

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:

Veternik, A., 2016. Analiza stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentorica Cirman, A.): 52 str.

Datum arhiviranja: 11-08-2016

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:

Veternik, A., 2016. Analiza stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Cirman, A.): 52 pp.

Archiving Date: 11-08-2016

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 ŠTUDIJSKI
PROGRAM GRADBENIŠTVO
ORGANIZACIJSKO
TEHNOLOŠKA SMER

Kandidat:

ALJAŽ VETERNIK

**ANALIZA STANOVANJSKIH PREFERENC KOT
DEJAVNIKOV ODLOČITVE O STANOVANJSKEM
STATUSU V SLOVENIJI**

Diplomska naloga št.: 3474/OTS

**ANALYSIS OF HOUSING PREFERENCES AS FACTORS
OF DECISION ABOUT RESIDENTIAL STATUS IN
SLOVENIA**

Graduation thesis No.: 3474/OTS

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Somentorica:

izr. prof. dr. Andreja Cirman

Ljubljana, 12. 07. 2016

ERRATA

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

»Ta stran je namenoma prazna.«

IZJAVE

Spodaj podpisani študent **Aljaž Veternik**,

vpisna številka **26108196**, avtor/-ica pisnega zaključnega dela študija z naslovom:

Analiza stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji

IZJAVLJAM

1. da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobil/-a vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označil/-a;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnal/-a v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobil/-a soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

V/Na: _____

Datum: _____

Podpis študenta:

»Ta stran je namenoma prazna.«

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.21:332.8(497.4)(043.2)
Avtor:	Aljaž Veternik
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Somentor:	izr. prof. dr. Andreja Cirman
Naslov:	Analiza stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji
Tip dokumenta:	diplomsko delo
Obseg in oprema:	str. 52, pregl. 29, sl. 3, graf. 3
Ključne besede:	stanovanjski status, lastništvo, najem, nepremičnina, stanovanje

Izvleček

V okviru diplomske naloge sem preučil dejavnike, ki pomembno vplivajo na dejavnost trga stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji. Analizo preferenc glede izbire stanovanjskega statusa sem izvedel s pomočjo odgovorov na spletno anketo. Udeležence v raziskavi sem glede na značilnosti gospodinjstev, njihovih vodij in trenutnega stanovanjskega statusa razdelil v skupine ter njihova mnenja glede parametrov, ki vplivajo na izbiro reševanja stanovanjskega statusa, medsebojno primerjal in ovrednotil. Raziskal sem tudi, kako sprejemljiva sta za prebivalce Republike Slovenije najemni in lastniški status ter opisal njune prednosti in slabosti.

Dejavniki, ki se pri izbiri stanovanjskega statusa najpogosteje izkažejo za odločilne, so: cena stanovanja, dohodek, stalnost zaposlitve, število članov gospodinjstva, okolica, dostopnost do mestnih središč ter zadostna zasebnost in občutek varnosti. Večini anketiranih so neekonomski dejavniki bolj pomembni kot ekonomski, vendar je v mnogih primerih prav cena odločilni parameter pri končni odločitvi.

Veliko udeleženih v raziskavi si želi lastništvo, ostale oblike stanovanjskega statusa pa vidi le kot rešitev za kratkotrajno obdobje. Glavno vodilo jim je želja po svobodnem urejanju in odločanju v nepremičnini, kjer prebivajo. Kljub temu priznavajo določene prednosti tudi najemništvu in ga obravnavajo kot lastništvu dokaj enakovreden nadomestek. Rezultati analize vzorca kažejo, da si mnogo gospodinjstev svoj stanovanjski status uredi v samostojnem ali skupnem stanovanju v lasti lastnih ali partnerjevih sorodnikov.

»Ta stran je namenoma prazna.«

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDK:	332.21:332.8(497.4)(043.2)
Author:	Aljaž Veternik
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
Cosupervisor:	Assoc. Prof. Andreja Cirman, Ph.D.
Title:	Analysis of housing preferences as factors of decision about residential status in Slovenia
Document type:	Graduation Thesis
Scope and tools:	p. 52, tab. 29, fig. 3, graph. 3
Keywords:	residential status, ownership, tenancy, real estate, apartment

Abstract

In my thesis paper I have studied different factors shaping the housing market trends in Slovenia. An online-survey-based analysis of housing preferences has been performed, classifying the respondents into three categories based on the type of their household type, their head householder and the current residential status. I have also carefully considered their views of different factors influencing the resolution of residential issues, subduing them to comparison and evaluation. Furthermore, I have researched the acceptability of the tenancy and owner-occupancy statuses amongst Slovenes, as well as elaborated on their advantages and disadvantages.

Factors most commonly decisive with one's residential status are: housing prices, income, permanent employment, household size, neighbourhood, accessibility of city centres as well as sufficient privacy and the feeling of safety. The majority of respondents have given more importance to non-commercial factors, however, the price often plays a crucial role in making the final decision.

A great number of survey participants have voiced their ambition for estate ownership, thus considering all other forms merely temporary solutions. The key motive behind it is free and independent decision-making as well as arranging of the owned dwelling. Nonetheless, they do admit to certain advantages of tenancy and consider it a relatively equivalent substitute to ownership. The results of the study show that many households resolve their residential issue by settling in an independent or shared dwelling of either one's own or partner's parents.

»Ta stran je namenoma prazna.«

ZAHVALA

Za pomoč, nasvete in strokovno vodenje se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorici izr. prof. dr. Andreji Cirman.

Iskreno se zahvaljujem staršem, ki so mi omogočili študij. Sorodnikom, kolegom in prijateljem pa hvala za vse spodbudne besede v času študija ter pomoč pri pripravi diplomske naloge.

»Ta stran je namenoma prazna.«

KAZALO VSEBINE

Izjave	III
Bibliografsko-dokumentacijska stran in izvleček	V
Bibliographic-documentalistic information and abstract	VII
Zahvala	IX
1 UVOD	1
2 OPIS PROBLEMATIKE IN METODE DELA	2
3 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN	6
3.1 Razvoj trga stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji	7
4 LASTNIŠKI IN NAJEMNI STANOVANJSKI STATUS	13
4.1 Razlike med najemniškim in lastniškim stanovanjskim statusom	13
4.2 Prednosti in slabosti lastništva v primerjavi z najemom	17
5 DOSEDANJE RAZISKAVE O IZBIRI STANOVANJSKEGA STATUSA V SLOVENIJI	20
5.1 Raziskava dejavnikov odločitve o izbiri stanovanjskega statusa za leto 2002	20
5.2 Raziskava stanovanjskega statusa mladih v Sloveniji leta 2012	24
6 EMPIRIČNA ANALIZA STANOVANJSKIH PREFERENC KOT DEJAVNIKOV ODLOČITVE O STANOVANJSKEM STATUSU V SLOVENIJI V LETU 2016	27
6.1 Značilnosti vzorca in rezultati raziskave	27
6.1.1 Značilnosti gospodinjstev	27
6.1.2 Značilnosti vodij gospodinjstev	30
6.1.3 Značilnosti glede stanovanjskega statusa	33
6.2 Rezultati posameznih demografskih dejavnikov glede na trenutni stanovanjski status	37
6.3 Temeljne ugotovitve	44
7 ZAKLJUČEK	47
VIRI	48
Ostali viri	50
PRILOGE	52

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Število prebivalcev, stanovanj in gospodinjstev v obdobju 2002–2015.....	12
Preglednica 2: Struktura gospodinjstev po stanovanjskem statusu leta 2002.....	21
Preglednica 3: Izobrazbena struktura vodij gospodinjstev leta 2002	22
Preglednica 4: Zakonski stan vodij gospodinjstev leta 2002.....	22
Preglednica 5: Ekonomski status vodij gospodinjstev leta 2002.....	23
Preglednica 6: Stanovanjska struktura anketirancev leta 2012.....	25
Preglednica 7: Izobrazbena struktura anketirancev leta 2012	25
Preglednica 8: Zaposlitvena struktura anketirancev leta 2012	25
Preglednica 9: Struktura gospodinjstev po regijah	27
Preglednica 10: Struktura gospodinjstev glede na oddaljenost do urbanega središča.....	28
Preglednica 11: Struktura gospodinjstev po številu članov	28
Preglednica 12: Struktura gospodinjstev po številu otrok, mlajših od 18, let in številu vzdrževanih članov	29
Preglednica 13: Struktura gospodinjstev glede na število zaposlenih	29
Preglednica 14: Struktura gospodinjstev glede na povprečni mesečni dohodek	30
Preglednica 15: Struktura gospodinjstev glede na premoženjsko stanje	30
Preglednica 16: Starost vodje gospodinjstva	30
Preglednica 17: Zakonski stan vodij gospodinjstev.....	31
Preglednica 18: Izobrazbena struktura anketirancev in stanje v Sloveniji	32
Preglednica 19: Zaposlitveni status vodij gospodinjstev.....	32
Preglednica 20: Struktura anketirancev glede na stanovanjski status.....	33
Preglednica 21: Stanovanjska struktura udeležencev glede na doseženo starost	34
Preglednica 22: Sprejemljivost najema glede na trenutni stanovanjski status.....	35
Preglednica 23: Raven substitucije glede na demografske značilnosti anketirancev	36
Preglednica 24: Struktura gospodinjstev glede števila članov in stanovanjskega statusa	37
Preglednica 25: Struktura gospodinjstev glede mesečnega dohodka in stanovanjskega statusa	38
Preglednica 26: Struktura gospodinjstev glede zaposlitve vodje in stanovanjskega statusa	39
Preglednica 27: Struktura gospodinjstev glede izobrazbe vodje in stanovanjskega statusa.....	40
Preglednica 28: Struktura gospodinjstev glede tipa naselja in stanovanjskega statusa	41
Preglednica 29: Povprečne vrednosti, standardni odkloni in korelacijski koeficienti privlačnosti najema nasproti lastništvu.....	42

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Struktura gospodinjstev po tipu naselja	28
Grafikon 2: Struktura vodij gospodinjstev po spolu	31
Grafikon 3: Sprejemljivost najema v primerjavi z lastništvom.....	35

KAZALO SLIK

Slika 1: Statistične regije Slovenije	3
Slika 2: Grafikon χ^2 porazdelitve	5
Slika 3: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007–2015	11

PRILOGE

Priloga A: Stopnja registrirane brezposelnosti v Sloveniji	A1
Priloga B: Anketni vprašalnik	B1

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
SPZ	Stvarnopravni zakon
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
ETN	Evidenca trga nepremičnin

1 UVOD

Stanovanjska problematika je področje, s katerim se srečujemo vsi ljudje. Primerno, cenovno dosegljivo in dostopno stanovanje je namreč temeljna sestavina osnovnih človekovih pravic: življenja v miru, dostojanstvu in varnosti (Leckie v Mandič, 1999). Mnogi v svojem življenju preizkusijo več različnih oblik stanovanjskega statusa. Tu mislim predvsem na najemništvo in lastništvo, ki sta poleg skupnega prebivanja s starši oziroma sorodniki najbolj pogost način reševanja stanovanjskega vprašanja.

Do nedavnega je država z različnimi ukrepi spodbujala predvsem lastništvo in zato je bilo najemništvo precej neenakovreden nadomestek. To prepričanje se počasi spreminja. Rezultati novejših raziskav, ki sem jih opisal v četrtem in petem poglavju, kažejo, da se predvsem gospodinjstvom, ki se pogosteje selijo oziroma so veliko časa od doma, tudi za daljše časovno obdobje bolj splača najem, in sicer tako stroškovno kot tudi z vidika prostega časa, ki ga imajo najemniki navadno več kakor lastniki. Nihče pa ne oporeka dejstvu, da ima lastnik več pravic glede urejanja doma in okolice. Poleg tega je s psihološkega vidika zavedanje, da si lastnik stanovanja, v katerem prebivaš, ugodno za naše počutje in občutek varnosti.

Velik vpliv na nepremičninskih trg je v zadnjih letih imela gospodarska kriza, ki je mnogim onemogočila, da bi živeli na tako visoki življenjski ravni, kot so je bili vajeni v preteklosti. Posledice krize so bile vidne tako pri cenah nepremičnin kot tudi na številu sklenjenih kupoprodajnih oziroma najemnih poslov. Velika težava se je pojavila na področju novogradenj za trg. Mnoge so dolgo ostale nenaseljene ali pa so bile prodane precej pod predvideno ceno.

Značilno je, da se preference ljudi z leti spreminjajo. Mlajši izražajo višja lastna pričakovanja kot starejši ljudje predvsem glede: opremljenosti z medmrežjem, dobrih prometnih povezav, sociološko-ekonomskega dejavnika, socialne varnosti, občutka samostojnosti in samozadovoljstva ter glavnega vira pri nakupu nepremičnine (Grum, Temeljov Salaj, 2010). Prvi opazen dogodek, ki mnogim spremeni mnenje o glavnih potrebah, je rojstvo otrok. Drugi prelomen trenutek v življenju je prenehanje delovne aktivnosti, torej odhod v pokoj. Vse te dejavnike je treba upoštevati in analizirati, da lahko dobimo dober vpogled v trenutni položaj in da mnenja različnih skupin ljudi lahko tudi ustrezno ovrednotimo.

2 OPIS PROBLEMATIKE IN METODE DELA

Diplomska naloga je, poleg uvodnih poglavij, sestavljena iz dveh glavnih delov. V prvem sem opisal teoretične osnove, ključne za razumevanje stanovanjskega statusa, in glavne pojme ter novejšo raziskavo, opravljeno na to temo. Osredotočil sem se na razmere na slovenskem nepremičninskem trgu in zato je tudi precej uporabljeno literaturo delo domačih avtorjev. V preteklih letih so se družbene, politične in gospodarske razmere v Sloveniji vidno spremenile in vse to je puščalo izrazite posledice tudi na nepremičninskem trgu. Ponovitev pred leti že opravljene ankete, ki je temelj analitičnega dela naloge, je zato smiselna.

Temeljno področje mojega raziskovanja je primerjava najemništva, lastništva in ostalih oblik reševanja stanovanjske težave. Predvsem me zanima, kakšno je trenutno stanje v Sloveniji in mnenje ljudi o pozitivnih ter negativnih vidikih posamezne oblike bivanja. Nekaj preteklih let je bilo z vidika gospodarstva zelo neugodnih, kar se je odrazilo v globalni krizi, ki je mnogim močno spremenila glavna merila pri iskanju ustrezne rešitve stanovanjskega statusa. Dokončno se je glede na podatke, ki jih v vsakoletnih Poročilih o slovenskem nepremičninskem trgu objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), pokazalo, da je izjemno visok delež lastništva, ki je bil značilen za Slovenijo, dolgoročno nevdržan.

Namen raziskave je preučiti dejavnike, ki pomembno vplivajo na dejavnosti nepremičninskega trga, in jih ovrednotiti. Med seboj primerjam mnenja različnih skupin ljudi glede stanovanjske problematike in preferenc pri odločanju o izbiri načina reševanja stanovanjskega statusa glede na spol, starost, izobrazbo, finančne zmožnosti in družbeno okolje, iz katerega udeleženci izhajajo. Zanima me, kako se razlikujejo preference ljudi do posameznih oblik rešitve stanovanjske težave, glede na način bivanja, ki so ga vajeni, oziroma načinov, ki so jih v življenju že izkusili.

Cilji diplomske naloge so:

- predstavitev trenutnih razmer in stopnje dejavnosti na nepremičninskem trgu v Sloveniji,
- ugotoviti, kateri so najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na odločitev ljudi o izbiri stanovanjskega statusa,
- ugotoviti, kako sprejemljiva sta za prebivalce Republike Slovenije najemni in lastniški status,
- opis glavnih prednosti in slabosti najemništva oziroma lastništva,
- predvideti smernice, glavne dejavnike in trende nepremičninskega trga v prihodnjih letih.

Predstavitev vprašalnika, čas in območje raziskave. Anketo sem opravil s pomočjo vprašalnika, ki je večinoma enak kot vprašalnik, ki ga je leta 2002 sestavila in uporabila Andreja Cirman v svoji doktorski disertaciji. Podobno velik je tudi vzorec, ki pa je zaradi narave vzorčenja in zbiranja podatkov precej manj reprezentativen, zato ni primerljiv. Uporabil sem spletno anketo in metodo snežne kepe. To pomeni, da sem anketirance, ki sem jim junija 2015 osebno poslal vprašalnik, prosil, naj ga razpošljejo čim bolj širokemu in raznolikemu krogu ljudi. Tako naj bi si zagotovil, da bi imel iz vsake regije v Sloveniji vsaj kakšnega predstavnika. Niso pa deleži anketirancev enakovredni deležem prebivalcev posameznih regij. Dobil sem 365 veljavnih vrnjenih vprašalnikov, ki sem jih uporabil za analizo.

Slovenija je s statističnega vidika razdeljena na 12 regij, ki jih za svoje potrebe uporabljajo tudi GURS in Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS). Takšno delitev sem uporabil pri pripravi diplomske naloge. Z vsake regije naj bi pridobil vsaj dva predstavnika, pričakovano je bilo, da bo največ udeležencev ankete iz Osrednjeslovenske in Gorenjske regije.



Slika 1: Statistične regije Slovenije (GURS).

Anketni vprašalnik sestavlja dvajset vprašanj, pet odprtega tipa in petnajst zaprtega tipa, med katerimi jih je dvanajst kategoriziranih, tri pa so lestvična. Eno vprašanje je sestavljeno iz 26 podvprašanj, ki so vsa lestvična. Pri lestvičnih vprašanjih so anketiranci svoje mnenje izražali na podlagi petstopenjske Likertove lestvice, kjer 1 pomeni popolno nestrinjanje, 5 pa popolno strinjanje s trditvijo. Celoten vprašalnik je priložen v prilogi št. 2. Tematska vprašanja lahko delimo na tri skupine. Prvi del se nanaša na izkušnje z različnimi načini stanovanjskega statusa. Sledijo trditve o preferencah izbire in

mnenja o primerljivosti ter ugodnostih, ki jih ima posamezen status. Na koncu so še vprašanja, ki se nanašajo na demografske značilnosti udeleženih v raziskavi.

Zahtevano je bilo, da na anketo odgovarja le ena oseba posameznega gospodinjstva, in sicer tista, ki ima pri odločanju glavno besedo oziroma veljavo. Popolne odgovore sem analiziral in statistično obdelal s pomočjo programov Microsoft Excel in SPSS. Odgovore, ki niso bili popolni, sem izključil iz nadaljnje analize.

