

UDK: 711.4:365.644

DOI: 10.5379/urbani-izziv-2012-23-01-005

Daniel Chi Wing HO

Yung YAU

Chi Kwong LAW

Sun Wah POON

Hak Kwong YIP

Ervi LIUSMAN

Socialna zdržnost pri urbani prenovi: ocena želja skupnosti

Pomanjkanje prave kulture skrbi za stavbe je v večini razvityh mest pripeljalo do resnih težav zaradi propadanja mestnih predelov, in to ogroža zdravje in varnost mestnih skupnosti. Sanacija je pristop, s katerim navadno ustavimo propadanje in obnovimo propadajoča območja. Pogosto pa ima tudi negativne posledice; zmoti lahko delovanje obstoječih socialnih mrež in pretirano poveča količino odpadkov, ki nastanejo pri gradnji in rušenju zgradb. Po drugi strani je obnova stavb socialno in okolju prijaznejša izbira v primerjavi s prenovo, vendar je njen uspeh kar najbolj odvisen od sodelovanja stanovalcev. Če želimo doseči trajnostno strategijo urbane prenove, moramo najti

ravnotežje med interesi različnih deležnikov za enega od obeh glavnih pristopov k prenovi. Čeprav je pomembno, da pri sprejemanju odločitev upoštevamo ekonomska in fizična vprašanja, se v tej raziskavi s strukturirano anketo preučujejo želje in preference lokalnih prebivalcev glede teh dveh možnosti. Ugotovitve prispevajo k razvoju uravnotežene in socialno trajnostne strategije urbane prenove.

Ključne besede: socialna zdržnost, obnova stavb, sanacija, urbana prenova, želje skupnosti

1 Uvod

V številnih razvitih mestih se soočajo s problemom strahovitega propadanja mestnih predelov (Chan in Lee, 2008a; Yau, 2008; Yau, 2009; Yau in Cheng, 2010). Pogosto nimajo celovite politike za dolgoročno upravljanje stavb, poleg tega pa med lastniki stanovanj v večstanovanjskih stavbah vlada splošno pomanjkanje kulture skrbi za stavbe. Te propadajo predvsem v starih okrožjih ter ogrožajo zdravje in varnost prebivalcev. Ta problem je bil v literaturi že podrobno predstavljen (na primer Ho in Yau, 2004; Ho idr., 2008; Yau, Ho idr., 2008; Yau idr., 2009; Yau, 2010). V Hongkongu se je lokalna skupnost soočala s tragedijami, ki so jih povzročile propadajoče stavbe. Januarja 2010 se je porušila stara in slabo vzdrževana šestnadstropna večstanovanjska stavba in pod seboj pokopala štiri ljudi. Ta nesreča pa je le vrh ledene gore. Po podatkih službe za notranje zadeve (2010) v 25 % od skupno 39.500 zasebnih stavb v Hongkongu stanovalci med seboj niso povezani v nobeno organizirano obliko. Dve petini stavb sploh nimata upravitelja, večina takih stavb pa je stara in najverjetneje je tudi v najslabšem stanju.

Vlada splošno prepričanje, da je treba propadanje stavb in mestnih predelov nujno odpraviti z urbano prenovo oziroma obnovo, vendar projekte obnove stavb pogosto ovira pomanjkanje sredstev ali nesodelovanje med solastniki stavb. Poleg tega odgovorni lokalni organi pogosto nimajo na voljo splošnih načel, ki bi jih usmerjala pri odločitvi, ali naj za določen projekt urbane prenove uporabijo pristop sanacije ali obnove. To povzroča spore med različnimi déležniki in zavlačuje proces prenove. Glede na daljnosežne vplive urbane prenove na kakovost grajenega okolja in življenja (Shye, 1989; Ng idr., 2005) je pri odločanju o najboljši izbiri za določen projekt prenove treba ustrezno upoštevati več vidikov (na primer ekonomskih, fizičnih in socialnih).

V literaturi so bili različni vidiki urbane prenove že podrobno obdelani, na primer fizično stanje stavb (na primer Ho idr., 2004; Wong idr., 2006; Yau, 2008; Juan idr., 2010) in ekonomika izboljšave stavb (na primer Needleman, 1969; Balchin idr., 1992; Yiu, 2007; Ribeiro, 2008; Yau, Chau idr., 2008; Yau, 2011), kljub temu pa so želje lokalne skupnosti glede različnih pristopov urbane prenove le redko pritegnile zanimanje raziskovalcev. Da bi se premostila raziskovalna vrzel, se v tej raziskavi s strukturirano anketo ocenjuje, kako lokalna skupnost dojema omenjena pristopa urbane prenove (to je sanacija in obnovo). Poleg tega želimo določiti eksogene dejavnike, ki vplivajo na posameznikov odnos do teh dveh pristopov, obravnavane pa so tudi posledice politike v zvezi s procesom vključevanja skupnosti za doseganje uravnotežene in socialno trajnostne strategije urbane prenove.

2 Urbana prenova in socialna zdržnost

2.1 Sanacija ali obnova

Trajnostna strategija urbane prenove bi morala upoštevati različne možnosti ukrepanja. Sanacija je navadno usmerjena v odstranjevanje propadajočih območij ali pa preprečuje, da se območje ne spremeni v slum (Warren, 1965). Če so projekti sanacije pravilno načrtovani in izvedeni, lahko na prizadetih območjih temeljito izboljšajo grajeno okolje. Stephen Mesner (1968) in Christine Stevens (1995) poudarjata, da bi lahko naložbe kapitala, povezane s sanacijo, lokalnim skupnostim prinesle socialne in ekonomske koristi. Nekatere družbene probleme, kot sta kriminal in slaba okoljska higiena, bi lahko zmanjšali, če bi na propadajočih območjih odstranili objekte slabe kakovosti. Poleg tega bi se nepremičninam v bližini saniranih območij zvišala vrednost. C. Stevens (1995) dodaja, da bi lahko sanacija prinesla pomembne posredne ekonomske koristi, saj bi ustvarila nova delovna mesta in okrepila gospodarstvo.

Kljub temu sanacija pogosto vodi v vsesplošno rušenje stavb in razseljevanje stanovalcev (Stevens, 1995; Arthurson, 1998). Uničuje socialno tkivo in socialne mreže, kar vodi v socialno izolacijo. Marc Fried (1966), C. Stevens (1995) in Larry Keating (2000) trdijo, da lahko sanacija ustvari težave med posamezniki in v lokalnih skupnostih in tako v splošnem zmanjša socialni kapital. Projekt sanacije pristanišča v avstralskem mestu Adelaide je na primer povzročil, da je delavski razred na tem območju utrpel posledice preselitve izvozne dejavnosti, saj se je posledično na tem območju zmanjšala gospodarska blaginja (Oakley, 2007). Susan Oakley (2007) je omenila tudi, da večino lokalnih prebivalcev skrbi negativni vpliv sanacije na stalnost »občutka kraja«. To je v nasprotju z načeli oblikovanja skupnosti v sodobnem konceptu urbanističnega načrtovanja. Poleg teh socialnih problemov sanacija škodi tudi okolju. Na primer Vivian Tam in Chi-Ming Tam (2007) sta kritizirala hongkonške projekte celovite sanacije, saj ti ustvarjajo ogromno betonskih odpadkov, ki naj bi kmalu zapolnili vsa razpoložljiva odlagališča. Poleg tega se v projektih sanacije stare in razmeroma nizke stavbe običajno porušijo, na njihovem mestu pa zrastejo nove, višje stavbe. Postavitev teh stolpnih lahko ovira naravno svetlobo in kroženje zraka v soseski. Povečana gostota gradnje lahko škodi zdravju v skupnosti (Jackson, 2003).

Po drugi strani je obnova stavb socialno prijaznejša, saj fizično grajeno okolje izboljša brez razseljevanja prebivalcev. Pomembna je za obnovo starih mestnih okrožij (Hui idr., 2008) in je potrebna za to, da se možnosti mestnega življenja odprejo lokalnim skupnostim (Ogdul, 2000). Povzroča manj družbenih trenj (Needleman, 1965) ter je cenejša in hitrejša

metoda izboljšanja kakovosti stavb (Yau in Ho, 2008). Robert Simons idr. (2003) so našteji ekonomske in socialne koristi programov obnove stanovanj družb za razvoj skupnosti (ang. *Community Development Corporations* ali *CDC*): ustvarjanje novih delovnih mest, večja vrednost nepremičnin, izboljšana kakovost stanovanj, zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanj gospodinjstvom z nižjimi dohodki in izboljšana stabilnost sosesk. Po letu 1970 so številne evropske države pri urbani prenovi namesto sanacije raje izbrale obnovo (Wood, 1991), saj ta izboljša kakovost stavb, okrepi identiteto stanovalcev in prispeva k zmanjšanju družbenih neenakosti (Mourao in Pedro, 2007). Poleg tega obnova poveča vrednost izboljšanih nepremičnin in tistih v bližini (O'Loughlin in Munski, 1979; Yau, Chau idr., 2008).

