

VPRAŠANJA ZA STANOVANJA

Tegobe in želje iskalcev stanovanj
ter priložnosti za stanovanjsko
zadružništvo



Pripravili IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora in IPoP – Inštitut za politike prostora v sklopu projekta Za stanovanjske zadruge. Podprto s sredstvi Programa ACF v Sloveniji 2014–2021.

Ljubljana, julij 2021

Iceland  _____
Liechtenstein **Active**
Norway **citizens fund**

ZA * * *
STANOVANJSKE
ZADRUGE

Kazalo

Kazalo	1
Uvod	2
Doseg in demografija	3
Stanovanjsko stanje	3
Dojemanje stanovanjske problematike	7
Odnosi do lastništva in najemništva	10
Stanovanjske potrebe in želje	13
Skupnostna stanovanjska preskrba	16
Souporaba prostorov	18
Interes za skupnostno stanovanjsko preskrbo in njene prednosti	21
Zaključki in priporočila za razvoj stanovanjskih zadrug	24
Priporočila za razvoj stanovanjskih zadrug	25

Uvod

Na kaj pomislite ob besedi »stanovanje«? »Stanovanje so sanje,« pravijo nekateri izmed sodelujočih v naši anketi *Vprašanja za stanovanja*. Največkrat pa so anketiranci stanovanje asociirali z besedo »dom«. Po SSKJ je dom »prostor, hiša, kjer kdo stalno živi, od koder izhaja.« Ljudje dom večkrat povezujemo tudi z varnostjo, mirom in zavetjem. Nekateri anketiranci pa imajo ob besedi »stanovanje« bolj negativne asociacije, med njimi s plačevanjem kredita ali najemnine, nedosegljivostjo, s previsokimi stroški in hrupom ter z negativnimi čustvi in reakcijami, kot so stiska, stres, skrb, utesnjenost. To ne čudi, saj **postaja primerno stanovanje vse večjemu številu ljudi vedno bolj nedosegljivo.**



V Sloveniji rastejo cene stanovanj hitreje kot plače, stanovanjski fond je star in dotrajan, najemni trg je nereguliran in nestabilen, neprofitnih stanovanj pa primanjkuje. Alternativne oblike stanovanjske preskrbe medtem ostajajo nerazvite.

V Sloveniji praktično **nimamo zasebnih ponudnikov dostopnih stanovanj**. Kar se gradi za nepremičninski trg, se gradi za visoke in kratkoročne dobičke. Javni stanovanjski skladi ne prejema proračunskih sredstev, ki bi omogočila gradnjo vsaj približno dovoljšnega števila neprofitnih stanovanj - ugoditi uspejo le 10 % prošenj vseh upravičencev. Med profitno ponudbo stanovanj in neprofitnimi stanovanji zeva prostor, ki se kaže kot priložnost, da ga država zapolni z **aktivno podporo neprofitnim stanovanjskim organizacij in skupnostnim oblikam stanovanjske preskrbe, ki bi lahko zagotavljale dostopna in kakovostna stanovanja.**

18. maja 2021 smo v javnost lansirali **spletni vprašalnik »Vprašanja za stanovanja«**, s katerim smo želeli dobiti vpogled v mnenja, potrebe in želje tistih, ki še nimajo ustreznega stanovanjskega vprašanja ali pa so nezadovoljni s svojo trenutno stanovanjsko situacijo in razmišljajo o boljših alternativah ter preveriti potenciale za razvoj skupnostne stanovanjske preskrbe. Anketo smo izvedli v okviru projekta **Za stanovanjske zadrug**. V času aktivnosti vprašalnika – do 3. junija – smo prejeli **651 ustrezno izpolnjenih vprašalnikov.**

Doseg in demografija

Anketo, ki je zajemala 48 vprašanj, smo razširili preko socialnih omrežji, spletnih strani in novičnikov – predvsem nevladnih organizacij. Ker smo nagovarjali ljudi, ki se soočajo s stanovanjskim problemom, smo vprašalnik razširili tudi preko Facebook skupin, ki so namenjene iskanju, oddaji ali prodaji nepremičnin.

Vzorec sicer ni popolnoma reprezentativen, a kljub temu ponuja zanimiv vpogled v trenutno stanje stanovanjske preskrbe in mišljenje posameznikov, ki se soočajo s stanovanjskim problemom. Med respondenti prevladujejo anketirance (73 %), največ jih živi v Ljubljani (54 %) in spada v starostno skupino med 21 in 40 let (78 % anketirancev). Za večjo reprezentativnost analize tako pogrešamo predvsem odgovore starejših od 65 let, čeprav nam je pri diseminaciji ankete pomagala tudi Zveza društev upokojencev Slovenije. To je mogoče pripisati spletni metodi izpolnjevanja vprašalnika, ki starejšo populacijo praviloma težje doseže.

Kot omenjeno, je vzorec prevladujoče ženskega spola (73 %), 24 % anketirancev je moškega spola, preostali pa se niso želeli opredeliti. Po starosti prevladujejo mladi in mladi odrasli, 40 % anketirancev je starih med 21 in 30 let, 38 % med 31 in 40 let, 21 % pa sodi v starostno kategorijo med 41 in 64 let, preostanek so mladi do 20 leta in starejši od 65 let (en sam anketiranec).

76 % anketirancev je zaposlenih, od tega 44 % za nedoločen čas, 19 % za določen čas, med preostalimi zaposlenimi pa prevladujejo samozaposleni. 13 % anketirancev ima status študenta. 7 % je brezposelnih, 1 % je upokojencev, ostali pa so se našli pod kategorijo 'drugo' ali niso želeli odgovoriti na vprašanje. Med anketiranci prevladujejo anketiranci z visokošolsko izobrazbo (62 %), sledijo anketiranci s srednješolsko (20 %) in podiplomsko stopnjo izobrazbe (magisterij po starem ali doktorat znanosti – 11 %). Preostali imajo bodisi osnovnošolsko ali višješolsko izobrazbo ali pa na vprašanje niso želeli odgovoriti.

Med anketiranci je bilo največ takih, ki živijo v mestnih naseljih (82 %); več kot polovica anketirancev živi v Ljubljani (54 %), v Kopru jih živi 7 %, v Mariboru 5 %, Celju 2 % in Kranju 2 %.

Med anketiranci lahko opazimo raznoliko sestavo gospodinjstev. Približno ena tretjina jih živi s partnerjem_ko (32 %), 16 % s partnerjem_ko in otroki, 14 % s svojimi starši, 13 % sami in 12 % s sostanovalci_kami. Med preostalimi anketiranci so v približno enakem razmerju tisti, ki živijo samo z otroki (4 %), s partnerjevimi_kinimi starši/sorodniki (3 %), z več generacijami (3 %) in v drugih sestavah gospodinjstva (4 %). V povprečju šteje gospodinjstvo 2,9 oseb.