Za preizkušanje domnev oziroma ugotavljanje značilnih razlik med posameznimi skupinami vzorca sem uporabil χ^2 test, s katerim domnevo preizkusimo po naslednjem postopku (Turk, 2011):

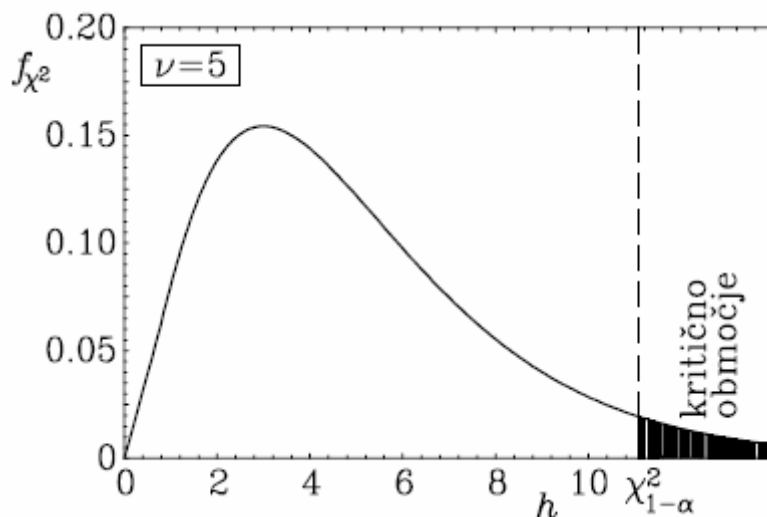
- Postavimo ničelno in alternativno domnevo o parametru:
 - H_0 : ničelna domneva (je domneva, ki jo v danih okoliščinah želimo preizkusiti),
 - H_1 : alternativna domneva (je domneva, ki je z ničelno domnevo nezdržljiva).
- Izberemo statistiko, ki ustreza ničelni domnevi in določimo njeno porazdelitev.
- Izberemo tveganje oziroma stopnjo značilnosti α . Na osnovi tveganja in porazdelitve statistike določimo meje kritičnega območja.
- Na vzorčnih podatkih izračunamo vrednost statistike.
- Sklep:
 - Če vrednost statistike pade v kritično območje (območje zavrnitve ničelne domneve), ničelno domnevo zavrnemo in sprejmemo alternativno domnevo ob tveganju α .
 - Če vrednost statistike ne pade v kritično območje, ničelne domneve ne moremo zavrniti ob tveganju α .

Statistika $H = \sum_{i=1}^k \frac{(n_i - \hat{n}_i)^2}{n_i}$ se porazdeljuje po porazdelitvi χ^2 z $v = k - p - 1$ prostotnimi stopnjami, kjer je

p število parametrov, ki smo jih ocenili iz vzorca. Test χ^2 najpogosteje uporabljamo pri preizkušanju, ali vzorec ustreza predpostavljeni porazdelitvi pa tudi pri preizkušanju statistične odvisnosti (Turk, 2011).

Območje zavrnitve ničelne domneve je $[\chi_{1-\alpha}^2, \infty)$ (Slika 2). Če je statistika H večja od $\chi_{1-\alpha}^2$, ničelno domnevo zavrnemo in trdimo, da vzorec ni skladen s predpostavko (Turk, 2011).

Pri analizi sem uporabil 5% stopnjo tveganja ($\alpha = 5\%$). To pomeni, da v primeru, ko je vrednost statistike H večja od 5%, ničelno hipotezo H_0 lahko potrdimo s 95% stopnjo gotovosti. Če pa je vrednost statistike H manjša od 5%, hipotezo H_0 ovržemo in potrdimo alternativno hipotezo H_1 s stopnjo gotovosti 95%.



Slika 2: Grafikon χ^2 porazdelitve (Turk, 2011)

Omejitve in pomanjkljivosti. Žal nisem mogel izvesti tako natančne in strokovno korigirane ankete, da bi lahko bila reprezentativna za celotno slovensko populacijo. Metoda snežne kepe, po principu katere sem dobil ustrezno velik vzorec, anketirancev ne izbira in posameznih odgovorov ne ovrednoti z ustreznimi utežnimi funkcijami. Anketo sem poskušal poslati čim bolj raznolikemu krogu ljudi, da bi pridobil podobne deleže predvsem demografskih parametrov, kakršni so dejansko v Sloveniji. Vprašalnik sem med drugim poslal predstavnikom različnih društev po celotni Sloveniji, saj se mi zdi, da je to primeren način za pridobitev relevantnih odgovorov.

Prva nepravilnost, ki je nisem mogel predvideti in preveriti, je, ali so na vprašanja resnično odgovarjale osebe, ki imajo v gospodinjstvu pri reševanju stanovanjskega vprašanja in pri odločitvah o premoženjskih zadevah glavno besedo.

Največje odstopanje od slovenskega povprečja sem dobil pri podatkih o izobrazbi. Delež predstavnikov z višjo stopnjo izobrazbe (visoka ali več) je večji od dejanskega v Sloveniji. Razlog je v tem, da je večina ljudi, ki jih poznam in sem jim, poleg omenjenim predstavnikom društev, poslal vprašalnik, visoko izobraženih in se gibljejo v krogu ljudi podobnih poklicev. Posledično rezultatov, pridobljenih s svojo raziskavo, ne morem posploševati na celotno populacijo ali neposredno primerjati s preteklima raziskavama, opravljenima leta 2002 in 2012, ki sta opisani v Poglavju 5.

3 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Zaradi boljšega razumevanja same raziskave in analitičnega dela naloge so v tem delu najprej opisane temeljne funkcije in dejavniki, ki vplivajo na delovanje trga nepremičnin. Osredotočil sem se na trg stanovanjskih nepremičnin, ki zajema stanovanja, eno ali večstanovanjske stavbe ter stavbna zemljišča.

Trg nepremičnin je opredeljen kot stičišče kupcev in prebivalcev, katerih želja je izmenjati blago, storitve in denar. Na trgu nepremičnin gre torej za interakcijo, kjer ljudje trgujejo z nepremičninami. Na strani povpraševanja nastopajo uporabniki nepremičnin v vlogi lastnikov, najemnikov, gospodinjstev, podjetij ali drugih institucij, na drugi strani pa se kot ponudniki pojavljajo lastniki nepremičnin (Cirman idr., 2000).

Osnovne funkcije trga nepremičnin so (Cirman idr., 2000):

- Menjava in prerazdelitev zemljišč in obstoječega prostora različnim uporabam, glede na preference finančno sposobnih uporabnikov. Gre za prodajne, najemne in davčno spodbujene transakcije.
- Informiranje o cenah in vrednostih nepremičnin in ostalem dogajanju na nepremičninskem trgu, ki je izrednega pomena za odločanje investitorjev, posojilodajalcev, upravljavcev, gradbenih in razvojnih podjetij, posrednikov, cenilcev in drugih tržnih udeležencev. Zato je naloga trga, da jim takšne informacije posreduje, zelo pomembna. Gre za podatke o doseženih cenah nepremičnin, vrednostih primerljivih posesti in njihovih uporabah, višinah najemnin itd.
- Prilagajanje kvalitete in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb je tretja pomembnejša funkcija trga nepremičnin. S spremembami uporab nepremičnin se njihovi lastniki odzivajo na različne tržne priložnosti in pritiske.

Trg nepremičnin se precej razlikuje od ostalih trgov tako po izdelku, ki ga ponuja, kot po dejavnikih, ki odločilno vplivajo nanj. Hilbers idr. (2008) kot ključne dejavnike navajajo:

- heterogenost. Cene se precej razlikujejo in so odvisne predvsem od velikosti, oblike, lege, lokacije in vrste nepremičnine.
- visoki transakcijski stroški in nizek obseg prodaje. Oba omenjena dejavnika predstavljata oviro za natančno spremljanje gibanja cen. Obseg prodaje razumljivo ni tako množičen kot na drugih trgih, saj gre za precej veliko in specifično investicijo. Visoki transakcijski stroški pa so navadno posledica slabega pretoka informacij na trgu in pa davkov povezanih s transakcijami.
- toga ponudba. Parametrov, ki vplivajo na ta dejavnik je več. Pogosto, predvsem v času ugodnih gospodarskih razmer, ponudba na nepremičninskem trgu zaostaja za povpraševanjem. To je

lahko posledica omejenosti ponudbe zemljišč, če le ta niso dostopna. Problemi so tudi birokratske narave, kot na primer težave pri pridobitvi gradbenih dovoljenj in odobritvi kredita.

- spremenljivi pogoji financiranja. Večina za večje investicije potrebuje kredit. Le tega omogočajo mnoge hipotekarne institucije, ki nudijo različne pogoje odplačevanja posojil z uporabo nepremičnine kot zavarovanja (v primeru neplačevanja obrokov). Problem so visoke obrestne mere in dolge dobe odplačevanja stanovanjskih kreditov.
- vpliv davkov in subvencij. Davčne olajšave in finančne spodbude posameznega stanovanjskega statusa lahko močno vplivajo na trg nepremičnin. Pomembna je tudi višina davkov na nepremičnine ter davčne ugodnosti pri odplačevanju stanovanjskih kreditov.

Zaradi spreminjanja potreb, želja in zmožnosti aktivnih iskalcev nepremičnin so ves čas potrebne analize in raziskave, kaj je najbolj aktualno in iskano. Trg je tako specifičen, da je treba potrebe predvideti tudi za več let v naprej, če želimo, da je delovanje aktivno. Analize so najbolj koristne za gradbena in investicijska podjetja, zasebne investitorje, kreditne institucije, urbanistične planerje ter arhitekturne biroje. Čim boljših kazalcev, kaj se dogaja in se bo dogajalo na trgu, si seveda želijo tudi kupci, prodajalci ter upravitelji nepremičnin. Pri nas najbolj podrobno analizo trga opravlja GURS, kjer lahko dobimo ažurne podatke o prodajah na trgu nepremičnin, izdajajo pa tudi letna in polletna poročila o trgu .

Pojem nepremičnine

Opisov, kaj vse opredeljuje nepremičnino, je mnogo. Definicija, zapisana v Stvarnopravnem zakoniku (Ur. l. RS, št. 87/2002, v nadaljevanju: SPZ) je: »Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premične.« V skladu z načelom spojenosti z zemljiščem so sestavni deli nepremičnine tudi vse sestavine, ki so trajno spojene z zemljiščem in same ne morejo biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se od glavne stvari (nepremičnine) ne ločijo. Vse kar je zgrajeno na/nad/pod zemljiščem, postane del nepremičnine, če zakon ne določi drugače. Pomembno je opredeliti, kaj vse je zajeto v sklopu določene nepremičnine, saj le tako vemo, kje točno lahko določen lastnik oziroma najemnik uveljavlja svoje pravice in opravlja svoje dolžnosti.

3.1 Razvoj trga stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji

Slovenski nepremičninski trg so v preteklosti zaznamovale različne faze, ki so bile v veliki meri odvisne od političnih in gospodarskih razmer v državi. Skoraj do začetka samostojne države smo bili pod vplivom socialističnega družbenega sistema, ki je imel zelo močan vpliv na nepremičninski trg. V tem obdobju sta bila izrazita le dva načina stanovanjske oskrbe: dve tretjini stanovanj sta bili lastniški, ena pa so bila družbena najemna. Delež tržnih najemnih stanovanj je bil zanemarljivo majhen. Država

je s sistemom stanovanjskega oskrbovanja skrbela, da so vsi državljani prišli do stanovanja (Todorović, 2012). Vsi aktivni prebivalci so morali v skupni stanovanjski sklad plačevati mesečne prispevke. S tem denarjem so financirali reševanje stanovanjskih vprašanj posameznikov.

Pomemben mejnik je bila slovenska osamosvojitve in s tem tudi samostojni nepremičninski trg. Oktobra 1991 je bil sprejet nov Stanovanjski zakon (1991), t. i. Jazbinškov zakon. Ta zakon je večini imetnikov pravice uporabe omogočal, da so po izredno ugodnih cenah (približno 10 do 15 odstotkov tržne vrednosti) od države odkupili stanovanja in postali njihovi pravnomočni lastniki (Debevc, 2002, cit. po Todorović, 2012). Takšno odločitev je država upravičila z dejstvom, da so bila ta stanovanja zgrajena iz prej omenjenih prispevkov v državni stanovanjski sklad. Kdor se ni odločil za odkup, je imel možnost sklenitve najemne pogodbe z neprofitno najemnico z upravičencem do lastninjenja (Todorović, 2012). Ta ukrep je zelo spremenil deleže posameznih oblik stanovanjske oskrbe. Delež lastnikov stanovanj se je z 68 odstotkov povečal na 88 odstotkov (Sendi idr., 2007, cit. po Todorović, 2012).

Slovenski trg nepremičnin se je začel občutno razvijati šele po letu 1998 (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2007). S povečanjem kupne moči in migracijami prebivalstva se je povečalo povpraševanje predvsem po stanovanjskih nepremičninah. Pred tem, prvih nekaj let po osamosvojitvi, se je trg razvijal razmeroma počasi, predvsem pa počasneje od držav, primerljivih s Slovenijo. Za Slovenijo je značilen zelo neenakomeren socialno-ekonomski razvoj različnih območij države. To se jasno odraža tudi na trgu nepremičnin. V večjih urbanih središčih je trg popolnoma drugače razvit kot v bolj obrobni delih države (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2007). Viden napredek je bil v obdobju 2003–2007, ko je bilo sklenjenih pravnih poslov z nepremičninami vsako leto več. Trend naraščanja povpraševanja in ponudbe je bil očiten in je kazal na rast trga.

Leta 2007 je bil delež lastniških stanovanj več kot 80-odstoten (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2007). To je bila posledica prej omenjenega Stanovanjskega zakona iz leta 1991. Delež lastništva stanovanjskih hiš pa je bil še večji (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2007). V začetku leta 2007 smo za nacionalno denarno enoto prevzeli evro. To je pozitivno vplivalo na gospodarsko rast in Slovenija je, tudi zaradi prestavitve schengenske meje, pričakovala še več povpraševanja po stanovanjskih in poslovnih nepremičninah. Zgodilo pa se je ravno nasprotno. V drugem delu tega leta je finančna kriza, ki se je začela v Ameriki, dosegla Evropo in hitro je bilo zaznati rahel padec cen nepremičnin. Kupna moč prebivalcev se je verjetno zaradi povečane inflacije (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2007) in višjih obrestnih mer za dolgoročno posojila zmanjšala in umirjanje oziroma znižanje cen nepremičnin je bila popolnoma pričakovana posledica stanja v državi in po svetu. Leta 2008 se je globalna finančna kriza dodobra razplamtela in to je bil poleg recesije glavni razlog za padec prometa ter posledični padec cen na nepremičninskem trgu.

Razmere so bile podobne tudi v Sloveniji. Kupcev je bilo premalo za vse že zgrajene nepremičnine in tako so se investitorji oziroma prodajalci prvič od vzpostavitve nepremičninskega trga pri nas znašli pred težavo presežne ponudbe (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2008). Položaj tistega časa je pozitivno vplivala na razvoj najemniškega trga stanovanj. Veliko potencialnih kupcev se je raje odločilo za najem. To je po daljšem času povzročilo zvišanje tržnih najemnin (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2008). Hkrati se je povečal tudi sam najemni trg, saj so lastniki prostih stanovanj uvideli, da bodo bolj zanesljivo prišli do dobička, če stanovanje začnejo oddajati in niso več čakali na morebitne kupce (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2008).

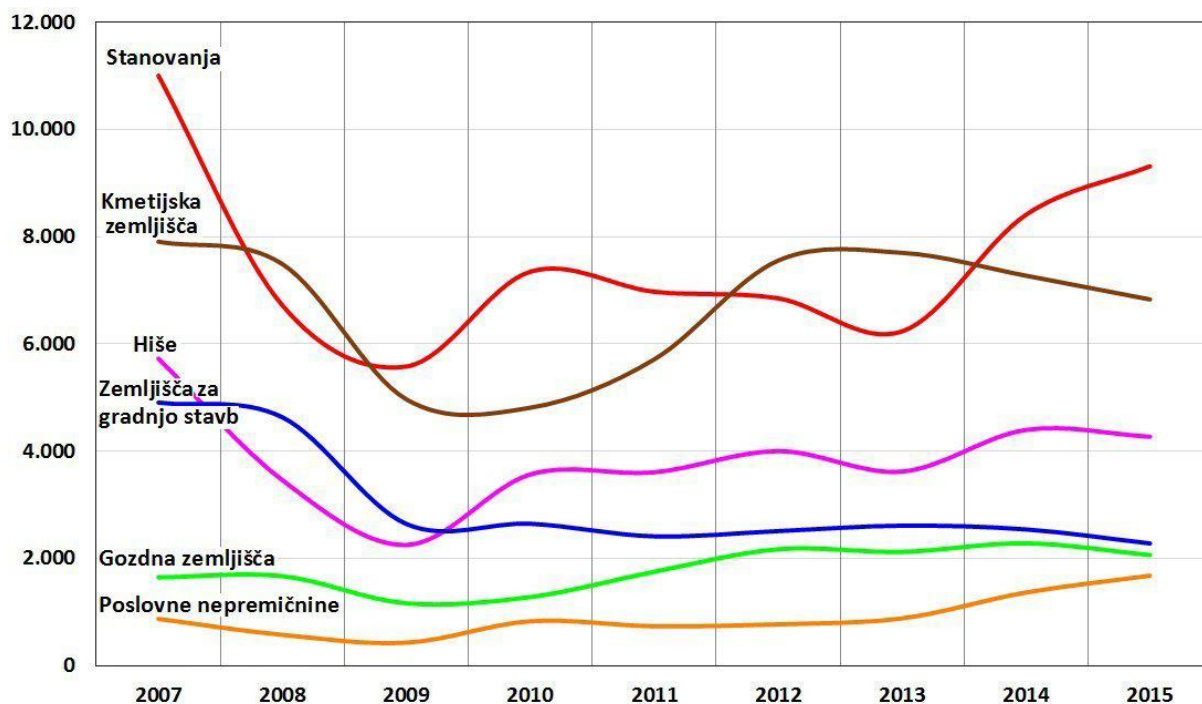
V vseh teh letih je bila za Slovenijo značilna velika nepreglednost najemniškega trga. Dolgo ni bilo vzpostavljene evidence sklenjenih najemnih poslov in zato so podatki o razvitosti tega trga zelo pomanjkljivi (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2008). Predvidevamo, da je bil najemniški trg v večjih urbanih središčih precej aktiven. Čeprav velja javno prepričanje, da je veliko najemnih pogodb sklenjenih pravno nepravilno, temu glede na raziskavo, ki sta jo v sklopu Urbanističnega inštituta Republike Slovenije opravila Sendi in Černič Mali (2015), ni tako. Kar 89 odstotkov najemnih razmerij je bilo urejeno s pogodbami. Omenjena avtorja priznavata, da ni bilo mogoče ugotoviti, ali so bile pogodbe potrjene s strani notarjev in predane upravnim enotam ali pa so bile samo podpisane s strani najemnika in lastnika. Zaradi tega ostajajo nejasnosti, ali imamo v Sloveniji res tako dobro in pravno pravilno urejen najemni trg (Sendi, Černič Mali, 2015). Poleg tega mnogi najemodajalci davčnemu uradu prikažejo nižjo najemnino, kot jo dejansko prejema. Nadzor nad velikostjo najemnin in neprijavljenimi stanovalci je težaven in slabo pregleden za natančne analize. S tega razloga podatek o deležu gospodinjstev, ki živijo v najemnem stanovanjskem sektorju, nikoli ne bo popolnoma natančen. Stanje se izboljšuje od leta 2007 naprej, ko je GURS vzpostavila Evidenco trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN) in leta 2010 izvedla prvo oceno posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin. Medtem ko je bila na začetku ETN vzpostavljena le za promet z nepremičninami, je bila leta 2013 dopolnjena še z evidentiranjem najemnih poslov. Register najemnih poslov je bil dokončno vzpostavljen marca 2014.