Z okoljskega vidika lahko z obnovo povečamo površino razpoložljivih stanovanj z nizko porabo energije in materiala. Poleg tega pri obnovi ohranjamo gradbene materiale in razvijamo turistične priložnosti (McLaren, 1989). Kot metoda izboljšanja kakovosti obstoječega fonda stavb je obnova zelo pomembna za izboljšanje zdržnosti grajenega okolja (Cooper, 2001). Zato je Nessa Winston (2010) predlagala, da bi pri trajnostni politiki urbane prenovne morali bolj poudarjati obnovo kot rušenje.

2.2 Urbana prenova in socialna zdržnost

Urbana trajnost je postala pomembno vprašanje, saj se vse več mest sooča s pomembnimi fizičnimi, ekonomskimi in socialnimi spremembami. Nicola Dempsey idr. (v tisku) so poudarili, da trajnostni razvoj ne bi smel biti le ekološko ali okoljsko vprašanje, ampak bi moral vsebovati tudi fizične, ekonomske in socialne vidike. To še zlasti drži, kadar se koncept trajnostnega razvoja uporablja na področju urbanega upravljanja, vključno z urbano prenovno. Glede na to, da je glavni cilj urbane prenovne izboljšati kakovost življenja določene skupnosti, samo fizično izboljšanje njenega grajenega okolja ni dovolj (urad za načrtovanje in zemljišča, 2001). Kot je to predlagal Peter Roberts (2000), so urbani fizični pogoji močno povezani z družbenimi odzivi. Urbana prenova pogosto povzroči nove socialne probleme. Neustrezna odškodnina, nesodelovanje stanovalcev v procesu prenovne in dejstvo, da se prvotni stanovalci ne morejo vrniti na sanirano območje, pogosto okrnijo raznolikost in živost sosesk (Jacobs, 1961; Hartman, 1964). Poleg tega lahko urbana prenova, še zlasti v obliki sanacije, uniči družine, sorodstvene vezi in socialne mreže že dolgo uveljavljenih skupnosti (Willmott in Young, 1957; Meegan in Mitchell, 2001; He in Wu, 2007). Patrick Loftman in Brendan Nevin (1995) sta poudarila, da prikrajšane skupine, v katerih so tisti z nižjimi dohodki in starejši, močneje občutijo negativne posledice urbane prenovne.

Ker ima socialni kapital pomembno vlogo v trajnostnem

razvoju (Danchev, 2005), bi morali načrtovalci upoštevati različna socialna vprašanja, na podlagi katerih bi oblikovali trajnostno strategijo urbane prenovne mesta (Price Waterhouse, 1993; Edwards, 1997; Roberts, 2000; Stubbs, 2004; Friedman, 2007). Uspešen projekt prenovne izboljša življenjske priložnosti stanovalcev ter spodbuja socialno kohezijo in občutek pripadnosti kraju (Arthurson, 1998). V glavnem lahko tovrstni projekti prenovne dosežejo urbano socialno zdržnost, ki sta jo Oren Yiftachel in David Hedgcock (1993: 140) opredelila kot »trajno sposobnost mesta, da deluje kot dolgotrajno vitalno prizorišče človeške interakcije, komunikacije in kulturnega razvoja«. Če želijo načrtovalci pri urbani prenovi doseči socialno zdržnost, morajo razumeti ustrezen pristop, ki obstoječemu socialnemu tkivu prinaša manj negativnih posledic in čim manj znižuje socialni kapital.

Številne raziskave (na primer Needleman, 1965; Brookes in Hughes, 1975; Alker in McDonald, 2003; Yiu in Leung, 2005; Chan in Lee, 2008b; Yau, Ho idr., 2008) so se osredotočale na ekonomske in fizične vidike urbane prenovne, le malo empirične literature pa dokazuje relativno pomembnost socialnih mrež v lokalnih skupnostih in mnenja njihovih prebivalcev glede različnih strategij urbane prenovne. Michael Warren (1965) ter John O'Loughlin in Douglas Munski (1979) so poudarili, da stanovalci v ZDA niso bili naklonjeni obnovi stanovanj zaradi povišanih nepremičninskih davkov. Zato so Richard Travis (1973) ter O'Loughlin in Munski (1979) predlagali, naj se pred izvedbo preuči odnos stanovalcev do obnove. Enako velja za druge oblike urbane prenovne. Prav tako pa je pri urbani prenovi pomembno upoštevati tudi, kolikšno vrednost pripisujejo stanovalci svojemu družbenemu okolju (Brookes in Hughes, 1975).

Čeprav lahko urbana prenova ali obnova s »predelavo« pro-padajočih lokacij in stavb prispeva k trajnostnemu razvoju mesta (Couch in Dennemann, 2000), je projekte težko načrtovati in izvajati na »trajnosten« način. Zaradi različnih pogledov in nasprotujočih si interesov déležnikov je treba za boljše utemeljeno in družbeno odgovorno odločitev v urbano prenovno vključiti tudi lokalno skupnost (Ng, 2002). Oblikovalci politike in upravljavci bi morali upoštevati, da mora trajnostni razvoj temeljiti na razumevanju tesnih vezi med okoljem in družbo, pri čemer poteka dvosmerna izmenjava povratnih informacij (Hopwood idr., 2005). Trajnostnost pri projektih urbane prenovne se lahko doseže samo tako, da se v proces vključi tudi skupnost (Fordham, 1995; Edgar in Taylor, 2000).

Vse te raziskave pojasnjujejo, zakaj bi moralo biti vključevanje skupnosti pomemben del procesa urbane prenovne, da bi lahko želje skupnosti pretvorili v odločitve, ki so zanjo koristne (Warren, 1965; Jacobs in Dutton, 2000; Lloyd, 2002). Marilyn Taylor (2000) pa je opozorila tudi na to, da je vklju-

čevanje skupnosti v proces urbane prenovne lahko zamudno in zapleteno.

3 Raziskava

Ker so želje skupnosti pomembne za uspešno urbano prenavo, se v tej raziskavi preučujejo mnenja skupnosti o dveh glavnih pristopih k urbani prenavi (to je sanaciji in obnovi), poskuša pa se tudi ugotoviti, kaj določa posameznikov odnos do teh dveh pristopov. Uporabljena je kvalitativna metoda, na podlagi katere se s strukturirano anketo primerjajo pogledi prebivalcev štirih starih hongkonških okrožij: osrednjega in zahodnega okrožja (v nadaljevanju: OZ) ter okrožij Wanchai (v nadaljevanju: WC), Yau Tsim Mong (v nadaljevanju: YTM) in Sham Shui Po (v nadaljevanju: SSP). Ta okrožja smo izbrali zato, ker tam število propadajočih stavb najbolj narašča. Na sliki 1 so prikazane propadajoče stavbe v okrožju Sham Shui Po. To so bila tudi območja urbane prenovne v strategiji urbane prenovne za leto 2001 (ang. *Urban Renewal Strategy 2001*; urad za načrtovanje in zemljišča, 2001). Intervjuvali smo samo stanovalce zasebnih stanovanjskih zgradb. Pred intervjujem smo stanovalcem razložili izraza obnova in sanacija. Vprašalnik je zajemal vprašanja glede socialno-demografskih značilnosti anketirancev, njihovih stanovanjskih izkušenj, socialnih mrež, odnosov do sanacije in obnove ter razlogov, zakaj tako razmišljajo.

3.1 Analitični model razlage posameznikovega odnosa

V vprašalniku smo spraševali o (a) osebnih podatkih anketirancev (starost, stopnja izobrazbe in dohodek gospodinjstva) ter (b) njihovem odnosu do omenjenih pristopov k urbani prenavi in socialnih pogojih, ki vplivajo na njihove odločitve (kako dolgo živijo v svojem stanovanju, ali se nameravajo preseliti in kakšna je njihova socialna mreža). Po izsledkih različnih avtorjev (na primer Mendelsohn, 1977; Mayer, 1981; Shear, 1983) na izbiro pristopa k prenavi lahko vplivajo lastnosti gospodinjstev, starost stavbe, odločitve glede selitve in značilnosti soseske. Travis (1973) je ugotovil, da je odnos stanovalca do obnove stanovanja odvisen od njegovega družbeno-ekonomskega ozadja, tega, kako dolgo že živi v soseski, in od oblike lastništva. Na podlagi teh ugotovljenih povezav smo postavili hipotezo, da lahko posameznikovo izbiro (*IZBIRA*) sanacije ali obnove v sklopu projekta urbane prenovne izrazimo s funkcijo (*f*), kot je prikazano v spodnji enačbi:

$$IZBIRA = f(SP, STAR, DOH, IZ, ZAP, LAST, DP, NPO, STARS, ZAD, ODC, PDI, ODN, OKR)$$

Pri čemer je

- *SP, STAR, DOH, IZ, ZAP* in *TEN* spol, starost, dohodek



Slika 1: Razpadajoča stavba v starem hongkonškem okrožju (foto: Daniel Chi Wing Ho)

na gospodinjstvo, najvišja stopnja dosežene izobrazbe, zaposlitveni status in oblika lastništva posameznika;

- *DP* doba posameznikovega prebivanja na trenutnem naslovu;
- *NPO* namen posameznika, da ostane v predelu, v katerem trenutno stanuje;
- *STARS* starost stavbe, v kateri živi posameznik;
- *ZAD* posameznikovo zadovoljstvo s stanjem stavbe, v kateri živi;
- *ODČ* število ožjih družinskih članov, ki živijo v istem predelu, vendar ne skupaj s posameznikom;
- *PDI* pogostost posameznikove družbene interakcije s sosedi;
- *ODN* posameznikov odnos s sosedi, kot ga dojema sam;
- *OKR* vektor slamnatih spremenljivk, ki predstavljajo posamezna hongkonška okrožja.

