

UDK: 332.821: 351.778.531(497.4)

DOI: 10.5379/urbani-izziv-2017-28-01-005

Prejeto: 7. 9. 2016

Sprejeto: 11. 4. 2017

Richard SENDI

Lastništvo stanovanj v Sloveniji: iskanje alternativne teorije o njegovi čezmerni rasti

Novejše raziskave kažejo, da se deleži lastniških stanovanj po vsej Evropi zvišujejo, primerjava statističnih podatkov pa kaže velike razlike v velikosti tega sektorja med zahodnoevropskimi državami ter državami Srednje in Vzhodne Evrope. Razvoj in rast lastniških stanovanj v zahodnoevropskih državah sta bila v znanstveni literaturi temeljito obdelana, pri čemer so bile predstavljene različne teorije, njihova močna prevlada v srednje- in vzhodnoevropskih državah pa je slabo raziskana. Zaradi pomanjkanja podrobne znanstvene razprave o tej temi je v literaturi še naprej vrzel, ki se kaže v tem, da še vedno ni utemeljene razlage neprimerno večjega razmaha stanovanjskega lastništva v postkomunističnih državah Srednje in Vzhodne

Evrope. V članku skuša avtor to vrzel zapolniti. Njegov glavni argument je, da ni nujno, da dosedanje teorije, ki so jih razvili za razlago rasti stanovanjskega lastništva v zahodnoevropskih državah (gospodarstvih z dolgo tradicijo kapitalizma), veljajo tudi za srednje- in vzhodnoevropske države (nekdanja komunistična planska gospodarstva). Razprava se osredotoča na Slovenijo. Avtor skuša oblikovati alternativno teorijo, s katero bi lahko bolje pojasnili in razumeli vse večje preference do lastniških stanovanj v državi.

Ključne besede: lastništvo stanovanj, komunizem, stanovanjska politika, samogradnja, družinska hiša, Slovenija

1 Uvod

Pregled literature kaže, da se v zadnjih desetletjih delež lastniških stanovanj v številnih evropskih državah enakomerno povečuje. V primerjavi z deleži v zahodnoevropskih državah (Finska 66 %, Nizozemska 58 %, Francija 57 %, Avstrija 56 %, Danska 46 %, Nemčija 46 %, Švedska 38 %) je rast tega sektorja zlasti izrazita v srednje- in vzhodnoevropskih državah (Poljska 63 %, Češka 75 %, Latvija 83 %, Slovenija 90 %, Madžarska 94 %, Slovaška 92 %, Estonija 96 %, Romunija 96 % itd.; Dol in Haffner, 2010). Po podatkih Evropskega združenja za hipotekarno kreditiranje (EMF, 2015) so deleži lastniško zasedenih stanovanj v srednje- in vzhodnoevropskih državah precej višji kot v zahodnoevropskih. Raziskava o migrantih, ki jo je opravil Franklin Obeng-Odoom (2016), kaže, da lahko podobne težnje po lastniških stanovanjih opazimo tudi pri izseljencih, ki se iz Srednje in Vzhodne Evrope preselijo v mesta v čezmorskih državah, kot je Avstralija. Peter Saunders (1990: 2) pa navaja, da »je množično lastništvo stanovanj povezano z močno željo po lastništvu nepremičnine in temelji na globoko cenjenih in razširjenih vrednotah, ki poudarjajo neodvisnost, varnost in pomen doma kot baze, iz katere se ljudje podajajo v svet«.

Saunderjeva ugotovitev ponuja primerno začetno razlago splošnega prepričanja, da želi večina Slovencev živeti v lastnem domu oziroma stanovanju. Različne ankete, ki so bile s to temo izvedene pri nas, so pokazale, da želi v lastni hiši živeti v povprečju 90 % anketirancev, pri čemer bi najraje imeli prostostoječo hišo z vrtom (Kos, 1984; Mandič, 1992). Poleg naravne želje naj bi bilo lastništvo hiše tudi kazalec družbenega položaja, zato močno željo po lastništvu hiše pogosto subtilno spodbuja potreba po doseganju tega najpomembnejšega simbola družbenega položaja (Michalovic, 1992). V ZDA je recimo lastništvo hiše življenjska ambicija. Ljudje jo želijo izpolniti, da bi dosegli družbeno pričakovan standard. Nekateri avtorji ta cilj opisujejo kot »največje ameriške sanje« (Retsinas in Belsky, 2002; Rohe idr., 2002; Shlay, 2006). V raziskavi tega pojava je Anthony Gurney (1999) ugotovil, da v Veliki Britaniji lastništvo stanovanja vse bolj postaja »norma«, najemništvo pa velja za obliko pravice do posesti stanovanja, namenjene socialno ogroženim. Podobno razmišlja tudi Moira Munro (2007), ki meni, da lastniško zasedena stanovanja vse bolj povezujejo z uspehom, družbenim položajem in bogastvom.

Poleg razlage, ki temelji na družbenem položaju, nekateri avtorji opozarjajo na koristi lastništva stanovanja za lastnika in tudi družbo (na primer Megbolugbe in Linneman, 1993; Rohe in Stewart, 1996; Rossi in Weber, 1996; DiPasquale in Gleaser, 1999; Rohe, Zandt in McCarthy, 2001; Elsinga in Hoekstra, 2005; Hajer, 2009; McCabe, b. d.). Lastništvo stanovanja naj bi omogočalo večjo neodvisnost, varnost in ponos,

krepiło lokalne družbene mreže, pripomoglo k večji družbeni angažiranosti in pozitivno vplivalo na sosesko.

Ne glede na to, ali so lastniška stanovanja v Sloveniji posledica enega ali drugega, obojega ali celo česa drugega, je dejstvo, da sestavljajo več kot 90 % skupnega stanovanjskega fonda (Statistični urad Republike Slovenije, 2012); od teh 65 % pomenijo družinske hiše (avtor uporablja izraz »družinska hiša« namesto »enodružinska hiša«, ki je sicer v literaturi pogostejši; večina družinskih hiš pri nas je namreč zgrajena z namenom, da bi v njih živel več kot ena družina). V članku se avtor osredotoča na družinsko hišo kot najznačilnejšo in prevladujočo obliko stanovanjskega lastništva. Začne se s pregledom (zahodnoevropskih) teorij, ki vzrok za rast lastništva stanovanj večinoma pripisujejo vladni politiki, pri čemer se opira zlasti na Saundersovo (1990) poglobljeno študijo različnih teorij o lastništvu stanovanj in njegovi rasti v Evropi. Temu sledi kratek pregled del, ki obravnavajo lastništvo stanovanj kot možen vir bogastva oziroma koncept lastništva stanovanj, ki temelji na premoženju (ang. *asset-based notion*; Kemeny, 1981, 2005; Ball, 1983; Ronald 2008; Doling in Ronald 2010; Elsinga in Mandič 2010; Mandič, 2010; Toussaint 2011). V poglavju o razmerah v Sloveniji avtor proučuje naravo lastništva stanovanj in glavne dejavnike, ki so vplivali na njegov razvoj in rast. Predstavi najpomembnejši mehanizem, ki omogoča družinsko lastništvo stanovanja: samogradnjo. To je bila tudi glavna oblika zasebne stanovanjske oskrbe v Bolgariji (Koleva in Dandolova, 1992) in značilna oblika stanovanjske oskrbe na Madžarskem, še zlasti na podeželju in »tudi na mestnih območjih« (Hegedüs in Tosics, 1992; Hegedüs, Mark in Tosics, 1996). Samogradnja je po vsem svetu zelo razširjen mehanizem za zagotavljanje lastništva stanovanj, zlasti v revnejših državah (Gilbert in Varley, 1990; Gilbert, 1999).

V povezavi s prakso samogradnje hiš avtor proučuje in predlaga alternativne razlage, s katerimi nasprotuje še eni splošno razširjeni razlagi nenadnega porasta lastniških stanovanj v Sloveniji. Gre za splošno prepričanje, da se je praksa gradnje družinskih hiš v državi razširila zato, ker je bila to edina varna oblika finančne naložbe v času komunizma od konca druge svetovne vojne do začetka 90. let 20. stoletja. Zagovorniki te teorije trdijo, da je rast te oblike posesti stanovanj posledica političnega sistema, ko ni bilo drugih možnosti za vlaganje presežnih prihodkov (na primer Hegedüs in Tosics, 1992; Mandič, 1992). Avtor na podlagi statističnih podatkov trdi, da se močna želja po lastništvu družinske hiše ni zmanjšala niti po uvedbi tržnega gospodarstva ter različnih oblik kratko- in dolgoročnih naložb, kot so delnice, obveznice, vzajemni in pokojninski skladi ipd.