Težava, ki je bila v večjih razsežnostih vidna v času recesije, so bila prazna nova stanovanja. Investitorji, ki so v času pred krizo gradili v presežkih, so se znašli v neprijetnem položaju in marsikatero podjetje je zaradi nezmožnosti poslovanja oziroma kopičenja dolgov propadlo (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2010). Cene nepremičnin so tudi zaradi prevelike ponudbe glede na povpraševanje močno padle. Dno krize na slovenskem nepremičninskem trgu je bilo doseženo v prvi polovici leta 2009, ko je bil trg praktično mrtev. Finančni položaj se je začel popravljati v drugi polovici tega leta in takoj je tudi slovenski nepremičninski trg oživel. Povečalo se je število prodanih nepremičnin, ne pa tudi njihove cene. Leta 2010 so se realne cene nepremičnin še nekoliko znižale. Tržna dejavnost se je v primerjavi s kriznim preteklim letom bistveno povečala. Glede na leto 2009 je

bilo evidentiranih 30 odstotkov več prodaj stanovanj in kar 56 odstotkov več eno- in dvostanovanjskih hiš. Če pa prodajo tega leta primerjamo s tisto leta 2007, je bila ta tako pri stanovanjih kot pri hišah približno 40 odstotkov manjša (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2010). V teh letih je večina ljudi iskalo večje, ne nujno novo stanovanje. Leta 2011 je bilo dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu precej podobno letu prej (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2011).

Ponovna gospodarska kriza se je začela leta 2012 in tako se je trend padanja cen nadaljeval (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2012). Promet z nepremičninami se je vendarle obdržal na takšni ravni, da o krizi slovenskega nepremičninskega trga nismo mogli govoriti. Ljudje so se večinoma odločali za samostojno gradnjo stanovanjskih hiš ali pa za nakup rabljenih stanovanj. Prodaj na primarnem stanovanjskem trgu je bilo malo. Vse od leta 2007 naprej se je občutno zmanjševalo število izdanih gradbenih dovoljenj. Zmanjševanje obsega gradnje novih nepremičninskih projektov je bila logična posledica finančnih razmer in stanja na primarnem nepremičninskem trgu. Zaradi majhnega povpraševanja po novih stanovanjih je postala gradnja za trg nizko donosna in visoko tvegana (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2012). Nekaj neprodanih stanovanj nasedlih projektov so kupili stanovanjski skladi in jih oddajali za neprofitno ali tržno najemnino. S tem se je delež najemnikov malo povečal, čeprav zelo velikega interesa za tržno najemništvo stanovanj, ki so jih ponujali stanovanjski skladi, ni bilo (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2012).

Leta 2014 je bila že peto leto zapored zabeležena negativna rast vrednosti nepremičnin (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2014). Čeprav so nekateri kazalci predvidevali, da bo prišlo do rasti, temu ni bilo tako, saj se situacija še ni spremenila. Kljub temu pa je postajalo vse bolj očitno, da je bilo drugo dno gospodarske krize doseženo leta 2013. Obrat cen je na primarnem trgu mogoč šele, ko se trg očisti zalog neprodanih stanovanj, zgrajenih v letih po nastopu krize. Dokler nam gospodarstvo in finančna kriza onemogočata izhod iz krize, se to jasno pozna tudi na stanovanjskem področju. Pozitivna pa je bila rast prometa z nepremičninami, ki je bila leta 2014 celo največja od dna krize v letu 2009. Leta 2014 smo lahko začeli bolj podrobno spremljati najemni stanovanjski trg. Po podatkih, ki jih dobimo iz registra najemnih poslov, vidimo, da so le pri približno 15 odstotkih oddaje tržnih stanovanj najemodajalci poslovni osebk (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2014). Razvidno je, da je pri nas oddaja stanovanj kot poslovna dejavnost izredno slabo razvita. To neugodno vpliva na možnost reševanja stanovanjskih potreb prebivalstva z dolgoročnim najemom stanovanja kot alternative nakupu. Trend se je po poročilih GURS na celotnem trgu nepremičnin nadaljeval tudi v prvi polovici leta 2015. Realne cene nepremičnin so še naprej padale.



Slika 3: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007–2015 (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, 2015)

Na Sliki 3 vidimo, da se je število sklenjenih kupoprodajnih poslov še naprej povečevalo. Ustavil se je trend padanja cen stanovanjskih nepremičnin. Še vedno traja tudi kriza stanovanjske gradnje za trg. Ponudba novih stanovanj je bila v prvi polovici leta 2015 še zelo skromna. Naložb v večje stanovanjske projekte je zelo malo, se pa povečuje kupna moč prebivalcev Republike Slovenije. Gospodarsko ekonomski kazalci so po kar nekaj kritičnih letih ugodni, število brezposelnih se je zmanjšalo, vse višja je zasebna potrošnja in obseg novih stanovanjskih posojil prebivalstva (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2015). Trend rasti števila prodaj na trgu stanovanjskih nepremičnin pomeni potrditev predvidevanja, da se je kriza slovenskega nepremičninskega trga končala. Cene so bile zadnji dve leti približno enake. V primerjavi z letom 2008, ko so dosegle vrh, so se cene stanovanj v povprečju znižale za četrtno, cene hiš s pripadajočim zemljiščem pa za blizu 30 odstotkov (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin, 2015).

Preglednica 1: Število prebivalcev, stanovanj in gospodinjstev v obdobju 2002–2015 (SURs, GURS)

Leto	Število prebivalcev na dan 1. 1.	Število stanovanj na dan 31. 12. preteklega leta	Število gospodinjstev na dan 1.1 ¹
2002	1.994.026	777.772	684.847
2003	1.995.033	784.912	
2004	1.996.433	791.268	
2005	1.997.590	797.981	
2006	2.003.358	805.203	
2007	2.010.377	812.370	
2008	2.025.866	820.400	
2009	2.032.362	830.047	
2010	2.046.976	838.252	
2011	2.050.189	844.656	813.531
2012	2.055.496	849.825	
2013	2.058.821	853.860	
2014	2.061.085	857.007	
2015	2.062.874	859.874	820.541

V Preglednici 1 so zbrani podatki o številu prebivalcev, stanovanj in nepremičnin od leta 2002 naprej. Vidimo, da je število prebivalcev Republike Slovenije vsako leto večje. Trend rasti je dokaj enakomeren, največji prirast je bil v letu 2007. Podobno velja za stanovanja, ki jih je v Sloveniji vsako leto več. Iz Preglednice 1 vidimo, da se število gospodinjstev v obdobju 2011–2015 ni bistveno spremenilo. Glede na stanje leta 2002 je število gospodinjstev leta 2015 večje za 19,8 odstotka. Povprečno število prebivalcev posameznega stanovanja se je z 2,56 leta 2002 do leta 2015 zmanjšalo na 2,40. Zmanjšanje velja tudi za velikost gospodinjstev. Leta 2002 je povprečno gospodinjstvo v Republiki Sloveniji štelo 2,91 člana, leta 2015 ta vrednost znaša 2,51.

¹ Podatke glede števila gospodinjstev sem lahko dobil samo za leta, ko se je v Sloveniji izvajal popis prebivalstva, in za leto 2015.

4 LASTNIŠKI IN NAJEMNI STANOVANJSKI STATUS

Stanovanjski status v grobem delimo na lastništvo in najemništvo. V prvem primeru gre s pravnega vidika za lastninsko pravico in gospodinjstvo stanuje v lastnem stanovanju. V drugem primeru mora imeti gospodinjstvo sklenjeno pravno veljavno najemno pogodbo, ki je lahko podpisana za različno dolgo časovno obdobje. V samem bistvu je zasnova stanovanjskega statusa sveženj pravic in dolžnosti, urejenih s strani pravnega sistema (Cirman, 2003). Posamezni stanovanjski statusi oziroma stanovanjska razmerja se medsebojno kar precej razlikujejo. Predvsem imajo lastniki na nepremičnini, v kateri prebivajo, glede na najemnike dokaj različne pravice in dolžnosti.

4.1 Razlike med najemniškim in lastniškim stanovanjskim statusom

Poleg različnih pravic in dolžnosti, ki nam jih narekujejo državni zakoni, se stanovanjska statusa razlikujeta tudi v tveganjih, ki so prisotna, ter v družbenih in ekonomskih posledicah, ki so povezane s posameznim statusom (Cirman, 2003). Dolgo je veljalo in v glavi večine še velja prepričanje, da je lastništvo precej več vredno in ima nesporno več prednosti tako z ekonomskih kot družbenih vidikov. Zato so tudi državni organi s subvencijami in olajšavami podpirali človekovo "naravno" željo po lastništvu, ki naj bi ljudem omogočala večjo varnost in stabilnost kot najemništvo. Obstaja veliko strokovnih člankov in zapisov, kjer lahko preberemo prednosti, ki jih ima lastništvo glede na najemništvo. Eden najbolj gorečih zagovornikov prednosti lastništva je Peter Saunders. Izjemno malo avtorjev je navedlo slabosti, ki jih s seboj prinese lastništvo kot oblika stanovanjskega statusa (Cirman, 2003). Zato je najemništvo večinoma še vedno zaznano kot neenakovreden nadomestek lastništvu.

Prioritete, ki jih imajo iskalci nepremičnin glede stanovanjskega statusa, so večinoma zelo subjektivne narave. Razlike so opazne tudi glede na okolje, v katerem živimo, in na razmere, ki v času iskanja vladajo na trgu stanovanjskih nepremičnin. Za primer lahko vzamemo Združene države Amerike. Na njihovem področju biti lastnik pomeni velik del uresničitve posameznikovih življenjskih ciljev. Takšno razmišljanje ni objektivno ali, kot navajata Beracha in Johnson (2009), ameriške sanje niso vedno pametna pot do optimalne izbire stanovanjskega statusa (Beracha, Johnson, 2009). Podoben je tudi tradicionalni azijski pogled. V njihovi kulturi velja lastništvo za najpomembnejši vir varnosti, ki ga posameznik lahko doseže (Lee, Ho, Chin 2015). V raziskavi, ki so jo omenjeni avtorji opravili med prebivalci mesta Tajpej, se jih je kar 88,6 odstotka odločilo za lastništvo, upoštevajoč trenutne razmere in finančne zmožnosti, ki jih imajo. Tako kot pri nas je tudi na Kitajskem in v njenih provincah politika dolgo časa spodbujala izključno lastništvo. V raziskavi Leeja, Hoja in China (2015) gre kljub vsemu za malce specifičen primer. Tajpej je izjemno gosto naseljeno mestno območje, kjer je dobesedno zmanjkalo prostora za gradnjo. Prostih stanovanjskih nepremičnin skoraj ni in posledično

so cene le-teh precej zrasle. Ideološko prepričanje o nujnosti lastništva je tako za mnoge postalo težko dosegljivo.

Zanimivo raziskavo je leta 2013 na Nizozemskem opravila J. T. Jansen. Začetni vzorec ljudi je razdelila na tiste, ki jim je pri načinu bivanja in izbiri stanovanjskega statusa pomembnejša varnost, in na ostale, ki jim je pomembnejša svoboda in samostojnost. Postavljena so jim bila enaka vprašanja, ki so omogočala analizo in kasnejšo primerjavo rezultatov obeh začetno postavljenih skupin anketirancev. Ekonomski in neekonomski dejavniki, ki bi lahko vplivali na posamezne odgovore, so bili v veliki meri izključeni. Sodelovali so le ljudje, ki so prejeli plačo enako ali višjo od državnega povprečja ter so se bili ob ugodnih pogojih pripravljene preseliti. Glede na posamezne preference sta se skupini precej razlikovali. Ljudje, ki so dali večji pomen svobodi v primerjavi z varnostjo, so želeli živeti v mestnih središčih z raznoliko strukturo prebivalcev in različnimi vrstami stanovanjskih stavb. Arhitektura in starost stavb jim ni bila tako pomembna. Na drugi strani so ljudje z večjo željo po varnosti kot po svobodi, želeli živeti v novejših stavbah, zgrajenih na obrobni predelih mestnih ali primestnih središč. Pomembna jim je bila čim bolj enakovredna in ne preveč raznolika struktura prebivalcev ter bližina šol, trgovin in zdravstvenih ustanov. Niso si želeli prenavljati obstoječih nepremičnin, ampak so se bili pripravljene vseliti le v nove ali dobro opremljene obstoječe stanovanjske enote. Zanimivo je, da se deleža ljudi, ki so videli prednosti lastništva oziroma najemništva, med skupinama skoraj nista razlikovala. V skupini, v kateri so večji pomen dali varnosti, se je za lastništvo kot ugodnejšo obliko stanovanjskega statusa opredelilo 70 odstotkov, v drugi skupini ljudi, ki jim je pomembnejša svoboda, pa 69 odstotkov vprašanih.

Leta 2014 je bila objavljena raziskava Borgove (2014), ki je primerjala strukturo stanovanjskih trgov s kakovostjo stanovanjskih nepremičnin posameznega trga. V raziskavo je bilo vključenih skoraj 400.000 gospodinjstev iz 26 evropskih držav, med njimi tudi iz Slovenije. Rezultati raziskave kažejo, da je visok delež lastniških stanovanj navadno povezan s slabše razvitim stanovanjskim trgom, kjer primanjkuje ustreznih alternativ lastništvu. Države Vzhodne Evrope, ki so v ekonomskem smislu najslabše razviti del stare celine, imajo najvišje deleže lastništva in posledično najnižje deleže najemništva. Največji delež najemniških stanovanj v Evropi imajo v Nemčiji. Znaša kar 45 odstotkov (Borg, 2014). Najmanj, le 15 odstotkov celotnega sklada stanovanjskih nepremičnin, pa je najemu namenjenih v državah Vzhodne Evrope, majhnem delu Centralne Evrope ter na Islandiji (Borg, 2014). Slovenija je na precej visokem mestu z vidika primanjkljaja ustreznih stanovanj glede na povpraševanje trga. Pri nas znaša približno 10 odstotkov in je eden najvišjih v Evropi. Ta primanjkljaj je največji prav med profitnimi in neprofitnimi najemniškimi stanovanji. Borgova (2014) je dokazala, da je skupni trg neprofitnih in profitnih najemniških stanovanj boljši način, kot pa dva ločena najemniška trga, kar spodbujajo nekatere države. Glede na raziskavo enoten najemni trg pomeni boljše

opremljenost najemniških stanovanj, ki je posledica medsebojne konkurence večjega števila nepremičnin.

Lastniki in najemniki so podvrženi različnim tveganjem. Glavna, s katerimi so gospodinjstva soočena, so precej odvisna od vrste stanovanjskega statusa.

Glavna tveganja za najemnike stanovanj in stanovanjskih hiš (Lind, 2000, cit. po Cirman, 2003):

- Tveganja, povezana s kakovostjo vzdrževanja

Nanašajo se na vzdrževanje zgradbe in tehničnih sistemov v njej ter na politiko vzdrževanja posameznega najemodajalca. Zakonodaja predpisuje minimalne zahteve glede vzdrževanja in tako prisotna tveganja omejuje. Zmanjšamo jih pa lahko tudi z ustrezno strukturiranimi najemnimi pogodbami in z izborom najemodajalca z dobrim slovesom glede vzdrževanja.

- Tveganje obnove pogodbe

Najemniki so v negotovosti, ali bo najemodajalec po izteku pogodbe pripravljen podaljšati najemno razmerje z njimi. Tudi tu se tveganje v okviru zakonodaje lahko omeji, in sicer z ustreznimi pogodbami, ki vključujejo možnost podaljšanja najema in z izborom primerne pogodbe.

- Tveganje lokalnega okolja

Vedno obstaja verjetnost, da se bodo zgodile spremembe v lokalnem okolju, ki jih vnaprej ne moremo predvideti in na katere najemodajalec ne more vplivati. Spremembe so lahko z vidika bivanja ugodne ali neugodne (odprtje/zaprtje trgovine ali ceste, zmanjšanje/povečanje deleža urejenih zelenih površin ...).

- Tveganje prihodnje višine najemnin

Pred vsako novo sklenitvijo najemne pogodbe obstaja tveganje, da se bodo najemnine povečale, kar pomeni neugoden vpliv na proračun najemniških gospodinjstev. Priporočeno je v pogodbi omejiti višino dovoljenega povečanja najemnin. Za vse vrste najemov pa je že na ravni države in lokalnih skupnosti mogoče omejiti višino najemnin.

Glavna tveganja za lastnike stanovanj in stanovanjskih hiš (Lind, 2000, cit. po Cirman, 2003):

- Tveganje stroškov vzdrževanja

Nanaša se na verjetnost, da bodo stroški večji od predvidenih. Izbor prodajalca z dobrim slovesom to tveganje precej omeji. Na srečo kupcev nepremičnin pa zakonodaja, z ustreznimi varovali v pogodbah, omogoča terjatve do prodajalcev, če se na nepremičnini pojavijo dodatni stroški, ki so posledica skritih napak.

- Tveganje stroškov dolžniškega financiranja

To tveganje je vezano na stanovanjsko posojilo, ki ga je lastnik pridobil za gradnjo oziroma nakup. Določena posojila imajo stalno obrestno mero in so s tega vidika bolj varna.

- Tveganje lokalnega okolja

To tveganje je podobno kot pri najemnikih. Lastniki ob poslabšanju razmer v okolici to še bolj občutijo, saj so, glede na najemnike, bolj dolgoročno vezani na kraj, kjer živijo. Najemnik lahko zahteva znižanje najemnine, lastniku pa nihče ne vrne razlike vrednosti nepremičnine, ki jo je le ta v opisanem primeru izgubila. Zaradi takšnih razlogov zakonodaja pred tovrstnimi tveganji bolj ščiti lastnike kot pa najemnike.

- Tveganje spremembe cen

Cene nepremičnin na trgu se prosto gibljejo. Tako v primeru mednarodne gospodarsko finančne krize obstaja verjetnost, da se bodo cene znižale. Edina omejitev, ki lahko omili izgube, so obdavčitve kapitalskih dobičkov in določene oblike hipotekarnih posojil, pri katerih je del obresti vezan na gibanje cen nepremičnin. Obratno se lahko zgodi, da se cene nepremičnin povečajo. S tem pa se povečajo tudi opisani davki in obroki posojil.

- Tveganje sposobnosti odplačevanja posojila

To se nanaša na spremembe v gospodinjstvu in je navadno vezano na zmanjšanje dohodka, ki je lahko posledica izgube delovnih mest, smrti ali invalidnosti. To tveganje najboljše omejujejo različna zavarovanja.

