

Stanovanjska mobilnost in izbira stanovanja: koncepti in nekaj podatkov

Povzetek

Članek obravnava dinamični vidik stanovanja oziroma posameznikovo spremembo stanovanja. V literaturi najpogosteje obravnavana oblika te spremembe je selitev oziroma stanovanjska mobilnost. Članek predstavi klasično teorijo mobilnosti ter teorijo racionalne izbire, ki stanovanjsko mobilnost razlagata v navezavi na stanovanjski trg, socialno mobilnost ter posameznikove preference, priložnosti in omejitve.

V osrednjem delu članek analizira podatke projekta Kakovost življenja 1994, ki so z retrospektivnim zbiranjem omogočili rekonstrukcijo selitvene zgodovine intervjuvancev. Ugotovljena je - v mednarodni primerjavi - nizka stopnja stanovanjske mobilnosti. Analiziran pa je tudi drug pojav, ki ima v razvitih družbah ob mobilnosti le obrobni pomen - spremembe stanovanja na mestu (sprememba stanovanjskega statusa v istem stanovanju).

Intenzivnost tovrstnih sprememb, ki so jo pokazali podatki, je z vidika klasične teorije mobilnosti presenetljiva in opozarja, da ima ta teorija v slovenski družbi zelo omejeno moč pojasnjevanja stanovanjskih sprememb.

Stanovanje, selitve, stanovanjska mobilnost

Abstract: Housing, Mobility and Change of Housing

The article deals with the dynamic aspect of housing - individual's change of housing and housing mobility. Firstly, two theories are presented - the classical theory of mobility and the rational choice theory, both providing the understanding of the phenomenon in relation to housing market, social mobility and individuals preferences, opportunities and limitations.

In the second part the Quality of Life Survey 1994 data are analyzed allowing for the retrospective reconstruction of individuals housing mobility histories. Slovenian mobility rate is estimated and found to be considerably lower than in some developed countries. However, special attention is devoted to changes of housing in situ - the alternative option to mobility. It is found that this phenomenon is widely spread in Slovenian society. From the standpoint of the classical theory of mobility this is surprising and is indicating that the explanatory power of this theory in Slovenian situation is quite limited.

Housing, change of housing, housing mobility

Uvod

V tem članku se ukvarjamo z dinamičnim vidikom stanovanja, torej s pojavom, ko posameznik (gospodinjstvo) spremeni stanovanje. Najpomembnejša in v literaturi najpogosteje obravnavana sprememba stanovanja je preselitev v drugo stanovanje, torej stanovanjska mobilnost.

Pozitivno vrednotenje stanovanjske mobilnosti skorajda ni sporno. Na mikro-ravni lahko preselitev razumemo kot mehanizem, ki posamezniku (gospodinjstvu) omogoči uporabo drugega (želenega) stanovanja in torej primernejše zadovoljevanje njegovih stanovanjskih potreb. Na družbeni makro-ravni pa je stanovanjska mobilnost tista, ki omogoča, da se gospodinjstva prerezoporejajo po obstoječem skladu stanovanj in težijo k njegovi najboljši možni izrabi. Pomen obeh funkcij mobilnosti poudarja t.i. klasična teorija mobilnosti, in to v kontekstu stanovanjskega trga, na katerem gre za nenehno iskanje dinamičnega ravnovesja med ponudbo (stanovanji) in povpraševanjem (gospodinjstvi).

To teorijo bomo v članku natančneje predstavili. Podali bomo tudi nekaj osnovnih opisnih podatkov o stanovanjski mobilnosti pri nas; ker jih v Sloveniji še ne zbiramo sistematično - več je podatkov o krajevni mobilnosti, zlasti selitvah med občinami - imajo ti podatki eksploratorni pomen, saj z njimi šele poizvedujemo. Uporabljamo anketne podatke iz projekta *Kakovost življenja v Sloveniji 1994*.

V članku pa skušamo odgovoriti tudi na tale vprašanja, ki se odpirajo ob stanovanjski mobilnosti.

Kako razumeti mobilnostno ravnanje posameznikov in kako razložiti zakaj, kam in v kakšnih okoliščinah se odločijo za selitev? Pri tem ne gre le za vprašanje ključnih določnic stanovanjske selitve, kot so npr. primernost stanovanja, dogodki v družinski in poklicni karieri posameznika itd., ampak tudi za kompleksnejše, teoretsko pojasnjevanje tega pojava. Pomembno vlogo pri tem ima teorija racionalne izbire, ki razlaga odločitve o selitvi v drugo stanovanje kot posledico posameznikovega preudarjanja in tehtanja možnih opcij glede na zahtevani vložek in pričakovano korist. V novejšem času je ta pristop dopolnjen tudi s triado "preference - priložnosti - omejitve".

Kakšna je vloga drugačnega načina spremembne stanovanja, kot je s selitvijo - spremembe in situ oziroma "spremembe na mestu"? Gre za dejavnosti kot so dozidave, prezidave, posodabljanje stanovanjskih pritiklin itd., s katerimi gospodinjstva spreminjajo svoje stanovanje in - prav tako kot s selitvijo - pridejo do primernejšega stanovanja, vendar na istem mestu. To vprašanje je lahko pomembno zlasti v družbah, ki še nimajo zelo razvitega stanovanjskega trga in v katerih je veliko neformalnega dela, kar velja tudi za današnjo Slovenijo. Svojevrsne "spremembe na mestu" so tudi tiste, ki so posledica spremenjenih lastnosti gospodinjstva. Premajhno stanovanje, na primer, postane primerno, če se zmanjša število članov gospodinjstva. Prav v tej smeri tudi poizvedujemo s podatki iz projekta *Kakovost življenja v Sloveniji 1994*.

Katere lastnosti stanovanja so sploh pomembne pri spremembah? Vprašanje, ki prvi hip zveni drobnjakarsko, postane tehtno takoj, ko se spomnimo, da velja stanovanje za najkompleksnejšo dobrino, saj ima

izredno številne lastnosti, ki so pomembne za uporabnika in njegove odločitve. Tudi sicer je pri vsaki analizi stanovanja nujno, da se - izrečno ali tiho - pravzaprav omejimo le na nek ožji izbor lastnosti stanovanja. Zato se na začetku članka ukvarjamo prav s tem vprašanjem.

Stanovanje kot sklop številnih lastnosti

Kako širok je spekter pojavov, ki jih pokriva "stanovanje", ter kako zmu-zljiv in mnogoznačen je pojem stanovanja kot predmeta sociološke analize, je duhovito in jedrnato ponazoril P. Marcuse z ugotovitvijo: "Stanovanje je več kot le stanovanje" (Marcuse, 1987:232).

Tudi če odmislimo, da je "stanovanje" ne le fizični predmet (samostalnik), ampak tudi dejavnost¹ (glagol) (J. W. Turner, 1991) in se omejimo le na stanovanje kot fizični predmet, zadenemo ob težavo, in sicer ob to, da ga opisujejo izredno številne lastnosti. Stanovanje je lahko na novo zgrajeno, ali pa staro - z različnimi stopnjami dotrajanosti sestavnih delov, z različnimi estetskimi učinki, z različnimi stroški itd. V stanovanje so vgra-jene številne različne gradbene sestavine, od katerih je vsaka zase lahko zaželena ali moteča (npr. zdravju škodljive snovi, vzdana oprema in napel-jave, kakovost zvočne in toplotne izolacije). V stanovanju so prostori funkcionalno in estetsko razporejeni na svojevrsten način (delitev med zu-nanje-notranje površine, skupne-zasebne prostore, prostori z značilno funkcionalnostjo kot so npr. shramba, "utility" itd.).