Funkcija $f(x)$ združuje socialno-demografske dejavnike (spol, starost, dohodek gospodinjstva, stopnjo izobrazbe in zapo-

slitveni status), stanovanjske izkušnje (kako dolgo že živijo v svojem stanovanju, kakšne lastninske pravice imajo in ali namepravajo tam ostati), značilnosti stavbe (starost stavbe in lokacijo) in socialno mrežo (rednost stikov, število družinskih članov, ki živijo v bližini, in kakovost posameznikovih odnosov s sosedi). V preglednici 1 so razložene spremenljivke iz zgornje enačbe.

3.2 Zbiranje podatkov

Podatke za empirično testiranje enačbe smo dobili s strukturirano anketo, ki smo jo izvajali od maja do oktobra 2008. Dodatni popis prebivalstva iz leta 2006 je pokazal, da je bilo skupno število gospodinjstev v okrožju OZ 88.088, v okrožju WC 55.234, v okrožju YTM 100.589 in v okrožju SSP 126.103 (oddelek za popis in statistiko, 2007). Naključno smo anketirali 1.500 gospodinjstev, in sicer 367 iz okrožja OZ, 79 iz WC, 642 iz YTM in 412 iz SSP. V preglednici 2 je prikazana razporejenost anketirancev glede na kraj prebivanja in starost stavb. Od 1.500 anketirancev jih je 843 stanovalo v

Preglednica 1: Opisi pojasnjevalnih spremenljivk

Spremenljivka	Opis
Izbira (IZBIRA)	
= -3	močna naklonjenost obnovi in močna nenaklonjenost sanaciji
= -2	močna naklonjenost obnovi
= -1	naklonjenost obnovi
= 0	neodločenost med obema pristopoma
= 1	naklonjenost sanaciji
= 2	močna naklonjenost sanaciji
= 3	močna naklonjenost sanaciji in močna nenaklonjenost obnovi
Spol (SP)	
= 1	za moške in 0 za ženske
Starost (STAR)	
= 1	19 let ali manj
= 2	20–29 let
= 3	30–39 let
= 4	40–49 let
= 5	50–59 let
= 6	60–69 let
= 7	70 let ali več
Mesečni dohodek na gospodinjstvo (DOH)	
= 1	manj kot 6.000 HKD
= 2	6.000–9.999 HKD
= 3	10.000–14.999 HKD
= 4	15.000–19.999 HKD
= 5	20.000–24.999 HKD
= 6	25.000–29.999 HKD
= 7	30.000–34.999 HKD
= 8	35.000–39.999 HKD
= 9	40.000 HKD ali več

Spremenljivka	Opis	
Stopnja izobrazbe (IZ)		
	= 1	osnovna šola ali manj
	= 2	nižja srednja šola
	= 3	višja srednja šola
	= 4	visoka šola
	= 5	univerzitetna izobrazba ali več
Zaposlitveni status (ZAP)		
ZAP_1	= 1	če je bil anketiranec delodajalec ali samozaposleni, drugače 0
ZAP_2	= 1	če je bil anketiranec uslužbenec, drugače 0
ZAP_3	= 1	če je bil anketiranec študent ali gospodinja, drugače 0
ZAP_4	= 1	če je bil anketiranec upokojen, drugače 0
ZAP_5	= 1	če je bil anketiranec brezposeln, drugače 0
Oblika lastništva (LAST)		
	= 1	če je bil anketiranec lastnik stanovanja, drugače 0
Doba prebivanja (DP)		
		število let, ki jih je anketiranec preživel na trenutnem naslovu
Namen posameznika, da ostane (NPO)		
NPO_1	= 1	če je anketiranec nameraval ostati v okrožju, drugače 0
NPO_2	= 1	če anketiranec ni nameraval ostati v okrožju, drugače 0
NPO_3	= 1	če se anketiranec še ni odločil, ali bo ostal v okrožju; drugače 0
Starost stavbe (STARS)		
	= 1	30–39 let
	= 2	40–49 let
	= 3	50 let ali več
Zadovoljstvo s splošnim stanjem stavbe (ZAD)		
	= 1	zelo nezadovoljen
	= 2	nezadovoljen
	= 3	neopredeljen
	= 4	zadovoljen
	= 5	zelo zadovoljen
Ožji družinski člani (ODČ)		
		število ožjih družinskih članov, ki živijo v istem okrožju
Pogostnost družbene interakcije s sosedi (PDI)		
	= 1	(skoraj) nikoli
	= 2	redko
	= 3	pogosto
	= 4	zelo pogosto
Odnos s sosedi (ODN)		
	= 1	zelo slab
	= 2	slab
	= 3	povprečen
	= 4	dober
	= 5	zelo dober
Okrožje (OKR)		
OZ	= 1	če je anketiranec živel v osrednjem in zahodnem okrožju, drugače 0
WC	= 1	če je anketiranec živel v okrožju Wanchai, drugače 0
YTM	= 1	če je anketiranec živel v okrožju Yau Tsim Mong, drugače 0
SSP	= 1	če je anketiranec živel v okrožju Sham Shui Po, drugače 0

zasebnih stanovanjskih zgradbah, starih najmanj 30 let. Samo ta skupina anketirancev je odgovarjala na vprašanje o tem, kaj meni o dveh glavnih pristopih k prenovi stavb, v katerih so živeli. Stavb, starih manj kot 30 let, nismo upoštevali, ker so zasebne stanovanjske zgradbe, ki so bile v Hongkongu zgrajene po letu 1980, običajno manj nagnjene k propadanju (Adams in Hastings, 2001).

4 Ugotovitve ankete, rezultati analize in razprava

4.1 Ugotovitve ankete

Kot je razvidno iz preglednice 1, je bila večina pojasnjevalnih spremenljivk v enačbi dihotomnih ali ordinalnih, razen *DP* in *ODČ*, ki sta bili zvezni. Pri 843 anketirancih, ki so živeli v starejših stavbah, je doba prebivanja na trenutnem naslovu znašala od 0,08 do 60 let, s povprečjem 16,4 leta in standardnim odklonom 13,3. Anketiranci so imeli povprečno 1,17 ožjih družinskih članov, ki so živeli v istem okrožju, vendar ne v istem stanovanju. Statistična porazdelitev nezveznih spremenljivk je predstavljena v preglednici 3. 29,7 % anketirancev je živelo v OZ, 6 % v WC, 41 % v YTM in 23 % v SSP. 47,8 % je bilo moških. Več kot polovica anketirancev (55,1 %) je bila stara 50 let ali več. Vsaj polovica gospodinjstev, zajetih v anketi, je zaslužila manj kot 17.250 HKD, kar je bil leta 2006 povprečni mesečni dohodek na gospodinjstvo (oddelek za popis in statistiko, 2007). Samo 14,8 % anketirancev je imelo izobrazbo, višjo od srednješolske. V vzorcu so prevladovali uslužbenci (40,7 %), upokojenci, študenti in gospodinjke pa so pomenili skoraj polovico anketirancev (49,3 %). Lastnikov stanovanj je bilo 581 (68,9 %), 40,8 % jih je živelo v stavbah, starih 30–39 let in 51,6 % v stavbah, starih 40–49 let. 7,6 % jih je živelo v stavbah, starih najmanj 50 let.

Na vprašanje, ali bi še naprej stanovali v istem mestnem okrožju, če bi morali njihova stanovanja porušiti, je 59,3 % anketirancev odgovorilo pritrdilno, 9,5 % pa nikalno. Čeprav se 31,2 % anketirancev glede tega ni moglo odločiti, ugotovitve potrjujejo, da so anketiranci močno navezani na okrožje, v katerem živijo. Več kot 40 % anketirancev je odgovorilo, da se radi družijo s sosedi, in le 2,3 % jih je imelo o sosedih slabo mnenje. 67,4 %

anketirancev je razkrilo, da se skoraj nikoli ali redko družijo s sosedi. To je potrdilo ugotovitev Raya Forresta idr. (2002), da so stiki med sosedi v Hongkongu šibki. Delež anketirancev, ki so bili zadovoljni s splošnim stanjem stavb, v katerih živijo, je znašal 55,7 %, nezadovoljnih pa je bilo le 7,8 %. Presenetljivo je bilo, da 394 od 843 anketirancev (46,7 %) ni dalo prednosti ne sanaciji ne obnovi. 289 (34,3 %) anketirancev je dalo prednost sanaciji, 160 (19,0 %) pa se je odločilo za obnovo. Za določitev lastnosti anketirancev, ki so se odločili za sanacijo ali obnovo, je treba izvesti podrobnejšo analizo.