4.2 Prednosti in slabosti lastništva v primerjavi z najemom

Zagovorniki lastništva trdijo, da ima le-ta, poleg prednosti v ekonomskem in političnem smislu, tudi velik socialni in psihološki pomen. Eden najbolj gorečih in odmevnih zagovornikov prednosti lastništva pred najemom je Saunders (1990), ki je postavil zgoraj napisano tezo o prednostih lastništva pred najemom. Z ekonomskega vidika vidijo sprotno plačevanje najemnine kot potratno zapravljanje denarja za nekaj, kar nikoli ne bo naša last. Mogoče je še pomembnejši družbeni vidik. Tu je glavna prednost lastništva zavedanje, da je nepremičnina resnično last posameznika, ki se posledično počuti bolj varno in domače. Lastniki naj bi bili bolj navezani na stanovanje in nanj gledajo z bolj osebnega vidika. Lastniki imajo priložnost, da premoženje akumulirajo na način, ki je najemnikom nedostopen (Saunders, 1990, cit. po Cirman, 2003).

Zagovorniki najemništva nasprotujejo predvsem tezi o ekonomskih prednostih. Menijo, da je nepremičnina oblika premoženja, pri kateri morebitnega dobička ne moremo udeležiti. Povišana vrednost na trgu brez vloženega premoženja v izboljšave pomeni, da so hkrati zrasle cene tudi ostalih nepremičnin in s tega vidika nimajo lastniki nobenega profita. Res pa je, da enako velja ob morebitnih padcih cen. Kemeny (1981) je v svojem delu zavrnil tezo o premoči lastništva in pozitivno povezavo med lastništvom in blaginjo v družbi. Trdil je, da lastništvo stanovanja ni primerljivo z lastništvom materialnih dobrin in zato ni kazalnik materialnega standarda življenja (Cirman, 2003).

V primeru lastništva so stroški precej veliki na začetku in so ob predpostavki odplačevanja posojila vezani le na prvi del družinskega cikla gospodinjstva, torej na dobo do 30 let. Po tem obdobju stroški strmo padejo. Drugače je pri gospodinjstvih v najemu. Ti imajo stroške enakomerno razporejene skozi celotno obdobje bivanja. Ne smemo pa pozabiti na stroške vzdrževanja, ki so pri lastnikih precej večji.

V grobem glavne prednosti in slabosti posameznega stanovanjskega statusa lahko delimo na ekonomske in neekonomske. Pri tem so mišljeni tisti, ki vplivajo na kakovost bivanja, socialno življenje in okolico, v kateri živimo.

Glavne ekonomske prednosti in slabosti lastništva (Todorović, 2012):

Finančni vpliv. Lastniki nepremičnin imajo večjo možnost pridobitve posojila, saj lahko na nepremičnino vežejo hipoteko. Stanovanjski kredit je večinoma vezan na zgodnje in srednje obdobje življenjskega cikla, kar starejšim delovno neaktivnim prebivalcev prepreči skrb odplačevanja posojila oziroma mesečnih obrokov najemnine, ki so glede na višino pokojnin lahko kar visoki. Slabosti lastništva so v večini primerov prav potreba po rednem odplačevanju posojila ter izpostavljenost premoženjskemu tveganju v primeru padca cen na nepremičninskem trgu.

Vpliv na stroške. Z vidika najemnikov večinoma odpadejo stroški vzdrževanja, saj je to obveznost lastnika, zapisana v pogodbi. Ti stroški so navadno z leti vse večji, vsaj če lastnik želi ohraniti enako kakovost bivanja. Prav tako so v primeru selitve transakcijski stroški za lastnike precej višji, saj vključujejo davke in dajatve, ki se obračunajo ob prodaji oziroma nakupu nepremičnin. Ugodno za lastnike pa je, da niso izpostavljeni nevarnosti povišanja najemnin ter da, ob predpostavki z leti vse boljše finančne situacije gospodinjstva, redni stroški predstavljajo vedno manjši delež njihovega rednega prihodka.

Vpliv na kapital. Problem lastniških gospodinjstev je precej slabo razpršeno premoženje. Nepremičnina navadno presega delež skupnega premoženja, ki naj bi bil optimalen, kot največji posamezen del. Prav tako lastniki bolj konservativno vlagajo svoje premoženje. To velja predvsem v času, ko so vezani na redno odplačevanje posojila. Mesečni obrok najemnine navadno ne predstavlja takšne finančne obremenitve, da gospodinjstvo ne bi bilo zmožno denar vlagati v še nekatere investicije.

Vpliv na trg dela in dohodek. Najemniki naj bi bili, zaradi večje mobilnosti in prilagodljivosti delovnemu mestu, lažje zaposljivi in naj bi imeli pri delodajalcih več možnosti za uspeh (Mandič, 1999, cit. po Todorović, 2012). Tu so številne polemike. Tudi v primeru moje raziskave je bil delež brezposelnih večji med najemniki kot med lastniki nepremičnin. Prehod iz najemništva v lastništvo je navadno enosmeren in večina si, ko je finančno zmožna, želi svoje nepremičnine. Kako pa je z zaposljivostjo mladih, glede na stanovanjski status, ni predmet mojega raziskovanja. Zelo pogosto se lastništvo prenaša iz roda v rod, saj starši nepremičnine zapustijo svojim potomcem ali pa jim prepšejo delež stanovanja, kjer si lahko ustvarijo svoje samostojno gospodinjstvo.

Poleg napisanih moramo upoštevati še neekonomske prednosti in slabosti, ki so pogosto odločilne pri izbiri načina reševanja stanovanjskega problema (Todorović, 2012).

Vpliv na okolje in družbo. Lastniki navadno bistveno bolj pripomorejo k skrbi za kakovostne bivanjske pogoje in ureditvi okolice. Praviloma so bolj vpeti v dogajanje okoli njih, saj pričakujejo, da bodo dalj časa ali celo vse svoje življenje prebivali v svoji stavbi. Zavedajo se, da v primeru prodaje na ceno nepremičnine vpliva tudi urejenost in opremljenost okolice (ceste, trgovine, kanalizacija in tako dalje).

Vpliv na bivalne pogoje. Stanovanja lastnikov so pogosto kakovostnejša, saj lastniki več vlagajo v nepremičnino. Imajo vso svobodo opremljanja po lastnih željah. Tega so najemniki prikrajšani ali pa se jim ne zdi smiselno pretirano vlagati v nekaj, kar ni njihova last.

Vpliv na splošno počutje. Mnogi najemniki do stanovanja oziroma stanovanjske hiše ne čutijo osebne pripadnosti in se zato ne počutijo tako varne in sproščene, kot so lahko lastniki v svojih stanovanjih. V pojmu varnosti mislim tudi zavedanje finančnega zavetja. Predvsem starejši ljudje imajo radi konstanten ritem življenja in zavedanje, da ni nevarnosti selitve, zelo ugodno vpliva na njihovo zdravje ter psihofizično počutje.

5 DOSEDANJE RAZISKAVE O IZBIRI STANOVANJSKEGA STATUSA V SLOVENIJI

Cirmanova (2003) je v svoji doktorski disertaciji ugotavljala, da je v Sloveniji delež lastništva zelo visok. Namen njene doktorske disertacije je bil celovito predstaviti okvir, v katerem poteka odločitev med najemom in lastništvom, da bi iz njega lahko izluščili dejavnike, ki podpirajo visoko naklonjenost lastništvu v Sloveniji oziroma zavirajo večji razvoj najemništva v zasebnem sektorju (Cirman, 2003). Tega leta je bilo najemništvo precej neenakovreden nadomestek glede na lastništvo. V primeru, da bi bila najemno in lastniško stanovanje enakovredno cenjena, bi odločitev o stanovanjskem statusu temeljila zgolj na finančnih kriterijih. Teza doktorske disertacije je, da so preference stanovanjskega statusa pri gospodinjstvih pogojene z značilnostmi vsakega gospodinjstva in z vplivi okolja.

Od začetka samostojne Republike Slovenije je bila stanovanjska politika bolj naklonjena lastništvu. To se je odražalo z različnimi subvencijami oziroma olajšavami, ki so bile ponujene imetnikom lastnih nepremičnin. Ljudje so, predvsem zaradi začetka gospodarsko ekonomske krize, ki je v naši državi nastopila konec leta 2007, dojeli, da lastništvo ni vedno najboljša rešitev. Tega žal pred tem ni predvidel noben ukrep vlade oziroma politike. Posledično so tudi državne institucije začele spodbujati ne več samo lastništva, ampak jih je globalna kriza prisilila in razsvetlila, da je treba omogočiti enakovredne pogoje tudi za bivanje v najemniških stanovanjih. Raziskava, ki jo je Cirmanova opravila konec leta 2002, je pokazala, da je bilo v Sloveniji v mnogih primerih, gledano strogo s stroškovnega vidika, tudi za dolgotrajnejše bivanje primernejše najemništvo kot lastništvo. Podobni rezultati so bili ugotovljeni tudi s stanovanjsko anketo (Mandič idr., 2005).

5.1 Raziskava dejavnikov odločitve o izbiri stanovanjskega statusa za leto 2002

V študiji, katere rezultati so bili leta 2003 objavljeni v sklopu doktorske disertacije, se je Cirmanova (2003) ukvarjala predvsem z vprašanjem, v kolikšni meri zasebni najemni sektor predstavlja alternativo lastniškemu. Raziskavo, poleg uvodnega, sestavljata dva glavna sklopa. Prvi je teoretične narave, v drugem empiričnem delu je avtorica preverjala vidike odločitve o reševanju stanovanjskega vprašanja. Ti so razdeljeni na ekonomske, ki ljudem postavljajo stroškovni okvir, in na neekonomske, kjer so bili obravnavani vsi ostali dejavniki. Zajete so bile zelo različne preference posameznikov. Najmočnejši vpliv na neekonomske dejavnike ima okolje, kjer ljudje živijo oziroma si želijo živeti. Za relevantnost študije je pomembno združiti ugotovitve in teorije različnih strok, ki vplivajo na končno odločitev.

Z vidika kasnejših raziskav in primerjav situacij na slovenskem stanovanjskem trgu v različnih obdobjih je najpomembnejša empirična analiza. Cirmanova (2003) je najprej opisala finančne vidike

odločitve. Rezultati kažejo, da je bilo leta 2002, upoštevajoč takratni ekonomski in gospodarski položaj, najemništvo finančno sprejemljivejša rešitev za vse dohodkovne skupine. To je bila posledica slabega sistema stanovanjskega financiranja z zelo omejenimi možnostmi pridobitve posojila, visokimi obrestnimi merami, relativno kratkimi odplačilnimi dobami in visokimi stroški odobritve posojila. Z večjim številom let, ki jih ljudje nameravajo preživeti v nepremičnini, se privlačnost lastništva povečuje. Transakcijski stroški so za lastnike, tako pri nakupu kot tudi pri prodaji, relativno visoki.

Podatki za raziskavo so bili zbrani s telefonskim anketiranjem konec leta 2002. Opravljeno je bilo naključno vzorčenje, vzorec pa je bil nato še ustrezno utežen, da je bil čim bolj reprezentativen. Večstopenjski odgovori so bili merjeni z Likertovo petstopenjsko lestvico, za statistično obdelavo pa je bil uporabljen strukturni model. Ponavljanje telefonskega anketiranja bi bilo danes popolnoma nesmiselno in vse manj reprezentativno. Večina ljudi uporablja mobilne aparate, številke le-teh pa pogosto niso zabeležene v telefonskem imeniku.

Vzorec v raziskavi Cirmanove (2003) anketiranih gospodinjstev zajema 300 enot. Od tega jih je bilo 272 popolnih, ki so bili uporabljeni za končno analizo. Vzorec je bil z vidika demografskih podatkov izjemno dober in reprezentativen. Deleži prebivalcev posameznih regij, tipov naselij in struktura gospodinjstev glede števila članov so se precej dobro ujemali z dejanskimi deleži omenjenih parametrov, ki so bili pridobljeni med popisom prebivalstva leta 2002. Podatek, ki nas zelo zanima, je struktura gospodinjstev glede na stanovanjski status. V spodnji Preglednici 2 so prikazani rezultati, ki jih je avtorica dobila za stanje konec leta 2002.

Preglednica 2: Struktura gospodinjstev po stanovanjskem statusu leta 2002 (Cirman, 2003)

Stanovanjski status	Frekvenca	Odstotek
Najemnik v zasebnem najemnem stanovanju	9	3,0
Najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju	8	2,7
Najemnik v službenem stanovanju	4	1,3
Lastnik oziroma solastnik	259	86,3
Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov	13	4,3
Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih	7	2,3
Skupaj	300	100,0

Na podlagi Preglednice 2 lahko potrdim, da je bil delež lastnikov ali solastnikov kar 86,3-odstoten, 7 odstotkov je bilo vseh najemnikov, 6,6 odstotka anketiranih pa je stanovalo v samostojnem ali skupnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov. Kot vidimo, je bil delež najemnikov zelo majhen, delež lastnikov stanovanjskih nepremičnin pa izrazito visok. Finančni pogoji in gospodarske razmere v Sloveniji so bili bolj naklonjeni lastništvu in mnogi so si s pomočjo ugodnega

sistema posojil že kmalu lahko privoščili nakup stanovanja ali pa samostojno gradnjo stanovanjske hiše. Uradna zabeležena povprečna stopnja brezposelnosti za leto 2002 je bila 11,6-odstotna, leto kasneje pa 11,2-odstotna (SURŠ, 2003). Za leto 2002 imamo na voljo tudi podatke o povprečnih cenah in najemninah stanovanjskih nepremičnin. Preračunano v EUR je povprečna najemnina znašala približno 8 EUR na kvadratni meter, povprečna prodajna cena kvadratnega metra nepremičnine pa je znašala 1.300 EUR.

Najemne izkušnje je imelo 41 odstotkov anketiranih, kar 30,3-odstoten je bil delež vodij gospodinjstev, ki so že bili najemniki družbenega stanovanja (Cirman, 2003). Zaradi kasnejše primerjave sem v spodnjih preglednicah navedel še nekaj značilnosti vodij gospodinjstev. Na anketo je odgovorilo 59 odstotkov žensk in 41 odstotkov moških. Takšno je bilo torej razmerje vodij gospodinjstev glede na spol. Povprečna starost vodje je bila 47,3 leta. Precej enakomerno so bili zastopani starostni razredi med tridesetim in šestdesetim letom.

Preglednica 3: Izobrazbena struktura vodij gospodinjstev leta 2002 (Cirman, 2003)

Stopnja izobrazbe	Frekvenca	Odstotek
Nedokončana osnovna šola	1	0,3
Osnovna šola	44	14,7
Poklicna šola	70	23,4
Štiriletna srednja šola	121	40,5
Višja šola	30	10,0
Visoka šola	30	10,0
Magisterij	3	1,0
Skupaj	299	100,0
Zavrnil	1	

Preglednica 4: Zakonski stan vodij gospodinjstev leta 2002 (Cirman, 2003)

Zakonski stan	Frekvenca	Odstotek
Samski	37	12,4
Poročen	197	65,9
Zunajzakonska skupnost	24	8,0
Razvezan, ločen	16	5,4
Vdovec, vdova	25	8,4
Skupaj	299	100,0
Zavrnil	1	

Preglednica 5: Ekonomski status vodij gospodinjstev leta 2002 (Cirman, 2003)

Ekonomski status	Frekvenca	Odstotek
Zaposlen/-a	168	56,2
Samozaposlen/-a	12	4,0
Nezaposlen/-a	24	8,0
Upokojen/-a	90	30,1
Ostalo	5	1,7
Skupaj	299	100,0
Zavrnil	1	

Osrednja hipoteza, ki si jo je za poglavje o stanovanjskih preferencah postavila avtorica raziskave, je, da je oblikovanje preferenc stanovanjskega statusa odvisno od značilnosti stanovanj in omejitvenih dejavnikov okolja. Za razvoj končnega modela preferenc je Cirmanova (2003) najprej testirala parcialne modele posameznih omejitvenih dejavnikov v odvisnosti od značilnosti gospodinjstev. Nato je povezave, ki so bile značilne za parcialne modele, vključila v končni model preferenc stanovanjskega statusa. Vsi omenjeni modeli so bili testirani s programskim paketom LISREL 6.12.

V parcialnih strukturnih modelih so kot odvisne spremenljivke nastopale tri značilnosti stanovanja, ki izvirajo iz merskega modela: uporabna vrednost, možnost selitve in finančna značilnost. Rezultati, ki so bili pridobljeni s parcialnimi modeli, kažejo, da je bila razlika v primerjalni uporabni vrednosti stanovanja statistično značilno odvisna od izobraženosti vodje gospodinjstva in trenutnega stanovanjskega statusa. Gospodinjstva z bolj izobraženimi vodji in tista v najemnih stanovanjih, povprečno pripisujejo najemnim stanovanjem manj slabosti v primerjavi z lastniškimi kot gospodinjstva z manj izobraženimi vodji in tista, ki bivajo v lastniško zasedenih stanovanjih (Cirman, 2003). Gospodinjstva z višjimi dohodki vidijo manj slabosti lastniških stanovanj zaradi višjih transakcijskih stroškov in zamudnejše selitve, kot je to pri najemniških. Zanimivi so bili rezultati, kdo vidi prednosti najemništva na finančnem področju. Višji kot je dohodek na člana gospodinjstva, manj finančnih prednosti vidijo v lastništvu. Hkrati je pa res, da višji dohodek predstavlja manjše breme ob morebitnem sprotne plačevanju najemnine ter da imajo bolj premožni odprtih več možnosti in oblik naganja premoženja. Posledično imajo tako večjo izbiro pri načinu reševanja stanovanjskega vprašanja. Težava, ki je bila v Sloveniji vidna že v času opravljanja raziskave, je bil slabo razvit in zelo majhen najemniški trg. Tako je bilo oblikovanje stališč do razpoložljivih prostih najemnih stanovanj precej odvisno od značilnosti lokalnega stanovanjskega trga. Za statistično značilno se je izkazala tudi trditev, da gospodinjstva s starejšimi prebivalci menijo, da bi na dolgi rok finančno lažje zmogla živeti v najemnem kot v lastniškem stanovanju. Večina anketiranih je trdila, da najemodajalci postavljajo prestroge omejitve, ki vplivajo na najemnike.

V celovit model preferenc stanovanjskega statusa so bile vključene le spremenljivke, ki so se v delnih modelih izkazale za značilne pri manj kot 10-odstotnem tveganju. Pridobljeni rezultati v veliki meri potrjujejo rezultate parcialnih modelov. Izkazalo se je, da je bil dejavnik, ki v Sloveniji najmočneje vpliva na oblikovanje preferenc do najemništva, premoč, ki jo gospodinjstva pripisujejo lastni nepremičnini kot obliki naložbe (Cirman, 2003). Prednosti, ki jih imajo najemniška stanovanja zaradi hitrejših in stroškovno ugodnejših selitev, priznavajo predvsem dohodkovno šibkejša gospodinjstva in tista z manjšo varnostjo dohodka (Cirman, 2003). Na drugi strani so bila pa prav gospodinjstva z nižjim dohodkom in pa ženske večji zagovorniki prednosti, ki naj bi jih imela lastna stanovanja. Na finančne značilnosti stanovanj je močno vplivala razpoložljivost prostih najemnih nepremičnin. Leta 2002, ko je bila opravljena anketa, so bila najemna stanovanja na voljo predvsem v urbanih okoljih, torej le tam, kjer je bilo prisotno učinkovito povpraševanje. S tega razloga je bilo težko analizirati, kako bi se najemništvo finančno obneslo v naseljih, kjer le-to ni bilo na voljo. Pomanjkanje ustreznih najemnih stanovanj je tudi vplivalo na prepričanje ljudi, da je lastništvo finančno bolj ugodno in predstavlja donosnejšo naložbo. Na katerem koli slabo razvitem trgu so cene neskladne z resnično vrednostjo, saj ni prave konkurence, ki bi produkte realno ovrednotila. Tako se je tudi na nepremičninskem trgu izkazalo, da je bilo ob splošnem pomanjkanju najemnih stanovanj najemništvo precej slaba alternativa lastništvu.