Nadalje, stanovanja so različno velika glede na površino in število sob. Lahko so eno ali večnadstropna. Lahko so pritlična ali pa kletna, pod-strešna in v visokem nadstropju. Lahko so dobro ali slabo naravno osvetl-jena in sončna ali ne, omejena na eno stran neba ali na več, z dobrim ali slabim razgledom. K stanovanju sodijo različne lastnosti lokacije, kot so npr. uglednost, varnost, socialna sestava prebivalcev, pa tudi lastnosti ur-bane strukture, kot so npr. prometna, energetska, informacijska in druga infrastruktura, bližina pomembnih urbanih dobrin, kot so parki, igrišča, trgovine, delovna mesta itd. Vse te lastnosti niso pomembne le v danem trenutku, ampak tudi v prihodnjem času (npr. pričakovana graditev cest-nega omrežja). K stanovanju sodi tudi njegova cena v obliki bodisi najem-nine ali pa nakupne cene, obroka odplačila posojila, stroškov vzdrževanja itd. Med zelo pomembne lastnosti stanovanja sodijo tudi pravni naslov za uporabo stanovanja (npr. lastniško ali najemniško stanovanje, podnajem-niška soba) ter pravna urejenost varnosti in trajnosti uporabe.

Prav zaradi izjemno številnih lastnosti, ki so pomembne za uporabnika, velja stanovanje za eno najkompleksnejših dobrin (Harsman and Quigley, 1991). Zato so opisovanje, opredeljevanje in merjenje kakovosti stanovanja zelo težavne naloge. V stanovanjskih študijah je stanovanje tipično obrav-navano kot "sveženj lastnosti" (Lindberg, Garling and Montgomery, 1988). Na primer, pri analizi ravni stanovanjske oskrbe prebivalstva se omejimo na izbrane kazalce stanovanjskih razmer in stanovanjskega statusa, ki opisujejo kakovost življenja (več o tem v Mandič, 1995a).

To, da ima stanovanje zelo številne pomembne lastnosti, pa pomeni večjo težavo zlasti za same tržne akterje, predvsem kupce. Številčnost last-nosti in omejene možnosti standardiziranja namreč otežujejo pridobivanje vseh pomembnih informacij o stanovanju in zelo zapletejo vsako primerja-

vo med cenami različnih stanovanj. Ker je dostopnost potrebnih informacij nujni pogoj za dobro delovanje vsakega in tudi stanovanjskega trga, ima pri standardiziranju in tipiziranju stanovanj in njihovih sestavin pomembno funkcijo tudi država, ki ima vlogo tudi pri zbiranju in posredovanju tovrstnih informacij (več o tem v Mandič 1995b). Tudi za analitike, ki spremljajo in skušajo pojasnjevati ravnanje tržnih akterjev, pomeni kompleksnost stanovanja težavo. Dodatna težava je seveda tudi to, da imajo akterji različne preferenčne lestvice: če je, na primer, za neko gospodinjstvo najpomembnejše to, da je stanovanje dostopno brez stopnic in je v središču mesta, je lahko za drugo pomembnejše to, da je dovolj prostorno in ne predrago.

MacLennan (1987) zato meni, da je stanovanje preveč kompleksno, da bi lahko pri (ekonometričnem) modeliranju in pojasnevanju povpraševanja izhajali iz "stanovanja kot takega" in iz "potrebe po stanovanju kot takem", ampak je kakovost stanovanja treba razumeti kot sklop različnih lastnosti, od katerih vsaka zase omogoča zadovoljevanje bolj osnovnih zahtev. Ker jim posamezniki lahko pripisujejo različni pomen in različno mesto v hierarhiji potreb, sta od tega odvisna tudi njihovo mobilnostno ravnanje in njihov izbor med različnimi stanovanjskimi opcijami; pri tem torej ni možno izhajati iz nekakšnega vnaprej danega, samoumevnega in univerzalnega razumevanja stanovanja per se.

Stanovanjska mobilnost-dinamika, lastna stanovanjskemu trgu

Z vprašanjem, zakaj in v kakšnih okoliščinah se ljudje selijo in kaj jih pri tem vodi, se je največ ukvarjala ekonomska znanost. Mobilnostno vedenje akterjev (gospodinjstev) na stanovanjskem trgu je poskušala razložiti med drugim tudi zato, da bi lahko napovedala povpraševanje po neki vrsti, ceni, lokaciji, statusu ...stanovanj. Predvidljivost povpraševanja bi tako ponudbeni strani omogočila, da se mu vnaprej prilagaja in tako manjša svoje poslovno tveganje. Tovrstne raziskave pa so uporabne tudi za stanovanjsko politiko, saj ji lahko natančneje pokažejo, kje so ovire za vstop na stanovanjski trg različnih skupin prebivalstva in omogočajo natančneje ciljanje različnih oblik podpore.

V paradigmi stanovanjskega trga je stanovanjska mobilnost razumljena kot ravnanje, s katerim se gospodinjstvo odzove na situacijo, ko se njegova potrošnja stanovanja ne ujema več s preferirano (zaželeno) potrošnjo. Stanovanjska mobilnost ima torej vlogo mehanizma, ki gospodinjstvom omogoči dostop do stanovanja, ki bolje ustreza njegovim željam in katerega lastnosti so bližje želenim lastnostim stanovanja. Ali je razkorak med dejansko in želeno stanovanjsko potrošnjo (stanovanjem) naključen ali gre za zakonitost?

Na to vprašanje odgovarja klasična teorija mobilnosti takole: pojavljanje tega razkoraka ni naključno, ampak zakonito in je posledica spreminjajoče se sestave gospodinjstva v različnih življenjskih ciklih ter rastočih aspiracij in plačilnih sposobnosti gospodinjstva ob poklicnem napredovanju (Leslie and Richardson, 1961). Ta perspektiva torej poudarja dinamični vidik: medtem ko s časom stanovanjske potrebe in aspiracije gospodinjstva naraščajo, pa stanovanje zastareva in izgublja na vrednosti. S časom se

torej praviloma razkorak povečuje, saj gospodinjstvo in njegove preference napredujejo, stanovanje in njegova kakovost pa nazadujeta (obrab, estetsko in funkcionalno zastaranje, padanje vrednosti itd.).

Preselitev gospodinjstvu omogoči, da se vzhane po stanovanjski lestvici navzgor - napreduje v sodobnejše, večje, funkcionalnejše, varnejše, dražje, uglednejše itd. stanovanje. Stanovanjska mobilnost torej omogoča prilagajanje stanovanjske potrošnje posameznika (gospodinjstva) njegovi poklicni poti in spreminjajočemu se družinskemu ciklu. Pri tem omenimo, da stanovanje in stanovanjska potrošnja sicer odslikujeta demografske dogodke in jim sledita, da pa obstaja tudi druga vzročna zveza: sprememba stanovanja lahko tudi vpliva na demografske dogodke - npr. pospeši nastajanje novega gospodinjstva. S tem v zvezi omenimo znano tezo, ki jo slikovito izraža že sam naslov članka, v katerem se je pojavila in ki glasi "Stanovanjska lokomotiva in demografski vagonček" (Sternlieb and Hughes, 1984).

Prilagajanje stanovanjske potrošnje gospodinjstva njegovim spreminjajočim se demografskim, premoženjskim in poklicnim značilnostim je možno tudi v drugi smeri. Ob zmanjšanju števila družinskih članov, ob znižanju plačilne sposobnosti itd. se lahko gospodinjstvo preseli v manjše, cenejše itd. stanovanje. Vendar pa pri tovrstnih selitvah, ki pomenijo zmanjšanje stanovanjske potrošnje, empirično ugotavljajo, da to usklajevanje ne poteka tako gladko in intenzivno in da je opaziti večje odmike od pričakovanega racionalnega tržnega ravnanja. Tako so npr. v ZDA zasledili, da starejša gospodinjstva kljub zmanjšanju števila članov in kljub nižjim dohodkom po upokojitvi pogosto ostajajo v istem stanovanju in torej ohranjajo večjo stanovanjsko potrošnjo, kot bi bilo sicer pričakovati (Struyk, 1987).