4.2 Rezultati analize s probit modelom za urejene podatke

Ker je vrednost odvisne spremenljivke v enačbi celo in urejeno število (od -3 do $+3$), preprosta metoda najmanjših kvadratov ne more zagotoviti verodostojnih računskih rezultatov (Mckelvey in Zavoina, 1975; Lu, 1999). Zato smo za izračun enačbe izvedli analizo s probit modelom za urejene podatke. Potem ko smo izbor omejili zaradi manjkajočih podatkov, smo v analizo vključili 714 opazovanj; rezultati analize so predstavljeni v preglednici 4. Koeficient verjetnosti (v nadaljevanju: KV) je znašal 63,96 (statistično pomemben na ravni 1 %), kar pomeni, da se je uporabljeni model pri napovedi odnosa anketirancev do sanacije in obnove bolje obnesel kot ničelni model. Rezultati analize so pokazali, da spol in izobrazba anketirancev nista pomembno vplivala na njihovo odločitev, tudi kadar smo upoštevali vse druge dejavnike. Izračunani koeficienti spremenljivk *DOH* in *STAR* so bili pozitivni in statistično pomembni na ravni 5 %. Ti rezultati potrjujejo, da se je naklonjenost sanaciji večala z mesečnim dohodkom in s starostjo anketirancev. Bogatejši in starejši anketiranci so bili torej bolj naklonjeni sanaciji, če upoštevamo, da se vsi drugi dejavniki niso spremenili.

Ti izsledki niso bili pričakovani, saj so številne druge raziskave (na primer Eckert, 1979; 1983; Chui, 2001, 2008) pokazale, da so projekti sanacije na različne načine škodili starejšim stanovalcem. V naši anketi so bili starejši stanovalci verjetno bolj naklonjeni sanaciji kot obnovi zaradi neustreznih pogojev v grajenem okolju, v katerem živijo. Na primer večina starih blo-

Preglednica 2: Razporejenost gospodinjstev v štirih izbranih mestnih okrožjih

Okrožje	Starost stavbe								Skupaj	
	< 20 let		20–29 let		30–39 let		> 39 let			
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
osrednje in zahodno	52	16,9	64	18,3	58	16,9	193	38,7	367	24,5
Wanchai	12	3,9	14	4,0	42	12,2	11	2,2	79	5,3
Yau Tsim Mong	99	32,2	196	56,0	173	50,3	174	34,9	642	42,8
Sham Shui Po	144	46,9	76	21,7	71	20,6	121	24,2	412	27,5
skupaj	307	100,0	350	100,0	344	100,0	499	100,0	1.500	100,0

Preglednica 3: Porazdelitev pojasnjevalnih spremenljivk glede na odnos do prenove

Spremenljivke	Za obnovo		Za sanacijo		Neopredeljeni		Skupaj	
	n	%	n	%	n	%	n	%
Spol (SP)								
(= 1) moški	73	45,6	127	43,9	203	51,5	403	47,8
(= 0) ženski	87	54,4	162	56,1	191	48,5	440	52,2
skupaj	160	100,0	289	100,0	394	100,0	843	100,0
Starost (STAR)								
(= 1) 19 let ali manj	8	5,0	5	1,7	12	3,0	25	3,0
(= 2) 20–29 let	15	9,4	17	5,9	42	10,7	74	8,8
(= 3) 30–39 let	35	21,3	34	11,8	50	12,7	118	14,0
(= 4) 40–49 let	29	18,1	69	23,9	62	15,7	160	19,0
(= 5) 50–59 let	36	22,5	68	23,5	69	17,5	173	20,5
(= 6) 60–69 let	13	8,1	46	15,9	59	15,0	118	14,0
(= 7) 70 let ali več	25	15,6	49	17,0	100	25,4	174	20,6
niso želeli odgovarjati	0	0,0	1	0,3	0	0,0	1	0,1
skupaj	160	100,0	289	100,0	394	100,0	843	100,0
Mesečni dohodek na gospodinjstvo (DOH)								
(= 1) manj kot 6.000 HKD	29	18,1	47	16,3	87	22,1	163	19,3
(= 2) 6.000–9.999 HKD	20	12,5	40	13,8	64	16,2	124	14,7
(= 3) 10.000–14.999 HKD	32	20,0	52	18,0	75	19,0	159	18,9
(= 4) 15.000–19.999 HKD	23	14,4	44	15,2	56	14,2	123	14,6
(= 5) 20.000–24.999 HKD	18	11,3	40	13,8	30	7,6	88	10,4
(= 6) 25.000–29.999 HKD	13	8,1	16	5,5	10	2,5	39	4,6
(= 7) 30.000–34.999 HKD	7	4,4	20	6,9	22	5,6	49	5,8
(= 8) 35.000–39.999 HKD	10	6,3	16	5,5	13	3,3	39	4,6
(= 9) 40.000 HKD ali več	4	2,5	5	1,7	7	1,8	16	1,9
niso želeli odgovarjati	4	2,5	9	3,1	30	7,6	43	5,1
skupaj	160	100,0	289	100,0	394	100,0	843	100,0
Stopnja izobrazbe (IZ)								
(= 1) osnovna šola ali manj	30	18,8	92	31,8	140	35,5	262	31,1
(= 2) nižja srednja šola	37	23,1	60	20,8	103	26,1	200	23,7
(= 3) višja srednja šola	59	36,9	95	32,9	95	24,1	249	29,5
(= 4) visoka šola	8	5,0	14	4,8	21	5,3	43	5,1
(= 5) univerzitetna izobrazba ali več	26	16,3	27	9,3	29	7,4	82	9,7
niso želeli odgovarjati	0	0,0	1	0,4	6	1,5	7	0,8
skupaj	160	100,0	289	100,0	394	100,0	843	100,0
Zaposlitveni status (ZAP)								
(ZAP_1 = 1) delodajalec ali samozaposleni	13	8,1	24	8,3	28	7,1	65	7,8
(ZAP_2 = 1) uslužbenec	83	51,9	122	42,2	135	34,3	340	40,7
(ZAP_3 = 1) študent ali gospodinja	25	15,6	72	24,9	109	27,7	206	24,7
(ZAP_4 = 1) upokojenec	34	21,3	59	20,4	112	28,4	205	24,6
(ZAP_5 = 1) brezposeln*	5	3,1	12	4,2	10	2,5	27	3,2
skupaj	160	100,0	289	100,0	394	100,0	843	100,0
Oblika lastništva (LAST)								
(= 1) lastnik stanovanja	123	76,9	231	79,9	227	57,6	581	68,9
(= 0) drugo*	36	22,5	58	20,1	165	41,9	259	30,7
niso želeli odgovarjati	1	0,6	0	0,0	2	0,5	3	0,4
skupaj	160	100,0	289	100,0	394	100,0	843	100,0

Spremenljivke	Za obnovo		Za sanacijo		Neopredeljeni		Skupaj	
	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%	<i>n</i>	%
Namen posameznika, da ostane v istem okrožju (NPO)								
(NPO_1 = 1) da	123	76,9	182	63	195	49,5	500	59,3
(NPO_2 = 1) ne	12	7,5	28	9,7	40	10,1	80	9,5
(NPO_3 = 1) se še ni odločil*	25	15,6	79	27,3	159	40,4	263	31,2
skupaj	160	100,0	289	100,0	394	100,0	843	100,0
Starost stavbe (STARS)								
(= 1) 30–39 let	76	47,5	113	39,1	155	39,3	344	40,8
(= 2) 40–49 let	80	50,0	155	53,6	200	50,8	435	51,6
(= 3) 50 let ali več	4	2,5	21	7,3	39	9,9	64	7,6
skupaj	160	100,0	289	100,0	394	100,0	843	100,0
Zadovoljstvo s splošnim stanjem stavbe (ZAD)								
(= 1) zelo nezadovoljen	1	0,6	5	1,7	4	1,0	10	1,2
(= 2) nezadovoljen	1	0,6	26	9,0	29	7,3	56	6,6
(= 3) neopredeljen	38	23,8	99	34,3	171	43,4	308	36,5
(= 4) zadovoljen	116	72,5	153	52,9	180	45,7	449	53,3
(= 5) zelo zadovoljen	4	2,5	6	2,1	10	2,5	20	2,4
skupaj	160	100,0	394	100,0	289	100,0	843	100,0
Pogostnost družbene interakcije s sosedi (PDI)								
(= 1) skoraj nikoli	37	23,1	38	13,1	113	28,7	188	22,3
(= 2) redko	68	42,5	143	49,5	169	42,9	380	45,1
(= 3) pogosto	46	28,8	100	34,6	102	25,9	248	29,4
(= 4) zelo pogosto	6	3,7	6	2,1	7	1,8	19	2,3
niso želeli odgovarjati	3	1,9	3	0,7	2	0,7	8	0,9
skupaj	160	100,0	394	100,0	289	100,0	843	100,0
Odnos s sosedi (ODN)								
(= 1) zelo slab	1	0,6	1	0,3	2	0,5	4	0,5
(= 2) slab	2	1,2	1	0,3	12	3,0	15	1,8
(= 3) povprečen	59	36,9	131	45,3	222	56,3	412	48,9
(= 4) dober	55	34,4	115	39,8	115	29,2	285	33,8
(= 5) zelo dober	19	11,9	22	7,6	14	3,5	55	6,5
niso želeli odgovarjati	24	15,0	29	6,5	19	6,6	72	8,5
skupaj	160	100,0	394	100,0	289	100,0	843	100,0
Okrožje (OKR)								
(OZ = 1) osrednji in zahodni	62	38,8	81	28,0	108	27,4	251	29,7
(WC = 1) Wanchai	13	8,1	27	9,3	13	3,3	53	6,3
(YTM = 1) Yau Tsim Mong	80	50,0	135	46,7	132	33,5	347	41,2
(SSP = 1) Sham Shui Po*	5	3,1	46	16,0	141	35,8	192	22,8
skupaj	160	100,0	289	100,0	394	100,0	843	100,0