Končna ugotovitev raziskave je bila, da čeprav bi na dolgi rok relativno veliko število gospodinjstev lažje zmoglo najem kot lastništvo, pomanjkanje ustreznih najemnih alternativ povzroči, da si morajo stanovanjsko vprašanje reševati z nakupom ali gradnjo lastnih stanovanj (Cirman, 2003).

5.2 Raziskava stanovanjskega statusa mladih v Sloveniji leta 2012

Raziskavo je opravila Todorović (2012). Predmet njenega raziskovanja so bili mladi v starosti od 25 do 34 let in njihova odločitev med lastništvom in najemništvom. Vzorec je tako predstavljalo 232 anketirancev, katerih povprečna starost je znašala 28,4 leta. Gre za populacijo, ki se navadno prvič srečuje s samostojno izbiro stanovanjskega statusa. Empirični rezultati so bili pridobljeni na podlagi anketnega vprašalnika, ki je bil večinoma enak kot pri raziskavi Cirmanove, opravljeni leta 2002. Tudi tu so bili dejavniki odločitve o stanovanjskem statusu razdeljeni na ekonomske in neekonomske. So pa vzorec in sami rezultati precej manj reprezentativni. Vprašalnik je bil razdeljen na podlagi spletne ankete in brez dodatnega korigiranja z utežmi kot pri raziskavi Cirman (2003). Večstopenjski odgovori so bili tudi tu merjeni z Likertovo petstopenjsko lestvico, vendar je bila statistična obdelava poenostavljena in večinoma opravljena na podlagi χ^2 porazdelitve.

Preglednica 6: Stanovanjska struktura anketirancev leta 2012 (Todorović, 2012)

Stanovanjski status	Frekvenca	Odstotek
Najemnik	53	22,8
Latnik oziroma solastnik	56	24,1
Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov.	43	18,5
Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih.	15	6,5
Stanujem pri starših.	62	26,7
Stanujem v dijaškem/študentskem domu.	3	1,3
Skupaj	232	100,0

Iz Preglednice 6 je razvidno, da je bil delež najemnikov skoraj enak deležu lastnikov oziroma solastnikov. To je bila posledica izbire ciljne populacije, ki so jo predstavljali mladi v starosti med 25 in 34 let. Kar 60,8 odstotka jih je živel v mestnih naseljih, 17,2 odstotka v primestnih in 22,0 odstotkov v vaških.

Preglednica 7: Izobrazbena struktura anketirancev leta 2012 (Todorović, 2012)

Stopnja dokončane izobrazbe	Frekvenca	Odstotek
Nedokončana osnovna šola	0	0,0
Dokončana osnovna šola	2	0,9
Dokončana srednja šola	82	35,2
Dokončana višja ali visoka šola	133	57,3
Dokončan magisterij ali doktorat	15	6,5
Skupaj	232	100,0

Avtorica raziskave se je osredotočila tudi na problematiko zaposlitve mladih. Rezultati zaposlitvene strukture so prikazani v Preglednici 8.

Preglednica 8: Zaposlitvena struktura anketirancev leta 2012 (Todorović, 2012)

Zaposlitveni status	Frekvenca	Odstotek
Zaposlen za določen čas	47	20,3
Zaposlen za nedoločen čas	103	44,4
Samozaposlen	14	6,0
Nezaposlen	13	5,6
Študent / dijak	50	21,6
Drugo	5	2,2
Skupaj	232	100,0

Todorović (2012) je na podlagi rezultatov svoje raziskave sklepala, da anketiranec s stanovanjskim statusom ni zadovoljen, če ni lastnik. Največjemu deležu sodelujočih v anketi trenutni stanovanjski status ni predstavljal njihove dejanske želje. Na raven substitucije med najemništvom in lastništvom

demografski dejavniki večinoma niso imeli pomembnega vpliva. Tega sta imela le dohodek in starost anketiranih. S poviševanjem starosti in neto mesečnega dohodka sta se sprejemljivost najemnega statusa in raven substitucije lastništva in najemništva povečevala. Dejavniki, ki so najbolj vplivali na izbiro stanovanjskega statusa mladih, so bili: dohodek, cena stanovanja, stalnost zaposlitve, odločitev za ustvarjanje lastne družine ter želja po samostojnosti in zasebnosti (Todorović, 2012). Najem je nesprejemljivo rešitev stanovanjskega statusa v primerjavi z lastništvom predstavljal 43,5 odstotka anketirancem, sprejemljivo pa le 20,2 odstotka vprašanim. Preostalih 36,3 odstotka udeleženih v anketi je bilo pri tem vprašanju neodločenih. Neekonomski dejavniki so pri merjenju privlačnosti lastništva dosegali višje vrednosti kot ekonomski. Raven substitucije lastništva in najemništva bi bila, upoštevajoč le neekonomske dejavnike, lahko še nekoliko nižja. Poleg tega so anketiranci ocenili, da je lastništvo cenejše od najema. Večini najemni status ni predstavljal ustrezne alternative lastništvu.

To sta bili dve večji raziskavi o izbiri stanovanjskega statusa v Sloveniji. Rezultatov zaradi neenakega vzorca, različnih načinov anketiranja in oblike analize ne moremo neposredno primerjati.

6 EMPIRIČNA ANALIZA STANOVANJSKIH PREFERENC KOT DEJAVNIKOV ODLOČITVE O STANOVANJSKEM STATUSU V SLOVENIJI V LETU 2016

6.1 Značilnosti vzorca in rezultati raziskave

Zaradi že omenjenega dela po metodi snežne kepe ne morem vedeti, koliko gospodinjstev je vprašalnik moje ankete dejansko prejelo. Vrnjenih je bilo 421 vprašalnikov, od tega je bilo 365 popolnoma izpolnjenih. Vse nepopolnoma izpolnjene vprašalnike, katerih delež je bil 13,3-odstoten, sem izključil iz nadaljnje analize. Med temi je največ anketirancev, kljub zagotavljeni popolni anonimnosti, izpustilo vprašanja o finančnem stanju gospodinjstva in o doseženi stopnji izobrazbe.

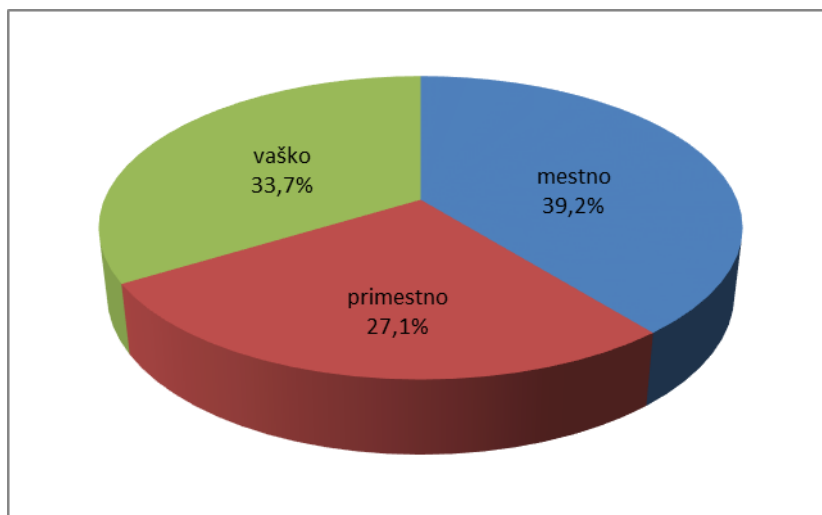
Neodvisna spremenljivka v modelu raziskave je preferenca stanovanjskega statusa. Večina vprašanj, katerih odgovori so merjeni z Likertovo petstopenjsko lestvico, se nanaša na to spremenljivko in ugotavljanje naklonjenosti prebivalcev Slovenije posameznemu stanovanjskemu statusu.

Za statistično analizo sem uporabil program SPSS, preprostejše parametre sem uredil in analiziral s pomočjo programa MS Excel.

6.1.1 Značilnosti gospodinjstev

Preglednica 9: Struktura gospodinjstev po regijah

Regija	Frekvenca	Odstotek
Pomurska	5	1,4
Podravska	4	1,1
Koroška	3	0,8
Savinjska	9	2,5
Zasavska	3	0,8
Spodnjeposavska	11	3,0
Jugovzhodna Slovenija	3	0,8
Osrednjeslovenska	199	54,5
Gorenjska	112	30,7
Notranjsko-kraška	2	0,5
Goriška	9	2,5
Obalno-kraška	5	1,4
Skupaj	365	100,0



Grafikon 1: Struktura gospodinjstev po tipu naselja

Iz Grafikona 1 vidimo, da so deleži gospodinjstev, ki živijo v mestnih, primestnih in vaških naseljih, dokaj enakomerno porazdeljeni. Preglednica 10 prikazuje, kolikšna je oddaljenost do najbližjega urbanega središča v regiji. Razvidno je, da kar 70 odstotkov anketiranih prebiva v urbanem središču ali bližnji okolici. Številka se pričakovano precej ujema z deležem prebivalcev, ki so odgovorili, da prebivajo v mestnem ali primestnem okolju.

Preglednica 10: Struktura gospodinjstev glede na oddaljenost do urbanega središča

Oddaljenost do urbanega središča	Frekvenca	Odstotek
Živim v urbanem središču	130	35,6
Do 5 km	126	34,5
Nad 5 do 10 km	64	17,5
Nad 10 do 20 km	37	10,2
Nad 20 do 50 km	7	1,9
Nad 50 km	1	0,3
Skupaj	365	100,0

Preglednica 11: Struktura gospodinjstev po številu članov

Število članov	Frekvenca	Odstotek
1	30	8,2
2	96	26,3
3	84	23,0
4	106	29,0
5	32	8,8
6	13	3,6
7	3	0,8
8	1	0,3
Skupaj	365	100,0

Po podatkih ankete o preferencah stanovanjskega statusa povprečno gospodinjstvo v Sloveniji šteje 3,22 člana.

Preglednica 12: Struktura gospodinjstev po številu otrok, mlajših od 18, let in številu vzdrževanih članov

	Število otrok		Število vzdrževanih članov	
	Frekvenca	Odstotek	Frekvenca	Odstotek
0	209	57,2	133	36,4
1	69	18,9	99	27,1
2	64	17,5	94	25,8
3	19	5,2	27	7,4
4	2	0,6	10	2,7
5	2	0,6	2	0,6
Skupaj	365	100,0	365	100,0

Preglednica 13: Struktura gospodinjstev glede na število zaposlenih

Število zaposlenih	Frekvenca	Odstotek
0	19	5,2
1	77	21,1
2	226	61,9
3	34	9,3
4	6	1,7
5	0	0,0
6	3	0,8
Skupaj	365	100,0

Iz rezultatov, podanih v Preglednici 12, vidimo, da je bilo med gospodinjstvi, udeleženi v raziskavi, velik delež takšnih, kjer ni bil nihče izmed članov mlajši od 18 let. Povprečno sta zaposlena manj kot 2 člana gospodinjstva. Respondenti gospodinjstev, kjer ni nihče zaposlen, so večinoma dopisali, da so člani, navadno eden ali dva, že v pokoju. Natančnih podatkov o sestavi gospodinjstev ne morem podati, ker tipografija družin ni bila predmet moje raziskave. Anketirane sem tudi vprašal, kolikšna je verjetnost, da bi člani gospodinjstva z rednimi dohodki te dohodke izgubili. Odgovarjali so s pomočjo petstopenjske lestvice, kjer 1 pomeni, da te nevarnosti ni, 5 pa, da je verjetnost izgube dohodkov zelo velika. Povprečna vrednost, pridobljena v anketi, je 2,53. V Preglednicah številka 14 in 15 so navedeni podatki o povprečni višini mesečnega dohodka gospodinjstva in ocene premoženjskega stanja.

Preglednica 14: Struktura gospodinjstev glede na povprečni mesečni dohodek

Povprečni mesečni dohodek gospodinjstva	Frekvenca	Odstotek
Do 1.000 EUR	35	9,6
Nad 1.000 do 1.500 EUR	61	16,7
Nad 1.500 do 2.000 EUR	90	24,7
Nad 2.000 do 2.500 EUR	75	20,5
Nad 2.500 do 3.000 EUR	58	15,9
Nad 3.000 do 4.000 EUR	32	8,8
Nad 4.000 EUR	14	3,8
Skupaj	365	100,0

Preglednica 15: Struktura gospodinjstev glede na premoženjsko stanje

Premoženjsko stanje	Frekvenca	Odstotek
Zelo pod povprečjem	13	3,6
Nekoliko pod povprečjem	68	18,6
Povprečno	182	49,9
Nekoliko nad povprečjem	88	24,1
Zelo nad povprečjem	14	3,8
Skupaj	365	100,0

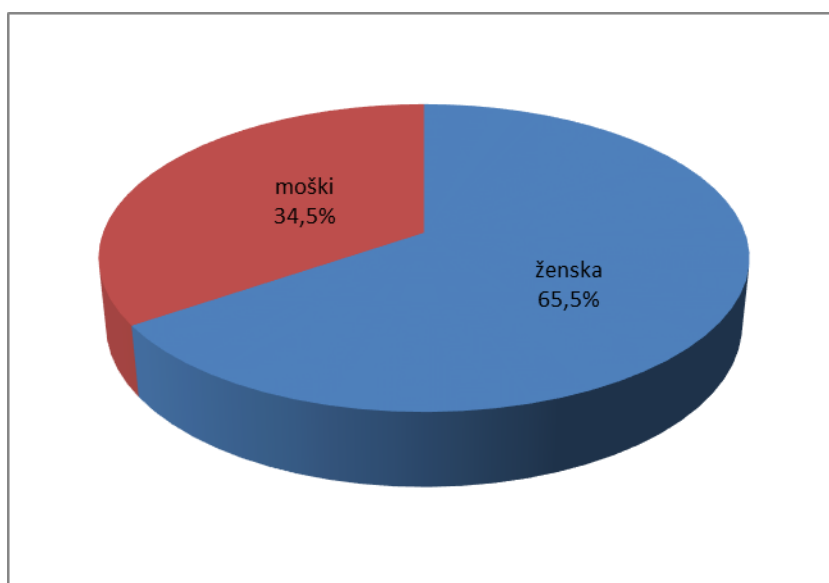
Glede na podatke iz Preglednice 14 in povprečje dveh zaposlenih ljudi na gospodinjstvo sem izračunal povprečno višino mesečnega dohodka na zaposlenega člana v slovenskem gospodinjstvu. Podatki niso natančni, ker z anketo nisem dobil dejanskih višin plač, ampak so se udeleženci samo uvrstili v določen razred glede na višino skupnega zaslužka gospodinjstva. Glede na dobljene podatke sem ocenil, da povprečno slovensko gospodinjstvo iz vzorca mesečno zasluži 2.110 EUR neto. Za primerjavo vzamemo podatek o višini povprečne mesečne plače v Sloveniji, ki je za leto 2015 znašala 1.010 EUR neto na zaposlenega (Vir: SURS). Ob povprečno dveh zaposlenih članah gospodinjstva pridemo do dokaj podobnih rezultatov.

6.1.2 Značilnosti vodij gospodinjstev

Preglednica 16: Starost vodje gospodinjstva

Starost vodje	Frekvenca	Odstotek
Do 20 leta	0	0
Od 20 do 30	58	15,9
Nad 30 do 40	102	27,9
Nad 40 do 50	88	24,1
Nad 50 do 60	83	22,7
Nad 60 do 70	30	8,2
Nad 70 do 80	3	0,8
Nad 80	1	0,3
Skupaj	365	100,0

Iz Preglednice 16 je razvidno, da je kar tri četrtine vodij gospodinjstev starih med 30 in 60 let. Podatek je bil pričakovan, saj je pred to starostjo le malo ljudi odseljenih od staršev, starejši pa si v današnjem času gospodinjstvo velikokrat delijo s potomci in njihovimi družinami ter jim prepustijo pomembnejše odločitve glede vodenja in urejanja. Iz Grafikona 2 vidimo, da so v dveh tretjinah primerov vodje, ki imajo v gospodinjstvu glavno besedo, ženske. Ali je to resnično ali pa je vprašalnik izpolnil tisti od odraslih članov, ki je vprašalnik prejel, je nemogoče preveriti. Večina predstavnikov je poročenih ali pa živijo v zunajzakonski skupnosti. Med samskimi prevladujejo mladi do 30. leta starosti.



Grafikon 2: Struktura vodij gospodinjstev po spolu

Preglednica 17: Zakonski stan vodij gospodinjstev

Zakonski stan	Frekvenca	Odstotek
Poročen	185	50,7
Zunajzakonska skupnost	102	27,9
Razvezan, ločen	20	5,5
Vdovec, vdova	5	1,4
Samski	53	14,5
Skupaj	365	100,0

Preglednica 18: Izobrazbena struktura anketirancev in stanje v Sloveniji (SURs, 2015)

Stopnja dokončane izobrazbe	Vzorec		Republika Slovenija dne 1. 1. 2015
	Frekvenca	Odstotek	Odstotek
Nedokončana osnovna šola	1	0,3	3,6
Dokončana osnovna šola	3	0,8	22,4
Dokončana srednja šola	99	27,1	52,7
Dokončana višja ali visoka šola	233	63,8	19,6
Dokončan magisterij ali doktorat	29	8,0	1,7
Skupaj	365	100,0	100,0

Omenil sem že precej visoko povprečno stopnjo izobrazbe sodelujočih v raziskavi. Res je, da se delež prebivalcev Slovenije z doseženo šesto in še višjo stopnjo izobrazbe povečuje. Kljub temu so odstotki, ki sem jih pridobil, previsoki. To je deloma posledica načina zbiranja podatkov oziroma uporabe spletne ankete. Po podatkih SURs je bil leta 2015 v Sloveniji delež prebivalcev, starejših od 15 let z doseženo šesto ali višjo stopnjo izobrazbe, 21,3-odstoten. Od tega jih ima 1,7 odstotka dokončan znanstveni magisterij ali doktorat. Z 52,7 odstotka je največji delež prebivalcev z dokončano srednješolsko izobrazbo (SURs, 2015).