Stanovanjska mobilnost je torej razumljena izrazito dinamično - kot mehanizem, ki je imanenten stanovanjskemu trgu kot stalnemu vzpostavljanju ravnovesja med ponudbo in povpraševanjem. Stanovanjska mobilnost se kot izrazito dinamična kategorija dobro prilega tudi dinamičnemu razumevanju potreb, želja in ekonomskih ter demografskih lastnosti gospodinjstev, ki jih jemlje že v osnovi kot spremenljive. Trg v tej paradigmi svoje vloge pri alokaciji stanovanj nikoli ne opravi do konca in stanovanjske potrebe niso nikoli dokončno zadovoljene, ampak gre za nenehno iskanje in vzpostavljanje dinamičnega ravnovesja. V nasprotju s to dinamično paradigmo pa se je pri nas kljub pogostemu ugotavljanju premajhne stanovanjske mobilnosti precej razširil drugačen, veliko bolj statičen pogled na zadovoljevanje stanovanjskih potreb, ki domneva, naj bi se to posamezniku zgodilo enkrat samkrat v življenju. Ta pogled se izraža v dveh pogostih sintagmah, ki označujeta kakovost posameznikovega stanovanja: "Ima rešeno stanovanjsko vprašanje" in "Še nima rešenega stanovanjskega vprašanja". V tej optiki posamezniki nastopajo kot "nosilci stanovanjskega vprašanja" in se delijo na tiste, ki ga "imajo že rešenega", in one, ki ga "še nimajo rešenega".

Stanovanjska mobilnost pa je, kot smo že omenili, pomembna tudi za stanovanjsko politiko. Gre ne le za vprašanje priložnosti prebivalstva, da uporabljata zase primerno stanovanje in torej za zadovoljstvo s stanovanjem, ampak tudi za smoterno izrabo nacionalnega sklada stanovanj. Ta namreč

pomeni veliko in dolgoročno družbeno naložbo, ki ni le konkurenca drugim oblikam naložb, ampak je lahko tudi obremenjujoča za okolje. Zato je smotrna uporaba sklada stanovanj za družbo pomembna naloga, ki jo uresničuje s stanovanjsko politiko, ki poskuša odpravljati ovire za smotrnejšo uporabo tega sklada in za stanovanjsko mobilnost.

Ker je prav stanovanjska mobilnost tista, ki omogoča stalno in optimalno porazdeljevanje gospodinjstev po stanovanjskem skladu, jo v razvitih deželah sistematično spremljajo in merijo. Najpogostejši kazalec mobilnosti je stopnja stanovanjske mobilnosti (residential mobility rate), ki izraža odstotek gospodinjstev, ki so se prejšnje leto preselila.

Stopnja mobilnosti kaže intenziteto in lahkoto - odsotnost ovir in odpora, s katero lahko gospodinjstvo zamenja stanovanje. To pa ni le v funkciji stanovanjske oskrbe gospodinjstev, ampak tudi v funkciji spremljanja npr. zaposlitvenih makro - parametrov. Stanovanjska mobilnost je tako kazalec tega, "koliko intenzivno in zlahka zmorejo gospodinjstva s preselitvijo izkoristiti boljše ekonomske priložnosti...Zelo nizka vrednost tega kazalca kaže, da primanjkljaj stanovanj ovira mobilnost delovne sile" (HIP, 1992:36).

Pojasnjevanje mobilnostnega ravnanja posameznika in njegova izbira stanovanja

Vprašanje, kako pojasnjevati posameznikovo mobilnostno ravnanje - seveda ne le na stanovanjskem trgu v vlogi povpraševanja - je zelo kompleksno in odlikuje vse dileme, ki se tudi sicer kažejo pri poskusih pojasnjevanja posameznikovega družbenega ravnanja nasploh ali pa na posebnih področjih. Ena od zelo vplivnih teorij pri tem je behavioristična teorija. Posameznikovo ravnanje razume predvsem kot (samodejni) odziv na dražljaje v okolici. Ta pristop ni pogost le v socialni psihologiji, ampak tudi v makro- sociologiji, kadar posameznikovo ravnanje pojmuje kot njegov samodejni in nujni odziv na spremembe v družbeni makro- strukturi (npr. v političnih ukrepih, posebnih gospodarskih okoliščinah itd.).

V nasprotju s tem pristopom pa teorija racionalne izbire razume družbeno ravnanje posameznika kot posledico preudarnega izbora med različnimi opcijami. V ospredje stopa vprašanje izbora in izbire. Izbira in pravica do izbire sta sicer vse popularnejši gesli sodobnih liberalističnih ideologij, vendar pa ima "izbira" - kar je pomembno za sociološko raziskovanje - tudi izborna teoretsko provenienco v okviru socioloških teorij menjave (Turner, 1991).

V novejšem času se povečuje zanimanje za pristop "izbire" in tudi njegove izpeljanke, kot je npr. teorija iger. Večanje pomena "izbire" na področju socialne države pa spremlja drug, vzporeden proces: manjšanje neposredne "oskrbovalne" funkcije države in večanje njene posredne "pospeševalne" funkcije. V tem procesu torej prehaja odgovornost za preskrbljenost in zadovoljenost - osnovnih, pa tudi siceršnjih - posameznikovih potreb z države na posameznika, država pa postaja odgovorna za obstoj priložnosti za zadovoljevanje posameznikovih priložnosti, med katerimi lahko izbira.

V nasprotju s pristopom "racionalne izbire", ki zadeva mikro- raven in posameznika (gospodinjstvo), pa makro-pristop razlaga stanovanjsko izbiro povsem drugače. Razume jo kot posledico sprememb družbenih sistemov, težišče analize pa postavlja na institucionalne akterje, ki oblikujejo vzorce stanovanjske izbire kot odgovor na svoje lastne potrebe.

"Množica finančnih in vladnih institucij v povezavi s širšimi ekonomskimi, političnimi in ideološkimi družbenimi strukturami je tista, ki strukturira dostop do stanovanjskih virov gospodinjstev z različnimi finančnimi zmoglostmi in drugimi lastnostmi" (Boddy in Gray, 1979:51).

Zamenjevanje prebivalstva v stanovanjih je iz tega zornega kota razumljeno kot posledica sprememb v socialnih sistemih. Po našem mnenju je razlagalna moč teh makro- dejavnikov zelo velika zlasti pri pojasnjevanju dolgoročnih strukturnih sprememb ter mednarodnih razlik v stanovanjski mobilnosti. Pri individualni stanovanjski izbiri in mobilnosti pa imajo ti dejavniki razlagalno moč na način, da se kažejo kot "priložnosti" in "omejitve". Ti dve kategoriji - kot bomo pokazali na koncu tega dela - nujno dopolnjujeta "izbiro".

Najprej bomo v tem delu predstavili izhodiščne predpostavke "teorije racionalne izbire" ter pokazali na njeno uporabnost pri razlagi stanovanjske mobilnosti posameznikov. Potem bomo pokazali na model dinamičnega razmerja med preferencami, priložnostmi in omejitvami pri izbiri.

Teorija racionalne izbire

Teorija (racionalne) izbire se opira na utilitaristično teoretsko izročilo, ki človekovo delovanje razume kot smotrno, k cilju usmerjeno dejavnost, ki jo usmerja jasno urejena hierarhija preferenc. "Racionalnost" delovanja po Turnerju (1991) predpostavlja, da akterji:

- presojajo koristi (izide) od izbora nekega poteka dejavnosti,
- presojajo "strošek" (vložek) za izbrano dejavnost in izostanek morebitnih koristi, ki bi jih imeli, če bi izbrali drugo opcijo (opportunity cost),
- skušajo doseči največjo možno korist ob najmanjšem možnem vložku ter tako izbirajo smer svojega delovanja.