Opomba: (*) označuje referenčne slamnate spremenljivke pri analizi s probit modelom za urejene podatke.

kov nima dvigal, kar starejšim omejuje gibanje, to pa negativno vpliva na njihovo fizično in socialno dobro počutje. Čeprav obnova običajno izboljša stanje zgradbe, lahko zaradi fizičnih in tehničnih omejitev teh stavb le malo naredimo za to, da bi izboljšali dostop do njih. Po drugi strani pa sanacija ponuja možnost, da nove stavbe bolje projektiramo in poskrbimo za boljšo infrastrukturo ali pa prizadete stanovalce preselimo v

druge stavbe z boljšim dostopom. Tako lahko slaba kakovost stavbe vpliva na starejše stanovalce, da se raje odločijo za sanacijo. Pri obnovi bi vsekakor morali zagotoviti, da stavba zadovoljuje posebne potrebe starejših stanovalcev, ki živijo v njej.

Pravzaprav se ta razlaga ujema z drugimi ugotovitvami empirične analize. Kot so pokazali rezultati analize, so anketiranci,

Preglednica 4: Rezultati analize s probit modelom za urejene podatke

Spremenljivka	Koeficient	Standardna napaka	z-statistika	
<i>SP</i>	0,075035	0,095877	0,782616	
<i>STAR</i>	0,083936	0,034209	2,453628	**
<i>DOH</i>	0,053528	0,024274	2,205116	**
<i>IZ</i>	-0,065055	0,043642	-1,490650	
<i>ZAP_1</i>	-0,332779	0,274057	-1,214269	
<i>ZAP_2</i>	-0,184300	0,238810	-0,771741	
<i>ZAP_3</i>	-0,123556	0,240729	-0,513260	
<i>ZAP_4</i>	-0,484834	0,253495	-1,912596	*
<i>LAST</i>	0,184545	0,102457	1,801190	*
<i>DP</i>	0,000416	0,003901	0,106652	
<i>NPO_1</i>	-0,104617	0,085180	-1,228185	
<i>NPO_2</i>	0,119178	0,137294	0,868045	
<i>STARS</i>	0,179490	0,066982	2,679688	***
<i>ZAD</i>	-0,263234	0,062631	-4,202954	***
<i>ODČ</i>	0,000584	0,015750	0,037086	
<i>PDI</i>	0,096921	0,061390	1,578767	
<i>ODN</i>	-0,002759	0,075035	-0,036766	
<i>OZ</i>	-0,058582	0,095253	-0,615010	
<i>WC</i>	0,628215	0,228916	2,744304	***
<i>YTM</i>	0,173540	0,095460	1,817926	*
odvisna spremenljivka	<i>IZBIRA</i>	št. opazovanj	714	
prilagojen <i>R</i> -kvadrat	0,032389	Akaikov informacijski kriterij	2,749033	
Schwarzov kriterij	2,915479	log. verjetnosti	-955,4046	
Hannan-Quinnov informacijski kriterij	2,813315	koeficient verjetnosti	63,96037	***

Opomba: (***), (**) in (*) predstavljajo statistično pomembnost na ravneh 1 %, 5 % oziroma 10 %.

ki živijo v starejših stavbah, bolj naklonjeni sanaciji. Z vidika varnosti konstrukcije so stavbe, ki so stare najmanj 40 let, nagnjene k številnim težavam (Adams in Hastings, 2001). Zaradi uporabe morske vode pri mešanju betona, slabe izvedbe in neustreznega nadzora v 60. in 70. letih prejšnjega stoletja je stavbe, zgrajene v tem obdobju, ogrožala korozija jeklene konstrukcije, kar je povzročalo kršenje betona. Po mnenju stanovalcev so stavbe, v katerih živijo, popolnoma nepopravljive ali pa jih ni mogoče gospodarno obnoviti. Zato so stanovalci starejših stavb raje izbrali sanacijo. Obenem pa so rezultati analize pokazali, da so bili tudi stanovalci, ki niso bili zadovoljni s splošnim stanjem stavb, v katerih živijo, bolj naklonjeni sanaciji.

Povezavo med starostjo anketirancev in njihovo naklonjenostjo sanaciji moramo pazljivo razlagati. Rezultati analize so namreč pokazali tudi, da so bili upokojeni anketiranci v primerjavi z brezposelnimi bolj naklonjeni sanaciji, kar na videz nasprotuje naši prejšnji ugotovitvi. To odstopanje lahko razložimo s posameznikovim življenjskim slogom. V primerjavi s starejšimi stanovalci, ki so še vedno zaposleni, upokojenci navadno več časa preživijo v svojih soseskah. Zato so bolj navezani na lokalno

socialno tkivo in niso naklonjeni sanaciji, ki bi lahko zamajala ali celo uničila njihovo socialno mrežo, ki so jo gradili več let.

V primerjavi z drugimi oblikami lastništva so lastniki stanovanj bolj podpirali sanacijo, če upoštevamo, da se vsi drugi dejavniki niso spremenili. Po drugi strani pa je presenetljivo, da se podatka o tem, koliko časa anketiranec že prebiva na svojem trenutnem naslovu (*DP*), in o tem, ali namerava ostati v istem okrožju (*NPO*), nista izkazala za statistično pomembna dejavnika (niti na ravni 10 %). Poleg tega spremenljivke, ki predstavljajo kakovost obstoječih socialnih mrež v določenem okrožju (*PDI*, *ODČ* in *ODN*), niso imele pomembnejšega vpliva na odnos anketirancev, niti na ravni 10 %.

Glede lokacijskega dejavnika so bili anketiranci iz *WC* in *YTM* bolj naklonjeni sanaciji kot tisti iz *OZ* in *SSP*. Te ugotovitve se razlikujejo od tistih v raziskavah želja v mestnih okrožjih (ang. *District Aspiration Studies*, v nadaljevanju: *DAS*), izvedbo katerih so konec leta 2009 naročili okrožni sveti (urad za urbano prenavo, 2010). *DAS* so pokazale, da so prebivalci okrožja *WC* močno naklonjeni obnovi. Do odstopanj med temi ugo-

tovitvami je morda prišlo zaradi drugačnega postopka zbiranja mnenj. Pri svoji raziskavi smo uporabili strukturiran vprašalnik na naključno izbranem vzorcu gospodinjstev, mnenja ljudi v DAS za okrožje WC pa smo primerjali s pomočjo delavnic in anket. Ugotovitve z delavnic so lahko nekoliko pristranske, ker je bila večina dejavnih udeležencev na teh delavnicah naklonjena ohranjanju obstoječega stanja. Poleg tega so anketiranci v DAS prihajali iz različnih okolij; med njimi so bili lokalni prebivalci, zaposleni v okrožju, obiskovalci in lokalni trgovci na drobno, medtem ko smo pri svoji raziskavi anketirali samo stanovalce starejših zasebnih stavb. Te razlike v metodologiji in izboru anketirancev so povzročile omenjena odstopanja v ugotovitvah.

4.3 Razprava

Rezultati analize so pokazali, da je bila kakovost stavbe – ne glede na to, ali smo merili zadovoljstvo anketirancev ali starost stavbe – eden glavnih dejavnikov, ki so vplivali na izbor enega od obeh pristopov k urbani prenovi. Ko smo anketirance vprašali, kateri so glavni razlogi za njihovo odločitev, je 49 (30,6 %) od 160 zagovornikov obnove menilo, da njihove stavbe niso v tako slabem stanju. Med tistimi, ki so izbrali sanacijo, pa jih je 43,6 % menilo, da so njihove stavbe v preslabem stanju. Zato je zaznana kakovost stavbe imela najpomembnejšo vlogo pri oblikovanju stališč anketirancev. Ta ugotovitev potrjuje, da je način poseganja v lastno grajeno okolje odvisen od tega, kako stanovalci zaznavajo kakovost stavbe, v kateri živijo.

