

## Raziskava »Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih«

### O raziskavi

Skoraj 20 let po zadnji celoviti raziskavi stanovanjske oskrbe v Sloveniji je bila opravljena nova raziskava, ki proučuje značilnosti in trende na tem področju. Zbiranje podatkov za raziskavo je potekalo v času od 19. marca 2024 do 10. junija 2024, in sicer v obliki spletne ankete oziroma z možnostjo odgovarjanja v obliki pisne ankete po pošti. Anketa je bila izvedena na verjetnostnem vzorcu polnoletnih prebivalcev, ki je bil pripravljen na podlagi registra prebivalcev Slovenije – anketiranci so bili k sodelovanju povabljeni po pošti. Realiziran vzorec obsega 2114 oseb. Raziskava se osredotoča na bivalne pogoje in bivalne preference, selitvene namere ter zadovoljstvo in vrednote Slovencev. V posameznih vidikih je tudi neposredno primerljiva z raziskavo iz leta 2005, kar omogoča ugotavljanje trendov. Raziskavo financirata Ministrstvo za solidarno prihodnost RS in Javna agencija za znanstveno raziskovalno in inovacijsko dejavnost RS.

### Pregled ugotovitev

**Pri stanovanjskih značilnostih** rezultati ankete kažejo premik v smeri večjega deleža prebivalcev, ki bivajo v družinskih hišah kot v stanovanjih: leta 2005 je v hišah živelo 55,4 % vprašanih, leta 2024 pa 66,6 %. Ta premik lahko pojasnjuje tudi ugotovitev o povečanju povprečne velikosti stanovanjskih nepremičnin, saj so se v tem obdobju povečale predvsem hiše – s 97,5 m<sup>2</sup> na 130,4 m<sup>2</sup>. Spremembe v povprečni velikosti stanovanj so minimalne (s 56,5 m<sup>2</sup> na 60,7 m<sup>2</sup> leta 2024). Le malo pa se je spremenilo povprečno število sob na prebivalca: z 1,1 na 1,3 pri hišah in z 0,8 na 1 pri stanovanjih.

Raziskava tudi kaže, da **lastništvo nepremičnin** z 80,8-odstotnim deležem še vedno prevladuje, vendar pa se je delež najemnikov povečal z 9,3 % na 11,2 %. Pri tem se struktura najema ni bistveno spremenila: v obeh letih je javnega (neprofitnega) najema dobra polovica, tretjina je tržnega najema (nekoliko več ga je leta 2024), ostalo pa so službena stanovanja. Čeprav študija ni mogla ugotoviti jasne vzročne zveze, je možno sklepati, da naraščajoča cenovna nedostopnost stanovanj potiska vse več posameznikov, zlasti mladih, na najemniški trg, kljub še vedno prevladujoči naklonjenosti lastništvu

stanovanj. Druga možna razlaga je spreminjanje družbenega odnosa do stanovanjskega statusa, pri čemer postaja najemništvo vse bolj sprejemljiva alternativa ali pa alternativa, ker ni druge izbire in so se bili ljudje nanjo prisiljeni »navaditi«.

Zaznavamo rahlo **povečanje namer o selitvah**, vendar dejanske stopnje selitev ostajajo nizke. V obeh proučevanih letih je namreč večina vprašanih navedla, da se v prihodnosti ne namerava preseliti, in sicer 86,1 % leta 2005 in 84,7 % leta 2024. Kaže pa se premik v namerah glede lastništva stanovanja po preselitvi, saj smo zaznali padec deleža posameznikov, ki bodo po preselitvi postali lastniki stanovanj: s 84,9 % leta 2005 na 58,2 % leta 2024. Hkrati pa se je povečal delež pričakovanega najemniškega statusa: z 9,5 % na 30 %. Ta trend odraža naraščajoče ekonomske izzive, s katerimi se soočajo posamezniki pri dostopu do stanovanjskega trga.