Hierarhično urejene preference akterju omogočijo, da po preudarku razvrsti vse možne opcije od prve prek druge do tretje najboljše ... in do zadnje, najslabše. Racionalnost izbire je definirana prav kot sposobnost, da pričakovane izide delovanja v razmerju do vložka razvrsti od najboljšega do najslabšega (Elster, 1986). Kot primer lahko navedemo ekonomske študije, ki ta pristop pogosto uporabljajo pri analizah povpraševanja po stanovanjih ali drugih tržnih dobrinah in ki preference definirajo predvsem s ceno in kakovostjo dobrine. Racionalen izbor potem pomeni odločitev za tisto dobrino, ki ima za kupca najboljše razmerje med cenovnimi in kakovostnimi lastnostmi.

V primerjavi z ekonomsko vedo, ki se osredotoča na cenovne in kakovostne preference, pa je v sociologiji spekter lastnosti in potreb, ki se upoštevajo pri izbiri, veliko širši. Turner (1991), na primer, navaja tudi tele potrebe, ki motivirajo posameznikovo ravnanje in njegovo odločanje med opcijami:

- potrebe po skupini (občutek pripadnosti in udeležенost),
- potrebe po samopotrditvi (pridobivanje pritrdilne in ugodne samo-podobe),
- potrebe po simbolih in dobrinah (vredne ali nujno potrebne dobrine),
- potrebe po ontološki varnosti (občutek zaupanja in predvidljivosti kot nasprotje strahu in negotovosti).

Posameznik kot racionalno delujoč akter na različnih področjih in v različnih okoliščinah izbira tista ravnanja, ki mu bodo najverjetneje omogočila uresničitev najvišjih preferenc - pač odvisno od tega, kateri(m) potrebi(am) daje prednost. Pri izbiri stanovanja, na primer, ima lahko velik pomen tudi zunanja uglednost stanovanja in soseske, lastništvo stanovanja kot simbol uspešnosti in ontološke varnosti (Saunders, 1990), vključenost v sosesčino itd.

O nekem ravnanju in izbiri posameznik presoja vselej znotraj družbene strukture, ki vpliva na:

- porazdelitev virov, ki so akterjem na voljo,
- porazdelitev priložnosti za različna ravnanja ter
- "pravila igre" oziroma norme in sankcije s strani družbene strukture. V tem smislu je makro- struktura tista, ki posameznikovi izbiri postavlja omejitve in ki takole relativizira razlagalni domet teorije racionalne izbire (Turner, 1991). Posamezniki niso popolnoma racionalni, vendar kljub temu preračunavajo koristi in stroške oz. bremena od nekaterih ravnanj. Posamezniki nimajo popolnih informacij o razpoložljivih opcijah, vendar običajno poznajo vsaj nekaj alternativ, na podlagi katerih preudarjajo koristi in stroške. Posamezniki so vselej izpostavljeni omejitvam in imajo omejene vire, vendar kljub temu izbirajo med njimi.

Na koncu omenimo, da ta teorija ni primerna za razlago človekovega delovanja v vseh razsežnostih kakovosti življenja, verjetno pa je vsaj deloma uporabna za pojasnjevanje posameznikovega izbora npr. delovnega mesta, načina preživljanja prostega časa, kraja bivališča itd. Pri raziskovanju sprememb posameznikovega stanovanja ter pri pojasnjevanju, zakaj in kako se ljudje selijo/ne selijo, pa pomeni pomembno izhodišče. Tako je izbira stanovanja na ravni posameznika tipično razumljena kot proces racionalnega odločanja, pri katerem posameznik ocenjuje znane stroške (bremena) ter koristi sedanjega stanovanja in lokacije v primerjavi z drugim stanovanjem ter tudi stroške (bremena) in koristi selitve v primerjavi z ne- selitvijo. Odločitev o izboru konkretnega stanovanja in o selitvi vanj je dosežena, ko so koristi večje od stroška (bremen) (Clark, 1988).

Preference, priložnosti in omejitve pri izbiri stanovanja

Predstavljena izhodišča pristopa "racionalne izbire" pa puščajo nekaj dilem tudi odprtih. Prva je ta, kako razložiti selitve, do katerih prihaja iz drugih, ne stanovanjskih motivov. Naslednja dilema zadeva ugotavljanje dejanskih preferenc akterjev. Tretje vprašanje pa načinja vpliv omejitev na proces izbora stanovanja. Med kompleksnejšimi poskusi, kako pri pojasnjevanju izbire upoštevati tudi te dejavnike, je tristopenjski model, ki so ga razvili Goetgeluk, Hooimeier in Dieleman (1992) in ga tukaj predstavljamo.

Ker vseh selitev ne sproži le stanovanjski motiv, torej izboljšane stanovanjske razmere, ti avtorji ločijo ta dva tipa selitev:

- "primarno dejanje" so selitve, ki jih sproži stanovanjski motiv, torej izbira primernejšega stanovanja glede na kakovost;
- "sekundarno dejanje" so selitve, ki niso posledica stanovanjskih motivov, temveč drugih, kot so npr. demografski dogodki (ločitev, skupno življenje) ali dogodki v poklicni karieri (menjava kraja zaposlitve).

Iz tega zornega kota preselitev ni sinonim za izboljšavo stanovanjskih razmer in torej ne pomeni nujno napredovanja v stanovanjski karieri. Tisti, denimo, ki se želijo na vsak način preseliti v bližino novega delovnega mesta, lahko pri izbiri novega stanovanja svoje stanovanjske preference znižajo in sprejmejo stanovanje, ki je sicer blizu delovnega mesta, drugače pa ni povsem primerno - lahko je predrago, preveliko itd... Drugi, za katere takojšnja selitev na izbrano lokacijo ni nujna, lahko preselitev odložijo in čakajo, dokler ne najdejo povsem primerne stanovanja. V obeh primerih - ob preselitvi in ob čakanju - pa imamo isto situacijo: posameznik je v stanovanju, ki ne ustreza njegovim stanovanjskim preferencam, stanovanjske preference pa so nadomeščene (podrejene) drugim.

Tukaj pa zadenemo ob naslednjo dilemo - kako ugotavljati preference. Pri tovrstnih empiričnih raziskavah se pojavljata tale dva klasična načina merjenja, ki ugotavljata preference:

- bodisi kot "izrečene", torej verbalno izražene v anketi,
- bodisi kot "razkrite"; te pokaže šele retrospektivna analiza dejanskih selitev posameznika.

Če so stanovanjske preference nadomeščene z drugimi, pa ta dva klasična načina ne zadoščata. Če se vrnemo k prejšnjemu primeru, lahko z uporabo "izrečenih" preferenc pojasnimo ravnanje drugega posameznika, torej tistega, ki se ni preselil, saj še ni našel primerne stanovanja v bližini delovnega mesta. Ne moremo pa razumeti ravnanja prvega posameznika, saj se je preselil v stanovanje, ki nima primernih lastnosti. Na drugi strani pa uporaba "razkritih" preferenc pelje k napačnemu sklepu - da stanovanji obeh posameznikov ustrezata njunim preferencam.

Tretja konceptualna težava je ta, da izbira stanovanja ni odvisna le od gospodinjstev in njihovih preferenc, ampak je omejena z vrsto okoliščin, kot sta razpoložljivost primerne stanovanja, cenovna dosegljivost itd.. Zato je treba vpeljati tudi dve dodatni kategoriji:

- priložnosti, ki se nanašajo na razpoložljiva (prazna) stanovanja; ta so rezultat nove gradnje (primarna ponudba), ali pa izselitve drugih gospodinjstev (sekundarna ponudba); njihov nastanek je neodvisen od gospodinjstva, je nekaj, na kar gospodinjstvo nima vpliva, saj je "zunanji" dejavnik in "višja sila";

- omejitve, ki se nanašajo na dosegljivost razpoložljivih (praznih) stanovanj; najpomembnejša omejitev je cena, ki dostopnost stanovanja omejuje le na skupino, ki ga želi in zmore plačati; omejitev so lahko tudi merila alokacije najemnih stanovanj itd...