V članku avtor tudi proučuje, ali različne teorije, ki opisujejo razvoj in prevlado lastništva stanovanj v zahodnoevropskih državah, veljajo tudi za Slovenijo. Njegov glavni cilj je postaviti

temelje za oblikovanje ustrezne teoretične razlage, ki bo pripomogla k boljšemu razumevanju vzrokov očitno neustavljive potrebe po lastništvu stanovanj, zaradi katere bi lahko najemništvo sčasoma popolnoma izginilo. To razumevanje je nujno potrebno za oblikovanje politik, s katerimi lahko ta problem rešujemo in uveljavimo ustrežnejšo strukturo pravic do posesti stanovanja. Predstavljene alternativne razlage bi lahko zagotovile tudi ustrezen teoretičen okvir za nadaljnje raziskave tega področja.

2 Teoretično ozadje

1. teorija: lastništvo stanovanj kot rezultat načrtne vladne politike

Rast lastništva stanovanj je treba najprej proučiti z zgodovinskega vidika. V tem pogledu je še zlasti koristna raziskava, ki jo je opravil Saunders (1990), saj vključuje izčrpno zgodovinsko analizo razvoja in razmaha lastništva stanovanj v zahodnem svetu. V njej je predstavil najrazličnejše poglede številnih raziskovalcev, ki so oblikovali različne teoretične razlage pojava in rasti lastništva stanovanj. Te teorije so povzete v nadaljevanju.

Saundersov zgodovinski pregled vključuje predvsem teorije, ki so jih predstavili marksistični avtorji, ki so običajno navajali, da so lastniško zasedena stanovanja namerno spodbujale vlade ali kapitalistični interesi, da bi »okrepili meščanski družbeni red«. Saunders (1990: 29) navaja pet glavnih razlogov, s katerimi so različni teoretiki pojasnjevali, zakaj je »kapitalistični razred, ki mu je pomagala in ga spodbujala kapitalistična država, skušal v lastništvo stanovanj pritegniti delavski razred«. Ti razlogi so predstavljeni v nadaljevanju.

Ideološki učinki lastništva stanovanj. Saunders navaja različne avtorje, ki so trdili, da je bil cilj stanovanjske politike po drugi svetovni vojni spremeniti vsakega delavca v lastnika majhnega doma, da bi tako delavski razred podprl sistem zasebne lastnine, ki so ga uporabljali bogatejši razredi. Tovrstni ukrepi naj bi delavce spodbudili k temu, da bi se poistovetili z meščanskimi vrednotami. Bistvo te teorije je, da spodbujanje lastniške zasedenosti stanovanj zagotavlja stabilnost in tudi politično podporo v prihodnosti.

Ustvarjanje ali krepitev razlik. Po drugi teoriji naj bi lastništvo stanovanj spodbujali zato, da bi se ustvarile razlike v delavskem razredu. V tem primeru je bil cilj omogočiti, da višji delavski sloji postanejo lastniki stanovanj oziroma hiš in se tako ločijo od preostalih delavcev. To bi oslabilo delavsko solidarnost in omililo jezo, uperjeno proti lastnikom kapitala.

Učinek dolgoročnosti. Po tej teoriji je bilo ponujanje majhnih predmestnih hiš kvalificiranim delavcem na podlagi hipotek

strategija, ki so jo industrialci po drugi svetovni vojni uporabljali za to, da bi dosegli boljšo organiziranost industrijskega sektorja. Dvajset- ali tridesetletna finančna obveznost naj bi delavce odvrčala od stavk, zaradi katerih bi najverjetneje izgubili redni dohodek in s tem tudi hišo.

Individualizacija in privatizacija delavskega razreda. Po tej teoriji naj bi lastništvo stanovanj delavce spodbujalo, da se odmaknejo od kolektivnega življenja ter bolj posvetijo domu in družini. Lastništvo stanovanj naj bi se zato načrtno spodbujalo z namenom individualizacije in privatizacije delavskega razreda.

Oblikovanje masovnega trga za izdelke za široko porabo. Za zagovornike te teorije je dom v zasebni lasti bistvo sodobnega potrošništva. Lastniška zasedenost stanovanj se podpira in spodbuja zato, da se povečata povpraševanje po gradbenih materialih in uporabi avtomobilov, izdelkih široke porabe in poraba energije. Zaradi lastništva stanovanj so se oblikovali novi življenjski slogi, odvisni od nenasitnega povpraševanja po trajnih dobrinah široke porabe, ki se lahko zadovolji le z večjo industrijsko proizvodnjo. Glavni cilj povišanja stopnje lastništva stanovanj je torej okrepiti potrošništvo in s tem ustvariti državi več prihodkov.

Saundersova končna ugotovitev je, da marksistični teoretiki menijo, da je razvoj in razmah lastniških stanovanj posledica vladne politike, katere namen je bil »razdrobiti delavsko skupnost in pretentati posameznike, da sprejmejo družbene odnose znotraj višjih slojev kot legitimne« (Saunders, 1990: 65). Vse opisane teorije zavrne, saj naj bi ponujale premalo dokazov za to, da je bilo stanovanjsko lastništvo med delavci doseženo in da je bil to sploh namen vlade. Po njegovem je lastništvo stanovanj želja, ki jo je treba obravnavati in razumeti z vidika človeškega vedenja. Saundersovo zavrnitev prej opisane teorije o načrtni vlogi vlade je podprl tudi Anthony Giddens (1984), ki navaja, da ni vedno mogoče spodbuditi in nadzirati dejanja ljudi. Tudi če se to poskuša, ni nujno, da se načrtovani rezultati tudi dosežejo. Največja slabost teh teorij je njihova domneva, da je mogoče z delavskim razredom vedno manipulirati in ga prepričati o tem, da deluje tako, kot je bilo načrtovano, in da se dosežejo ravno taki rezultati, kot si jih je zamislil vladajoči sloj.

Lahko bi celo rekli, da so navedene teorije preveč poenostavljene, da bi jih lahko sprejeli kot prepričljive razlage razmaha stanovanjskega lastništva (tudi v zahodnoevropskem kontekstu). Po mnenju avtorja tega članka vsekakor niso ustrezne za razlago rasti tega sektorja v Sloveniji. Pravzaprav za nas sploh ne morejo veljati, saj so jih razvili marksistični strokovnjaki, ki so želeli pojasniti razmere v kapitalističnih državah. Te teorije so v osnovi zgrešene in povsem neuporabne za države, ki so bile v času njihovega nastanka pod komunističnim režimom.

Tovrstni režimi namreč niso skušali uvesti sistema zasebne lastnine, oslabiti delavske solidarnosti ali individualizirati delavskega razreda, poleg tega pa tudi ni bilo stanovanjskih hipotek. Komunistična doktrina se je zavzemala ravno za nasprotno: združitev delavskega razreda v skupno dobro države. Čeprav je do oblikovanja množičnih trgov za izdelke široke porabe prišlo tudi v nekdanjih komunističnih državah, je treba vedeti, da glavni cilj pri tem ni bil ustvariti potrošništva, povezanega s stanovanjskim lastništvom, ampak delovna mesta. Hkrati z novimi industrijskimi obrati so se skoraj povsod gradila tudi kolektivna državna stanovanja za delavce. Nekdanje srednje- in vzhodnoevropske komunistične države se niso zavemale za uzakonitev lastništva stanovanj, ampak so izvajale stanovanjsko politiko, katere glavni namen je bil onemogočiti vsakršno obliko zasebne lastnine, všteti stanovanja (Telegarsky in Struyk, 1991; Turner, Hegedüs in Tosics, 1992; Lowe in Tsenkova, 2003; Donner, 2006, in za Slovenijo Sendi, 1999, 2016).

Čeprav smo zavrnili marksistične teorije o nastanku in razvoju lastništva stanovanj, je treba poudariti, da je tudi za druge (ne nujno marksistične) avtorje državna politika glavni razlog za postopen (in nedavno večji) razmah tega sektorja po svetu. Na globalni ravni je urad OZN, pristojen za stanovanjsko gradnjo, ugotovil, da se je število vlad, ki skušajo podpirati gradnjo najemnih stanovanj, precej zmanjšalo. Opozarja, da »[v]lade ne bi smele ohraniti mita o dosegljivosti univerzalnega lastništva stanovanj, ampak bi se morale sprijazniti z dejstvom, da v določenem trenutku življenja večina ljudi potrebuje najemno stanovanje« (UN-HABITAT, 2003: iii). Prevlado lastniških stanovanj kot posledico vladne politike je proučeval tudi Alan Gilbert (1999), ki trdi, da je ta oblika posesti stanovanja pri večini vlad priljubljena zaradi splošnega prepričanja, da ima večina ljudi stanovanje raje v lasti, kot ga najame. Navaja tudi, da vlade spodbujajo in izvajajo politiko, ki omogoča stanovanjsko lastništvo, da si zagotovijo politično podporo oziroma volilne glasove. Podobno razmišlja tudi Munro (2007), ki meni, da so bile v Veliki Britaniji v zadnjih desetletjih uvedene politike (denimo pravica do nakupa in cenovno ugodno lastništvo stanovanj), ki naj bi povečale delež lastniških stanovanj in so »temeljile na prepričanju, da so tovrstne politike priljubljene med volivci« (Munro, 2007: 243). Teorija, ki skuša pojasniti rast lastniških stanovanj kot vladno »zvijačo«, ki naj bi zagotovila podporo volivcev, ponuja drugačen pogled od teorij, ki so jih predstavili marksistični teoretiki. Kako pomembna je torej za Slovenijo?