V nasprotju s pogosto zaznanimi informacijami, da se veliko najemniških stanovanj na zasebnem trgu oddaja brez **najemnih pogodb**, sta obe raziskavi pokazali, da ima večina najemnikov sklenjene najemne pogodbe: leta 2024 je bil ta delež celo še večji (97,4 %) kot pred skoraj 20 leti (86,1 %). Podatki torej kažejo, da imajo anketiranci najemne pogodbe sklenjene, vendar pa ostaja odprto vprašanje, ali jih najemodajalci uradno prijavijo, ali pa je (kar prav tako pogosto kroži v javnosti) v pogodbah višina najemnine nižja, kot pa jo najemniki dejansko plačujejo, kar pomeni, da preostali del najemnine najemodajalcu »plačujejo na roko«.

Zanimalo nas je, ali lahko govorimo o »**stanovanjski ranljivosti**« in o skupinah prebivalstva, ki so glede tega bolj prizadete. V primerjavi z letom 2005 ima danes manj oseb težave v stanovanju kot so vlaga, premalo dnevne svetlobe ali dotrajane napeljave. Vendar pa je ta delež večji med mladimi (do 34 let). Čeprav so slabše bivalne razmere med mladimi v primerjavi z drugimi starostnimi skupinami značilne tako za leto 2024 kot 2005, so se te pri bivanju mladih (primerjalno z ostalimi skupinami) poslabšale, saj se na primer s težavo vlage v stanovanju sooča kar 29 % mladih v letu 2024. Več kot tretjina anketirancev (tj. 37,8 %) je identificirala **previsoke tekoče obratovalne stroške** kot težavo. Med slednjimi se

kaže izrazita ranljivost enostarševskih družin, družin z otroki (do 18 let) ter oseb, ki živijo tako v zasebnih najemnih stanovanjih, kot tudi oseb, ki živijo v javnih najemnih stanovanjih. Pregled težav v stanovanju in okolici kaže tudi na nekatere ključne dodatne težave, kot so energetska učinkovitost stavb (kar 25 % oseb je namreč to ocenilo kot težavo) in potresna varnost stavb (21,6 % vprašanih je ocenila, da je potresna varnost stanovanjske stavbe slaba). Petino anketirancev moti tudi hrup v okolju ter slabe prometne povezave.

Posebej nas je zanimalo, kakšen je **stanovanjski položaj starih ljudi** (starih nad 60 let). Ugotovili smo, da jih dobra četrtina živi v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah. Od tega jih malo manj kot dve tretjini živi v stavbah brez dvigala, od njih pa jih polovica izraža potrebo po dvigalu. V primerjavi z mladimi in ljudmi v srednjih letih, stari ljudje pogosteje živijo v nepremičninah, ki potrebujejo prenovo. Glavna ovira za prenovo so finančne omejitve, ki jih omenja 57 % anketirancev, in starost/bolezen, s čimer se sooča 28 % anketirancev. Finančne težave, povezane s stanovanjem, ima 36 % starih ljudi. Težave, kot so hrup in slabe prometne povezave, pa je izpostavilo 39 % starih ljudi. Vsak deseti star človek nima neposrednega dostopa do osnovnih temeljnih storitev, kot so zdravstveni dom, lekarna, pošta, banka, bankomat, trgovina in javni prevoz. Gre za skupino starih ljudi, za katere staranje doma ni najbolj ustrezna rešitev. Vendar pa le 2 % starih ljudi razmišljata o selitvi v naslednjih treh letih. Pri razmišljanju o selitvi dajejo stari ljudje prednost kakovostnemu in varnemu okolju in dostopu do temeljnih storitev.