Ob upoštevanju povedanega pa je mogoče stanovanjsko mobilnost konceptualizirati kot rezultat tri- stopenjskega procesa:

1. stopnja: gospodinjstvo začne iskati drugo stanovanje (motiv je lahko stanovanjski ali drugačen);

2. stopnja: pojavi se priložnost (vključuje razpoložljivost in dosegljivost);
3. stopnja: gospodinjstvo sprejme ali zavrne priložnost (odločitev o tem, ali se stanovanjske preference nadomestijo z drugimi).

Nekaj opisnih podatkov o stanovanjski mobilnosti

Empirično raziskovanje stanovanjske mobilnosti je dokaj razvito in heterogeno. Med empiričnimi pristopi so najbolj uveljavljeni tile.

- Veriga izpraznjenih stanovanj (vacancy chain): sledi dinamiki praznjenja vrste stanovanj, ki jo verizno povzroči izbrano stanovanje. Na primer, v novo stanovanje A se preseli gospodinjstvo iz stanovanja B, v katerega se potem preseli gospodinjstvo iz stanovanja C in tako naprej; enota analize so stanovanja oz. njihove verige.

- Stanovanjska kariera: sledi gospodinjstvom pri njihovih spremembah stanovanjskega položaja; enota opazovanja so posamezniki oz. gospodinjstva.

- Analiza zgodovine dogodkov: ta pristop beleži zaporedje stanj oziroma dogodkov skozi daljše časovno obdobje; tak najpogosteje obravnavan pojav je prehod iz najemnega v lastniški stanovanjski status (npr. Clark, Duerluo and Dieleman, 1994); enota opazovanja pri tem pristopu niso ne akterji ne stanovanja, temveč izbrani dogodek (več o tem pristopu v Drobnič, 1995).

Analitiki pa spremljajo stanovanjsko mobilnost tudi z enostavnejšimi prijemi in statistikami, med katerimi je zlasti pomembna stopnja stanovanjske mobilnosti. Pri nas stanovanjska mobilnost ni deležna sistematične pozornosti in spremljanja, občasno pa se pojavljajo analize, ki mobilnost obravnavajo s posebnih vidikov. Poleg prispevkov, ki poudarjajo predvsem prostorski vidik (npr. Verlič-Dekleva 1994, Ravbar 1994), pa je treba posebej omeniti tudi prvo analizo stanovanjske poti pri nas, ki jo je napravil M. Glas (Glas, 1986), in to na vzorcu štiričlanskih delavskih mestnih gospodinjstev .

Stopnja stanovanjske mobilnosti

Stopnja stanovanjske mobilnosti je temeljna in najpreprostejša mobilnostna statistika. Definirana je kot odstotek gospodinjstev, ki se je preselil v letu pred zajemanjem podatkov. V družbah z najvišjim dohodkom je povprečna stopnja mobilnosti 12%, v družbah s srednje visokim dohodkom 7% (HIP, 1992). Vendar pa so tudi v skupini z najvišjim dohodkom pomembne mednarodne razlike: zelo visoka je mobilnost v ZDA - 17.2%, srednja na Nizozemskem - 10.1% in Švedskem - 13.3%, zelo nizka pa v Avstriji - 3.8% (Harsman and Quigley, 1991).

Stopnjo stanovanjske mobilnosti v Sloveniji smo ocenili iz dveh virov podatkov. Prvi vir je anketa projekta Kakovost življenja v Sloveniji 1994. Tu je bil na voljo reprezentativni vzorec slovenskega prebivalstva, starega 15 in več let, ki je štel 1806 vprašanih. Vprašalnik je bil retrospektiven in je popisal vse spremembe stanovanja med letoma 1974 in 1994. Drugi vir so statistični podatki o številu prebivalcev, starih 15 in več let, in številu selitev v danem letu.

V tabeli 1 so izračunane vrednosti stopnje mobilnosti za izbrana leta. Oba vira nam dasta zelo podobno oceno stopnje mobilnosti, ki je med 2 in 3%. Majhen odmik navzgor pri oceni iz anketnih podatkov pripisujemo nekoliko milejši opredelitvi "selitve", ki v nasprotju s statistično ne zahteva tudi takojšnje formalne spremembe stalnega bivališča. Stopnja mobilnosti v posameznih letih nekoliko variira, vendar med letoma 1989 in 1993 ostaja znotraj ozkega razpona med 2.1% in 3.1%. Obe podatkovni osnovi pa kažeta, da je bila v zadnjih petih letih stopnja mobilnosti izrazito najnižja v letu 1993, ko je znašala 2.1%, medtem ko je letno povprečje v petih letih bliže 3%.

TABELA 1:

STOPNJA STANOVANJSKE MOBILNOSTI V SLOVENIJI

Vir podatkov: Pri izračunu iz statističnih podatkov so uporabljeni podatki iz Statističnega letopisa 1995; tabela 4.39 str. 96, tabela 4.12, str.79; Drugi

LETO	Izračun iz statističnih podatkov	Ocena iz ankete KŽ 1994, N=1806
1989	2.7	3.0
1990	2.4	2.8
1991	2.3	2.9
1992	2.7	3.1
1993	1.9	2.1

vir so anketni podatki projekta Kakovost življenja v Sloveniji 1994, FDV; podatki so uteženi z RGH utežmi.

Opomba: Izračunan je odstotek prebivalstva, ki se je v danem letu preselil. Pri izračunu je upoštevano le prebivalstvo v starosti 15 ali več let. V statističnih podatkih je upoštevano število selitev, selitev pa je opredeljena kot sprememba stalnega bivališča. V anketi Kakovost življenja 1994 je selitev opredeljena kot sprememba stanovanja, ki traja vsaj 6 mesecev.

Preden lahko to stopnjo neposredno primerjamo s stopnjami v drugih državah, je treba upoštevati še tole metodološko opozorilo. Medtem ko podatki za te države zajemajo enoto gospodinjstva, smo pri nas uporabili enoto "posameznik". Menimo, da je zaradi te razlike naša ocena stopnje mobilnosti v Sloveniji nekoliko nižja, kot bi bila, če bi jo izračunali za gospodinjstva. Samska gospodinjstva so namreč med selilci nadreprezentirana, zato lahko pomenijo selilci med gospodinjstvi nekoliko višji odstotek kot selilci med posamezniki. Menimo, da ne gre za veliko odstopanje.

Ocenimo torej lahko, da je v Sloveniji stopnja mobilnosti, ki znaša okoli 3%, nizka. Je izrazito nižja kot denimo v ZDA, kjer je 17,2%, vendar pa zelo podobna stopnji mobilnosti v Avstriji, ki je z vrednostjo 3.8% med najnižjimi. Izračunali smo tudi, da se je v zadnjih petih letih - torej od leta 1989 do leta 1993 - vsaj enkrat preselilo 12.8% anketiranih.

Stopnja mobilnosti različnih skupin prebivalstva

Številne raziskave stanovanjske mobilnosti so pokazale, da so med prebivalstvom obstajajo velike tovrstne razlike. Mestno prebivalstvo je mobilnejše od podeželskega. Deutsch (1993) tako za Avstrijo ugotavlja, da se mestno prebivalstvo z 10 odstotno stopnjo mobilnosti približuje mobilnosti v drugih najrazvitejših državah. Večkrat so tudi ugotovili, da je mlajše prebivalstvo mobilnejše od starejšega, ter da so najemniki stanovanja mobilnejši od tistih, ki stanujejo v lastnem stanovanju (lastnikov) (npr. Harsman and Quigley, 1991; Lindberg, Garling and Montgomery, 1988; Struyk, 1987; Beyer, 1965).

V nadaljevanju bomo skušali empirično ugotoviti, ali lahko tovrstne razlike v mobilnosti najdemo tudi v Sloveniji. V tabeli 2 podajamo stopnjo mobilnosti v letu 1992 za različne skupine prebivalstva. Za leto 1992 smo se odločili, ker smo pri empirični analizi omejeni z velikostjo vzorca in ker smo v letu 1993 ugotovili izjemno nizko stopnjo. Značilnosti prebivalstva so zabeležene v času anketiranja maja 1994 in niso nujno enake kot leta 1992. Na primer, upoštevana je starost ob anketiranju; ob preselitvi leta 1992 je bila za dve leti nižja.