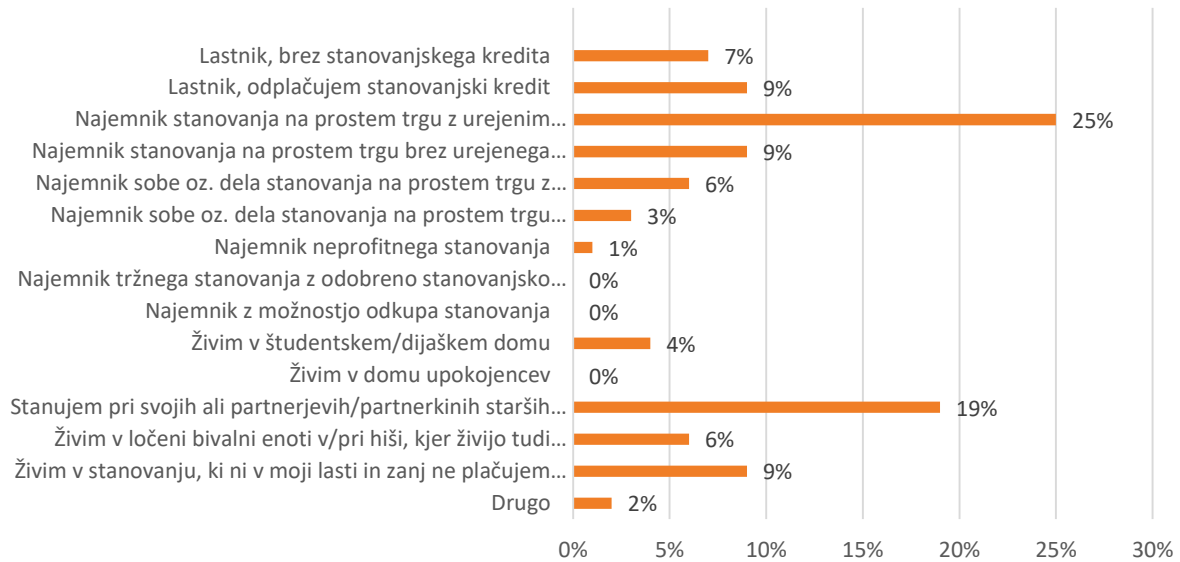
Stanovanjsko stanje

Med anketiranci je 16 % lastnikov - 9 % je lastnikov, ki še odplačujejo stanovanjski kredit, 7 % pa je lastnikov brez kredita. Najemnikov je skupno 43 %. 25 % je tržnih najemnikov stanovanja z urejenim najemnim razmerjem in 9 % tržnih najemnikov brez urejenega najemnega razmerja. 6 % jih najema le del stanovanja ali sobo na prostem trgu in ima urejeno najemno razmerje, medtem ko je najemnikov sobe ali dela stanovanja brez urejenega najemnega razmerja (na črno) 3 %. **Med vsemi najemniki** jih je tako približno **28 % brez urejenega najemnega razmerja**, kar jih potiska v skrajno prakaren in negotov položaj. 19 % anketirancev živi pri svojih ali partnerkinih_jevih starših, 6 % pa ima urejeno ločeno stanovanjsko enoto v družinski hiši. 9 % anketirancev biva v uporabniškem stanovanju, ki so

najpogosteje v lasti sorodnikov. 4 % v študentskem ali dijaškem domu, 1 % pa je neprofitnih najemnikov. Med anketiranci ni nikogar, ki bi živel v domu za upokoјence ali bil najemnik z možnostjo odkupa stanovanja in samo trije so najemniki tržnega stanovanja z odobreno stanovanjsko subvencijo.

Med vsemi najemniki jih je približno 28 % brez urejenega najemnega razmerja, kar jih potiska v skrajno prekaren in negotov položaj.

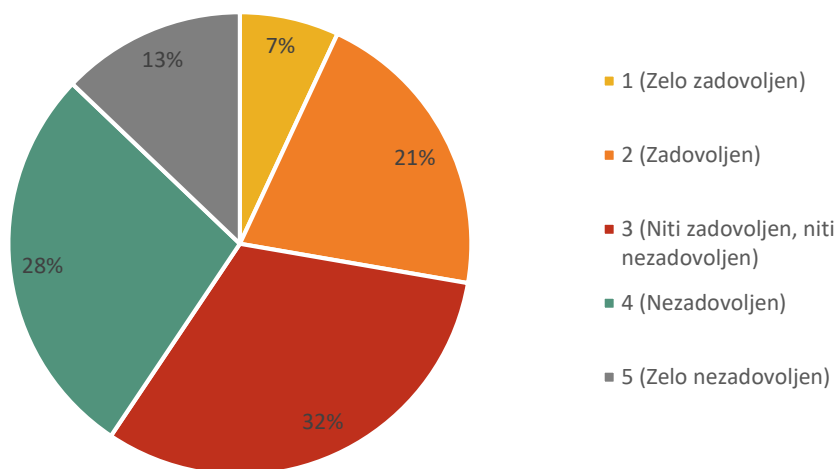
Stanovanjsko razmerje



Če analiziramo zgolj anketirance, ki živijo v Ljubljani, pa je slika nekoliko drugačna. Manjši je delež lastnikov (le 11 %) in tistih, ki živijo pri svojih ali partnerkinih_jevih starših (12 %) in višji delež najemnikov stanovanja z urejenim najemnim razmerjem (29 %) oziroma brez njega (12 %).

Od vseh anketirancev je 28 % zadovoljnih oziroma zelo zadovoljnih s svojo trenutno bivanjsko situacijo, skoraj tretjina anketiranih (32 %) s svojo obliko bivanja ni niti zadovoljna niti nezadovoljna, medtem ko jih je 41 % nezadovoljnih oziroma zelo nezadovoljnih. Te statistike seveda ne gre posploševati na celotno populacijo, saj smo v pozivu k reševanju in v uvodu ankete izrecno napisali, da je anketa namenjena le tistim, ki se v takšni ali drugačni obliki soočajo s stanovanjskim problemom oz. še nimajo trajno rešenega stanovanjskega vprašanja.

Zadovoljstvo s trenutno obliko bivanja



Primerjava podatkov je pokazala, da so tisti, ki so zelo zadovoljni ali zadovoljni s trenutno obliko bivanja, v 70 % lastniki stanovanja z ali brez odplačevanja kredita, kar je pričakovano, saj je v trenutnih pogojih stanovanjske preskrbe, lastništvo najbolj varna in na dolgi rok pogosto tudi najbolj dostopna oblika bivanja (če izzamemo neprofitna javna najemna stanovanja). Manj zadovoljni so večkrat tisti, ki živijo v najemu brez urejenega najemnega razmerja ali tisti, ki živijo pri svojih oziroma partnerjevih_kinih starših ali sorodnikih. Tisti, ki so **nezadovoljni** ali zelo nezadovoljni s trenutno obliko bivanja kot glavno težavo največkrat omenjajo **predrag najem** in **željo po osamosvojitvi**, v primeru, ko živijo pri starših oziroma sorodnikih.

Tisti, ki so nezadovoljni ali zelo nezadovoljni s trenutno obliko bivanja kot glavno težavo največkrat omenjajo predrag najem in željo po osamosvojitvi, v primeru, ko živijo pri starših oziroma sorodnikih.