Poleg tega rezultati analize kažejo tudi, da pri izbiranju najboljše možnosti v zvezi s projektom urbane prenove ne bi smeli razmišljati preveč »logično«. Velja mnenje, da bi se morale lokalne socialne mreže pri projektih prenove ohraniti. Poleg tega je v literaturi veliko dokazov o tem, da so pri sanacijah starejši ljudje ena najranljivejših skupin. Zdi se logično, da starejši nasprotujejo sanaciji; ta naj bi bila kriva razdiranja socialnega tkiva in razseljevanja prikrajsanih. Kljub temu pa so empirični izsledki te raziskave pokazali, da so bili starejši anketiranci na preučevanih območjih bolj naklonjeni sanaciji kot obnovi. Ti izsledki torej nakazujejo, da sanacija na območju z visoko koncentracijo starejših prebivalcev ni nujno družbeno nesprejemljiva. Pri ocenjevanju morebitnih posledic projekta prenove je treba upoštevati tudi številne druge dejavnike, kot sta zaposlitveni status in življenjski slog lokalnih prebivalcev. Prav tako je velika verjetnost, da se vplivi družbeno-ekonomskega statusa stanovalcev na njihova stališča razlikujejo glede na socialni in kulturni kontekst. Še več, razumevanje želja ali preferenc déležnikov pri vsakem scenariju je zelo pomembno za doseganje družbeno zaželenega in trajnostnega projekta.

Izsledki raziskave so pokazali tudi, da so v nasprotju s stanovalci, ki so lastniki stanovanj, najemniki nasprotovali sanaciji

stavb, v katerih živijo. Ta empirična ugotovitev, ki temelji na obliki lastništva, bi bila lahko znak nezadovoljstva najemnikov s trenutno odškodninsko politiko v primeru sanacije. Trenutni mehanizmi dodeljevanja odškodnin stanovalcem, prizadetim pri projektih sanacije, so res pristranski. Pri sanacijah, ki jih vodi zasebni sektor, dobijo odškodnino samo lastniki nepremičnin. Najemniki niso upravičeni do nobene druge oblike povrnitve škode kot do odškodnine za predčasno najemodajalčevo odpoved najemne pogodbe. Pred uveljavitvijo (konsolidacijskega, amandmajskega) odloka o najemodajalcih in najemnikih iz leta 2004 (ang. *Landlords and Tenants (Consolidation) (Amendment) Ordinance 2004*) je pri projektih sanacije, za katere je dal pobudo urad za urbano prenavo (ang. *Urban Renewal Authority*, v nadaljevanju: URA), ta urad prizadetim najemnikom ponudil plačilo *ex gratia*. Pri novih projektih, ki jih izvaja URA, pa lahko prizadeti najemniki izbirajo med selitvijo v javna stanovanja in gotovinsko odškodnino v višini 3,5-kratne obdavčljive vrednosti nepremičnin, v katerih živijo. Vendar ta odškodnina ni tako privlačna kot tista, ki jo ponujajo lastnikom nepremičnin. Vlada in URA bi zato morala spremeniti politiko izplačevanja odškodnin najemnikom, prizadetim v projektih sanacije.

Rezultati ankete kažejo, da prebivalci starejših hongkonških mestnih predelov niso bili enotni glede zaželenega pristopa k prenovi stavb. Čeprav je vlada leta 2008 in 2009 naredila drzen in odločen korak k temu, da javnost vključi v pregledno revizijo mestne strategije urbane prenove, se zdi, da vključenost skupnosti še vedno ostaja na ravni formulacije splošne strategije, saj se ni premaknila na raven načrtovanja in izvajanja projektov. Kot je opozoril že Avi Friedman (2007), je velika verjetnost, da urbana prenova ne bo uspešna, če prizadeti stanovalci niso vključeni v proces. Organi, pristojni za prenavo, in njihovi predstavniki bi morali pri oblikovanju strategije sodelovati z lokalno skupnostjo, in sicer za vsak projekt (Percy, 2003). Tako se lahko razkrijejo potrebe lokalne skupnosti in zmanjša možnost pojava drugih socialnih problemov, kot je socialna izključenost (Stubbs, 2004).

V prejšnjem poglavju smo poudarili, da lahko na izsledke ankete o željah skupnosti glede urbane prenove vpliva uporabljena metodologija. Zaradi javne odgovornosti in kredibilnosti bi morale URA in podobne organizacije v prihodnosti imeti na voljo dosledne in pregledne smernice za izvajanje anket o željah skupnosti za projekte urbane prenove. Kot uvodna raziskava je ta raziskava zajemala samo stanovalce zasebnih stanovanj. Za celovito oceno želja vsake skupnosti bi morali upoštevati tudi stališča drugih déležnikov, lokalnih trgovcev na drobno in delavcev v okrožjih.

5 Sklep

Urbana prenova je nujen odziv na hitro propadanje mestnih predelov zaradi propadanja stavb. Vsak pristop k sanaciji ali obnovi ima svoje prednosti in omejitve. Glede na pomembnost odziva skupnosti na trajnostno urbano prenavo smo v tej raziskavi s pomočjo strukturirane ankete preučili, kako prebivalci starih okrožij zaznavajo glavna pristopa k urbani prenovi. Izsledki ankete so pokazali, da so bili tisti prebivalci, ki sta jih zanimali obe možnosti, bolj naklonjeni sanaciji. Na podlagi analize s probit modelom za urejene podatke smo ugotovili, da so starost stavbe, starost anketirancev, dohodek gospodinjstva, upokojski status, oblika lastništva in zadovoljstvo s stanjem stavbe pomembno določali posameznikov odnos do obeh pristopov k urbani prenovi. Po drugi strani pa spol anketirancev, stopnja izobrazbe, doba prebivanja na trenutnem naslovu, namen, da ostanejo v okrožju, in druge značilnosti socialne mreže niso vplivali na njihov odnos.

Raziskava je razkrila različna mnenja glede dveh glavnih možnosti urbane prenove. Zato je za dolgotrajno zdržno upravljanje fonda stavb v mestu potrebna uravnotežena strategija urbane prenove. Ker je vsak projekt urbane prenove edinstven (Fung in Yau, 2009), bi morala biti strategija izvedbe načrtovana za vsak projekt posebej. V trenutni »družbi deležnikov«
s pristopom »od zgoraj navzdol«
ne moremo doseči uravnotežene in zdržne strategije urbane prenove brez vloška deležnikov. Na začetku procesa načrtovanja vsakega projekta bi morali najprej oceniti socialne razmere in želje lokalne skupnosti. Kar je še pomembnejše, skupnost bi morala resnično sodelovati pri pomembnih odločitvah, kar bi zmanjšalo število primerov nepravilnosti in socialne izključenosti. Jasno je, da bodo pri projektu prenove različne strani imele različne prioritete. Doseganje soglasja med deležniki je zato zelo pomembno, čeprav ga je v večini primerov težko doseči. Čeprav so nekateri raziskovalci (na primer Sheffield, 1999; Dennis, 2006) predlagali, da bi pri urbanem načrtovanju morali uporabljati napredne tehnike in tehnologije, bi se moralo več raziskav osredotočati na oblikovanje soglasja ali participativno odločanje za urbano prenavo. Uporabnost metod, kot je urbana soba za odločanje (ang. *urban decision room*), ki so jo predlagali Neil Mayer idr. (2005), pa bi bilo treba pazljivo preučiti.

.....
Daniel Chi Wing Ho
The University of Hong Kong, Department of Real Estate and Construction, Pokfulam Road, Hongkong
E-pošta: danielho@hku.hk

Yung Yau
City University of Hong Kong, Department of Public and Social Administration, Kowloon Tong, Hongkong

Chi Kwong Law

The University of Hong Kong, Department of Social Work and Social Administration, Pokfulam Road, Hongkong

Sun Wah Poon

The University of Hong Kong, Department of Real Estate and Construction, Pokfulam Road, Hongkong

Hak Kwong Yip

Policy 21 Limited, Hongkong

Ervi Liusman

The University of Hong Kong, Department of Real Estate and Construction, Pokfulam Road, Hongkong

Opombe

[1] Znesek plačil *ex gratia* se razlikuje glede na velikost gospodinjstva, vendar v nobenem primeru ni nižji od 70.000 HKD za enočlansko gospodinjstvo oziroma 80.000 HKD za dvočlansko ali večje gospodinjstvo.

[2] Najemniki, ki se odločijo za preselitev, morajo izpolnjevati pogoje, navedene na vlogi za javna stanovanja, ki jo izda hongkonški urad za stanovanja ali hongkonška družba za stanovanja.

[3] Najemnikom se lahko poleg plačila *ex gratia* ponudi tudi stimulacijski dodatek v višini polovične davčne vrednosti, pri čemer pa morajo izpolnjevati določene pogoje.