Preglednica 19: Zaposlitveni status vodij gospodinjstev

Zaposlitveni status	Frekvenca	Odstotek
Zaposlen/-a	280	76,7
Samozaposlen/-a	23	6,3
Nezaposlen/-a	12	3,3
Upokojen/-a	29	7,9
Ostalo	21	5,8
Skupaj	365	100,0

Struktura anketirancev glede na zaposlitveni status nam pokaže, da je 83 odstotkov respondentov zaposlenih ali samozaposlenih. To je glede na dosežene rezultate stopnje izobrazbe pričakovano. Podatek o stopnji brezposelnosti v Sloveniji za leto 2015 nam pove, da je bila povprečna stopnja registrirane brezposelnosti 12,4 odstotka (SURs, 2015). V rubriki ostalo so večinoma študenti in delavno aktivni, ki so plačani preko avtorskih pogodb.

Če povzamemo, je tipičen vodja gospodinjstva v Sloveniji poročena ženska, stara 42 let, z doseženo visoko ali višjo stopnjo izobrazbe in je zaposlena.

6.1.3 Značilnosti glede stanovanjskega statusa

Vprašanje o trenutnem stanovanjskem statusu je bilo z vidika raziskave eno najbolj pomembnih v sklopu ankete. Rezultati so precej raznoliki. Podrobno so predstavljeni v Preglednici 20.

Preglednica 20: Struktura anketirancev glede na stanovanjski status

Stanovanjski status	Frekvenca	Odstotek
Najemnik v zasebnem stanovanju	47	12,9
Najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju	7	1,9
Najemnik v službenem stanovanju	2	0,5
Lastnik oziroma solastnik	206	56,4
Stanujem v samostojnem stanovanju, ki je v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov	67	18,4
Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih	28	7,7
Drugo	8	2,2
Skupaj	365	100,0

Skupaj je bilo v času anketiranja v najemniškem stanovanjskem statusu 15,3 odstotka respondentov. Presenetljivo nizek pa je 56,4-odstoten delež lastnikov oziroma solastnikov. Opazen je velik delež stanujočih v samostojnem ali skupnem gospodinjstvu pri lastnih ali partnerjevih starših. Le-teh je kar 26,1 odstotka. Večina od njih je mladih, starih do 35 let. V preteklosti so drage nepremičnine in zemljišča ter danes še vedno trajajoča ekonomsko-gospodarska kriza pustili velik pečat pri reševanju stanovanjskega problema. Mnogi si ne morejo privoščiti nakupa oziroma gradnje lastne nepremičnine. Na srečo mnogih mladih so bile za Slovenijo v preteklosti značilne gradnje prevelikih hiš. Tako si večina, vsaj na začetku samostojnega življenja in ustvarjanja družine pomaga s preureditvijo dela nepremičnine v lasti staršev oziroma sorodnikov. To je pozitivno z vidika izrabe prostora in ohranjanja obstoječega nepremičninskega sklada, ki tako ne propada. Težava je na bolj odročnih območjih. Mlade družine zaradi boljših pogojev za življenje odidejo v večja naselja.

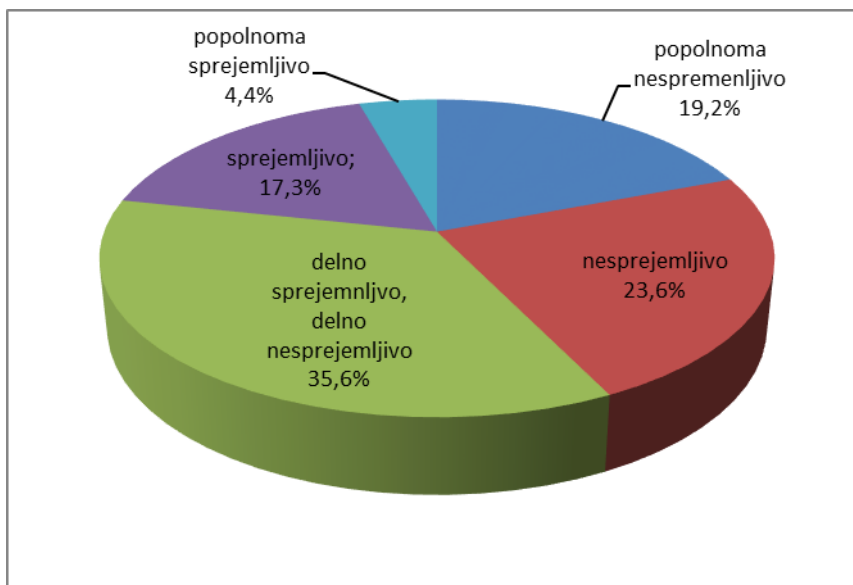
Precej velik je tudi delež anketiranih, ki v svojem življenju že imajo izkušnjo z najemom. Kar 40,8 odstotka predstavnikov gospodinjstev je vsaj eno leto živelo v najemništvu, od tega jih je bilo 14,2 odstotka tudi najemnikov v družbenem stanovanju.

Preglednica 21: Stanovanjska struktura udeležencev glede na doseženo starost

Stanovanjski status	Starost (v letih)							Skupaj	Povprečje
	Do 29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–79	Nad 80		
Najemnik v zasebnem stanovanju	18	22	3	4	0	0	0	47	32,7
Najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju	0	2	4	0	1	0	0	7	44,0
Najemnik v službenem stanovanju	0	0	2	0	0	0	0	2	44,5
Lastnik oziroma solastnik	11	40	58	68	25	3	1	206	47,7
Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih staršev.	13	28	17	7	2	0	0	67	38,2
Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih.	14	8	3	3	0	0	0	28	32,0
Drugo	2	2	1	1	2	0	0	8	41,0
Skupaj	58	102	88	83	30	3	1	365	42,6

S 95% gotovostjo ugotavljam, da je trenutni stanovanjski status značilno odvisen od starosti vodje gospodinjstva ($\chi^2 = 388,801$, $DF = 312$, $Sig. = 0,002$, $\alpha = 0,05$). Povezanost med spremenljivkama je statistično značilna, ko je vrednost Sig. manjša kot stopnja tveganja α . Lastniške nepremičnine se velikokrat z dedovanjem prenašajo iz roda v rod. Delež lastnikov se s starostjo povečuje. To je razvidno iz Preglednice 21, kjer je največja povprečna starost vodje gospodinjstva prav pri lastnikih oziroma solastnikih. Pri starejših od šestdeset let je delež lastnikov že več kot 85 odstotkov. Ravno nasprotno je pri najemnikih. V starosti do štiridesetega leta je njihov delež približno 26 odstotkov. Najemnikov, starejših od 60 let, sploh ni. Tu so glede na dejanske razmere v Sloveniji možna odstopanja, vendar je trend spreminjanja stanovanjskega statusa s starostjo pravi. Mnogo ljudi v življenju prehodi pot od najemnika, preko bivanja v stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih staršev, do lastnika stanovanjske nepremičnine.

V tem sklopu je postavljeno tudi vprašanje: kako sprejemljivo izbiro bi za vaše gospodinjstvo ob reševanju stanovanjskega problema predstavljal najem v primerjavi z lastništvom? Odgovori so bili podani na podlagi Likertove petstopenjske lestvice, kjer 1 predstavlja popolnoma nesprejemljivo, 5 pa popolnoma sprejemljivo rešitev. Povprečen odgovor ima vrednost 2,64, mediana je 3. Deleži posameznih odgovorov so prikazani na Grafikonu 3.



Grafikon 3: Sprejemljivost najema v primerjavi z lastništvom

Najem v primerjavi z lastništvom predstavlja nesprejemljivo rešitev 42,8 odstotka anketirancem, od tega 19,2 odstotka najem predstavlja popolnoma nesprejemljivo rešitev. Nasprotno se 21,7 odstotka anketiranim najem glede na lastništvo zdi sprejemljiva rešitev, od tega jih je 4,4 odstotka mnenja, da je najem popolnoma sprejemljiva rešitev. Ostalih 35,6 odstotka se ni opredelilo, ali se jim najem zdi sprejemljiva ali nesprejemljiva rešitev v primerjavi z lastništvom.

Preglednica 22: Sprejemljivost najema glede na trenutni stanovanjski status

Trenutni stanovanjski status	Sprejemljivost najema	Frekvenca
Najemnik v zasebnem najemnem stanovanju	3,17	47
Najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju	3,71	7
Najemnik v službenem stanovanju	4,00	2
Lastnik oziroma solastnik	2,49	206
Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih staršev.	2,67	67
Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih.	2,68	28
Drugo	1,75	8
Skupaj	2,64	365

Pričakovano je sprejemljivost najema višja med gospodinjstvi, ki trenutno bivajo v najemniškem stanovanju ali hiši. Povprečna stopnja sprejemljivosti, merjena z Likertovo petstopenjsko lestvico, kjer 1 pomeni popolnoma nesprejemljivo rešitev, 5 pa popolnoma sprejemljivo rešitev, je med vsemi najemniki ovrednotena z vrednostjo 3,27. Med lastniki, solastniki in bivajočimi v skupnem ali samostojnem stanovanju v lasti sorodnikov, je bila dosežena vrednost enaka 2,55. Rezultati ne

presenečajo, saj si večina ljudi, ko se enkrat ustali, ne predstavlja prehoda iz lastniškega v najemni stanovanjski status. Obratno so prehodi iz najemništva v lastništvo bolj pogosti in zaželeni.

Podrobneje sem analiziral vpliv nekaterih dejavnikov na sprejemljivost najema nasproti lastništvu. Rezultati Levenovega testa, ki sem ga opravil s pomočjo računalniškega programa SPSS, so prikazani v Preglednici 23. Vidimo, da se rezultati sprejemljivosti najema v primerjavi z lastništvom glede na obravnavane demografske dejavnike med posameznimi statističnimi razredi značilno ne razlikujejo (vrednosti Sig. so večje od 0,05). Najvišje povprečne ocene sprejemljivosti najema dosegajo ženske, samski, nezaposleni, gospodinjstva s povprečnimi mesečnimi prihodki med 3.000 in 4.000 EUR neto ter prebivalci mestnih naselij. Najnižjo sprejemljivost najemu izkazujejo moški, ovdoveli, upokojeni, gospodinjstva s povprečnimi mesečnimi prihodki nad 4.000 EUR neto ter prebivalci primestnih naselij.

Preglednica 23: Raven substitucije glede na demografske značilnosti anketirancev

Demografski dejavniki		N	Povprečje	Standardni odklon	Standardna napaka	95% interval zaupanja		Sig.
						Spodnja meja	Zgornja meja	
Spol	Ženska	239	2,69	1,137	0,074	2,54	2,83	0,446
	Moški	126	2,56	1,047	0,093	2,37	2,74	
Zakonski status	Poročeni	185	2,57	1,087	0,080	2,42	2,73	0,902
	Zunajzakonska skupnost	102	2,69	1,126	0,111	2,47	2,91	
	Razvezani	20	2,65	1,089	0,244	2,14	3,16	
	Ovdoveli	5	2,40	0,894	0,400	1,29	3,51	
Zaposlitveni status	Samski	53	2,81	1,178	0,162	2,49	3,14	0,119
	Zaposlen	280	2,64	1,099	0,066	2,51	2,76	
	Samozaposlen	23	2,83	1,370	0,286	2,23	3,42	
	Nezaposlen	12	3,08	0,900	0,260	2,51	3,66	
	Upokojen	29	2,38	0,903	0,168	2,04	2,72	
Neto mesečni dohodek gospodinjstva	Ostalo	21	2,62	1,244	0,271	2,05	3,19	0,831
	Do 1.000 €	35	2,77	1,140	0,193	2,38	3,16	
	Nad 1.000 do 1.500 €	61	2,67	1,151	0,147	2,38	2,97	
	Nad 1.500 do 2.000 €	90	2,64	1,084	0,114	2,42	2,87	
	Nad 2.000 do 2.500 €	75	2,52	1,044	0,121	2,28	2,76	
	Nad 2.500 do 3.000 €	58	2,62	1,152	0,151	2,32	2,92	
	Nad 3.000 do 4.000 €	32	2,84	1,081	0,191	2,45	3,23	
Tip naselja	Nad 4.000 €	14	2,43	1,284	0,343	1,69	3,17	0,945
	Mestno	144	2,75	1,106	0,092	2,57	2,93	
	Primešno	98	2,37	1,101	0,106	2,16	2,58	
	Vaško	123	2,73	1,124	0,101	2,53	2,93	

Vrednost Sig. nam pove stopnjo značilnosti. Če je ta večja od 0,05, lahko zaključimo, da je porazdelitev normalna. V nasprotnem primeru, ko je stopnja značilnosti manjša od 5 % (Sig. < 0,05), pomeni, da se porazdelitev značilno razlikuje od normalne porazdelitve in torej ne moremo sklepati, da je podobna Gaussovi krivulji (Šuster Erjavec, Južnik Rotar, 2013).

6.2 Rezultati posameznih demografskih dejavnikov glede na trenutni stanovanjski status

Preučeval sem tudi nekatere značilnosti gospodinjstev ter njihovih vodij glede na trenutni stanovanjski status. Podrobnejši rezultati so predstavljeni v Preglednici 24.

Preglednica 24: Struktura gospodinjstev glede števila članov in stanovanjskega statusa

		Število članov gospodinjstva							Skupaj
		1	2	3	4	5	6	7 +	
Trenutni stanovanjski status	Najemnik v zasebnem stanovanju	9	19	11	8	0	0	0	47
	Najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju	1	0	1	3	2	0	0	7
	Najemnik v službenem stanovanju	0	0	2	0	0	0	0	2
	Lastnik oziroma solastnik	15	54	39	66	23	8	1	206
	Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov	4	21	18	16	5	1	2	67
	Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih	0	1	12	11	1	2	1	28
	Drugo	1	1	1	2	1	2	0	8
	Skupaj	30	96	84	106	32	13	4	365

Z večanjem števila članov gospodinjstev je delež najemnikov vse manjši (Preglednica 24). Analiza je pokazala, da obstajajo povezava med številom članov gospodinjstva in trenutnim stanovanjskim statusom ($\chi^2 = 74,935$, $DF = 48$, $Sig. = 0,008$, $\alpha = 0,05$). To je lahko posledica dejstva, da je na stanovanjskem trgu največje pomanjkanje prav večjih najemniških stanovanj. Še bolj redke so stanovanjske hiše, ki so v celoti na voljo enemu najemniku. Med pet in veččlanskimi gospodinjstvi je delež vseh najemnikov le 6,3-odstoten. Večinoma so to najemniki socialnih oziroma neprofitnih stanovanj, kar navadno kaže na to, da njihov finančni položaj ni najboljši. Med prebivalci, ki stanujejo v skupnem ali samostojnem stanovanju v lasti sorodnikov, je le 13,3-odstoten delež ljudi, ki živijo sami. To kaže na dejstvo, da si večina mladih začne stanovanjski problem reševati šele takrat, ko začnejo ustvarjati lastno družino. Med ljudmi, ki živijo sami, je kar 50-odstoten delež lastnikov. Večino le-teh predstavljajo starejši, vdove, vdovci in razvezani oziroma ločeni.

Preglednica 25: Struktura gospodinjstev glede mesečnega dohodka in stanovanjskega statusa

		Povprečen mesečni dohodek gospodinjstva							Skupaj
		Do 1.000 EUR	Od 1.000 do 1.500 EUR	Od 1.500 do 2.000 EUR	Od 2.000 do 2.500 EUR	Od 2.500 do 3.000 EUR	Od 3.000 do 4.000 EUR	Nad 4.000 EUR	
Trenutni stanovanjski status	Najemnik v zasebnem stanovanju	10	11	13	6	3	3	1	47
	Najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju	1	2	1	2	1	0	0	7
	Najemnik v službenem stanovanju	0	0	0	1	1	0	0	2
	Lastnik oziroma solastnik	8	32	55	43	34	24	10	206
	Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov.	11	13	14	14	13	1	1	67
	Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih.	2	3	6	7	4	4	2	28
	Drugo	3	0	1	2	2	0	0	8
	Skupaj	35	61	90	75	58	32	14	365

Iz Preglednice 25 je razvidno, da je med vsemi najemniki 67,9 odstotka gospodinjstev, ki imajo skupen finančni mesečni priliv manjši od 2.000 EUR. Ta znesek pomeni približno povprečno slovensko plačo na zaposlenega člana. To velja ob dejstvu, da po podatkih moje raziskave povprečno slovensko gospodinjstvo šteje 3,22 člana, zaposlena pa sta malo manj kot 2 člana. Leta 2015 je v Sloveniji povprečna mesečna plača znašala 1.010 EUR neto (SURS, 2015). Med trenutnim stanovanjskim statusom in povprečnim mesečnim dohodkom ni zadosti značilne povezanosti ($\chi^2 = 50,941$, DF = 36, Sig. = 0,051, $\alpha = 0,05$).

Preglednica 26: Struktura gospodinjev glede zaposlitve vodje in stanovanjskega statusa

		Vrsta zaposlitve vodje gospodinjstva					Skupaj
		Zaposlen	Samo-zaposlen	Ne-zaposlen	Upokojen	Ostalo	
Trenutni stanovanjski status	Najemnik v zasebnem stanovanju	32	6	3	0	6	47
	Najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju	4	1	1	1	0	7
	Najemnik v službenem stanovanju	1	1	0	0	0	2
	Lastnik oziroma solastnik	162	13	2	24	5	206
	Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov.	59	1	1	3	3	67
	Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih.	17	1	4	0	6	28
	Drugo	5	0	1	1	1	8
	Skupaj	280	23	12	29	21	365

Rezultati prikazani v Preglednici 26, kažejo značilno povezanost trenutnega stanovanjskega statusa in zaposlitvenega statusa ($\chi^2 = 69,469$, $DF = 24$, $Sig < 0,001$, $\alpha = 0,05$). Zavedam se, da je delež nezaposlenih, ki jih je v anketi udeleženih le 3,3 odstotka, prenizek. V Sloveniji je bila leta 2015 povprečna stopnja brezposelnosti 12,3 odstotka (SURs). Gibanje stopnje registrirane brezposelnosti v Sloveniji je prikazano v Prilogi 1.

Preglednica 27: Struktura gospodinjstev glede izobrazbe vodje in stanovanjskega statusa

		Stopnja dokončane izobrazbe					Skupaj
		Nedokončana osnovna šola	Osnovna šola	Srednja šola	Višja, visoka šola ali fakulteta	Znanstveni magisterij ali doktorat	
Trenutni stanovanjski status	Najemnik v zasebnem stanovanju	0	1	15	28	3	47
	Najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju	0	1	3	3	0	7
	Najemnik v službenem stanovanju	0	0	0	2	0	2
	Lastnik oziroma solastnik	1	1	51	131	22	206
	Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov.	0	0	17	48	2	67
	Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih.	0	0	11	16	1	28
	Drugo	0	0	2	5	1	8
	Skupaj	1	3	99	233	29	365

Primerjava trenutnega stanovanjskega statusa s stopnjo dokončane izobrazbe nam pove, da ni bistvenih odstopanj oziroma prevladujočih trendov, ki bi povezovali ta dva dejavnika. Le med najbolj izobraženimi, torej vodji gospodinjstev, ki imajo dokončan znanstveni magisterij ali doktorat, je delež lastnikov izrazito velik. Med vsemi gospodinjstvi je delež lastnikov oziroma solastnikov 56,4-odstoten, med najbolj izobraženimi pa kar 75,9-odstoten. Značilne povezave med stopnjo izobrazbe in trenutnim stanovanjskim statusom ni ($\chi^2 = 29,574$, $DF = 24$, $Sig = 0,199$, $\alpha = 0,05$).