Državna politika, ki se je v preteklosti v Sloveniji izvajala v najrazličnejših oblikah, je nedvomno vplivala na rast lastništva stanovanj v državi. Ko so oblasti ugotovile, da ne bodo mogle v celoti izpolniti povojne komunistične ideološke obveze, da bodo stanovanja zagotovile vsem državljanom, so leta 1965

sprejele ukrep, s katerim je bilo zasebno lastništvo stanovanj prvič uradno priznано. Ta ukrep je posameznikom omogočal, da so gradbeni material od državnih tovarn kupili po nižjih cenah v obliki subvencij (Marinšek, 1983). Zaradi tega se je v naslednjih desetletjih okrepila samogradnja hiš.

Privatizacija nekdanjega najemnega fonda stanovanj v letih 1991–1994 je pomembno pripomogla k večjemu številu lastniških stanovanj. Ko se je končala, se je delež lastniških stanovanj s 67 % leta 1991 povečal na 89 % leta 1994 oziroma za 22 % (Sendi, 2009). Drugi vladni ukrepi, ki naj bi po prehodu iz planskega gospodarstva v tržno leta 1991 povečali delež lastniških stanovanj, so vključevali ponudbo različnih predmetnih in osebnih državnih subvencij ter program stanovanjskih posojil (zgledeval se je po modelu hipotekarnega kreditiranja nemške banke Sparkasse), ki so ga uvedli leta 1991 in opustili leta 2006 (Cirman in Sendi, 2016).

Treba pa je opozoriti, da nobenega od opisanih ukrepov ne moremo opisati kot instrument, s katerim je vlada želela načrtno privabiti volivce. Politika subvencioniranja gradbenega materiala je bila v obdobju komunizma uvedena le kot pragmatična rešitev (Marinšek, 1983). V času enopartijskega sistema je bila politična podpora vladi samodejno zagotovljena in ni bilo potrebe po uvajanju posebnih politik (na kakršnem koli področju), ki bi jo zagotovile. Privatizacija javnega stanovanjskega fonda je imela več ciljev, toda zagotavljanja volilne podpore na naslednjih volitvah ni bilo med njimi.^[1] Ob uvedbi tega ukrepa je imela vlada med državljani visoko podporo, saj je pravkar opustila sistem planskega gospodarstva, ki je takrat razpadal po vsej Vzhodni Evropi. Glede zagotavljanja osebnih in predmetnih subvencij po uvedbi tržnega gospodarstva je analiza učinkov teh ukrepov stanovanjske politike po 15 letih izvajanja pokazala, da niso imeli vidnega vpliva na stopnjo gradnje novih stanovanj (Sendi, 2007). Izračuni so pokazali, da so bili zneski ob koncu varčevalnega obdobja prenizki, da bi iskalcem stanovanj omogočili nakup stanovanja na prenapljenem stanovanjskem trgu.

Na podlagi opisanega lahko sklepamo, da je imela vlada na tem področju večinoma pasivno in obrobno vlogo ter ni bila glavni razlog za rast lastništva stanovanj pri nas. Pri vladni politiki na tem področju še zdaleč ni šlo za »podkupovanje ljudi, da bi postali lastniki stanovanj«, kot je Gilbert (2008: ii) označil politiko, ki so jo uvedle druge države po svetu. Zato lahko ovržemo teorijo, ki bi rast lastništva stanovanj pri nas pojasnjevala kot posledico stanovanjske politike, uvedene z namenom zagotavljanja politične podpore. Prav nasprotno: vladi na tem področju nikoli ni uspelo uvesti učinkovite politike, ki bi olajšala dostop do stanovanj (Mandič, 2008; Sendi, 2016).

2. teorija: lastniško stanovanje kot vir premoženja

Koncept lastniškega stanovanja kot potencialnega vira kapitala so obravnavali različni avtorji. Saunders (1990) je lastništvo stanovanj opisal kot donosno naložbo, s katero se lahko veliko zasluži. Ray Forrest in Alan Murie (1995) menita, da je lastništvo stanovanj bistvena prvina srednjega razreda, ki izraža izjemno pomembno ekonomsko lastnost. Vse več avtorjev obravnava njegov pomen kot sredstvo za kopičenje premoženja, zlasti v zvezi s preobrazbo socialnih držav v Zahodni Evropi v zadnjih desetletjih (Kemeny, 2005; Hajer, 2009). Čeprav se raziskava Srne Mandič (2010) ne osredotoča na vzhodnoevropske države, prva obravnava potencial stanovanjskega lastništva kot »zbiralnika premoženja« v postsocialističnih državah.

Na ravni EU sta John Doling in Richard Ronald (2010) proučevala koncept »blaginje, ki temelji na nepremičninah«. Raziskovala sta, kako bi lahko lastniška stanovanja v državah EU delovala kot pokojnina. Navajata, da stanovanjsko premoženje lastnikov stanovanj »teoretično predstavlja potencialno rezervo, dodatek ali celo alternativo pokojninam« (Doling in Ronald, 2010: 228). Osnovna hipoteza v zvezi s tem je, da lahko lastniki stanovanj v vseh državah EU svoj lastniški kapital v obliki stanovanjske nepremičnine pretvorijo v realni dohodek, ki ga lahko uporabijo kot dodatek k (skromnim) dohodkom v poznejšem obdobju življenja. Ta domneva temelji na tezi, da imajo lastniki stanovanj, ko odplačajo hipoteko, ki so jo vzeli v mlajših letih, minimalne stanovanjske stroške (Castles, 1998). Teorijo, na kateri temelji ta teza, je opisal Toussaint (2011: 323): »Mladi varčujejo za polog, nato kupijo bivališče. Za financiranje tega bivališča si denar izposodijo (vzamejo hipoteko). Postopoma odplačajo hipoteko in si ustvarijo stanovanjski kapital (vrednost bivališča minus hipotekarni dolg). Ustvarjanje stanovanjskega kapitala lahko razumemo kot obliko varčevanja.«

Tovrstno »varčevanje« vse bolj velja za pomemben način blaženja poznejših finančnih stisk, zlasti med upokojitvijo. Glavno vprašanje, ki se pojavlja v zvezi s tem, je, kako lahko hiše sploh »delujejo« kot pokojnine. Stanovanja so lahko naložba in tudi potrošno blago, ki lastniku zagotavlja dva vira dohodkov: »dohodek v naravi iz pretoka stanovanjskih storitev, ki jih uporablja kot neposredni lastnik, in gotovinski dohodek, ki izhaja iz sprostitve lastniškega kapitala v njegovem domu« (Doling in Ronald, 2010: 229). Kot za vse vrste blaga za naložbe tudi za lastniško zasedena stanovanja velja, da lahko njihovo vrednost realizirajo v obliki likvidnih sredstev oziroma gotovine. Vprašanje, ki se tu pojavlja, pa je, ali željo po lastniškem stanovanju pri nas spodbuja tudi načrtno prizadevanje za kopičenje premoženja z namenom ustvarjanja dodatnega dohodka v starosti. V tem trenutku lahko rečemo, da ne. V

primeru Slovenije obstaja več razlogov za neveljavnost teorije o blaginji, ki temelji na nepremičninah.