Raziskava vključuje tudi analizo **odnosa prebivalcev do različnih možnosti reševanja stanovanjskega vprašanja** (javni najem, neprofitni javni najem, tržni najem, tržni najem s subvencijo, samostojno lastništvo stanovanja ali hiše, deljeno lastništvo, lastništvo v obliki zadruge). Najbolj sprejemljivo možnost v splošnem predstavlja samostojno lastništvo stanovanja ali hiše (povprečna ocena sprejemljivosti je 4,28 na lestvici od 1 do 5), sledita neprofitni javni najem (3,88) in javni najem (3,67), medtem ko predstavlja tržni najem brez subvencije za prebivalce najmanj sprejemljivo rešitev (2,46). Pri osebah, ki **(neprofitni) javni najem** ocenjujejo kot nesprejemljivo možnost, prevladuje med razlogi za to odsotnost osebne potrebe po tovrstni rešitvi oziroma odsotnost zanimanja zanjo. Analiza splošne percepcije javnega najema in analiza razlogov za nesprejemljivost javnega najema tudi kaže, da so negativne predstave o najemu javnih stanovanj (npr. o slabi kakovosti stanovanj, neprimernosti sosesk ipd.) prisotne zgolj v manjši meri. Javni najem se sicer

kaže kot bolj sprejemljiva možnost za osebe z višjimi stopnjami izobrazbe in višjim osebnim dohodkom.

**Bivalne preference** kažejo na dokaj tradicionalno usmerjenost Slovencev: približno 50 % anketirancev bi kot okolje bivanja izbralo podeželje in le 7 % veliko mesto. Glavni dejavnik takšne preference so tradicionalne vrednote in trenutna bivalna situacija – bivanje v hiši (na podeželju). Če bi imeli možnost, bi se okrog 60 % anketirancev odločilo za bivanje v hiši (gradnja hiše: 37,6 %, nakup hiše: 22,9 %). Za nakup stanovanja bi se jih odločilo le dobrih 20 %, slabih 20 % pa je takšnih, ki jih ne zanima ne eno, ne drugo (toliko je tudi takšnih, ki se pod nobenim pogojem ne bi želeli preseliti). Ključni dejavnik odločitve za hišo (in ne za stanovanje) je trenutna bivalna situacija (v hiši), pomembna pa je tudi starost – starejši od 60 let dajejo prednost stanovanju. Glede pomembnih značilnosti, ki naj bi jih imela stanovanjska nepremičnina, so tako v meritvi leta 2005 kot v meritvi leta 2024 na prvih treh mestih iste značilnosti: zagotovljeno parkirišče (83,5 % v letu 2024; 61,1 % leta 2005), mirna in zelena okolica (70,8 % v 2024; 74,5 % v 2005) in dobri odnosi s sosedi (67,2 % v 2024; 69,4 % leta 2005).

Zanimiv je tudi premik v razumevanju stanovanjske nepremičnine kot **dobre naložbe denarja**: v letu 2005 je bilo takih, ki so tako razmišljali, kar 50,3 %, leta 2024 pa je ta delež padel na 22,5 %. Verjetno je to posledica več dejavnikov: zaradi visokih cen si naložbo v stanovanjsko nepremičnino lahko privoščijo manj ljudi, lahko pa gre tudi za to, da je leta 2024 ponudba naložbenih možnosti precej širša kot je bila leta 2005.

### **Sklepni poudarek**

Ob dejstvu, da prebivalci Slovenije večinsko živijo v hišah, kar je tudi njihov prevladujoča bivalna preferenca, se vendarle kaže rahlo povečanje zanimanja za bivanje v stanovanjih. Pri tem ima sicer prednost lastništvo, pa vendar postaja tudi dolgoročni najem sprejemljiva možnost, še posebej če gre za javni najem.

### **Raziskovalna skupina**

Dr. Mitja Hafner Fink, dr. Samo Uhan, dr. Maša Filipovič Hrast, dr. Ana Jagodic, dr. Otto Gerdina, dr. Boštjan Kerbler, dr. Richard Sendi, Ajda Šeme, Robi Koščak.