Rezultat je pričakovan, saj boljša izobrazba navadno pomeni tudi boljše finančno stanje, ki ljudem lažje omogoča nakup nepremičnine oziroma gradnjo nove stanovanjske hiše.

Preglednica 28: Struktura gospodinjstev glede tipa naselja in stanovanjskega statusa

		Tip naselja			Skupaj
		Mestno	Primestno	Vaško	
Trenutni stanovanjski status	Najemnik v zasebnem stanovanju	29	12	6	47
	Najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju	5	2	0	7
	Najemnik v službenem stanovanju	2	0	0	2
	Lastnik oziroma solastnik	86	51	69	206
	Stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov.	13	25	29	67
	Stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih.	8	4	16	28
	Drugo	1	4	3	8
	Skupaj	144	98	123	365

Iz Preglednice 28 je razvidno, da so deleži gospodinjstev, ki so trenutno lastniki oziroma solastniki stanovanjskih nepremičnin, glede na tip naselja dokaj enakovredni. Analiza nam pove, da obstaja statistično značilna povezava trenutnega stanovanjskega statusa in tipa naselja ($\chi^2 = 41,446$, $DF = 12$, $Sig < 0,001$, $\alpha = 0,05$). Največji delež lastnikov je v mestnih naseljih, in sicer 59,7-odstoten. Najmanjši, 52,0-odstoten, je v primestnih naseljih.

Precej večje pa so razlike med deleži najemnikov. V mestnih naseljih, kjer je precej večja izbira najemniških stanovanj, je delež vseh treh različnih vrst najemništva 36,0-odstoten. V primestnih ta delež znaša 14,3 odstotka, najmanjši, le 4,9-odstoten, je delež najemnikov med gospodinjstvi, ki živijo v vaških naseljih. Rezultati zaradi omenjenega pomanjkanja najemniških stanovanj v bolj odmaknjenih naseljih ne presenečajo.

Zanimivi so rezultati deležev prebivalcev, ki živijo v skupnem ali samostojnem stanovanju v lasti staršev ali sorodnikov. Deleži naraščajo oziroma padajo ravno obratno kot pri najemnikih. V vaških naseljih je delež omenjenih gospodinjstev kar 36,6-odstoten. Nekoliko manjši, 29,6-odstoten, je delež teh med prebivalci primestnih naselij. Precejšnja razlika glede na ostale tipe naselij pa je med gospodinjstvi, ki prebivajo v mestnih. Tu je delež stanujočih v samostojnem ali skupnem gospodinjstvu v stanovanju, ki je last sorodnikov, le 14,6-odstoten. V veliki meri je to povezano z dejstvi, da so za vaška in primestna naselja bolj značilne večje stanovanjske hiše, kjer lahko dovolj udobno živita dve družini, vsaka v svojem stanovanju ali pa kot skupno gospodinjstvo. V mestnih središčih je tudi precej večji delež stanovanj glede na stanovanjske hiše, kot je to značilno za ostale

tipe naselij. Hiše v mestih navadno niso tako prostorne. Bolj značilne so vrstne ali pa enoetažne hiše, kakršnih na podeželju skoraj ni.

V anketi sem uporabil veliko trditev, katerih odgovori so bili podani s pomočjo Likertove petstopenjske lestvice, kjer 1 pomeni, da se s trditvijo popolnoma ne strinjamo, 5 pa, da se popolnoma strinjamo. Na podlagi dobljenih rezultatov sem s programom SPSS izračunal korelacijske koeficiente, ki merijo povezavo med ravno substitucije ter privlačnostjo najema oziroma lastništva. Rezultati so podani v Preglednici 29.

Preglednica 29: Povprečne vrednosti, standardni odkloni in korelacijski koeficienti privlačnosti najema nasproti lastništvu

Dimenzije privlačnosti najema nasproti lastništvu	Povprečje	Standardni odklon	Korelacijski koeficient
1. Imam dovolj prostega časa za potrebne opravke pri stanovanju oziroma hiši.	3,39	1,16	-0,095*
2. Med najemnimi stanovanji bi težko našli takšnega, ki bi po kakovosti, opremljenosti in velikosti ustrezal našim željam in zahtevam.	3,08	1,23	0,013
3. V okolju, v katerem želim živeti, je dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj.	2,97	1,15	0,005
4. Lastniki najemnih stanovanj postavljajo ostre omejitve pri izboru najemnikov (prisotnost otrok, domačih živali, narodnost in podobno).	3,24	1,00	-0,006
5. Finančno bi na dolgi rok lažje zmogli najem kot nakup nepremičnine.	2,85	1,32	0,129**
6. Kakovost gradnje in opreme najemnih stanovanj je v splošnem slabša kot pri lastniških.	3,43	1,15	-0,079
7. Najemna stanovanja so v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška.	3,76	1,04	-0,094*
8. Zasebnost v najemnih stanovanjih je manjša kot v lastniških.	3,33	1,32	-0,079
9. V najemnih stanovanjih je prisotna nevarnost, da se bo potrebno predčasno izseliti.	3,82	1,06	-0,082
10. Zelo mi je pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljam, spreminjam in menjam pohištvo v njem.	4,34	1,00	-0,048
11. V najemnih stanovanjih je močno prisotna nevarnost sporov z lastnikom.	3,47	0,95	-0,038
12. Težko je najeti stanovanje za obdobje več let.	3,17	1,05	0,017
13. Najemna stanovanja so na boljših in privlačnejših lokacijah kot lastniška.	2,27	0,97	0,041
14. Najemna stanovanja imajo boljši dostop do trgovin, rekreacijskih površin, šol, vrtcev in podobnega.	2,34	0,96	0,042
15. Selitev je pri najemnih stanovanjih mogoče izvesti v krajšem času kot v primeru lastnih stanovanj.	3,39	1,21	0,061
16. Na lastno stanovanje gledam kot na finančno naložbo.	4,17	1,05	0,063
17. Redno spremljam gibanje cen stanovanj in najemnin.	2,62	1,36	0,042
18. Naložba v lastno stanovanje je zelo donosna naložba.	3,43	1,16	-0,070

19. Naložba v lastno stanovanje je zelo tvegana naložba.	2,41	1,11	0,138**
20. Pomembno mi je, da bom lahko dedičem zapustil stanovanje.	3,02	1,26	-0,107*
21. Lastno stanovanje predstavlja veliko finančno breme vzdrževanja in popravil.	3,30	1,07	0,049
22. Sprotno plačevanje najemnine predstavlja veliko obveznost.	3,58	1,14	-0,025
23. Tveganje zvišanja najemnine je pri najemnikih veliko.	3,39	0,99	-0,077
24. Najemnik je zelo slabo zaščiten pred samovoljnimi ravnanjem lastnikov.	3,24	1,01	0,030
25. Lastništvo je cenejše od najema.	3,37	1,14	-0,092*
26. Selitev je pri lastniških stanovanjih povezana z višjimi stroški kot pri najemu.	3,30	1,22	0,069

*Statistično značilen pri 0,05. **Statistično značilen pri 0,01

V Preglednici 29 so prikazane povprečne vrednosti, standardni odkloni in korelacijski koeficienti odgovorov na vprašanja, ki sem jih analiziral z vidika naklonjenosti lastništvu oziroma najemništvu. Kot že omenjeno, so bili odgovori podani številčno z vrednostmi med 1 in 5.

Povprečne vrednosti se gibljejo med minimalno 2,27 pri trditvi "Najemna stanovanja so na boljnjih in privlačnejših lokacijah kot lastniška." in maksimalno 4,34 pri trditvi "Zelo mi je pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljam, spreminjam in menjam pohištvo v njem." Na to vprašanje je kar 82,5 odstotka anketiranih odgovorilo, da se jim to zdi pomembno.

Edina preostala trditev, katere povprečna vrednost je višja od 4, je: "Na lastno stanovanje gledam kot na finančno naložbo." To kaže na dejstvo, da si ljudje še vedno želimo lastništva, saj ga vidimo kot dobro življenjsko investicijo. Tudi povprečna vrednost trditve "Naložba v lastno stanovanje je zelo donosna naložba." je 3,43, torej preko sredinske vrednosti, ki je meja med naklonjenostjo oziroma nenaklonjenostjo posameznemu dejavniku. Trditev, da je lastno stanovanje zelo tvegana naložba, doseže oceno 2,41, torej eno izmed najnižjih med vsemi.

Trditvi, kjer sta doseženi povprečni vrednosti odgovorov najbližje sredinski vrednosti 3 na Likertovi petstopenjski lestvici, sta "V okolju, v katerem želim živeti, je dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj." in "Pomembno mi je, da bom lahko dedičem zapustil stanovanje."

Prva od teh dveh trditev je zelo zanimiva za analizo z vidika primerjave s tipom naselja, v katerem udeleženec prebiva. Večino ocen nestrinjanja so podali stanujoči v vaških naseljih, največ popolnih strinjanj z omenjeno trditvijo pa je pričakovano med prebivalci mest, kjer je sklad najemnih stanovanjskih nepremičnin zadosti velik.

Pri trditvi glede pomembnosti dedovanja stanovanja so odgovori posameznih vrednosti zelo enakomerno razporejeni. Največji, 29,6-odstoten, je prav delež sredinskih odgovorov.

Vprašanje, ki nas je zelo zanimalo, je, ali se ljudem lastništvo zdi cenejše od najema. Takšnega mnenja je bilo 44,9 odstotka anketiranih, 20,8 odstotka jih je menilo, da je najemništvo cenejše, nevtralnih pa je bilo 34,3 odstotka udeleženi v raziskavi. Povprečna ocena trditve "Lastništvo je cenejše od najema." je tako dosegla vrednost 3,37. Še višja povprečna ocena 3,58 je bila dosežena pri vprašanju, ali ljudem sprotno plačevanje najemnine predstavlja veliko breme. Mnogi ne gledajo dolgoročno, saj so osredotočeni le na sprotne stroške, ki so trenutno aktualni. Navadno so obroki odplačevanja kreditov višji od mesečnih najemnin. Res pa je, da nobeno odplačevanje kredita ne traja večno.

Vrednosti standardnih odklonov v raziskavi se gibljejo med 0,95 in 1,36. Pri trditvah, kjer je vrednost standardnega odklona manjša, lahko z večjo gotovostjo trdim, da so statistično značilne, saj je razpršenost rezultatov manjša. Standardni odklon nam namreč pove, koliko posamezne vrednosti odstopajo od povprečja. Povprečna vrednost standardnega odklona vseh trditev znaša 1,12.

Absolutne vrednosti korelacijskih koeficientov, ki merijo povezavo med ravno substitucije in privlačnostjo najema oziroma lastništva, se gibljejo med 0,005 in 0,138. To kaže na obstoj nizke povezanosti. Vrednosti, ki imajo negativen predznak, kažejo na večjo privlačnost lastništva, pozitivni koeficienti pa pomenijo, da so bili udeleženci ankete z vidika obravnavanega dejavnika bolj naklonjeni najemništvu. Glede na rezultate, podane v Preglednici 29, udeleženci v raziskavi lastništvu ne pripisujejo velike prevlade nad najemništvom.

6.3 Temeljne ugotovitve

Rezultati raziskave kažejo, da so anketiranci izjemno visoko izobraženi. Skupni delež vodij gospodinjstev z doseženo šesto ali višjo stopnjo izobrazbe je 71,8-odstoten. Glede na okolje, iz katerega izhajam, in na način anketiranja je bil visok delež dobro izobraženih pričakovan. Vseeno me je presenetil kar 8-odstoten delež respondentov s pridobljenim nazivom magister oziroma doktor znanosti. Temu primerno je izjemno nizka, le 3,3 odstotna stopnja brezposelnosti.

Večina anketiranih, ki so bili obravnavani kot vodje gospodinjstva, so bili stari med 30 in 60 let. Tri četrtine vseh udeležencev ankete je poročenih oziroma živijo v zunajzakonski skupnosti. Delež parov, ki živijo skupaj kot družina, ampak niso poročeni, je 27,9 odstoten.

Večina predstavnikov prihaja iz Osrednje Slovenije in Gorenjske. Zaradi tega primerjanje podatkov po posameznih regijah ni bilo smiselno, saj bi za relevantno analizo lahko uporabil le omenjeni regiji, kar pa ni bil moj namen. Zelo lepo porazdeljena so gospodinjstva glede na tip naselja, v katerem živijo. Deleži gospodinjstev v mestnih, primestnih in vaških naseljih so precej enakomerno zastopani. To so za Slovenijo, kjer je veliko majhnih mest, vasi in zaselkov, primerni rezultati, ki odražajo dejansko

stanje. Delež živečih v urbanih središčih (35,6 odstotka) je precej podoben deležu prebivalcev mestnih naselij (39,2 odstotka). Za celotno Slovenijo je najbolj aktualen podatek na SURS, objavljen za stanje leta 2011. Takrat je bil delež gospodinjstev v mestnih območjih 53,5-odstoten, delež gospodinjstev v nemestnih pa 46,5-odstoten.

Tipično slovensko gospodinjstvo povprečno šteje 3,22 prebivalca, med katerimi sta dva zaposlena, en član je navadno vzdrževan. Preseneča zelo visok delež gospodinjstev, v katerih ni nobenega otroka, torej osebe mlajše od 18 let. Takšnih gospodinjstev, udeleženih v raziskavi, je kar 57,2 odstotka. Na drugi strani je delež gospodinjstev, ki imajo tri ali več otrok, le 6,4-odstoten.

Na podlagi zbranih podatkov je struktura anketirancev glede na stanovanjski status precej raznolika. Precej velika sta deleža anketirancev, ki živijo v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih (7,7 odstotka) in pa tistih, ki živijo v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov (18,4 odstotka). Delež samostojnih lastnikov oziroma solastnikov je 56,4 odstotka. Vse to je posledica zavedanja, da so hiše, ki so se gradile v preteklosti, dovolj velike za nemoteno bivanje dveh gospodinjstev. To se predvsem finančno zelo splača. Pridobitev ustreznega posojila je glede na trenutne ekonomske razmere mnogim onemogočena. Ureditev že obstoječe nepremičnine je precej bolj ugodna in dosegljiva tudi ljudem, ki niso lastniki nezazidanega stavbnega zemljišča.

Delež najemnikov, ki živijo v zasebnih, službenih ali socialnih stanovanjih, je 15,3-odstoten. Rezultati izražajo zavedanje določenih prednosti najemništva v primerjavi z lastništvom. Ali večini trenutni stanovanjski status odraža dejansko željo, nisem raziskoval. Tako ne morem z zadostno verjetnostjo trditi, ali je manjši delež lastništva posledica finančnega položaja v državi ali sprememb prioritete ljudi glede načina reševanja stanovanjskega vprašanja. Če trenutni stanovanjski status primerjamo s starostjo vodij gospodinjstev, vidimo, da večina mladih na začetku svoje samostojne poti živi v najemniškem stanovanju ali pa v skupnem oziroma samostojnem stanovanju v lasti sorodnikov. Med lastniki stanovanjskih nepremičnin je le 5,3-odstoten delež mlajših od 30 let. V tej starostni skupini je največji, 31,0-odstotni, prav delež najemnikov v zasebnih stanovanjih. Večina lastnikov, to je 80,5 odstotkov, je starih med 30 in 60 let. Žal so podatki za starejše ljudi, predvsem nad 70 let starosti, zelo skromni. Temu je krivo internetno anketiranje, kjer pa starejši ljudje niso tako aktivni.

Z vidika uveljavitve najemništva kot lastništvu enakovrednega nadomestka, kar 42,8 odstotka anketiranih najema ne vidi kot sprejemljive rešitve v primerjavi z lastništvom. To je posledica dolgotrajne lastniško usmerjene stanovanjske politike in prepričanja, da je lastništvo edina prava in finančno ugodnejša rešitev dolgotrajne stanovanjske situacije. Pričakovano je, da si trenutni lastniki, ki niso vezani na stanovanjske kredite in jim vzdrževanje lastne nepremičnine ne predstavlja prevelikega bremena, ne predstavljajo, da bi živeli v hiši ali stanovanju, v kateri nimajo popolnoma svobodne

izbire odločanja o urejanju in investicijah v njihovem bivališču. Rezultati kažejo, da ljudem veliko pomeni prostornost in zavedanje, da je nekaj njihovega. Lastniki nepremičnin so glede bivanja izrazili višjo stopnjo sproščenosti in svobode kot najemniki. Večina udeležencev raziskave je izrazila mnenje, da so najemniška stanovanja slabše opremljena in vzdrževana kot lastniška. Pri vprašanih, ki se nanašata na to temo, sta bili na Likertovi petstopenjski lestvici doseženi povprečni vrednosti 3,43 glede slabše kakovosti gradnje in opreme ter 3,76 glede slabšega vzdrževanja najemniških stanovanj. Če temu dodamo še skrb, da se bo treba predčasno izseliti, ki je dosegla vrednost 3,82, je rezultat nezaupanja najemništvu kot enakovredni obliki stanovanjskega statusa pričakovan in upravičen.

Dejavniki, ki se pri izbiri stanovanjskega statusa najpogosteje izkažejo za odločilne, so: cena stanovanja, dohodek, stalnost zaposlitve, število članov gospodinjstva, okolica, dostopnost do mestnih središč in zadostna zasebnost in občutek varnosti. V skladu s temi dejavniki si ljudje postavljamo preference pri izbiri stanovanja. Največkrat je glavni dejavnik in hkrati omejitev cena nepremičnine. Kljub temu pa večina ljudi daje neekonomskim dejavnikom večji pomen kot ekonomskim. Z vidika neekonomskih dejavnikov je raven substitucije različnih stanovanjskih statusov še manjša kot ob upoštevanju vseh parametrov, saj imamo skoraj vsi ljudje naravno željo po lastništvu svojega doma.

Med neekonomskimi preferencami sta ljudem najpomembnejša občutek varnosti in svobode. Dejavnik, da lahko prosto spreminjamo ureditev nepremičnine in njene okolice, je mnogim ljudem pomembno vodilo, zaradi katerega se jim zdi lastništvo edina naravna in dolgoročna rešitev. Mnogim najem predstavlja le prehodno obliko, torej kratkoročno rešitev na začetku ustvarjanja lastne družine ter življenja v samostojnem gospodinjstvu. Življenjska dogodka, ki najbolj vplivata na preference glede načina bivanja in vrste nepremičnine, sta rojstvo otrok in prenehanje delovne aktivnosti. S prihodom otrok se pojavijo želje po prostornosti, javnih površinah namenjenih mladini, varni okolici in ustrezni dostopnosti do vrtcev in šol. Upokojenci si želijo družbe sorodnikov in prijateljev, mirne okolice, več zelenih površin in bližine trgovin.