Podatki nam pokažejo, da se tudi v Sloveniji skupine prebivalstva razlikujejo po stopnji mobilnosti, in to na enak način, kot je bilo ugotovljeno v drugih državah. Mlajše prebivalstvo je mobilnejše od starejšega, najmobilnejša je skupina v starosti od 25 do 34 let, kar je v večini primerov tudi obdobje oblikovanja lastne družine. Prebivalstvo v večjih urbaniziranih krajih je mobilnejše kot v manjših krajih in na podeželju. Najemniki stanovanj so mobilnejši od tistih, ki živijo v lastnem stanovanju (lastniki ali solastniki). Zelo mobilna skupina podnajemnikov in drugih prehodnih stanovanjskih statusov -razvrščenih kot "drugo" - je žal premajhna, da bi naš vzorec dopustil analizo.

Ugotovili pa smo tudi, da so ženske nekoliko mobilnejše od moških, ljudje z višjo izobrazbo pa od tistih z nižjo izobrazbo.

TABELA 2:
STOPNJA STANOVANJSKE MOBILNOSTI V LETU 1993 PO SPOLU, STAROSTI,
VIŠINI IZOBRAZBE, KRAJU BIVANJA TER STANOVANJSKEM STATUSU*

	Stopnja mobilnosti v %	N
CELOTNI VZOREC	3.1	1 806
SPOL:		
moški	2.7	858
ženske	3.4	946
STAROST:		
do 15 do 24 let	5.2	243
od 25 do 34 let	6.8	365
od 35 do 44 let	1.5	360
od 45 do 54 let	1.0	295
od 55 in več let	1.9	539
IZOBRAZBA:		
manj kot osnovna šola	0.3	258
osnovna šola	2.4	592
poklicna šola	2.7	450
srednja šola	6.0	425
višja, visoka šola	3.6	170
KRAJ BIVANJA:		
manjši od občinskega središča	2.0	965
občinsko ali večje središče	4.3	812
STANOVANJSKI STATUS:		
najemnik	8.2	143
(so)lastnik	2.5	1154
biva pri starših, sorodnikih	2.7	461
drugo	(7.4)	45

Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja v Sloveniji 1994, FDV. Podatki so uteženi z RGH utežmi.

Opomba: Navedene so lastnosti anketirancev v času anketiranja.

Stanovanjski in nestanovanjski motivi selitve

Že prej smo opozorili na različnost stanovanjskih preferenc posameznikov in tudi na to, da pri selitvi ni nujna prevlada stanovanjskih preferenc nad drugimi. Kakšno težo imajo različni motivi pri selitvah v Sloveniji? Na to vprašanje skušamo odgovoriti s podatki iz ankete Kakovost življenja v Sloveniji 1994. Gre za odgovor anketiranih na vprašanje o tem, kaj je bil glavni razlog za selitev v sedanje stanovanje, pri čemer se "sedanje" nanaša na čas anketiranja - torej na leto 1994. Anketiranci so izbrali enega od odgovorov, ki so tudi podani v tabeli 3.

TABELA 3:
GLAVNI RAZLOG ZA SELITEV V SEDANJE STANOVANJE
(OB ANKETIRANJU LETA 1994)

	F	%
selitev še skupaj s starši	127	9.7
družinski razlog	453	34.6
razlog v zvezi z zaposlitvijo/študijem	135	10.3
razlog v zvezi s stanovanjem	567	43.4
razlog v zvezi s krajem	25	1.9
	N=1308	

Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja v Sloveniji 1994, FDV.
 Podatki so uteženi z RGH utežmi.

Podatki pokažejo, da je 43% selitev sprožil stanovanjski motiv. Te selitve torej lahko razumemo kot ravnanje, ki ga vodijo stanovanjske preference, medtem ko so bile (lahko) pri drugih selitvah stanovanjske preference podrejene zaposlitvenim, družinskim in drugim razlogom.

Dolžina sedanje stanovanjske epizode

Z anketnim vprašalnikom smo zabeležili vse stanovanjske epizode anketiranih po letu 1974 oziroma po njihovem 15. letu starosti, pa tudi možnost, da v sedanjem stanovanju bivajo vse od rojstva. Podatki o dolžini bivanja v sedanjem stanovanju anketiranca so podani v tabeli 4.

Petina anketirancev živi v sedanjem stanovanju vse od rojstva, slaba tretjina pa več kot 20 let.

TABELA 4:
DOLŽINA BIVANJA V SEDANJEM STANOVANJU (V LETIH)

	f	%
do vključno 5 let	241	13.6
6 do 10 let	219	12.3
11 do 15 let	215	11.9
16 do 20 let	221	12.2
21 let in več	518	29.2
od rojstva (ne glede na starost)	363	20.1
	N=1806	

Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja v Sloveniji 1994. Podatki so uteženi z RGH utežmi.

Povprečna dolžina bivanja v sedanjem stanovanju - anketiranci, ki so tu že od rojstva, niso upoštevani - znaša 18.4 leta (Sandardna deviacija =

13.264). Zanesljivejša mediana kaže 16 let, modus pa 14 let. Rekorder med anketiranci je v tem stanovanju že 76 let.

Ob tako dolgih stanovanjskih epizodah se pojavi vprašanje, ali ne prihaja med samim bivanjem v stanovanju do pomembnih družinskih oziroma demografskih dogodkov. 18 let je, denimo, doba, v kateri lahko par brez otrok ne le otroka dobi, ampak ga ta lahko kot skoraj polnoleten tudi že zapusti. Drugače povedano, povprečna dolžina bivanja v stanovanju dopušča prehod iz enega v drug ali celo tretji družinski cikel in tudi bistveno spremembo sestave gospodinjstva in števila njegovih članov. To pa seveda sproži vprašanje o tem, kakšne spremembe se dogajajo v samem stanovanju.

Ta vidik je seveda nasproten tistemu, ki je temelj klasične teorije mobilnosti. Po njej se na svoje demografske in poklicne spremembe gospodinjstvo odziva s preselitvijo v primernejše stanovanje. Vidik, ki se odpira z našimi podatki o zelo dolgih stanovanjskih epizodah, pa je ta, da gospodinjstvo doživlja različne demografske in poklicne spremembe v istem stanovanju in da zato verjetno razvija različne prilagoditvene strategije. Zato bomo v nadaljevanju skušali odgovoriti na nekaj vprašanj o tem, kaj se pravzaprav dogaja v enem stanovanju skozi daljši čas.

Spremembe na mestu

Ob stanovanjski mobilnosti, ki ima v paradigmi stanovanjskega trga zelo pomembno vlogo in ki je deležna velike teoretske in empirične pozornosti analitikov, so druge spremembe stanovanja na mestu deležne razmeroma majhne pozornosti. Gre za dejavnosti, ki ne sodijo na področje trga in formalne ekonomije, ampak predvsem na področje neformalne samooskrbe. Pahl (1984) je, denimo, obravnaval rastočo "domačo samooskrbno dejavnost" prebivalstva pri izboljševanju hiš. Celo v ZDA, kjer je tržno obnašanje najbolj izrazito, poročajo o starejšem prebivalstvu, ki je nizko mobilno in se namesto za preselitev v manjše stanovanje raje odloča za druge prilagoditvene strategije na domu, kot so sprejem sestanovalca (najemnika), sprememba namembnosti prostorov in funkcionalne spremembe v podporo gibalno prizadetim osebam (Struyk, 1987).

V Sloveniji je stanovanjska samooskrba zelo močno razvita. Ugotovljeno je bilo, na primer, da je 16,6% prebivalstva pridobilo stanovanje z zidavo lastne hiše. Pri tem ne gre le za veliko lastnega dela samograditelja, ampak v polovici primerov tudi za mobilizacijo raznoterih oblik pomoči sorodstva (več o tem v Mandič, 1991). Pri zidavi hiše znaša delež tega "naturalnega" prispevka v naložbi okoli 21% (Glas, 1986: 511). Tudi prezidave, dozidave in različne adaptacije stanovanj so zelo pogoste.