Zahvala

Avtorja se zahvaljujeta svetu za raziskovalne štipendije posebnega upravnega območja Ljudske republike Kitajske Hongkong (projekt št. 7009-PPR-4) za finančno pomoč, ki je omogočila izvedbo te raziskave.

Viri in literatura

Adams, D., in Hasting, E. M. (2001): Urban renewal in Hong Kong: Transition from development corporation to renewal authority. *Land Use Policy*, 18(3), str. 245–258. DOI: 10.1016/S0264-8377(01)00019-9

Alker, S., in McDonald, A. (2003): Incorporating sustainable development into redevelopment. *Sustainable Development*, 11(3), str. 171–182. DOI: 10.1002/sd.215

Arthurson, K. (1998): Redevelopment of public housing estates: The Australian experience. *Urban Policy and Research*, 16(1), str. 35–46. DOI: 10.1080/08111149808727746

Balchin, P. N., Kieve, J. L., in Bull, G. H. (1992): *Urban land economics and public policy*. London, Macmillan.

Brookes, J. A., in Hughes, K. (1975): Housing redevelopment and rehabilitation. *Town Planning Review*, 46(2), str. 215–225.

Chan, E. H. W., in Lee, G. K. L. (2008a): Applicability in Hong Kong of London's experiences on urban redevelopment practices. *Property Management*, 26(2), str. 125–137. DOI: 10.1108/02637470810866697

Chan, E. H. W., in Lee, G. K. L. (2008b): Contribution of urban design to economic sustainability of urban renewal projects in Hong Kong. *Sustainable Development*, 16(6), str. 353–364. DOI: 10.1002/sd.350

- Chui, E. (2001): Doomed elderly in a booming city: Urban redevelopment and housing problems of elderly in Hong Kong. *Housing, Theory and Society*, 18(3–4), str. 158–166. DOI: 10.1080/14036090152770528
- Chui, E. (2008): Ageing in place in Hong Kong – challenges and opportunities in a capitalist Chinese city. *Ageing International*, 32(3), str. 167–182. DOI: 10.1007/s12126-008-9015-2
- Cooper, I. (2001): Post occupancy evaluation – where are you? *Building Research & Information*, 29(2), str. 158–163. DOI: 10.1080/09613210010016820
- Couch, C., in Dennemann, A. (2000): Urban regeneration and sustainable development in Britain. *Cities*, 17(2), str. 137–147. DOI: 10.1016/S0264-2751(00)00008-1
- Danchev A. (2005): Social capital influence on sustainability of development (case study of Bulgaria). *Sustainable Development*, 13(1), str. 25–37. DOI: 10.1002/sd.243
- Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., in Brown, C. (v tisku): The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, DOI: 10.1002/sd.417.
- Dennis, S. F. Jr. (2006): Prospects for qualitative GIS at the intersection of youth development and participatory urban planning. *Environment and Planning A*, 38(11), str. 2039–2054. DOI: 10.1068/a3861
- Eckert, J. K. (1979): Urban renewal and redevelopment: High risk for the marginally subsistent elderly. *The Gerontologist*, 19(5 Part 1), str. 496–502. DOI: 10.1093/geront/19.5_Part_1.496
- Eckert, J. K. (1983): Dislocation and relocation of the urban elderly: Social networks as mediators of relocation stress. *Human Organization*, 42(1), str. 39–45.
- Edgar, B., in Taylor, J. (2000): Housing. V: Roberts, P., in Sykes, H. (ur.): *Urban regeneration: A handbook*. London, Sage.
- Edwards, J. (1997): Urban policy: The victory of form over substance? *Urban Studies*, 34(56), str. 825–843.
- Fordham, G. (1995): *Made to last*. York, Joseph Rowntree Foundation.
- Forrest, R., La Grange, A., in Yip, N. M. (2002): Neighbourhood in a high rise, high density city: Some observations on contemporary Hong Kong. *The Sociological Review*, 50(2), str. 215–240. DOI: 10.1111/1467-954X.00364
- Fried, M. (1966): Grieving for a lost home: Psychological costs of relocation. V: Wilson, J. Q. (ur.): *Urban Renewal: The record and the controversy*. Cambridge, MIT Press.
- Friedman, A. (2007): *Sustainable residential development: Planning and design for green neighborhoods*. New York, McGraw-Hill.
- Fung, W. B., in Yau, Y. (2009): Weightings of decision-making criteria for neighbourhood renewal: Perspectives of university students in Hong Kong. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 2(3), str. 238–258.
- Hartman, C. (1964): The housing of relocated families. *Journal of the American Institute of Planners*, 30(4), str. 266–286. DOI: 10.1080/01944366408978135
- He, S., in Wu, F. (2007): Socio-spatial impacts of property-led redevelopment on China's urban neighbourhoods. *Cities*, 24(3), str. 194–208. DOI: 10.1016/j.cities.2006.12.001
- Ho, D. C. W., Chau, K. W., Cheung, A. K. C., Yau, Y., Wong, S. K., Leung, H. F., idr. (2008): A survey of the health and safety conditions of apartment buildings in Hong Kong. *Building and Environment*, 43(5), str. 764–775. DOI: 10.1016/j.buildenv.2007.01.035
- Ho, D. C. W., Leung, H. F., Wong, S. K., Cheung, A. K. C., Lau, S. S. Y., Wong, W. S., idr. (2004): Assessing the health and hygiene performance of apartment buildings. *Facilities*, 22(3/4), str. 58–69. DOI: 10.1108/02632770410527789
- Ho, D. C. W., in Yau, Y. (2004): *Building safety and condition index: Benchmarking tool for maintenance managers*. Prispevek je bil predstavljen na konferenci z naslovom CIB W70 Facilities Management and Maintenance Symposium 2004, ki je potekala 7. in 8. decembra v Hongkongu. Tipkopolis.
- Hopwood, B., Mellor, M., in O'Brien, G. (2005): Sustainable development: Mapping different approaches. *Sustainable Development*, 13(1), str. 38–52. DOI: 10.1002/sd.244
- Hui, E. C. M., Wong, J. T. Y., in Wan, J. K. M. (2008): The evidence of value enhancement resulting from rehabilitation. *Facilities*, 26(1–2), str. 16–32. DOI: 10.1108/02632770810840282
- Jackson, L. E. (2003): The relationship of urban design to human health and condition. *Landscape and Urban Planning*, 64(4), str. 191–200. DOI: 10.1016/S0169-2046(02)00230-X
- Jacobs, B., in Dutton, C. (2000): Social and community issues. V: Roberts, P., in Sykes, H. (ur.): *Urban regeneration: A handbook*. London, Sage.
- Jacobs, J. (1961): *The death and life of great American cities*. New York, Random House.
- Juan, Y. K., Gao, P., in Wang, J. (2010): A hybrid decision support system for sustainable office building renovation and energy performance improvement. *Energy and Buildings*, 42(3), str. 290–297. DOI: 10.1016/j.enbuild.2009.09.006
- Keating, L. (2000): Redeveloping public housing: Relearning urban renewal's immutable lessons. *APA Journal*, 66(4), str. 384–397.
- Lloyd, M. G. (2002): Urban regeneration and community development in Scotland: Converging agendas for action. *Sustainable Development*, 10(3), str. 147–154. DOI: 10.1002/sd.193
- Loftman, P., in Nevin, B. (1995): Prestige projects and urban regeneration in the 1980s and 1990s: A review of benefits and limitations. *Planning Practice and Research*, 10(3–4), str. 209–315. DOI: 10.1080/02697459509696280
- Lu, M. (1999): Determinants of residential satisfaction: Ordered logit vs. regression models. *Growth and Change*, 30(2), str. 264–287. DOI: 10.1111/0017-4815.00113
- Mayer, I., Van Bueren, E., Bots, P., Van der Voort, H., in Seijdel, R. (2005): Collaborative decisionmaking for sustainable urban renewal projects: A simulation-gaming approach. *Environment and Planning B*, 32(3), str. 403–423. DOI: 10.1068/b31149
- Mayer, N. (1981): Rehabilitation decisions in rental housing: An empirical analysis. *Journal of Urban Economics*, 10(1), str. 76–84. DOI: 10.1016/0094-1190(81)90024-3
- Mckelvey, R. D., in Zavoina, W. (1975): A statistical model for the analysis of ordinal level dependent variables. *Journal of Mathematical Sociology*, 4(1), str. 103–120. DOI: 10.1080/0022250X.1975.9989847
- McLaren, D. (1989): "Action for cities" and the urban environment. *Local Economy*, 4(2), str. 99–111. DOI: 10.1080/02690948908725981
- Meegan, R., in Mitchell, A. (2001): It's not community round here, it's neighbourhood: Neighbourhood change and cohesion in urban regeneration policies. *Urban Studies*, 38(12), str. 2167–2194. DOI: 10.1080/00420980120087117
- Mendelsohn, R. (1977): Empirical evidence on home improvement. *Journal of Urban Economics*, 4(4), str. 459–468. DOI: 10.1016/0094-1190(77)90006-7
- Messner, S. D. (1968): Urban redevelopment in Indianapolis: A benefit-cost analysis. *Journal of Regional Science*, 8(2), str. 149–158. DOI: 10.1111/j.1467-9787.1968.tb01320.x