Najprej je treba ločiti med dvema glavnima funkcijama stanovanj v Sloveniji: stanovanje kot zatočišče in stanovanje kot naložba. V obdobju komunizma je seveda prevladovala funkcija zatočišča, saj je bila glavna doktrina to, da država zagotovi stanovanja vsem državljanom. Vprašanja, povezana z naložbami v stanovanja in tržno vrednostjo stanovanj, niso bila pomembna. Srna Mandič (2010) navaja, da je funkcija zatočišča oslabela po uvedbi pravice do nakupa stanovanj, s čimer se je okrepila naložbena funkcija. Zaradi prehoda iz javnega v zasebno lastništvo nepremičnin bi se morala njihova naložbena vrednost praviloma povečati, toda treba je vedeti, da opisani prehod iz funkcije zatočišča v naložbeno funkcijo velja le za lastništvo stanovanj v etažni lastnini. Funkcija zatočišča še vedno prevladuje pri lastništvu družinskih hiš. To pomembno vpliva na možnost njihove uporabe kot vira dohodka v starosti. Trenutno v Sloveniji ni mogoče uvideti resne možnosti za uporabo družinskih hiš oziroma stanovanj kot »dodatka ali celo alternative pokojninam«, kot sta to predlagala Doling in Ronald (2010). Toussaintova izjava, da »je potencialna uporaba stanovanjskega premoženja omejena: vsi ne razpolagajo s tem premoženjem ali pa ga nočejo porabiti« (Toussaint 2011: 322), za Slovenijo vsekakor drži. Preprost razlog za to je, da so Slovenci običajno povsem nemobilni. Ko zgradijo ali kupijo hišo, navadno v njej ostanejo za vedno. Ko lastnik umre, se nepremičnina prenese na zakonite dediče. Podobno kot drugje (Helderman in Mulder, 2007) tudi pri nas zapuščina zelo odvrča ljudi od tega, da bi stanovanjski kapital spremenili v pokojninski dohodek. Ugotovitve raziskave DEMHOW (Elsinga in Mandič, 2010), v kateri sta avtorici proučevali povezavo med demografskimi spremembami in stanovanjskim premoženjem v osmih državah EU, kažejo, da si starejši pri nas zelo želijo obdržati svojo nepremičnino in jo zapustiti dedičem, saj »... je bila prepoznana želja po prenosu zapuščine na otroke. Nekateri so poudarili potrebo po samozadostnosti in neodvisnosti od drugih ter to, da je bolje nekaj zapustiti, kot pa da drugi plačujejo zate ali da za sabo pustiš dolgove« (Elsinga in Mandič, 2010: 954).

Domnevo v zvezi z zapuščino podpirajo dogodki po uvedbi Zakona o socialno varstvenih prejemkih leta 2010, sprejetega v okviru varčevalnih ukrepov za blaženje posledic finančne krize, ki se je začela leta 2007. Zakon je določal, da ima država pravico zaseči zapustnikovo premoženje po smrti prejemnika denarne socialne pomoči v zameno za sredstva, ki jih je prejemal iz državnega proračuna. To premoženje so bila večinoma stanovanja ali zemljišča. Po podatkih Ministrstva za delo, družino in socialne zadeve (2014), pristojnega za dodeljevanje teh prejemkov, se je približno 13.000 (od skupno 40.000) upravičencev odpovedalo prejemanju socialne pomoči, ker niso želeli, da

jim država po smrti vzame premoženje. O preostalih 23.000 upravičencih, ki so socialno pomoč sprejeli oziroma prejeli, ni podatkov, vendar je najverjetneje šlo za obupane ljudi, ki ne bi mogli preživeti brez državne finančne pomoči, ali ljudi, ki niso imeli zapuščinskega premoženja, za katerega bi jih lahko skrbelo. To, da so nekateri zavrnilo denarno socialno pomoč, pa kaže, kako velik pomen starejši lastniki pripisujejo svoji nepremičnini, zlasti pa čutijo dolžnost, da jo nedotaknjeno zapustijo naslednji generaciji. Upokojenci bi raje živeli v finančni stiski, kot pa tvegali, da izgubijo svojo stanovanjsko nepremičnino ali dedičem zapustijo dolgove.

Poleg nemobilnosti in razlogov, povezanih z zapuščino, gre tudi za navezanost, ki izhaja iz čustvene vrednosti in pomena, ki ju lastniki pripisujejo svojemu domu. Na podlagi ugotovitve Davida Claphama (2011: 361), da »se definicije doma razlikujejo glede na raziskovalčeve cilje ter njegov disciplinarni in epistemološki referenčni okvir«, je treba poudariti poseben pomen družinske hiše oziroma psihološko vrednost, ki ji ga pripisujejo. Ker lastniki večino družinskih hiš zgradijo sami na podlagi osebnega okusa in preferenc, so skoraj neprecenljive zanje. Zaradi tega se družinske hiše redko pojavijo na stanovanjskem trgu (če sploh). Drugače povedano je hiša ali stanovanje predvsem potrošno blago, ki lastniku večinoma zagotavlja dohodek v naravi. Treba je poudariti, da tudi možnosti realizacije stanovanjskega kapitala na finančnih trgih, ki ne zahtevajo prodaje nepremičnine ali selitve, starejših lastnikov stanovanj ne privlačijo dosti. Ljubljanski stanovanjski sklad (javna ustanova, odgovorna za stanovanjske zadeve v slovenski prestolnici) je skušal uvesti finančni produkt »obrnjene hipoteke« (ang. *reverse mortgage*), vendar mu je v desetih letih uspelo skleniti le eno takšno pogodbo.

Razprave o vlogi lastništva stanovanj kot sredstva za ustvarjanje premoženja so del novejših teorij, ki razmah lastništva stanovanj dojemajo in razlagajo kot ključno prvino posnemanja socialnih držav. Trenutni podatki in dogajanje pa kažejo, da ima lastništvo družinskih hiš pri nas značilnosti, ki zelo ovirajo uporabo stanovanjskega premoženja kot pokojninskega dodatka. Opisane tradicionalne kulturne vrednote in delno tudi nezavedni psihološki vplivi se bodo obdržali vsaj še nekaj časa in zavirali uporabnost teorije, ki temelji na nepremičninah.

3. teorija: lastništvo stanovanj kot posledica pomanjkanja drugih naložbenih priložnosti

Pomanjkanje drugih naložbenih priložnosti je razlog, s katerim se najpogosteje pojasnjujeta rast in razmah lastništva stanovanj v Sloveniji. Kot navaja Srna Mandič (1992: 302), »lahko ljudje zasebne dohodke in prihranke – ki jih pomembno povečajo z neformalnimi dejavnostmi – produktivno naložijo in zavarujejo pred inflacijo samo tako, da jih vložijo v stanovanje oziroma

hišo«. Enako so razlagali tudi rast lastništva stanovanj v drugih srednje- in vzhodnoevropskih državah (na primer Tosics in Hegedüs, 1996). Po tej teoriji ljudje v obdobju komunizma niso imeli druge možnosti, kot da so presežne prihodke porabili za gradnjo hiš, saj denarja niso mogli vložiti v vrednostne papirje, obveznice ali vzajemne sklade. Ker ni bilo takih varčevalnih programov, je bila gradnja družinskih hiš edini način, da so si gospodinjstva zagotovila varno naložbo za prihodnost. Vprašanje pa je, ali je to res. Največja slabost te teorije je, da še ni empiričnih dokazov, ki bi jo podprli.

Opisana teorija se večinoma, če ne izključno, nanaša na samogradnjo družinskih hiš (stopnja lastništva stanovanj v večstanovanjskih stavbah oziroma blokih je bila med komunizmom razmeroma nizka). V tej luči je dobro pojasniti dve ključni vprašanji glede pomena nekaterih izrazov, uporabljenih v članku. Najprej je treba ločiti med dvema kategorijama lastništva: lastništvo hiše in lastništvo stanovanja. Lastništvo hiše se v članku nanaša na različne vrste družinskih hiš – samostojne hiše (ki prevladujejo), dvojčke in vrstne hiše, lastništvo stanovanja pa na bivališče v večstanovanjski zgradbi, pri čemer prevladujejo stanovanja v etažni lastnini. Drugič (kot je bilo že omenjeno) avtor uporablja izraz »družinska« hiša, ne »enodružinska« hiša. Tradicionalno so družinske hiše grajene tako, da lahko v njih živijo tudi odrasli otroci s svojimi družinami. Zato je treba izraz »družina« razumeti tudi kot »gospodinjstvo«. Razprava se v nadaljevanju nanaša na lastništvo družinskih hiš. Preden nadaljujemo obravnavo teorije o pomanjkanju drugih naložbenih priložnosti, si oglejmo še statistične podatke o zgodovinskem razvoju lastništva stanovanj pri nas.

3 Rast lastništva stanovanj v Sloveniji

V preglednici 1 kaže zgodovinski pregled podatkov o letno dokončanih gradnjah bivališč enakomerno rast deleža lastniških domov od sredine 50. let 20. stoletja naprej (podatkov za obdobje pred letom 1955 ni na voljo). Podatki v stolpcu »zasebni sektor« kažejo število bivališč, ki so jih zgradile posamezne družine oziroma gospodinjstva (tj. število zgrajenih družinskih hiš). Med letoma 1955 in 1968 so na novo zgrajene družinske hiše pomenile od 38 do 46 % vseh novogradenj, v naslednjih treh letih pa je delež zgrajenih družinskih hiš celo presegel delež novih gradenj v javnem sektorju (52 % leta 1969, 57 % leta 1970 in 53 % leta 1971). V 70. letih 20. stoletja je povprečni letni delež zgrajenih družinskih hiš ves čas znašal 46 %, med letoma 1983 in 2007 pa njihov letni delež nikoli ni padel pod 55 %.