Vendar se s temi dejavnostmi in temi prilagoditvenimi strategijami v tem članku ne bomo ukvarjali. Omejili se bomo na dve vrsti sprememb, ki ne zahtevata nikakršnih posebnih dejavnosti, ampak sta "stranski proizvod" drugih sprememb v času.

Število stanovalcev in stanovanjska površina

Če znaša povprečna dolžina bivanja v sedanjem stanovanju 16 let (modus), potem seveda ne moremo mimo tega, da se lahko v tem obdobju zgodijo velike spremembe v številu članov gospodinjstva in v njegovi sestavi. To tudi pomeni možnost, da se v istem stanovanju z leti dokaj spremenijo prostorske razmere oziroma gostota naselitve. Če je bilo, na primer, ob začetku stanovanjske epizode stanovanje glede na število stanovalcev dovolj prostorno, lahko postane kasneje - predvsem z rojstvom otrok - premajhno. Dogajajo se tudi nasprotni spremembe - otroci stanovanje zapuščajo, starši umirajo itd... Da bi ugotovili, kakšen je pri tem splošni trend, smo primerjali število oseb v sedanjem stanovanju anketiranca v dveh časovnih točkah: ob začetku nastanitve v tem stanovanju in ob času anketiranja. Podatki so v tabeli 5.

TABELA 5:

ŠTEVILO OSEB IN POVPREČNA STANOVANJSKA POVRŠINA NA OSEBO OB ZAČETKU BIVANJA V SEDANJEM STANOVANJU IN V ČASU ANKETIRANJA

	aritm. sredina	stand. dev.	medi- ana	modus
Število oseb ob začetku N=1776	4.000	1.829	4.000	4.000
Število oseb ob koncu N=1772	3.688	1.682	4.000	4.000
Povprečna stanovanjska površina na osebo v m ² ob začetku N=1762	24.518	29.077	19.000	20.000
Povprečna stanovanjska površina na osebo v m ² ob koncu N=1745	26.585	16.844	23.000	20.000

Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja v Sloveniji 1994. Podatki so uteženi z RGH utežmi.

Podatki nakazujejo, da je prišlo v sedanjem stanovanju anketirancev do dveh sprememb: rahlo je upadlo število oseb v stanovanju in nekoliko se je povečala povprečna stanovanjska površina na osebo. V kompleksno pojasnitev teh sprememb se tukaj ne bomo spustili. Lahko pa iz teh podatkov vidimo, da se ugotovljeni splošni trend ne prilega temeljni predpostavki klasične teorije mobilnosti. Ta pravi, da med stanovanjem in gospodinjstvom s časom prihaja do divergentnega poteka, ko namreč stanovanjske potrebe gospodinjstva rastejo (zaradi demografskih dogodkov in poklicne poti), kakovost stanovanja pa - zaradi zastarevanja - pada. Vsaj kar zadeva stanovanjske površine, naši podatki tega ne podpirajo, ampak kažejo nasprotno težnjo - stanovanjska površina in število oseb v stanovanju v času težita k ugodnejšemu razmerju.

Sprememba stanovanjskega statusa v sedanjem stanovanju

Ali se je v sedanjem stanovanju spreminjal tudi stanovanjski status anketirancev? Pri tem ločimo štiri vrednosti stanovanjskega statusa. Prvi dve sta "(so)lastnik" in "najemnik", pri čemer anketirance štejemo tako ne

glede na to, ali imajo ta pravni naslov oni sami ali pa njihovi partnerji. Tretja vrednost je "stanuje pri starših ali drugih sorodnikih", ki pomeni, da anketiranec ali njegov partner nima lastnega pravnega naslova nad stanovanjem, ta položaj pa razumemo kot nesamostojen stanovanjski status. V četrto skupino "drugo" so uvrščeni vsi drugi položaji (npr. podnajemniki).

V tabeli 6 so podatki o stanovanjskem statusu anketiranca v dveh časovnih točkah bivanja v sedanjem stanovanju: ob začetku bivanja in ob anketiranju leta 1994. Med vsemi tipi prehodov med statusi, ki so podani v tabeli, nas zanimata le dva: iz nesamostojnega v samostojni status in iz najemniškega v lastniški status.

TABELA 6:

STANOVANJSKI STATUS ANKETIRANCEV

OB ZAČETKU BIVANJA V SEDANJEM STANOVANJU

TER OB ANKETIRANJU LETA 1994 v % OD ZAČETNEGA STATUSA

OB ZAČETKU	OB ANKETIRANJU LETA 1994				n
	NAJEM. (SO)LAST NIK	PRI SOROD	DRUGO		
NAJEMNIK	26.0 (4.5)	65.7 (11.3)	3.7 (0.6)	4.5 (0.8)	307
(SO)LASTNIK	1.7 (0.7)	89.0 (36.1)	8.4 (3.4)	0.9 (0.3)	728
PRI SOROD.	1.7 (0.6)	39.8 (14.9)	57.4 (21.4)	1.0 (0.4)	669
DRUGO.	40.6 (2.0)	35.3 (1.8)	4.0 (0.2)	20.2(1.0)	90
					N=1793.

Vir podatkov: Anketa Kakovost življenja v Sloveniji 1994; podatki so uteženi z RGH utežmi.

Opomba: Majhna številka v oklepaju predstavlja % od vseh anketiranih

a) Prehod iz nesamostojnega v samostojni stanovanjski status: Ta prehod je tradicionalen in sledi vzorcu napredovanja v večgeneracijskem gospodinjstvu, kjer prvi sin z leti napreduje v gospodarja in lastnika. V sodobnosti to pomeni položaj, da odrasli otroci od staršev prevzamejo (podedujejo, dobijo) pravni naslov za uporabo stanovanja - lastništvo ali najemno pravico. Ali je ta tip prehoda v samostojni stanovanjski status pri nas še aktualen?

Podatki v tabeli 6 pokažejo, da je ta dogodek doživelo in dočakalo v sedanjem stanovanju kar 15,5% vseh anketirancev. Če zanimanje omejimo le na tiste, ki so prebivanje v sedanjem stanovanju začeli z nesamostojnim statusom, vidimo, da sta do anketiranja dočakalo vstop med najemnike 2%, vstop med lastnike je dočakalo 40%, preostalih 57% pa - če gledamo s humorne plati - še vedno čaka, saj imajo še vedno nesamostojni status.

b) Prehod iz najemniškega v lastniški stanovanjski status: V primerjavi s prejšnjim, tradicionalnim, se ta prehod v zgodovinski perspektivi kaže kot posebnost, saj bi ga denimo pred 5 leti - pred t.i. privatizacijo stanovanj - sploh ne mogli registrirati. Medtem ko je tovrsten prehod ob preselitvi iz najemnega v lastno stanovanje dokaj pogost, je med bivanjem v danem stanovanju možen v obliki odkupa najemnega stanovanja - torej t.i. priva-

tizacije najemnega stanovanja. Po podatkih v tabeli 6 je ta srečni dogodek dočakalo v sedanjem stanovanju kar 11% vseh anketirancev oziroma 66% vseh tistih, ki so v sedanje stanovanje vstopili kot najemniki.²

Poleg teh dveh prehodov smo zabeležili tudi druge vrste statusnih prehodov, ki pa so znatno manj pogosti. Vsi prehodi skupaj kažejo, da je v sedanjem stanovanju stanovanjski status spremenilo kar 37% vseh anketirancev, medtem ko jih je 63% (zasenčena polja v tabeli) ohranilo začetnega.