»Letos končam študij in bi rada šla na svoje, vendar so najemnine drage, težko je dobiti kaj primerne, sploh dokler ne dobim službe. Prisiljena se bom vrniti k staršem.«

Pogosto se v javnosti pojavlja predpostavka, da se mladi ne osamosvojijo, ker jim je preveč udobno v 'hotelu mama'. Vendar je realnost pogosto nasprotna - mladi bi se radi osamosvojili, vendar jim lastna najemniška ali lastniška stanovanja preprosto niso dosegljiva. Zaradi tega se zadnje čase precej govori o namenskih stanovanjih za mlade in mlade družine v okviru delovanja stanovanjskih skladov, ki so bolj dostopna od stanovanj na trgu. Vendar v praksi pogosto ne omogočajo dostojnega bivanja, niti pogojev, da bi posameznik res zaživel samostojno odraslo življenje. Takšen primer namenskih stanovanj predstavlja nedavno odprta **Stanovanjska skupnost Gerbičeva**, zgrajena in upravljana pod okriljem republiškega stanovanjskega sklada. Velikost sob ter postavitev pohištva in prostorov pa se res zdijo bolj podobni študentskemu domu kot stanovanju, ki bi mladi osebi omogočala samostojno življenje - tudi če govorimo o prehodnem stanovanju. Velik **problem** pri tovrstnih namenskih stanovanjih je tudi **časovna zamejitev** - stanovanjske enote ponuja le mladim do 29 leta. To ne bi bila težava, če bi bilo dovolj **dostopnih ali neprofitnih stanovanj**, vendar teh **na trgu praktično ni**. Mladi

bodo tako **po dopolnjenem 29 letu zopet postavljeni na izhodiščno točko brezupnega iskanja primerne, kakovostnega in dostopnega stanovanja.**

Kot komentira ena_den od anketirank_cev:

“ Če pa smem pokomentirati novonastajajočo sosesko za mlade Gerbičeva - super se mi zdijo enote za enega uporabnika... ampak enote za dva in tri uporabnike, ki si delijo sobo in spijo na pogradu ???!!! Katera mlada zaposlena oseba bi si rada delila pograd z neznano osebo? Še otroke po osnovni šoli skušaš čimprej pripeljati do svoje postelje in, če se le da, tudi do samostojne sobe.... To je popolnoma zgrešeno - spati na pogradu pomeni ne imeti svojega intimnega prostora, poslušati prevračanje nad ali pod sabo, vstajati ponoči za na wc in plezati po lojtri? Komu je to zabavno pri 25ih letih? Še v študentskih domovih je več svobode. Katastrofa.”

Trenutne težave:

38 % jih trdi, da je stanovanje, v katerem bivajo, premajhno za njihove potrebe;

29 %, da plačujejo previsoko najemnino;

24 % trenutno živi pri starših oziroma sorodnikih in bi se želeli osamosvojiti;

20 % pa kot težavo zaznava odsotnost dolgoročne najemne pogodbe.

V zvezi s svojo trenutno obliko bivanja se **večina anketirancev (88 %) sooča z vsaj eno težavo:** 38 % jih trdi, da je **stanovanje, v katerem bivajo, premajhno** za njihove potrebe; **29 %**, da plačujejo **previsoko najemnino**; **24 %** trenutno živi pri starših oziroma sorodnikih in **bi se želeli osamosvojiti**; **20 %** pa kot težavo zaznava **odsotnost dolgoročne najemne pogodbe.**

Tudi med tistimi, ki so **lastniki**, prihaja do nekaterih težav. Večkrat so ti anketiranci označili, da je **stanovanje premajhno za njihove potrebe (39 % lastnikov)**, nekateri bi se **želeli preseliti v drug kraj (17 % lastnikov)**, kar je pri lastništvu veliko težje kot pri najemu. **12 % lastnikov se spopada tudi s problemom predragega vzdrževanja stanovanja**, kar s časom lahko vodi v vedno slabše pogoje za bivanje.

“Zavedam se, da je situacija pri tistih, ki še nimajo rešenega prvega stanovanjskega problema veliko resnejša, ampak želim povedati, da je tudi pomanjkanje prostora frustracija velikega števila družin. Seveda lahko prodaš majhno stanovanje v Ljubljani in kupiš poceni hišo na podeželju, ampak nam je pomembna lokacija, dobra dostopnost in bližina storitev in po možnosti življenje brez avtomobila. Kakovostno 4-sobno stanovanje v Ljubljani pa je trenutno nad 400.000 €.”

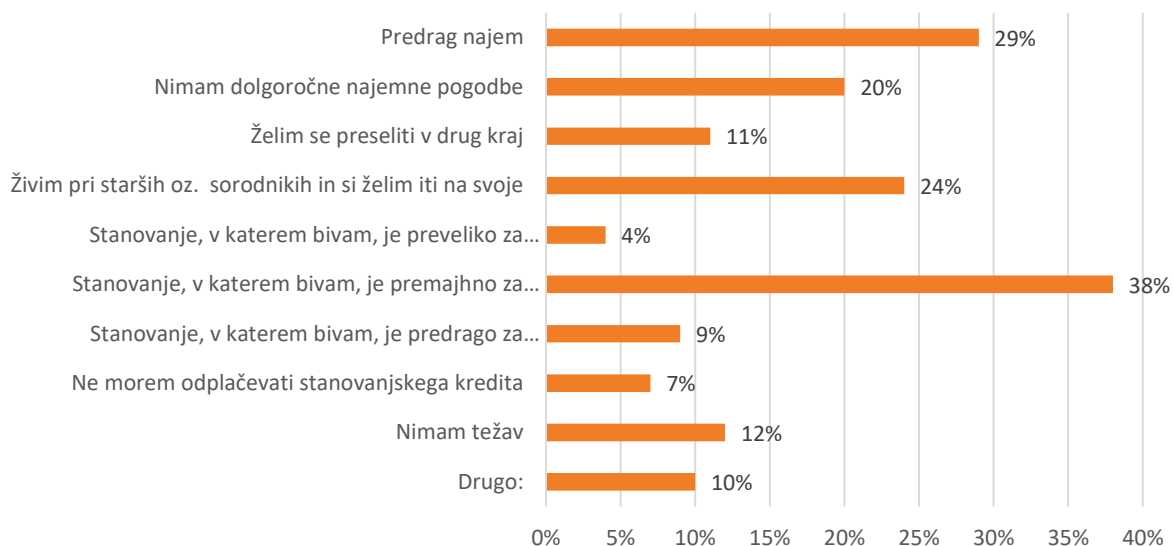
Pod druge možnosti so anketiranci večkrat navedli **nezmožnost pridobitve kredita**, predvsem zaradi prekarnih oblik dela in kreditnih pogojev, kot tudi **problem rasti cen nepremičnin** in **malo možnosti na trgu za najem s kasnejšo možnostjo odkupa.**

“Sem kreditno sposobna, vendar nimam dovolj sredstev/kapitala za sofinanciranje (načeloma banke odobrijo kredit v višini do cca. 70 % vrednosti nepremičnine).”

Najemniki so pogosto omenili tudi **probleme z lastniki stanovanj**, ki **ne zagotavljajo ustreznega vzdrževanja stanovanja**, ne omogočajo urejanja stanovanja po lastnih željah ali pogosto zahajajo v

različne konflikte s svojimi najemniki. Nekateri so omenili tudi dotrajanost in neprimerne pogoje v stanovanjih, v katerih živijo, kar nakazuje na nepoznavanje pravic najemnikov (SZ-1, 93. člen) ali na bojazen konfliktov z lastniki in posledično potrebo po iskanju novega primerne stanovanja na konkurenčnem trgu.

Soočanje s stanovanjskimi težavami



Dojemanje stanovanjske problematike

Po mnenju anketirancev so **največja ovira pri reševanju stanovanjskega problema v Sloveniji predraga stanovanja za nakup (73 % anketirancev) in predrag najem (53 %)**. Po podatkih GURS so se cene rabljenih stanovanj zvišale iz 1450 EUR/m² leta 2015 na 1930 EUR/m² v letu 2020, kar je za približno 33 odstotkov; v Ljubljani je bila rast cen še višja, cene so zrasle za približno 45 odstotkov, iz 2040 EUR/m² na vrtoglavih 2960 EUR/m²¹, medtem ko so cene novih stanovanj še višje.