- Mourao, J., in Pedro, J. B. (2007): Sustainable housing: From consensual guidelines to broader challenges. V: Braganca, L., Pinheiro, M., Jalali, S., Mateus, R., Amoeda, R., in Guedes, M. C. (ur.): *Portugal SB07: Sustainable construction, material and practices*. Amsterdam, IOS Press.
- Needleman, L. (1965): *The economics of housing*. London, Staples Press.
- Needleman, L. (1969): The comparative economics of improvement and new building. *Urban Studies*, 6(2), str. 196–209. DOI: 10.1080/00420986920080261
- Ng, M. K. (2002): Property-led urban renewal in Hong Kong: Any place for the community? *Sustainable Development*, 10(3), str. 140–146. DOI: 10.1002/sd.189
- Ng, S. H., Kam, P. K., in Pong, R. W. M. (2005): People living in ageing buildings: Their quality of life and sense of belonging. *Journal of Environmental Psychology*, 25(3), str. 347–360. DOI: 10.1016/j.jenvp.2005.08.005
- Oakley, S. (2007): Public consultation and place-marketing in the revitalisation of the Port Adelaide Waterfront. *Urban Policy and Research*, 25(1), str. 113–128. DOI: 10.1080/08111140701225594
- Oddelek za popis in statistiko (2007): *2006 Population by-census: Basic tables for district council districts*. Hongkong.
- Ogdul, H. G. (2000): Social cohesion; Is it sufficient? Migrant communities in two disadvantaged neighborhoods in Istanbul. *Geojournal*, 51(4), str. 321–328. DOI: 10.1023/A:1012222219170
- O'Loughlin, J., in Munski, D. C. (1979): Housing rehabilitation in the inner city: A comparison of two neighborhoods in New Orleans. *Economic Geography*, 55(1), str. 52–70. DOI: 10.2307/142732
- Percy, S. (2003): New agendas. V: Couch, C., Fraser, C., in Percy, S. (ur.): *Urban regeneration in Europe*. Oxford, Blackwell Science. DOI: 10.1002/9780470690604.ch13
- Price Waterhouse (1993): *Evaluation of urban development grant, urban regeneration grant and city grant*. London, HMSO.
- Ribeiro, F. L. (2008): Urban regeneration economics: The case of Lisbon's old downtown. *International Journal of Strategic Property Management*, 12(3), str. 203–213. DOI: 10.3846/1648-715X.2008.12.203-213
- Roberts, P. (2000): Evolution, definition and purpose of urban regeneration. V: Roberts, P., in Sykes, H. (ur.): *Urban regeneration: A handbook*. London, Sage.
- Shear, W. B. (1983): Urban housing rehabilitation and move decision. *Southern Economic Journal*, 49(4), str. 1030–1052. DOI: 10.2307/1058105
- Sheffield, J. (1999): *Electronically assisted dialogues for urban planning*. Prispevek je bil predstavljen na konferenci z naslovom 32nd Annual Hawaii International Conference on System Sciences, ki je potekala od 5. do 8. Januarja v Mauiju na Havajih. Tipkopis.
- Shye, S. (1989): The systemic life quality model: A basis for urban renewal evaluation. *Social Indicators Research*, 21(4), str. 343–378. DOI: 10.1007/BF00303952
- Simons, R. A., Magner, A. J., in Baku, E. (2003): Do housing rehabs pay their way? A national case study. *The Journal of Real Estate Research*, 25(4), str. 431–461.
- Služba za notranje zadeve (2010): *Database of private buildings in Hong Kong*. Dostopno na: <https://bmis.buildingmgt.gov.hk/eng/index.php> (sneto 3. 5. 2010).
- Stevens, C. A. (1995): Public housing redevelopment as social policy. *Urban Policy and Research*, 13(2), str. 81–88. DOI: 10.1080/08111149508551659
- Stubbs, M. (2004): Heritage-sustainability: Developing a methodology for the sustainable appraisal of the historic environment. *Planning, Practice & Research*, 19(3), str. 285–305. DOI: 10.1080/0269745042000323229
- Tam, V. W. Y., in Tam, C. M. (2007): Crushed aggregate production from centralized combined and individual waste sources in Hong Kong. *Construction and Building Materials*, 21(4), str. 879–886. DOI: 10.1016/j.conbuildmat.2005.12.016
- Taylor, M. (2000): Communities in the lead: Power, organisational capacity and social capital. *Urban Studies*, 37(5–6), str. 1019–1035. DOI: 10.1080/00420980050011217
- Travis, R. W. (1973): *Place utility and social change in inner city historic space*. Doktorska disertacija. Chicago, University of Illinois.
- Urad za načrtovanje in zemljišča (2001): *Urban renewal strategy*. Hongkong.
- Urad za urbano prenavo (2010): *Steering committee on review of the urban renewal strategy summary of findings of district aspiration studies SC Paper No. 14/2010*. Hongkong.
- Warren, J. M. (1965): Conservation and rehabilitation of housing: An idea approaches adolescence. *Michigan Law Review*, 63(5), str. 892–912. DOI: 10.2307/1286509
- Willmott, P., in Young, M. (1957): *Family and kinship in east London*. London, Routledge.
- Winston, N. (2010): Regeneration for sustainable communities? Barriers to implementing sustainable housing in urban areas. *Sustainable Development*, 18(6), str. 319–330. DOI: 10.1002/sd.399
- Wong, S. K., Cheung, A. K. C., Yau, Y., Ho, D. C. W., in Chau, K. W. (2006): Are our residential buildings healthy and safe? A survey in Hong Kong. *Structural Survey*, 24(1), str. 77–86. DOI: 10.1108/02630800610654432
- Wood, C. (1991): Urban renewal: The British experience. V: Alterman, R., in Cars, R. (ur.): *Neighbourhood regeneration: An international evaluation*. London, Mansell.
- Yau, Y. (2008): Building conditions in Yau Tsim Mong, Hong Kong: Appraisal, exploration and estimation. *Journal of Building Appraisal*, 3(4), str. 319–329. DOI: 10.1057/jba.2008.8
- Yau, Y. (2009) Raziskava o sprejemljivosti komasacije za urbano prenavo v Hongkongu [A study on the acceptability of land readjustment for urban regeneration in Hong Kong]. *Urbani izziv* 20(2), str. 36–44 [105–114]. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2009-20-02-004
- Yau, Y. (2010) Občutek pripadnosti skupnosti in sodelovanje lastnikov pri upravljanju večstanovanjskih stavb: raziskava v Hongkongu [Sense of community and homeowner participation in housing management: A study of Hong Kong]. *Urbani izziv* 21(1), str. 51–60 [126–136]. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2010-21-01-005
- Yau, Y. (2011) Ali celovita sanacija vpliva na spremembo cen stanovanj? Študija primera v predelu Mongkok v Hongkong [Does comprehensive redevelopment change the housing price gradient? A case study in Mongkok, Hong Kong]. *Urbani izziv* 22(2), str. 25–33 [98–106]. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2011-22-02-003
- Yau, Y., in Cheng, C. Y. (2010): Applicability of land readjustment in urban regeneration in Hong Kong. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 4(1), str. 19–32.
- Yau, Y., Chau, K. W., Ho, D. C. W., in Wong, S. K. (2008): An empirical study on the positive externality of building refurbishment. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 1(1), str. 19–32. DOI: 10.1108/17538270810861139
- Yau, Y., in Ho, L. C. (2008): To rehabilitate or redevelop? A study of the decision criteria for urban regeneration projects. *Journal of Place Management and Development*, 1(3), str. 272–291. DOI: 10.1108/17538330810911262

Yau, Y., Ho, D. C. W., in Chau, K. W. (2008): Determinants of the safety performance of private multi-storey residential buildings in Hong Kong. *Social Indicators Research*, 89(3), str. 501–521. DOI: 10.1007/s11205-008-9246-3

Yau, Y., Ho, D. C. W., Chau, K. W., in Lau, W. Y. (2009): Estimation algorithm for predicting the performance of private apartment buildings in Hong Kong. *Structural Survey*, 27(5), str. 372–389. DOI: 10.1108/02630800911002639

Yiftachel, O., in Hedgcock, D. (1993): Urban social sustainability: The planning of an Australian city. *Cities*, 10(2), str. 139–157. DOI: 10.1016/0264-2751(93)90045-K

Yiu, C. Y. (2007): Building depreciation and sustainable development. *Journal of Building Appraisal*, 3(2), str. 97–103. DOI: 10.1057/palgrave.jba.2950072

Yiu, C. Y., in Leung, A. Y. T. (2005): A cost-and-benefit evaluation of housing rehabilitation. *Structural Survey*, 23(2), str. 138–151. DOI: 10.1108/02630800510593701