Namesto sklepa

V začetnem delu članka smo pokazali, kako velik pomen ima stanovanjska mobilnost tako v sami paradigmi stanovanjskega trga kot tudi v stanovanjskih politikah razvitih družb. Ker pri nas stanovanjske mobilnosti praktično še ne raziskujemo, smo podatke iz projekta Kakovost življenja v Sloveniji 1994 uporabili za eksploratorno analizo tega pojava. Podatki so pokazali nizko stanovanjsko mobilnost in - komplementarno - zelo dolge stanovanjske epizode. Zato smo pozornost usmerili k pojavu, ki ima v razvitih družbah ob stanovanjski mobilnosti le obrobni pomen - spremembe stanovanja na mestu, torej med bivanjem posameznika v danem stanovanju. "Dogajanje" v sedanjem stanovanju anketiranca nas je s svojo intenzivnostjo presenetilo, in to kljub temu, da se vidika, ki je verjetno najbolj dinamičen, sploh nismo dotaknili - to pa so adaptacije, posodobitve in druge pogoste dejavnosti, s katerimi ljudje fizično spreminjajo stanovanje, v katerem živijo. Ugotovljeni spremembi v gostoti naseljenosti ter v stanovanjskem statusu sta zastavili vprašanje, kateri vir sprememb (izboljšav) je pri nas pravzaprav pomembnejši - selitev ali spremembe stanovanja na mestu. Žal na to vprašanje še nismo mogli odgovoriti in ostaja odprto.

Empirična ugotovitev, da se med bivanjem v istem stanovanju izboljšuje razmerje med površino in številom oseb v stanovanju, pa je zanimiva tudi iz drugega zornega kota. Menimo, da je ta splošni trend pravzaprav rezultanta vsaj dveh docela nasprotnih trendov. Prvi kaže visoko mobilnost dela mlajšega, urbanega in bolj dinamičnega prebivalstva, za katerega že velja paradigma urbanizirane in v nekaterih pogledih tudi že post-industrijske družbe in stanovanjskega trga. Druga, popolnoma drugačna težnja zadeva del starejšega prebivalstva, ki na podeželju živi paradigmo docela tradicionalne, statične družbe in naturalne stanovanjske samooskrbe. V slovenski družbi obstajata - ob drugih - tudi ta dva skrajno različna pojava (skupini ali tipa ravnanja), ki ju pokriva tudi reprezentativni vzorec slovenskega prebivalstva. V prihodnje bi bilo treba oba tipa "mobilnostnega ravnanja" analizirati posebej na dovolj velikem vzorcu. Kljub vsemu pa ti podatki kažejo, da klasična mobilnostna teorija, ki izhaja iz visoke poklicne in stanovanjske mobilnosti, gotovo ni uporabna kot najpomembnejši, kaj šele edini model pojasnjevanja stanovanjskih sprememb posameznika v slovenski družbi.

Literatura:

Beyer, G.H. (1965): *Housing and Society*; New York: The Macmillan Company.

Boddy, M. J. and F. Gray (1979): Filtering Theory, Housing Policy, and the Legitimation of Inequality; *Policy in Politics*, let. 7, str. 39-54, citirano po: Clark, 1987.

Clark, W. A. (1987): Theory and Practice in Housing Market Research; in B. Turner, J. Kemeny and L. Lundqvist (Eds): *Between State and Market: Housing in the post-Industrial Era*; Stockholm: Almqvist& Wiksell international, str.11-25.

Clarck, W. A., Duerloo, M. C., and Dieleman, F. M. (1994): Tenure Changes in the Context of micro-level Family and macro-level Economic Shifts; *Urban Studies*, let. 31, št. 1, str. 137-154.

Deutsch, E.(1993): *Household mobility, credit rationing phenomena and real residential supply*; Paper at the ENHR Conference "Housing Policy in Central and Eastern Europe", Budapest, September 1993.

Drobnič, S. (1995): Metodološki pristopi, v Svetlik, I, (ur.) *Kakovost življenja v Sloveniji*. Ljubljana: FDV.

Elsinga, M.(1994): *The Meaning of Tenure Under Different Conditions*; Paper presented at the ENHR Conference in Glasgow "Hosing: Making the Connections", September 1994.

Elster, J. (1986): *Rational choice*; Basil Blackwell.

Glas, M. (1986): *Delitev po delu v socialistični družbi*; Ljubljana: Delavska enotnost.

Goetegeluk, R. W., Hooimeijer P., and Dieleman, F. (1992): *The Effectiveness of Housing Search: The Role of Motievs for Moving and Housing Market Adjustment*; Paper at the ENHR Research conference in Delft, 1992.

Hårsman, B. and Quigley,J.(1991): *Housing Markets and Housing Insitutions - an International Comparison*. Hingham,M.A.: Kluwer Academic Publishers.

HIP (Housing Indicators Program): Preliminary Results, 1992.

Leslie,G.R. and Richardson, A.M.(1961): Life-cycle, Career Pattern and the Decision to Move; *American Sociological Review*, no.26; citirano po Goetegeluk, Hooimeijer and Dieleman, 1992.

Lindberg, E.T, Garling, T. and Montgomery, H. (1988): People's Beliefs and Values as Determinants of Housing Preferences and Simulated Choices; *Scandinavian Housing & Planning Research*, let. 5, št. 3, str.181.

Maclennan, D., with Moira Munro and Gavin Wood (1987): Housing Choices and the Structure of Housing Markets; in B. Turner, J. Kemeny and L. Lundqvist (Ur.): *Between State and Market: Housing in the post-Industrial Era*; Stockholm: Almqvist& Wiksell international, str. 26 -52.

Mandič, S. (1991): Prispevek k opisu stanovanjske preskrbe v Jugoslaviji ob koncu osemdesetih let; *Družboslovne razprave*, št. 12, str. 66-89.

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

Mandič, S. (1995b): Stanovanjski trg in stanovanjska politika; *Teorija in praksa*, let. XXXII, št. 7-8, str. 636-645.

Marcuse, P.(1987): *The Other Side of Housing: Oppression and Liberation*; in B. Turner, J. Kemeny and L. Lundqvist (Ur.): *Between State and Market: Housing in the post-Industrial Era*; Stockholm: Almqvist& Wiksell international, str. 232 -271.

Pahl, R.(1984): *Divisions of Labour*; Oxford: Basil Blackwell.

Saunders, P. (1990): *A Nation of Homeowners*; London: Unwin Hyman.

Statistični letopis Slovenije 1995; Ljubljana: Zavod RS za statistiko..

Sternlieb, G. and Hughes, J. W. (1984): *The Housing Locomotive and the demographic Caboose*; *American Demographics*, št. 6, str. 22-27; povzeto po Clark (1987).

Struyk, R. (1987): *The Economic Behavior of the Elderly in Housing Markets*; in B. Turner, J. Kemeny and L. Lundqvist (Eds): *Between State and Market: Housing in the post-Industrial Era*; Stockholm: Almqvist& Wiksell international, str. 71-102.

Turner, J. (1991): *The Structure of Sociological Theory*. Wadsworth Publishing Company.

Turner, J. F. C. (1993): *Vrijednost stanovanja*, v G. Bežovan (Ur.): *Europske stambene inicjative*; Naklada MD: Zagreb, str. 45-58.

Verlič-Dekleva, B. (1994): *Urban Mobility and Housing Shortages: The Case of Slovenia*; *Družboslovne razprave*, št. 15-16, str. 117-139.

Opombe:

1 J.W. Turner je opozoril, da je angleški izraz "housing" dvoplasten in da označuje tako samostalnik (stanovanje kot fizični predmet) kot tudi glagol (stanovanje kot svojevrstna aktivnost in glagol). Slovenski izraz "stanovanje" je v tem pogledu povsem enak angleškemu.

2 Mimogrede opozorimo, da tega podatka ne gre povsem enačiti z oceno odkupljenih najemnih stanovanj, saj se je kak najemnik po odkupu stanovanja preselil v drugo stanovanje in bil tam tudi anketiran. Sicer pa je uradna ocena o odstotku najemnih stanovanj, ki so jih najemniki odkupili po določenih Stanovanjskega zakona o privatizaciji, dokaj blizu - 60%.