Po mnenju anketirancev so največja ovira pri reševanju stanovanjskega problema v Sloveniji predraga stanovanja za nakup (73 %) in predraga stanovanja za najem (53 %). Kot težavo pa se zaznava tudi pasivno vlogo države na stanovanjskem področju (44 %) in pomankanje neprofitnih stanovanj (39 %).

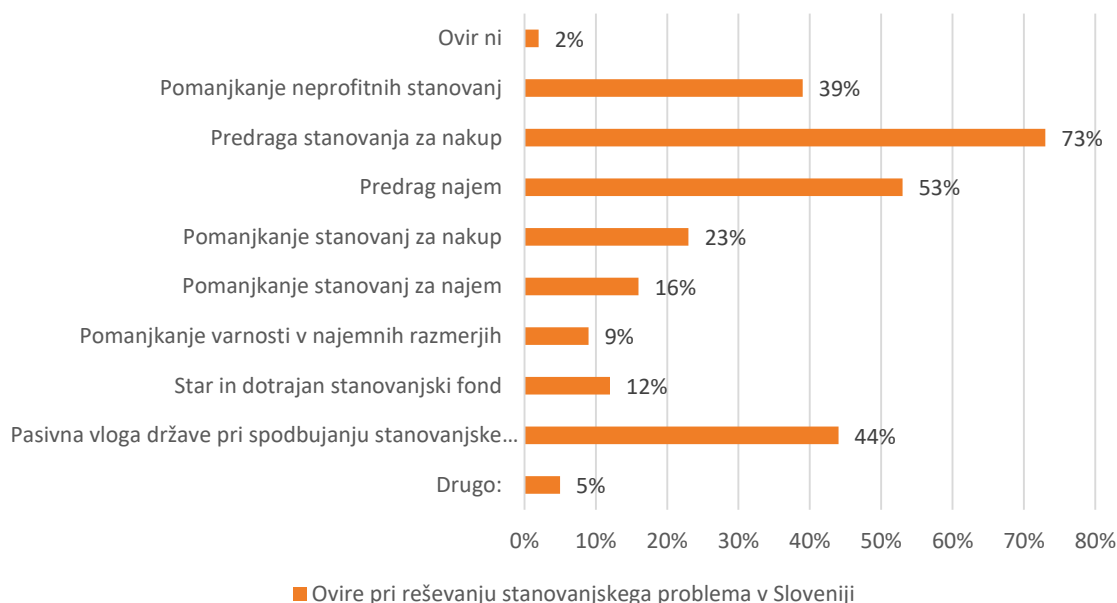
“Cene za nakup stanovanja so absolutno previsoke. Cene bi morale biti regulirane s strani države in morala bi biti določena zgornja meja cene na m². Glede na trenutne razmere na stanovanjskem trgu mladi sploh ne morejo priti do stanovanja. Najbolj me moti, da se propagirajo luksuzna stanovanja (raj, gaj, nebesa....), dejansko pa stanovanj za nakup za ljudi s povprečno mesečno plačo ni. Tudi najemnine so absolutno previsoke. Skrajni čas je, da se na stanovanjskem

¹ Geodetska uprava Republike Slovenije. (2021). Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020.

področju vzpostavi stanje, ki bo omogočali bivanje vsem državljanom v ustreznih stanovanjih.”

Anketiranci kot težavo zaznavajo tudi **pasivno vlogo države pri spodbujanju stanovanjske preskrbe (44 %) in pomanjkanje neprofitnih stanovanj (39 %) ter stanovanj za nakup (23 %) in najem (16 %)**. Le 2 % (N=9) anketirancev meni, da ovir pri reševanju stanovanjskega problema v Sloveniji ni.

Ovire pri reševanju stanovanjskega problema v Sloveniji

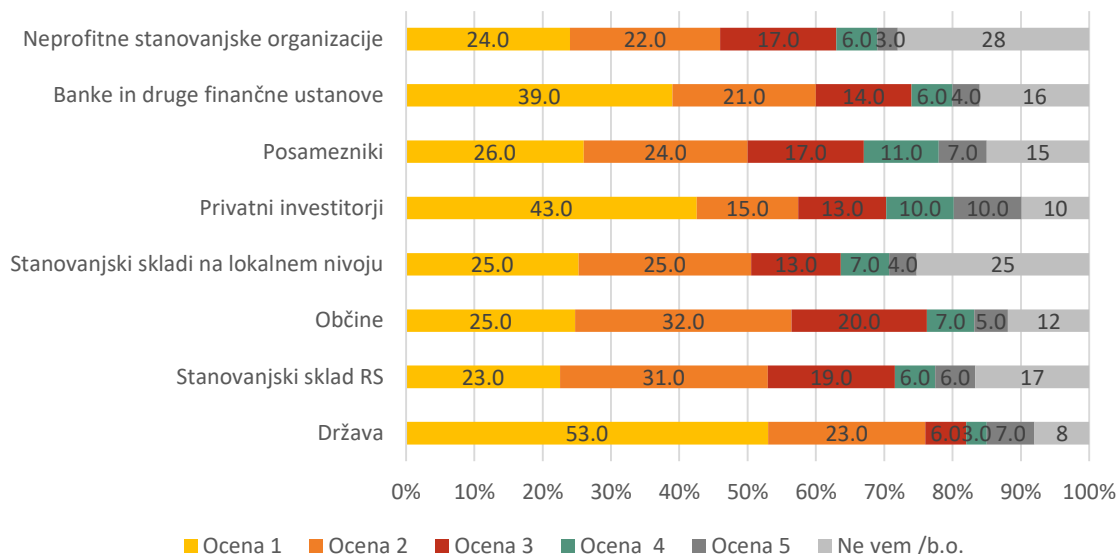


Pod »drugo« so se anketiranci večkrat strinjali, da predstavlja problem **pomanjkanje sankcioniranja oddajanja na črno**, da primanjkuje namenskih sredstev za reševanje stanovanjskega problema v Sloveniji in da manjka učinkovita stanovanjska politika. Izpostavili so tudi problem oddajanja stanovanj za turistične namene (Airbnb) in nezainteresiranost države za podporo in spodbujanje razvoja stanovanjskih zadrug.

“Stanovanje si težko privoščijo že nekdo z povprečno slovensko plačo, kaj šele tisti katerih plača je nižja. Dobro da so si naši stari starši ter starši imeli možnost urediti stanovanja, hiše, ker če te možnosti ne bi imeli niti oni, bi bilo sedaj 80% mladih na cesti, tako ima vsaj veliko mladih možnost da si stanovanja uredijo v hišah staršev. Še vedno pa je preveč takih, ki te možnosti nimamo.”