Podatki v preglednici 1 kažejo, da je bilo lastništvo stanovanj (in še vedno je) pomembna oblika posesti stanovanja. Prevlado stanovanjskega lastništva še bolje ponazarjajo podatki zadnjega popisa prebivalstva iz leta 2012, ki kažejo, da so last-

Preglednica 1: Število zgrajenih bivališč na leto, 1955–2015

Leto	Javni sektor		Zasebni sektor	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
1955	2.052	62	1.258	38
1960	5.926	73	2.154	27
1965	6.176	69	2.766	31
1966	6.194	63	3.574	37
1967	5.593	59	3.801	41
1968	5.089	54	4.286	46
1969	4.364	48	4.724	52
1970	3.959	43	5.302	57
1971	4.818	47	5.451	53
1972	5.408	53	4.813	47
1973	4.810	46	5.688	54
1974	8.076	58	5.717	42
1975	9.750	61	6.143	39
1976	8.536	59	5.929	41
1977	8.164	54	6.811	46
1979	7.422	54	6.398	46
1980	6.999	51	6.673	49
1981	8.281	56	6.393	44
1982	7.105	54	6.140	46
1983	5.634	45	6.710	55
1985	5.114	45	6.138	55
1986	4.887	38	8.050	62
1987	3.963	39	6.249	61
1988	3.684	37	6.115	63
1989	2.260	26	6.281	74
1990	2.246	29	5.513	71

Leto	Javni sektor		Zasebni sektor	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
1991	1.332	22	4.586	78
1992	1.349	21	5.143	79
1993	794	10	7.131	90
1995	661	11	5.054	89
1996	760	12	5.468	88
1997	757	12	5.328	88
1998	1.228	19	5.290	81
1999	569	11	4.573	89
2000	1.577	24	4.883	76
2001	1.048	15	5.667	85
2002	1.915	26	5.350	74
2003	2.290	35	4.277	65
2004	2.160	31	4.844	69
2005	3.032	40	4.484	60
2006	2.914	38	4.624	62
2007	3.869	46	4.488	54
2008	5.845	58	4.126	42
2009	4.400	51	4.161	49
2010	2.499	39	3.853	61
2011	2.028	37	3.439	63
2012	1.298	30	3.009	70
2013	828	24	2.656	76
2014	607	19	2.556	81
2015	354	13	2.422	87

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Preglednica 2: Lastništvo in želja po lastništvu hiše (ankete, opravljene v letih 1969, 1978 in 1980)

Vrsta hiše	1969		1978		1980	
	Lastništvo	Želja po lastništvu	Lastništvo	Želja po lastništvu	Lastništvo	Želja po lastništvu
samostojna hiša z vrtom	35,1	53,5	48,7	63,5	49,3	61,0
samostojna hiša	32,6	36,7	13,7	25,0	17,5	28,7
vrstna hiša	3,7	4,0	3,8	3,0	3,0	2,8
nizka večstanovanjska stavba (do 10 nadstropij)	15,7	1,9	13,1	3,5	9,7	2,8
visoka večstanovanjska stavba	12,9	3,9	20,7	5,0	20,5	4,7
skupaj	100	100	100	100	100	100

Vir: Kos (1984)

niška stanovanja ali hiše pomenila 90,3 % vsega stanovanjskega fonda, delež najemnih stanovanj pa le 9,7 % (Statistični urad Republike Slovenije, 2012). Takšna struktura pravic do posesti stanovanja jasno kaže, da je državna politika različno pripomogla k rasti lastništva stanovanj, najemni sektor pa je bil učinkovito skrčen. V majhnem deležu najemnega stanovanjskega fonda so ob popisu prebivalstva leta 2012 zasebna najemna

stanovanja znašala le 1,8 %. V raziskavi slovenskega zasebnega najemnega sektorja je Richard Sendi (2016) ugotovil, da državi ni uspelo uvesti učinkovite politike, ki bi omogočila razvoj in učinkovito delovanje tega sektorja. Ob proučevanju konkretnih ukrepov, namenjenih razvoju zasebnega najemnega sektorja, je avtor ugotovil, da lahko to, da državi v več kot 25 letih ni uspelo ustvariti normalnega zasebnega najemnega

sektorja, pripišemo nenaklonjenosti oblikovalcev politike do tega sektorja. Lahko bi trdili, da je ta nenaklonjenost (nezavedno) ukoreninjena v želji vsakega posameznika, da postane lastnik stanovanja. Če želijo posamezniki (v tem primeru oblikovalci politike) živeti v lastni hiši oziroma stanovanju, je le malo verjetno, da se bodo zavzemali za sprejetje zakonodaje in uvedbo politike, ki bi podpirala najem.

Glavne razloge za priljubljenost in rast lastništva družinskih hiš lahko najbolje prikažemo na podlagi ugotovitev javnih anket, s katerimi je Drago Kos (1984) v treh različnih letih (1969, 1978 in 1980) proučeval lastništvo hiš in želje ljudi po njem (preglednica 2).

Če si podrobneje ogledamo številke v preglednici 2, lahko vidimo dvojje. Večina anketiranih je imela v lasti samostojno hišo z vrtom oziroma si je to želela. Še pomembnejše je, da je željo po lastništvu hiše (samostojne, samostojne z vrtom ali vrstne hiše) izrazilo 94,2 % anketiranih leta 1969, 91,5 % leta 1978 in 92,5 % leta 1980. Rezultati teh javnih anket torej kažejo, da želi več kot 90 % Slovencev živeti v takšni ali drugačni vrsti družinske hiše. Podobna anketa, opravljena leta 1991, je pokazala, da bi 90 % anketiranih raje živelo v hiši ali stanovanju v njihovi lasti (tj. lastniško zasedenem stanovanju; Mandič in Clapham, 1996). Čeprav je bila zadnja takšna anketa o lastništvu stanovanj opravljena že več kot pred 20 leti, ti izsledki precej dobro kažejo splošen odnos do lastništva stanovanj. Nova anketa bi najverjetneje pokazala podobne rezultate.

V tej luči je treba na kratko proučiti nekatere dejavnike, ki so ljudem pomagali uresničiti željo po lastništvu hiše. Eden od njih je bila že omenjena nezmožnost države, da vsem državljanom zagotovi ustrezna stanovanja. Tistim, ki niso mogli dobiti državnega najemnega stanovanja, ni preostalo drugega, kot da sami rešijo stanovanjsko vprašanje v okviru sektorja lastniških stanovanj. Poleg nezadostne ponudbe državnih stanovanj je treba omeniti tudi razmeroma slabšo kakovost bivališč v stanovanjskih blokih v večinoma gosto pozidanih stanovanjskih soseskah. Preglednica 2 kaže, da so se želje po lastništvu stanovanja v večstanovanjskih stavbah v letih 1969–1978 povečale, nato pa do leta 1980 upadle. Stopnja dejanskega lastništva stanovanj v večstanovanjskih zgradbah se je med prvo in zadnjo anketo pravzaprav enakomerno nižala. Velika samostojna hiša, obdana z obsežno zeleno površino, je bila očitno privlačnejša in boljše izbira za tiste, ki so izpadli iz postopka dodelitve javnih stanovanj.

Poleg nezadostne ponudbe stanovanj (z vidika kvantitete kot kvalitete) so bili pomembni tudi nekateri ekonomski dejavniki. Kos (1984) je ugotovil, da je bil kvadratni meter javnega stanovanja povprečno dražji od kvadratnega metra hiše, ki jo je lastnik zgradil sam. »/.../ Kar je svojevrsten paradoks [glede

na to, da naj bi država zagotovila poceni stanovanja] in kar zelo jasno dokazuje tudi nizko cene kmetijske zemlje /.../. Zaradi vseh naštetih in tudi nekaterih neomenjenih razlogov je razumljivo tudi dejstvo, da si z individualno gradnjo hiš rešujejo stanovanjski položaj kategorije, ki ne zmorejo visoke cene m² stanovanj, zgrajenih v družbenem sektorju, ali pa nimajo možnosti, da bi dobili družbeno stanovanje /.../« (Kos, 1984: 18).

Nezadostna ponudba in razmeroma slabša kakovost javnih stanovanj sta verjetno vplivali na odločitev posameznikov, da se lotijo gradnje hiše. Na žalost spet ni empiričnih dokazov, ki bi potrdili, da so ti dejavniki res imeli pomembno vlogo pri razvoju in rasti lastništva hiš. Hkrati je bilo to, da so bili stroški gradnje hiše razmeroma nizki (kot je ugotovil Kos), nedvomno močna spodbuda za tiste, ki so želeli postati lastniki hiš.