7 ZAKLJUČEK

Večina ljudi se v življenju sreča s problematiko izbire stanovanjskega statusa. Glede na trenutne gospodarske razmere je za mnoge to vse prej kot lahka naloga. Najti rešitev, ki je optimalna, upoštevajoč posameznikove finančne zmožnosti, in hkrati zadošča njihovim najbolj pomembnim prioriteta, ni preprosto. Čeprav več udeležencev raziskave glede pomembnosti postavlja neekonomske dejavnike pred ekonomske, je največkrat prav cena tisti dejavnik, ki ljudi prepriča, oziroma odvrne od določene naložbe. Tu mislim na cene v primeru gradnje, nakupa, najema ali prenove stanovanja. Velik vpliv na nepremičninski trg je v preteklih letih imela gospodarska kriza. Posledice so vidne tako na cenah kot tudi na številu sklenjenih nepremičninskih poslov v zadnjih letih. Pomembno vlogo ima pri tem tudi država, ki z različnimi ukrepi in finančnimi pomočmi lahko precej vpliva in spodbuja raznoliko stanovanjsko politiko.

V diplomski nalogi sem skušal raziskati in predstaviti trenutne razmere na slovenskem trgu stanovanjskih nepremičnin, ugotoviti, kateri so najpomembnejši dejavniki, ki vplivajo na posameznikovo odločitev o izbiri stanovanjskega statusa in kako sprejemljiva sta za prebivalce Republike Slovenije najemni in lastniški status.

V empiričnem delu diplomske naloge sem analiziral stanovanjske preference kot dejavnike odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Analizo sem opravil na podlagi ankete, ki sem jo izvedel s spletnim vprašalnikom. Med udeleženci raziskave so bili pri izbiri rešitve stanovanjskega statusa, najpomembnejši parametri cena, varnost in svoboda. Veliko sodelujočih ima še vedno željo po lastništvu in najemništvu ne vidi kot dolgotrajne sprejemljive rešitve. Kljub temu se jih kar precejšen del zaveda, da ima tako lastništvo svoje slabosti kot tudi najemništvo svoje prednosti. V očeh anketirancev so najemništvo in ostale oblike stanovanjskih statusov dokaj enakovredni nadomestki lastništvu. Tako rezultat, da kar četrtnina anketiranih trenutno živi v samostojnem ali skupnem gospodinjstvu v stanovanju, ki je last partnerjevih ali lastnih staršev, niti ni presenetljiv. Ali je to posledica zavedanja ugodnosti, ki jih ta oblike bivanja premore, ali pa posledica še nekončane ekonomske krize, ki mnogim ne omogoča uresničitve želje po lastništvu, ne morem opredeliti.

Za pravilno odločitev izbire stanovanjskega statusa se mi zdi pomembno, da se zavedamo vseh parametrov, ki vplivajo tako na stroške kot kakovost bivanja. Prav je, da država spodbuja različne oblike bivanja in ljudem predstavi realno sliko prednosti, slabosti in tveganj, ki smo jim lahko izpostavljeni pri posamezni obliki reševanja stanovanjskega problema. Prispevek svoje diplomske naloge vidim prav v luči predstavitve dejavnikov, ki vplivajo na izbiro načina bivanja, in možnosti, ki so nam na voljo. Zavedam se, da rezultati niso reprezentativni za celotno slovensko populacijo in tako vidim še precej možnosti za nadaljnje raziskave na tem področju.

VIRI

- Beracha, E., Johnson, K. 2009. Lessons from over 30 years of buy versus rent decision: Is the American dream always wise. *Real estate economics* 40, 2: str. 217–247.
- Borg, I. 2014. Housing deprivation in Europe: On the role of rental tenure types. *Housing, theory and society* 32/1 :27 str.
- Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., Zakrajšek P. 2000. Poslovanje z nepremičninami: zapiski predavanj. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Cirman, A. 2003. Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba A. Cirman): 250 str.
- Cirman, A., 2005. Housing tenure preferences in the post – privatisation period: The case of Slovenia. *Housing Studies* 21: 113 – 134.
- Grum, B., Temeljovov Salaj, A. 2010. Pričakovanja potencialnih pridobiteljev stanovanjskih nepremičninskih pravic v Republiki Sloveniji glede na spol, starost, izobrazbo in zaposlenost. *Geodetski vestnik* 54, 3: str. 501–516.
- Hilbers, P., Hoffmeister, A. W., Banerji, A., Shi H. 2008. House price development in Europe: A comparison. *IMF Working Paper* 211: 56 str.
- Jansen, J. T. 2013. Different values, different housing? Can underlying value orientations predict residential preference and choice. *Housing, theory and studies* 31: str. 254–276.
- Lee, C.C., Ho, Y.M., in Chin, H.Y. 2015. Role of personal conditions, housing properties, private loans and housing tenure choice. *Habitat international* 53: str. 301–311.
- Mandič, S. 1999. Stanovanjska tveganja, ranljive skupine in novi pogledi. V S.Mandič (ur). *Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin* (str 11-42). Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
- Mandič, S., Filipovič, M. 2004. Stanovanjski primanjkljaj v Sloveniji: Problem, ki ga ni. *Teorija in praksa* 42, 4-6: str. 704–718.

- Mandič, S., Hlebec, V., Dimitrovska Andrews, K., Filipovič, M., Kos, D., Sendi, R. 2005. Stanovanjska anketa. Vprašalnik. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede, Inštitut za družbene vede: 18 str.
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007. 2007. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 31 str.
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008. 2008. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 36 str.
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2010. 2010. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 36 str.
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2011. 2011. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 36 str.
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012. 2012. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 36 str.
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014. 2014. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 49 str.
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015. 2015. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 58 str.
- Sendi, R., Mali Černič B. 2015. Surviving in limbo: An Insight into Slovenia's informal private rented housing sector. *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management* 10, 4: str. 19–39.
- Skifter Andersen, H. 2011. Explaining preferences for home surroundings and locations. *Urbani izziv* 22, 1: 100-114.
- Stanovanjski zakon. Uradni list republike Slovenije št. 18/1991: str. 589–603.
- Statistični urad Republike Slovenije. 2015. <http://www.stat.si/> (Pridobljeno 5. 11. 2015.)
- Stvarnopravni zakonik. Uradni. list. RS, št. 87/2002

Šuster Erjavec, H., Južnik Rotar, L. 2013 Analiza podatkov s SPSS, Celje, Fakulteta za komercialne in poslovne vede: 186 str.

Todorović, S. 2012. Substitucija med stanovanjskim najemništvom in lastništvom pri mladih v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta (samozaložba S. Todorović): 92 str.

Turk, G. 2011. Verjetnostni račun in statistika, Ljubljana, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 246 str.

Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava Republike Slovenije. 2012. Cene stanovanj v Sloveniji. Geodetski vestnik 56, 1: str. 196–206.

Voicu, C., J. Seiler, M., 2013. Deriving the Rent versus Buy Decision in the Absence of Expected Home Price Appreciation or Risk Premia. Journal of housing research 22, 1: 33-37.

Vovk Hančič, A. 2010. Analiza razlik o faktorjih pri odločanju za nakup oziroma najem nepremičnine. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba A. Vovk Hančič): 123 str.

Vrtarič, E. 2011. Analiza trga stanovanj po statističnih regijah v Republiki Sloveniji v začetnem obdobju recesije. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba E. Vrtarič): 80 str.

OSTALI VIRI

Direktorat za prostor, delovna skupina za pripravo NSP. 2012. Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji. Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022. Ljubljana, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor: 96 str.

Dolenc, D., Miklič, E., Razpotnik, B., Šter, D., Žnidaršič, T. 2013. Ljudje, družine, stanovanja: registrski popis 2011. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije: 83 str.

Dunse, N., 2012. Planning policy, housing density and consumer preferences. Journal of property research 30: 221–238.

Jubilejni posvet poslovanje z nepremičninami. 2009. V: Kožar, A. (ur.), Belšak, A. (ur.). Zbornik referatov / 20. Jubilejni posvet Država, državljani, stanovanja, Portorož, 18–19. november 2009. Ljubljana, Inštitut za nepremičnine: 335 str.

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2009. 2009. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 34 str.

Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013. 2013. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 39 str.

Prostorski portal. 2016.

<http://www.e-prostor.gov.si/> (Pridobljeno 22. 1. 2016.)

SLONEP. 2015. Trendi in cene nepremičnin.

<http://www.slonep.net/> (Pridobljeno 14. 12. 2015.)

Trg nepremičnin. 2015.

<http://www.trgnepremicnin.si/> (Pridobljeno 13. 12. 2015).

Zavod Tovarna. 2015. Stanovanjske kooperative

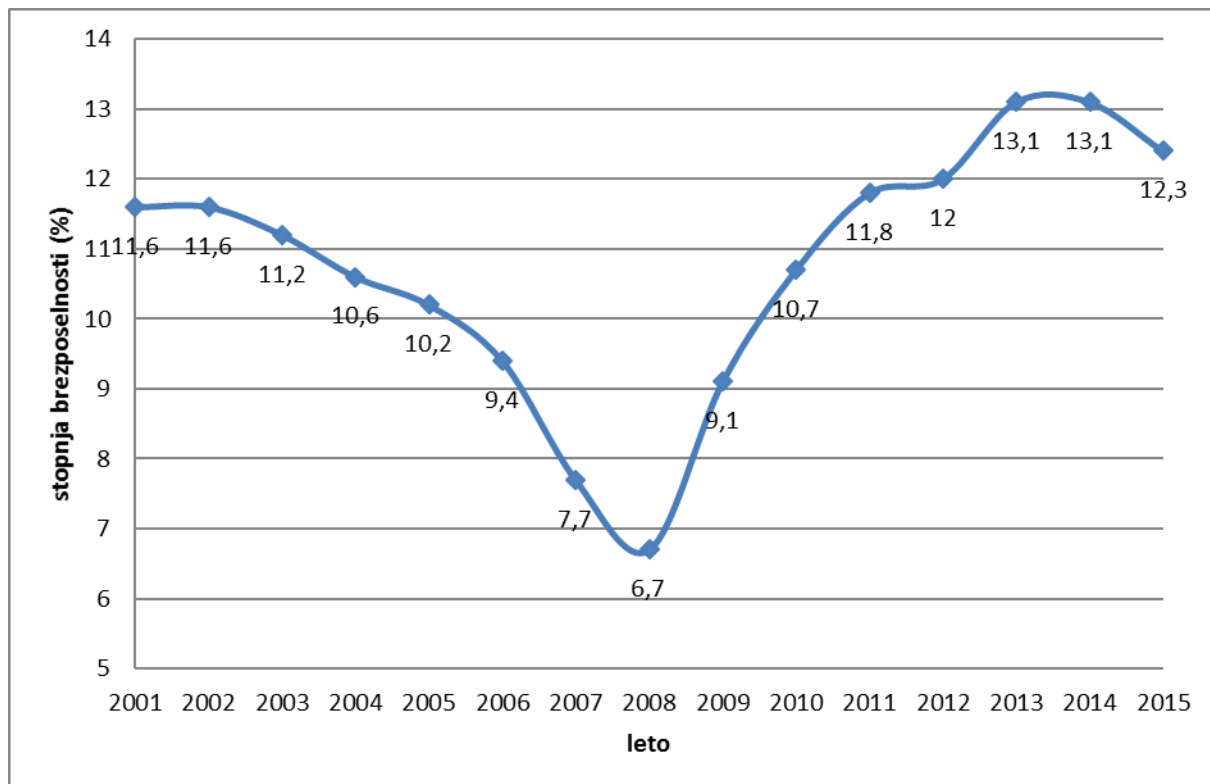
<http://stanovanjskekooperative.si/> (Pridobljeno 7. 11. 2015.)

PRILOGE

PRILOGA A: STOPNJA REGISTRIRANE BREZPOSELNOSTI V SLOVENIJI

PRILOGA B: ANKETNI VPRAŠALNIK

PRILOGA A: STOPNJA REGISTRIRANE BREZPOSELNOSTI V SLOVENIJI



PRILOGA B: ANKETNI VPRAŠALNIK

Pozdravljeni,

Moje ime je Aljaž Veternik. V okviru diplomske naloge na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo izvajam anketo in vas prosim za vašo pomoč. Z vprašalnikom ugotavljam odnos ljudi do najema oziroma lastništva stanovanja. Zaradi vsebine ankete bi prosil, da na vprašanja odgovarja oseba, ki ima v vašem gospodinjstvu glavno besedo pri reševanju oziroma odločitvah stanovanjskega vprašanja in premoženjskih zadevah.

1) V kateri statistični regiji živite?

- a) Pomurska
- b) Podravska
- c) Koroška
- d) Savinjska
- e) Zasavska
- f) Spodnjeposavska
- g) Jugovzhodna Slovenija
- h) Osrednjeslovenska
- i) Gorenjska
- j) Notranjsko-kraška
- k) Goriška
- l) Obalno-kraška



- 2) **Kakšen je vaš trenutni stanovanjski status:**
- a) najemnik v zasebnem najemnem stanovanju
 - b) najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju
 - c) najemnik v službenem stanovanju
 - d) lastnik oziroma solastnik
 - e) stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov
 - f) stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih
 - g) drugo
- 3) **Kako sprejemljivo rešitev bi za vaše gospodinjstvo, ob reševanju problema stanovanjskega vprašanja, predstavljal najem v primerjavi z lastništvom? Prosim ocenite na lestvici od 1 do 5, pri čemer 1 pomeni popolnoma nesprejemljivo rešitev, 5 pa popolnoma sprejemljivo rešitev.**
- 1 2 3 4 5
- 4) **Ste bili v preteklosti dlje časa (več kot 1 leto) najemnik?**
- a) da
 - b) ne
- 5) **Ste bili v preteklosti najemnik v družbenem stanovanju?**
- a) da
 - b) ne

- 6) Sedaj vam bom navedel nekaj trditev, vas pa prosim, da na lestvici od 1 do 5 ocenite kako močno se z njimi strinjate. 1 pomeni, da se popolnoma ne strinjate, 5 pa, da se popolnoma strinjate.

1	Imam dovolj prostega časa za potrebne opravke pri stanovanju oziroma hiši.	1	2	3	4	5
2	Med najemnimi stanovanji bi težko našli takšnega, ki bi po kakovosti, opremljenosti in velikosti ustrezal našim željam in zahtevam.	1	2	3	4	5
3	V okolju, v katerem želim živeti, je dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj.	1	2	3	4	5
4	Lastniki najemnih stanovanj postavljajo ostre omejitve pri izboru najemnikov (prisotnost otrok, domačih živali, narodnost in podobno).	1	2	3	4	5
5	Finančno bi na dolgi rok lažje zmogli najem kot nakup nepremičnine.	1	2	3	4	5
6	Kakovost gradnje in opreme najemnih stanovanj je v splošnem slabša kot pri lastniških.	1	2	3	4	5
7	Najemna stanovanja so v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška.	1	2	3	4	5
8	Zasebnost v najemnih stanovanjih je manjša kot v lastniških.	1	2	3	4	5
9	V najemnih stanovanjih je prisotna nevarnost, da se bo potrebno predčasno izseliti.	1	2	3	4	5
10	Zelo mi je pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljam, spreminjam in menjam pohištvo v njem.	1	2	3	4	5
11	V najemnih stanovanjih je močno prisotna nevarnost sporov z lastnikom.	1	2	3	4	5
12	Težko je najeti stanovanje za obdobje več let.	1	2	3	4	5
13	Najemna stanovanja so na boljših in privlačnejših lokacijah kot lastniška.	1	2	3	4	5
14	Najemna stanovanja imajo boljši dostop do trgovin, rekreacijskih površin, šol, vrtcev in podobnega.	1	2	3	4	5
15	Selitev je pri najemnih stanovanjih mogoče izvesti v krajšem času kot v primeru lastnih stanovanj.	1	2	3	4	5
16	Na lastno stanovanje gledam kot na finančno naložbo.	1	2	3	4	5
17	Redno spremljam gibanje cen stanovanj in najemnin.	1	2	3	4	5
18	Naložba v lastno stanovanje je zelo donosna naložba.	1	2	3	4	5
19	Naložba v lastno stanovanje je zelo tvegana naložba.	1	2	3	4	5
20	Pomembno mi je, da bom lahko dedičem zapustil stanovanje.	1	2	3	4	5
21	Lastno stanovanje predstavlja veliko finančno breme vzdrževanja in popravil.	1	2	3	4	5
22	Sprotno plačevanje najemnine predstavlja veliko obveznost.	1	2	3	4	5
23	Tveganje zvišanja najemnine je pri najemnikih veliko.	1	2	3	4	5
24	Najemnik je zelo slabo zaščiten pred samovoljnim ravnanjem lastnikov.	1	2	3	4	5
25	Lastništvo je cenejše od najema.	1	2	3	4	5
26	Selitev je pri lastniških stanovanjih povezana z višjimi stroški kot pri najemu.	1	2	3	4	5

7) **Koliko članov živi v vašem gospodinjstvu vključno z vami?**

_____ oseb

8) **Koliko pa je zaposlenih članov?**

_____ oseb

9) **Če je zaposlenih več kot 0 članov → Kolikšna je nevarnost, da bi člani gospodinjstva z rednimi dohodki, te dohodke izgubili? Ocenite na lestvici od 1 do 5.**

1 – zelo majhna nevarnost izgube,

5 - zelo velika nevarnost izgube.

1 2 3 4 5

10) **Če ne živi sam/a → Koliko je vzdrževanih članov v vašem gospodinjstvu (to je članov brez lastnih stalnih dohodkov)**

_____ oseb

11) **Če ne živi sam/a → Koliko članov v vašem gospodinjstvu je otrok starih do 18 let?**

_____ otrok

12) **Kako bi ocenili vaše premoženjsko stanje glede na povprečje v Sloveniji?**

- a) zelo pod povprečjem
- b) nekoliko pod povprečjem
- c) povprečno
- d) nekoliko nad povprečjem
- e) zelo nad povprečjem

13) **Kolikšen je povprečni mesečni dohodek vašega gospodinjstva?**

- a) do 1.000 €
- b) od 1.000 € do 1.500 €
- c) od 1.500 € do 2.000 €
- d) od 2.000 € do 2.500 €
- e) od 2.500 € do 3.000 €

f) od 3.000 € do 4.000 €

g) nad 4.000 €

14) V kakšnem tipu naselja živite?

a) mestno

b) primestno

c) vaško

15) Starost respondenta (v letih)

_____let

16) Kakšen je vaš zaposlitveni status:

a) zaposlen/a

b) samozaposlen/a

c) nezaposlen/a

d) upokojen/a

e) ostalo _____

17) Kakšna je vaša dokončana izobrazba:

a) nedokončana osnovna šola

b) dokončana osnovna šola

c) dokončana srednja šola

d) dokončana višja, visoka šola ali fakulteta

e) znanstveni magisterij ali doktorat

18) Kakšen je vaš zakonski stan:

a) poročen

b) zunajzakonska skupnost

c) razvezan, ločen

d) vdovec, vdova

e) samski

19) Spol:

a) ženska

b) moški

20) Oddaljenost od urbanega središča:

- a) Živim v urbanem središču
- b) Do 5 km
- c) Od 5 do 10 km
- d) Od 10 do 20 km
- e) Od 20 do 50 km
- f) Več kot 50 km