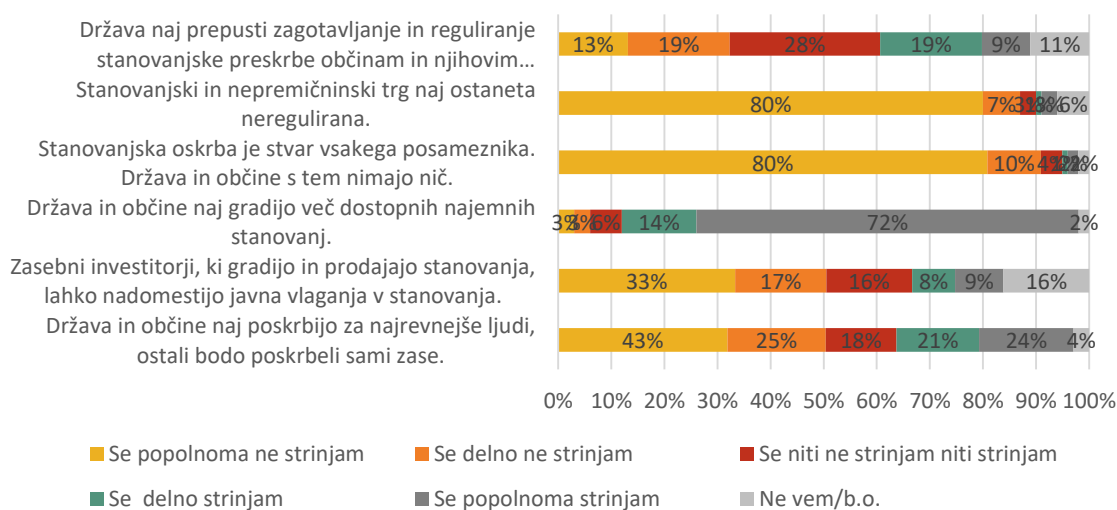
Anketiranci v povprečju ocenjujejo, da **javni akterji veliko premalo prispevajo k zagotavljanju dostopnih stanovanj**. Najslabšo oceno je dobila prav država, kar 53 % je prispevek države na lestvici od 1 do 5 (pri čemer 1 pomeni sploh ne prispevajo in 5 zelo prispevajo) ocenilo z nezadostno 1 in 23 % z oceno 2, kar ne čudi, glede na to, da država stanovanjsko področje zanemara že vse od osamosvojitve dalje in za gradnjo dostopnih stanovanj ne namenja proračunskih sredstev.

Prispevek akterjev k zagotavljanju dostopnih stanovanj



Večina anketiranih (80 %) se ne strinja, da naj stanovanjski in nepremičninski trg ostaneta neregulirana ali s tem, da je stanovanjska preskrba stvar vsakega posameznika ter, da s tem države in občine nimajo nič. **86 % se popolnoma ali delno strinja, da naj država in občine gradijo več dostopnih najemnih stanovanj.** Mnenja so deljena glede vloge zasebnih investitorjev pri zagotavljanju stanovanjske oskrbe in glede tega, ali naj država prepusti zagotavljanje in reguliranje stanovanjske preskrbe občinam in njihovim stanovanjskim skladi, kar je pričakovano glede na to, da večina posameznikov ni najbolje seznanjena s delovanjem stanovanjskega področja ter z razporeditvijo dela med državo, skladi in občinami. Mnenja se delijo tudi pri tem, ali je država dolžna poskrbeti za stanovanjski problem najrevnejših ali tudi širše, kar jasno odraža duh neoliberalnega časa, v katerem smo že ponotranjili, da je stanovanje individualna odgovornost in ne pomembno razvojno področje, ki bi ga bilo potrebno celostno naslavljanje na nacionalni in lokalnih ravneh.

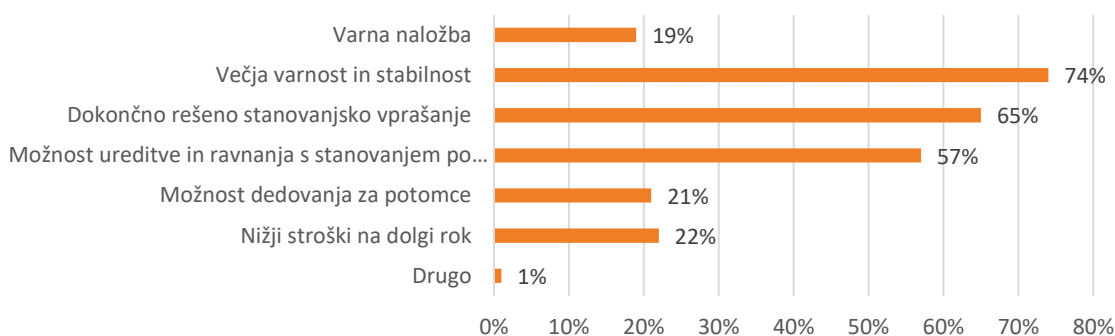
Strinjanje s trditvami o stanovanjski preskrbi



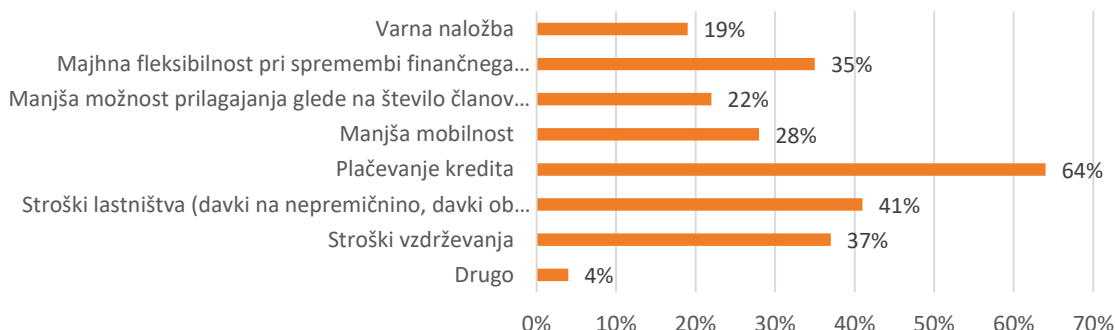
Odnosi do lastništva in najemništva

V Sloveniji velja mantra, da si vsi želimo postati lastniki svoje nepremičnine, zato smo z anketo želeli izvedeti, kakšno je mnenje anketirancev o lastništvu in najemništvu stanovanj. 74 % meni, da lastništvo nudi večjo varnost in stabilnost, 65 % anketirancev v lastništvu še vedno vidi edino dokončno rešitev stanovanjskega vprašanja, 57 % pa kot prednost lastništva navaja možnost ureditve in ravnanja s stanovanjem po svojih željah. Kot največjo slabost lastništva 64 % anketirancev prepoznava plačevanje kredita, sledijo stroški lastništva (davki na nepremičnino, davki ob prodaji) (41 %), stroški vzdrževanja (37 %) in manjša fleksibilnost ob spremembi finančnega položaja (35 %).