Pojav stanovanjskega lastništva v Sloveniji je treba podrobneje proučiti, če želimo razumeti, zakaj je to najbolj zaželen oblika posesti stanovanja. Na tej podlagi se razprava nadaljuje z analizo veljavnosti teorije o pomanjkanju drugih naložbenih priložnosti.

4 Proučitev teorije o pomanjkanju drugih naložbenih priložnosti

Že na začetku je treba poudariti, da se zdi avtorju ta teorija malo preveč poenostavljena in neprepričljiva. Za to je več razlogov. Kot je bilo že omenjeno, so lastniki večino družinskih hiš zgradili sami, poleg tega je bila večina teh hiš zgrajena na zemljiščih v lasti prihodnjega lastnika hiše ali njegovih sorodnikov (Kos, 1984). To pomeni, da je graditelj hiše potreboval finančna sredstva samo za gradnjo, ne pa tudi za nakup zemljišča, zato so bili skupni stroški pridobitve hiše precej nižji. Tako so posamezniki za to, da bi si izpolnili veliko željo po lastni hiši, namesto veliko denarja raje vložili svoje delo in svoj znoj. Gilbert (1999) je v raziskavi mehanizma samogradnje, ki velikemu številu gospodinjstev v Mehiki omogoča, da postanejo lastniki hiš, takšno kapitalsko premoženje imenoval »lastniški kapital, pridobljen z znojem« (ang. *sweat equity*). Običajna praksa v Sloveniji je, da potencialni samograditelj poišče (in pričakuje) pomoč sorodnikov, sosedov in prijateljev. Skupaj nato opravijo vsa gradbena dela, razen tistih, ki zahtevajo posebno znanje (krovstvo, izvedba vodovodnih in električnih inštalacij ipd.). Tak način gradnje je običajno trajal dlje, vsekakor pa je bil cenejši od najema profesionalnega gradbenega podjetja. Tako je običajno trajalo do deset let in več, preden je bila hiša dokončana. To bi lahko pomenilo, da večina graditeljev družinskih hiš vendarle ni imela na voljo prav veliko denarja. Edini stroški, ki so jih morali pokriti, je bil nakup gradbenega materiala, ki pa je bil tako in tako na voljo po nižjih cenah. Večje stroške so pomenili profesionalni gradbeniki, ki so jih

morali najeti za izvedbo zahtevnejših gradbenih del. Večina delavcev je imela skromne plače, zato gospodinjstva niso imela veliko prihrankov, ki bi jih lahko vložila v vrednostne papirje, tudi če bi bila ta možnost na voljo. Zato nerazpoložljivosti drugih naložbenih priložnosti ne moremo obravnavati kot pomembnega dejavnika za razvoj in rast lastništva stanovanj v Sloveniji. Glavni razlog za to, da so se ljudje lotili naporne gradnje hiše, je bila namreč njihova želja po bivanju v lastni hiši.

Tretji razlog za zavrnitev teorije o pomanjkanju drugih naložbenih priložnosti je, da so ljudje gradnjo hiše sčasoma prepustili profesionalnim gradbenim podjetjem. Čeprav se gradnja družinskih hiš nadaljuje na enaki ravni kot prej, stopnja samogradnje po uvedbi tržnega gospodarstva upada. Treba pa je poudariti, da do tega ni prišlo zaradi razpoložljivosti drugih naložbenih priložnosti, ki so se pojavile po prehodu v tržno gospodarstvo. Čeprav o tem še ni nobene uradne raziskave, je več razlogov za upad te prakse. Prvi razlog je sprememba delovnega časa (službe se zjutraj začnejo pozneje), zato popoldne ni več toliko prostega časa, ki bi ga lahko ljudje izrabili za gradnjo hiše. Drugi razlog je uvedba tržnega gospodarstva, ki je sprožila več sistemskih in ureditvenih sprememb, v številni zakon, ki je omejil velikost hiš, ki jih lastniki sami zgradijo, na 250 m². Večje hiše lahko gradijo le profesionalni gradbeniki. Avtor domneva, da je to negativno vplivalo na potencialne samograditelje. Tretji razlog je, da je prehod v tržno gospodarstvo povzročil tudi postopno zvišanje dohodkov v gospodinjstvu, ki so od 90. let 20. stoletja do svetovne finančne krize leta 2008 enakomerno naraščali. Z višjimi dohodki so postajala dostopnejša tudi bančna posojila (Cirman, 2006), ki so ljudi spodbudila, da so ob prihrankih najeli še hipoteko za nakup hiše ali najem gradbenikov.

Obravnavano teorijo lahko zavrremo tudi zaradi razmer, ki so sledile pojavu drugih naložbenih priložnosti. Njihovo pomanjkanje naj bi bil glavni razlog za rast lastniških domov v državi. Leta 1989 je bila po skoraj 50 letih znova uvedena slovenska borza (tj. Ljubljanska borza) in od tedaj imajo ljudje na voljo različne možnosti za vlaganje svojih presežnih prihodkov (državne obveznice, delnice v podjetjih, vzajemni skladi, zavarovalniško povezani vrednostni papirji ipd.). Ker o tem še ni ustrezne empirične raziskave, lahko domnevamo, da večina posameznikov vlaga v vrednostne papirje zato, da bi sčasoma kupili hišo zase ali otroke. Smiselno razlago za to domnevo ponuja dejstvo, da se večina staršev čuti dolžna, da odraslim otrokom zagotovi levji (če ne stoo odstotni) delež finančnih sredstev za nakup hiše. Ključno pri tem je, da se ne glede na izbrano obliko varčevanja prihranki na koncu pretvorijo v lastništvo hiše. Kot je bilo že omenjeno, je lastništvo hiše namreč glavni cilj večine slovenskih družin. To potrjujejo tudi prej predstavljeni statistični podatki.

5 Sklep

Avtor je razpravo začel s kratkim pregledom Saundersove poglobljene študije glavnih teorij o lastništvu stanovanj, pri čemer je ugotovil, da marksistične teorije za Slovenijo ne veljajo, saj opisujejo čisto drugačne razmere, kot so v tistem obdobju prevladovali pri nas. Čeprav lastniška stanovanja med komunizmom niso bila popolnoma prepovedana, hkrati ni bilo vladne politike, ki bi jih spodbujala in tako upravičila nepremičnine, ki so bile v zasebni lasti višjega sloja. V komunističnih režimih (vsaj uradno) ni bilo višjih slojev. Avtor zavrne tudi teorijo, da se je lastništvo stanovanj okrepilo kot posledica vladnih politik, katerih namen je bil zagotoviti volilno podporo. Strinja pa se s tem, da so različne politike, sprejete v različnih obdobjih, spodbudile razvoj stanovanjskega lastništva in pripomogle k njegovi rasti.

V članku je bilo poleg tega predstavljenih več razlogov za zavrnitev veljavnosti teorije, po kateri naj bi se delež lastništva stanovanj povečal zato, ker želijo ljudje tako pridobljeno premoženje uporabiti kot dodaten dohodek v starosti. Zaradi posebnosti lastništva stanovanj v Sloveniji (prevlade funkcije zatočišča nad naložbeno funkcijo, nemobilnosti ter še zlasti prakse samogradnje in zapuščine) je koncept blaginje, ki temelji na nepremičninah, za učinkovito razlago razmaha lastništva stanovanj pri nas neuporaben.

Ker se za razlago rasti lastniških stanovanj v Sloveniji najpogosteje uporablja teorija o pomanjkanju drugih naložbenih priložnosti, ji je avtor namenil malo več pozornosti, hkrati pa je navedel več razlogov, zakaj bi jo morali ovreči. Njegov glavni argument je, da tisti, ki so se odločili zgraditi hišo, niso imeli veliko presežnih prihodkov, ki bi jih lahko vložili drugam. Če bi jih lahko, bi najverjetneje najeli profesionalne gradbenike in se s tem izognili napornemu fizičnemu delu, ki je pogosto ogrozilo tudi njihovo zdravje. Tisti, ki so si zelo želeli imeti lastno hišo, so bili za dosego tega cilja pripravljeni naporno delati in se odpovedati drugim dejavnostim (prostemu času). Avtor zato sklepa, da glavni razlog za gradnjo ni bilo pomanjkanje drugih naložbenih priložnosti, ampak preprosta želja po lastnem domu.