Prednosti lastništva

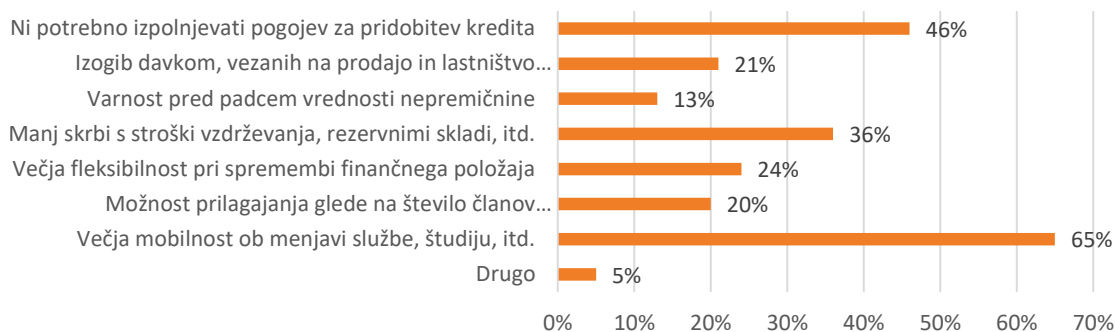


Slabosti lastništva

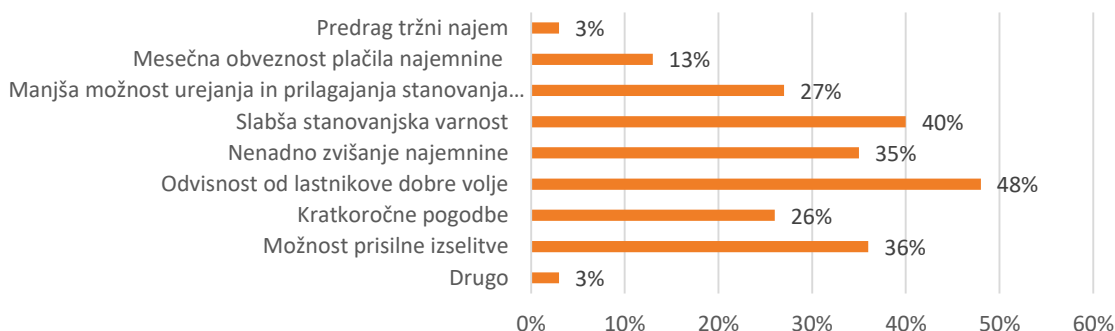


Med največjimi prednostmi najemništva 65 % anketirancev prepoznava večjo mobilnost ob menjavi službe, študiju, itd., 46 % jih kot prednost izpostavlja tudi, da za najemanje ni potrebno izpolnjevati pogojev za pridobitev kredita in 36 %, da je manj skrbi s stroški vzdrževanja, rezervnimi skladi, itd. 18 % anketirancev v najemništvu ne vidi nobene prednosti. Kot največje slabosti najemništva pa anketiranci vidijo v odvisnosti od lastnikove dobre volje (48 %), slabši stanovanjski varnosti (40 %), možnosti prisilne izselitve (36 %) in nenadnem povišanju najemnine (35%) - vse naštetu so težave, ki bi se jih lahko s spremembo zakonodaje vsaj izrazilo zmanjšalo, če že ne odpravilo.

Prednosti najemništva



Slabosti najemništva



Anketirance smo vprašali tudi, na kaj pomislijo, ko slišijo izraz neprofitno stanovanje, ki marsikje še vedno privlači določeno stigmatizacijo. Rezultati kažejo, da je dojemanje neprofitnih stanovanj v velikem delu že preraslo stigmo – največ jih ob izrazu neprofitno stanovanje pomisli na stanovanje, ki ga subvencionira občina ali država (69 %). Velik del jih pomisli tudi na varno najemno razmerje (36 %), nizke stanovanjske stroške (34 %), na razvojno-socialni sektor, ki ga država zapostavlja že od osamosvojitve (31 %), in kakovostna stanovanja po dostopni ceni (26 %). Le manjši delež asociira ta izraz s stanovanji za revne (3 %), s stanovanji v slabi soseski (7 %) ali kot manjša in manj udobna stanovanja (7 %). 5 % anketirancev pa bi neprofitno stanovanje izbrali kot obliko bivanja, za katero bi se najraje odločili (reje kot lastništvo in druge oblike najema), če bi lahko izbirali.

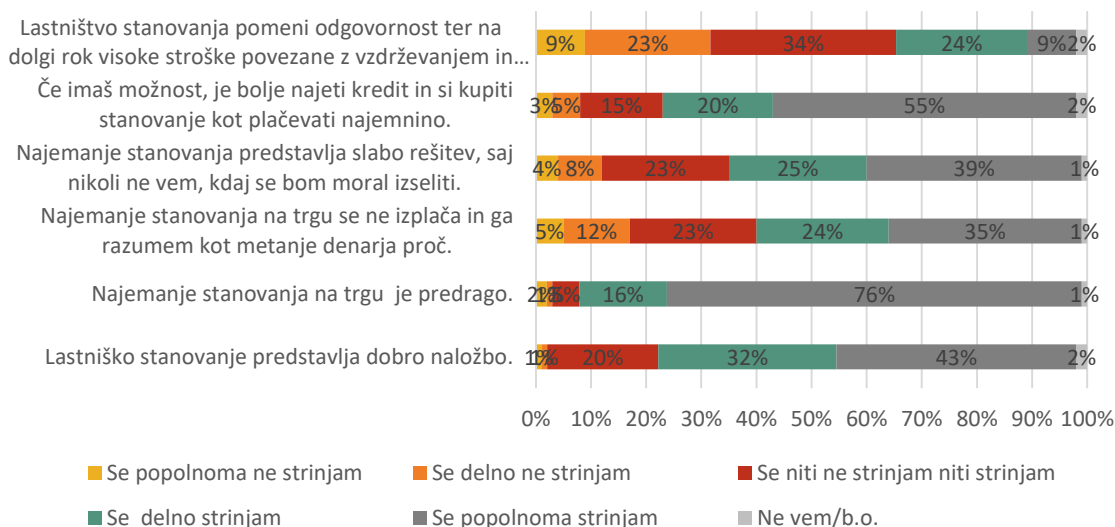
Asociacije na izraz "neprofitno stanovanje"



Večina anketirancev (75 %) se popolnoma ali delno strinja s trditvijo, da je lastniško stanovanje dobra naložba in da je **najemanje stanovanja na trgu predrago (92 %)**. Najmanj (le 33 %) se strinjajo s trditvijo, da lastništvo stanovanja pomeni odgovornost ter na dolgi rok visoke stroške stanovanja povezane z vzdrževanjem in prenovo. **75 %** anketirancev je mnenja, da je, v kolikor imaš to možnost, **bolje vzeti kredit in si kupiti stanovanje kot pa plačevati najemnino**. In **68 %** anketirancev bi izbralo **lastništvo ali solastništvo stanovanja kot tisto obliko bivanja za katero bi se najraje odločili**. Obenem pa se **64 %** anketirancev strinja, da bi bil najem zanje zanimiva alternativa, če bi obstajala možnost najema za nedoločen čas, stroški pa bi znašali manj kot 30 % prihodkov njihovega gospodinjstva. Slednje razumemo kot znak, da je **prioritetizacija lastništva tudi posledica manka dostopnega najema**. V kontekstu trenutnega stanja najemniškega trga, ki je nereguliran, majhen, drag, z ogromno oddajanja brez pogodb ali le za 1 leto, z lastniki, ki pogosto ne skrbijo za vzdrževanje stanovanj in ne dovolijo ureditve prostora po željah najemnika, najemanje ne more predstavljati stabilne in kakovostne rešitve stanovanjskega vprašanja. Zato je morda presenetljivo, da bi, navkljub trenutni situaciji na najemniškem trgu (in verjetno tudi izkušnjam), **10 % anketirancev najem z dolgoročno pogodbo ter s sprejemljivo najemnino in stroški izbralo kot obliko bivanja, za katero bi se najraje odločili**. Da bo taka oblika najema mogoča, mora država zagotoviti sistemske spremembe – brez tega pa najem ne bo mogel postati resna in dobra alternativa lastništvu.

64 % anketirancev strinja, da bi bil najem zanje zanimiva alternativa, če bi obstajala možnost najema za nedoločen čas, stroški pa bi znašali manj kot 30 % prihodkov njihovega gospodinjstva.

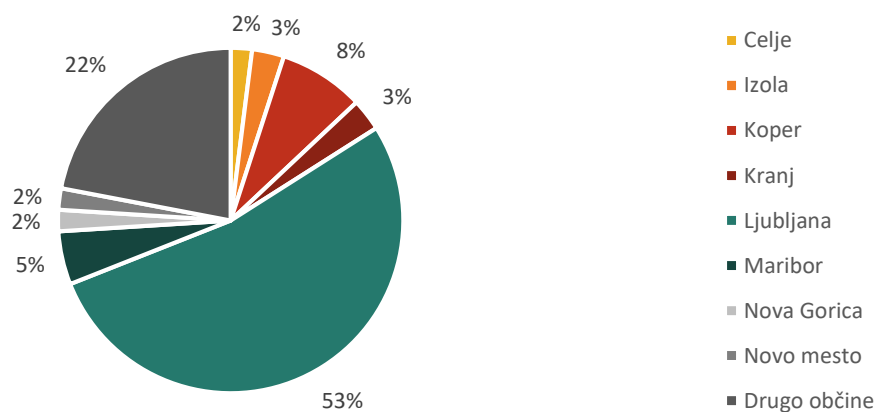
Strinjanje s trditvami o lastništvu in najemništvu



Stanovanjske potrebe in želje

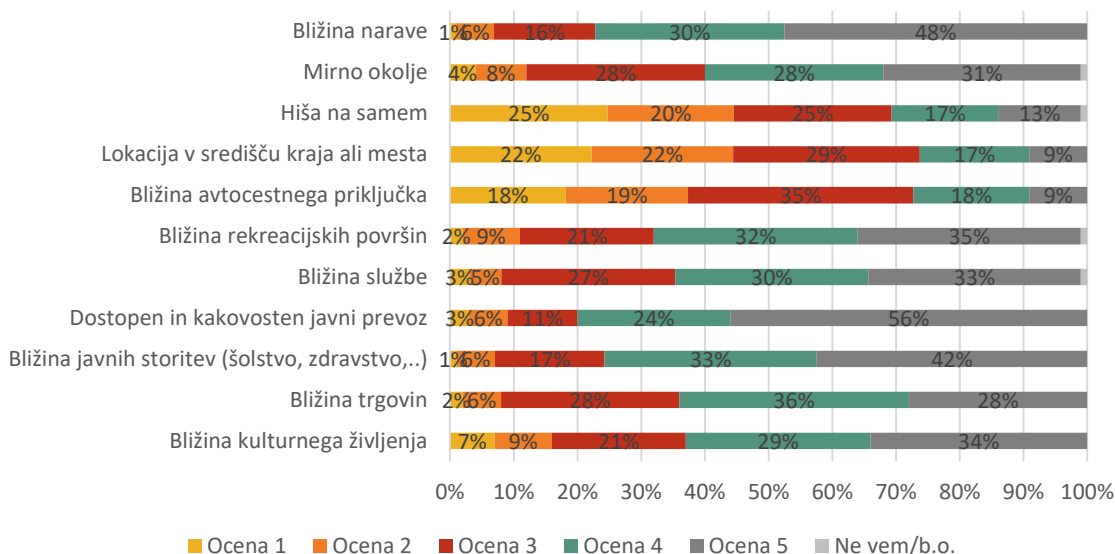
Del ankete smo namenili stanovanjskim potrebam in željam anketirancev. Tu smo želeli izvedeti, kje v Sloveniji bi želeli živeti, kaj jim je pri lokaciji stanovanja pomembno, za kakšno stanovanje bi se odločili in pod kakšnimi pogoji. 53 % jih želi pridobiti stanovanje v Ljubljani, 8 % v Kopru, 5 % v Mariboru, ostali pa v drugih slovenskih občinah.

Kje bi želeli pridobiti stanovanje?



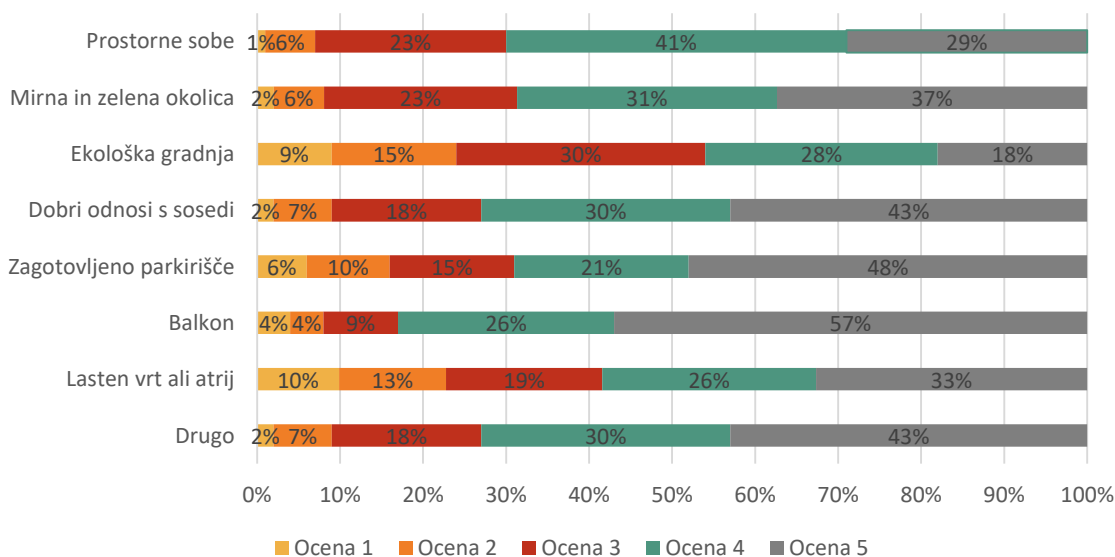
Anketirancem je v povprečju pri lokaciji stanovanja najbolj pomemben **dostop do kakovostnega javnega prevoza, bližina narave, rekreacijskih površin, javnih storitev, službe, trgovin in kulturnega življenja**. Pri lokaciji stanovanja je manj pomembna lokacija v središču kraja, bližina avtocestnega priključka ali samota (hiša na samem).

Pomebno pri lokaciji stanovanja



Anketirancem je glede na našete značilnosti stanovanj najbolj pomemben **balkon**, sledijo dobri **sosedski odnosi, prostorne sobe, mirna in zelena okolica ter zagotovljeno parkirišče**. Nekoliko manj jim je v povprečju pomembna ekološka gradnja in lasten vrt ali atrij. Med drugimi značilnostmi stanovanja, ki se jim zdijo pomembne, so večkrat omenili svetlost stanovanja, smiselno razporeditev prostorov v stanovanju in kakovost gradnje.

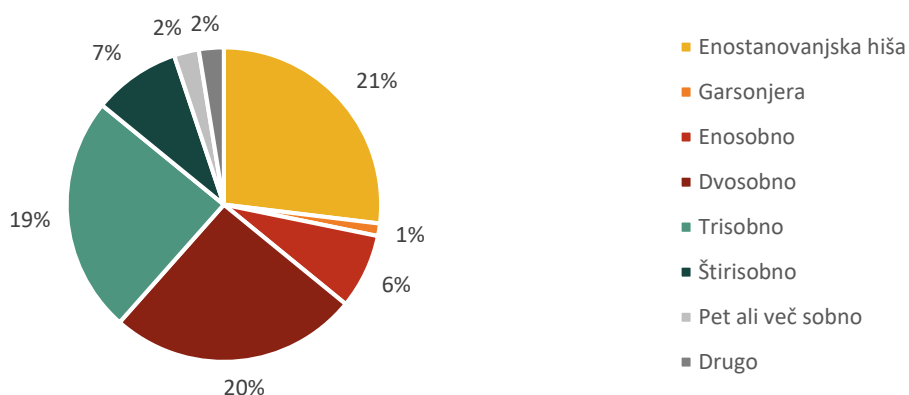
Pomembnost značilnosti stanovanja



Anketiranci si glede na velikost gospodinjstva, življenjski slog, finančne zmogljivosti in druge pogoje želijo različne tipe stanovanj. **21 % si želi enostanovanjsko hišo, 20 % dvosobno stanovanje in 19 % trisobno stanovanje**. Da je število takih, ki si želijo bivati v enostanovanjski hiši, nižje kot v rezultatih

raziskav Mladi 2020 ali Prostorske in okoljske vrednote 2018² gre najbrž pripisati dejstvu, da je v našem vzorcu pretežno populacija, ki živi v urbanem okolju.