Na podlagi tega avtor v sklepnem delu članka razvije teorijo, ki po njegovem najbolje pojasni čezmerni delež lastniških stanovanj v Sloveniji. Podobno kot Saunders (1990) navaja, da je treba željo po lastništvu doma obravnavati in razumeti z vidika človeškega vedenja. Še pred objavo Saundersove raziskave je Irving Welfeld (1988) opisal ugotovljeno stalno preferenco potrošnikov do lastništva stanovanj oziroma hiš v ZDA kot del človeške narave: »Hrepenenje po lastništvu je skoraj univerzal-

na in starodavna lastnost človeštva.« (Welfeld, 1988: 59) Na podlagi te miselnosti avtor v tem članku predpostavlja, da med ljudmi obstaja naravna preferenca do lastništva stanovanj, ne do najema. Saunders je to naravno preferenco pojasnil z vidika človekovega »posesivnega nagona in želje po tem, da označi svoj teritorij« (1990: 70). Gurney (1999) pa opozarja, da pri tej močni želji po lastništvu – čeprav lastništvo stanovanj v Veliki Britaniji vse bolj postaja »norma«, podnajemniki pa veljajo za »outsiderje« – ne gre nujno za prirojeno »naravno« preferenco. To je treba razumeti kot opozorilo pred prevelikim poenostavljanjem tega kompleksnega pojava in v skladu s tem je nujna tudi utemeljitev razlage, predlagane v tem članku.

Avtor poudarja, da je v ozadju rasti stanovanjskega lastništva v Sloveniji močan človeški nagon. V skladu s to trditvijo je želja po lasti doma predvsem naravna želja, ne od družbe odvisna potreba, ki jo podpirajo politiki, ki želijo uvesti razvojne politike ali uresničiti osebne politične načrte. Hkrati pa se avtor strinja, da se je močan nagon po lasti doma lahko sčasoma razvil v nekaj, kar danes dojemamo kot kulturo ali tradicijo. Kot so pokazali izsledki anket o stanovanjskem lastništvu, ni dvoma, da si ljudje preprosto želijo imeti v lasti dom, zlasti družinsko hišo. Ali je to povezano tudi s pridobitvijo pomembnega statusnega simbola, kot so to predlagali nekateri avtorji? Te domneve ne moremo neposredno ovreči. Gre za še eno vprašanje, ki ga je treba podrobneje raziskati, saj trenutno ni mogoče ugotoviti, kolikšen delež lastništva je posledica naravne želje in kolikšen rezultat potrebe po zagotovitvi boljšega družbenega statusa.

Avtor se opira na teorijo, po kateri naj bi bil človekov nagon po lastništvu doma glavni dejavnik, ki je privedel razvoj in rast stanovanjskega lastništva na tako visoko raven. V literaturi lahko najdemo nekaj razlag človeškega vedenja v zvezi z lastništvom nepremičnin (Tinbergen, 1951; Retsinas in Belsky, 2002; Krulik in Novakova, 2011). Antropologi so prepričani, da se je v določenem obdobju razvoja človeštva človek ustalil v agrarni družbi. Ta oblika uporabe prostora je zahtevala pridobitev in lastništvo zemlje. To antropologi opisujejo kot teritorialnost. V razpravi o teritorialnosti v povezavi z živalmi in človekom sta Oldrich Krulik in Jaroslava Novakova (2011: 1) ugotovila, da »je zamejitev osebne prostora ena glavnih značilnosti človeškega vedenja«. Hkrati pa je človeško vedenje vedno odziv na nekaj. Nikolaas Tinbergen (1951: 15) je človeško vedenje opredelil kot »odziv, v kolikor je v določeni meri odvisno od zunanje stimulacije. Spontano je, v kolikor je hkrati odvisno od notranjih vzročnih dejavnikov ali motivacijskih dejavnikov, ki sprožijo potrebo ali željo«.

V zvezi z željo po lastništvu doma lahko človeško vedenje razumemo kot odziv na notranje vzročne dejavnike (naravni

nagon) in tudi zunanjo stimulacijo (kulturni vpliv). O naravnem nagonu in zunanji stimulaciji govori tudi trditev, da so »ljudje bitja, ki so programirana za to, da se naučijo določene stvari, trošijo določene energije in se odzivajo na določene dražljaje na načine, ki so bili vanje vgrajeni prek posebne evolucijske zgodovine njihove vrste« (Tiger in Fox, 1971: 233).

Ta trditev je podlaga za osnovno tezo, ki jo avtor v članku predlaga kot alternativno razlago razvoja lastništva stanovanj v Sloveniji. Strinja se s prvino zunanje stimulacije v obliki tradicije, ki se je spremenila v kulturo, meni pa, da »potrebo ali željo« (Tinbergen, 1951) po lastništvu doma sprožijo notranji vzročni dejavniki. Kot ugotavljata Lionel Tiger in Robin Fox (1971: 233), »pravice človeka niso kulturne iznajdbe, ampak odraz narave tega bitja. Ljudje niso samo bitja kulture, ampak so bitja, ki ustvarjajo kulturo, ker takšna pač so«.

Mehanizem samogradnje za zagotavljanje lastništva doma sta vsekakor tradicija ali kultura, ki je v preteklosti lajšala dostop do lastništva družinskih hiš. Glavna teorija, predstavljena v tem članku, pa je, da sta razvoj in rast lastniških stanovanj oziroma hiš v Sloveniji predvsem posledica naravne potrebe po lastništvu doma.

Richard Sendi
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana, Slovenija
E-pošta: richards@uir.si

Opombe

[1] Privatizacija javnega stanovanjskega fonda je imela več ciljev. Prvič, po uvedbi pristopa »omogočanja« namesto pristopa »zagotavljanja« se je morala vlada znebiti obsežnega fonda socialnih stanovanj, ki je z visokimi vzdrževalnimi stroški bremenil državni proračun. Drugič, vlada je lahko pridobila dodatne finančne vire, ki jih je v kritičnem obdobju postavljanja neodvisnih gospodarskih temeljev po oцепitvi od Jugoslavije zelo potrebovala. Tretjič, ukrep je omogočil prerazporeditev dela premoženja, ki se je med komunizmom nakopičilo v obliki »javnih nepremičnin«, med državljane, ki so ga z mesečnimi prispevki financirali oziroma pomagali ustvariti. Navsezadnje pa je vladalo tudi upanje, da bo zasebno lastništvo privedlo k učinkovitejšemu upravljanju in vzdrževanju večstanovanjskih stavb (Sendi, 2009).

Viri in literatura

- Ball, M. (1983): *Housing policy and economic power*. London, Methuen.
DOI: 10.4324/9780203472613
- Castles, F. (1998): The really big trade-off: Home ownership and the welfare state in the new world and the old. *Acta Politica*, 33(1), str. 5–19.
- Cirman, A. (2006): Housing tenure preferences in the post privatisation period: The case of Slovenia. *Housing Studies*, 21(4), str. 360–376.
DOI: 10.1080/02673030500391213

- Cirman, A., in Sendi, R. (2016): Housing finance in Slovenia: From a national housing fund to a bank-driven system. V: Lunde, J., in Whitehead, C. (ur.): *Milestones in European housing finance*, str. 341–357. Chichester, John Wiley & Sons. DOI: 10.1002/9781118929421.ch20
- Clapham, D. (2011): The embodied use of the material home: An affordable approach. *Housing, Theory and Society*, 28(1), str. 34–54. DOI: 10.1080/14036096.2011.564444
- DiPasquale, D., in Gleaser, E. L. (1999): Incentives and social capital: Are homeowners better citizens? *Journal of Urban Economics*, 45(2), str. 354–384. DOI: 10.1006/juec.1998.2098
- Dol, K., in Haffner, M. (ur.) (2010): *Housing statistics in the European Union*, 2010. Delft, Delft University of Technology.
- Doling, J., in Ronald, R. (2010): Property-based welfare and European homeowners: How would housing perform as a pension? *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, str. 227–241. DOI: 10.1007/s10901-010-9184-7
- Elsinga, M., in Hoekstra, J. (2005): Homeownership and housing satisfaction. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(4), str. 401–424. DOI: 10.1007/s10901-005-9023-4
- Elsinga, M., in Mandič, S. (2010): Housing as a piece in the old-age puzzle. *Teorija in praksa*, 47(5), str. 940–958. DOI: 10.1007/s10901-005-9023-4
- Forrest, R., in Murie, A. (ur.) (1995): *Housing and family wealth – comparative international perspectives*. London, Routledge.
- Giddens, A. (1984): *The constitution of society*. Cambridge, Polity Press.
- Gilbert, A. (1999): A home is for ever? Residential mobility and homeownership in self-help settlements. *Environment and Planning A*, 31, str. 1073–1091. DOI: 10.1068/a311073
- Gilbert, A. (2008): Viewpoint. Slums, tenants and home-ownership: On blindness to the obvious. *International Development Planning Review*, 30(2), str. i–x. DOI: 10.3828/idpr.30.2.1
- Gilbert, A., in Varley, A. (1990): The Mexican landlord: Rental housing in Guadalajara and Puebla. *Urban Studies*, 27(1), str. 23–44. DOI: 10.1080/00420989020080021
- Gurney, C. M. (1999): Pride and prejudice: Discourses of normalization in public and private accounts of home ownership. *Housing Studies*, 14, str. 163–183. DOI: 10.1080/02673039982902
- Hajer, J. (2009): *Home-ownership for low-income households: Outcomes for families and communities*. Canadian Centre for Policy Alternatives. Dostopno na: http://www.policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Manitoba_Pubs/2009/Home_ownership_for_Low_Income_Households_April2009.pdf (sneto 14. 4. 2013).
- Hegedüs, J., Mark, K., in Tosics, I. (1996): Uncharted territory: Hungarian housing in transition. V: Struyk, R. J. (ur.): *Economic restructuring of the former Soviet bloc: The case of housing*, str. 71–138. Washington, DC, The Urban Institute Press.
- Hegedüs, J., in Tosics, I. (1992): Housing reforms in Hungary. V: Turner, B., Hegedüs, J., in Tosics, I. (ur.): *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union*, str. 151–178. London, Routledge.
- Helderman, A., in Mulder, C. (2007): Intergenerational Transmission of Homeownership: The Roles of Gifts and Continuities in Housing Market Characteristics. *Urban Studies*, 44 (2), str. 231–247. DOI: 10.1080/00420980601075018
- Kemeny, J. (1981): *The myth of home ownership*. London, Routledge & Kegan Paul.
- Kemeny, J. (2005): »The really big trade-off« between home ownership and welfare: Castles' evaluation of the 1980 thesis and a reformulation 25 years on. *Housing, Theory and Society*, 22(2), str. 59–75.
- Koleva, M., in Dandolova, I. (1992): Housing reforms in Bulgaria: Myth or reality? V: Turner, B., Hegedüs, J., in Tosics, I. (ur.): *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union*, str. 28–40. London, Routledge.
- Kos, D. (1984): *Predstavitev rezultatov javnomnenjskih raziskav o rezidenčnih aspiracijah*. Raziskovalno poročilo. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- Krulik, O., in Novakova, J. (2011): Image of the place and perception of security. *The Science for Population Protection*, 1/2011. Dostopno na: http://www.population-protection.eu/attachments/038_vol3n1_krulik_novakova_eng.pdf (sneto 25. 6. 2014).
- Lowe, S., in Tsenkova, S. (ur.) (2003): *Housing change in East and Central Europe: Integration or fragmentation?* Aldershot, Ashgate.
- Mandič, S. (1992): Reformism in Yugoslavia. Introductory remarks. V: Turner, B., Hegedüs, J., in Tosics, I. (ur.): *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union*, str. 296–307 London, Routledge.
- Mandič, S. (2008): Home-leaving and its structural determinants in Western and Eastern Europe: An exploratory study. *Housing Studies*, 23(4), str. 615–637. DOI: 10.1080/02673030802112754
- Mandič, S. (2010): The changing role of housing assets in post-socialist countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(10), str. 213–226. DOI: 10.1007/s10901-010-9186-5
- Mandič, S., in Clapham, D. (1996): The meaning of homeownership in the transition from socialism: The example of Slovenia. *Urban Studies*, 33(1), str. 83–97. DOI: 10.1080/00420989650012130
- Marinšek, E. (1983): *Financiranje družbeno usmerjene stanovanjske gradnje*. Raziskovalno poročilo. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- McCabe, B. J. (b. d.): Are homeowners better citizens? New evidence on the behavioural effects of homeownership for local civic participation. New York: New York University, Department of Sociology. Dostopno na: https://files.nyu.edu/bjm305/public/McCabe_Civic_Participation.pdf (sneto 24. 1. 2013).
- Megbolugbe, F., in Linneman, D. (1993): Home ownership. *Urban Studies*, 30(4/5), str. 659–682. DOI: 10.1080/00420989320081861
- Michalovic, P. (1992): Housing in Czechoslovakia: Past and present problems. V: Turner, B., Hegedüs, J., in Tosics, I. (ur.): *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union*, str. 46–61. London, Routledge.
- Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve (2014): *Družinski prejemki, pravice iz zavarovanja za starševsko varstvo*. Dostopno na: http://www.mdds.gov.si/si/uvcljavljanje_pravic/statistika/ (sneto 18. 12. 2016).
- Munro, M. (2007): Evaluating policy towards increasing owner occupation. *Housing Studies*, 22(2), str. 243–260. DOI: 10.1080/02673030601132896
- Obeng-Odoom, F., in Seong Jang, H. (2016): Migrants and the transformation of local neighbourhoods: A study of the socioeconomic transformation of Lidcombe, Australia. *Urbani izziv*, 27(1), str. 132–148. DOI: 10.5379/urbani-izziv-en-2016-27-01-004
- Retsinas, N. P., in Belsky, E. S. (2002): Examining the unexamined goal. V: Retsinas, N. P., in Belsky, E. S. (ur.): *Low-income home ownership: Examining the unexamined goal*, str. 1–12. Cambridge, Joint Centre for Housing Studies.

- Rohe, W. M., in Stewart, L. S. (1996): Homeownership and neighbourhood stability. *Housing Policy Debate*, 7(1), str. 37–81. DOI: 10.1080/10511482.1996.9521213
- Rohe, W. M., Van Zandt, S., in McCarthy, G. (2001): *The social benefits and costs of homeownership: A critical assessment of the research*. Harvard University, Joint Center for Housing Studies.
- Rohe, W. M., Van Zandt, S. in McCarthy, G. (2002): Home ownership and access to opportunity. *Housing Studies*, 17(1), str. 51–61. DOI: 10.1080/02673030120105884
- Ronald, R. (2008): Between investment, asset and use consumption: The meaning of home ownership in Japan. *Housing Studies*, 23(2), str. 233–251. DOI: 10.1080/02673030801893099
- Rossi, P. H., in Weber, E. (1996): The social benefits of homeownership: Empirical evidence from national surveys. *Housing Policy Debate*, 7 (1), str. 1–35. DOI: 10.1080/10511482.1996.9521212
- Saunders, P. (1990): *A nation of home owners*. London, Unwin Hyman Ltd.
- Sendi, R. (1999): Private rented housing in Slovenia: A non-existent housing sector? *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 14(3), str. 309–322. DOI: 10.1007/BF02496684
- Sendi, R. (ur.) (2007): *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe, realizacija*. Urbani izziv publikacije. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- Sendi, R. (2009): Management of privatised housing: Slovenia. V: Gruis, V., Tsenkova, S., in Nieboer, N. (ur.): *Management of privatised housing: Internal policies and practice*, str. 229–255. Oxford, Wiley-Blackwell. DOI: 10.1002/9781444322613.ch12
- Sendi, R. (2016): Is the private rented sector desirable in Slovenia? Examining the role of the state in the development of the sector. *Urbani izziv*, 27(2), str. 112–124. DOI: 10.5379/urban-izziv-en-2016-27-02-003.
- Shlay, A. B. (2006): Low-income homeownership: American dream or delusion? *Urban Studies*, 43(3), str. 511–531. DOI: 10.1080/00420980500452433
- Statistični urad Republike Slovenije (2012): SI-Stat Data Portal. Dostopno na: <http://pxweb.stat.si/pxweb/dialog/statfile1.asp> (sneto 18. 5. 2013).
- Telegarsky, J. P., in Struyk, R. (1991): *Toward a market-oriented housing sector in Eastern Europe: Developments in Bulgaria, Czechoslovakia, Hungary, Poland, Romania, and Yugoslavia*. Washington, DC, the Urban Institute Press.
- Tiger, L., in Fox, R. (1971): *The imperial animal*. New York, Holt, Rinehart and Winston.
- Tosics, I., in Hegedüs, J. (1996): Housing in South-Eastern Europe. V: Clapham, D., Hegedus, J. Kintrea, K, Tosics, I., in Kay, H. (ur.): *Housing privatisation in Eastern Europe*, str. 169–189. London, Greenwood Press.
- Toussaint, J. (2011): Housing assets as a potential solution for financial hardship: Household's mental accounts of housing wealth in three European countries. *Housing, Theory and Society*, 28(4), str. 320–341. DOI: 10.1080/14036096.2011.554853
- Tinbergen, N. (1951): *The study of instinct*. Chapter 2. Oxford, Oxford University Press. Dostopno na: <http://jackknife.med.yale.edu/nsci590-2009/pdfs/tinbergen-instinct.pdf> (sneto 15. 11. 2012).
- Turner, B., Hegedüs, J., in Tosics, I. (ur.) (1992): *The reform of housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. New York, Routledge.
- UN-HABITAT (2003): *Rental housing: An essential option for the urban poor in developing countries*. Nairobi, UNHCR.
- Welfeld, I. (1988): *Where we live. A social history of American housing*. New York, Simon and Schuster.