Tip stanovanja za nakup/najem



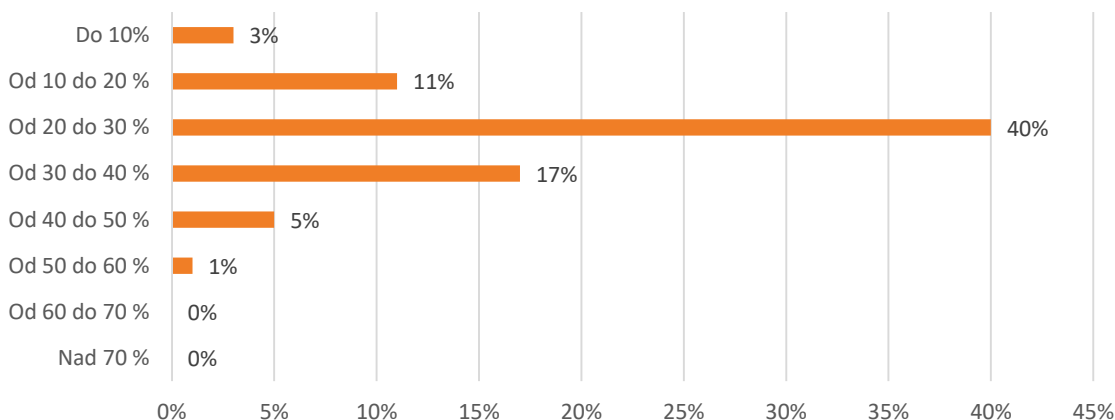
V povprečju si **želijo stanovanje v velikosti 96,4 kvadratnih metrov**, kar je višje od trenutnega slovenskega povprečja, ki znaša 82 m² in od povprečja EU, ki znaša 90,7 m²³. Zanj so povprečno **pripravljeni odšteti 497,6 EUR na mesečni ravni** (v to vrednost so všteti vsi stroški povezani s stanovanjem – najemnina/kredit in obratovalni stroški), kar znaša **približno 5.16 EUR/m²**. Tisti anketiranci, ki trenutno bivajo v **Ljubljani**, si v povprečju **želijo manjše stanovanje (le 73 m²)** in so zanj v povprečju pripravljeni nameniti nekoliko več **mesečnih stroškov (524 EUR)**, približno **7,18 EUR/m²**. 5,16 EUR/m² se morda komu zdi nerealistično, vendar če se ozremo na Dunaj, kjer so povprečne plače in standard bivanja bistveno višji, vidimo, da so njihovi povprečni stanovanjski stroški v letu 2020 znašali 8,65 EUR/m² (najemnina 6,34 EUR, stroški pa 2,31 EUR/m²). Brez odločne aktivacije stanovanjske politike in nemudne vpeljave sistemskega vira financiranja za gradnjo javnih najemnih stanovanj pa je takšno razmerje med prihodki in stanovanjskimi stroški utopično pričakovati v Ljubljani in drugih urbanih in turističnih središčih po Sloveniji.

40 % anketirancev je pripravljenih odšteti med 20 in 30 % svojega gospodinjskega proračuna za stanovanjske stroške, 17 % med 30 in 40 % in 11 % med 10 in 20 % proračuna gospodinjstva. Po uradnih statističnih podatkih so sicer gospodinjstva v Sloveniji v letu 2019 v povprečju za stanovanjske stroške porabila 14,8 % razpoložljivega dohodka, medtem ko so gospodinjstva, z dohodkom nižjim od 60% slovenske mediane dohodka, za stanovanjske stroške v povprečju porabila 30,3 % razpoložljivega dohodka. Relativno nizek delež dohodkov, ki se porabijo za stanovanjske stroške je potrebno pripisati izjemno visokemu deležu lastniško zasedenih stanovanj.

² Miran Lavrič in drugi. (2021). *MLADINA 2020 Položaj mladih v Sloveniji*. Univerza v Mariboru, Univerzitetna založba, Maribor, Založba Univerze v Ljubljani, Ljubljana

³ Eurostat. (2021). *Average size of dwelling by household type and degree of urbanisation*. Vir: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_hcmh02/default/table?lang=en

Odstotek gospodinjstev, ki so ga pripravljene nameniti za stroške, povezane s stanovanjem



Skupnostna stanovanjska preskrba

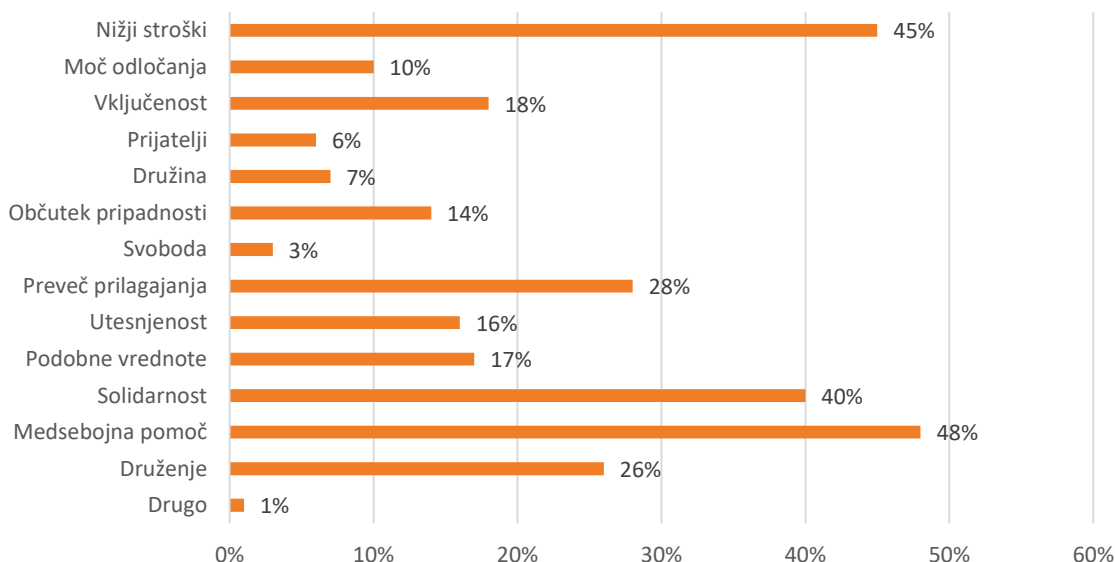
Po svetu se kot odziv na stanovanjsko krizo in spremenjene življenjske situacije pojavlja vedno več skupnostnih stanovanjskih projektov: različnih oblik sobivanja, združnih projektov, skupnostnih zemljiških skladov in samo-graditeljskih stanovanjskih iniciativ. Tudi v Sloveniji vznika **vse več pobud za stanovanjske zadruge** tako s strani civilne družbe kot lokalnih skupnosti. V anketi smo zato želeli preveriti, kako o različnih aspektih skupnostne stanovanjske preskrbe razmišljajo tisti, ki še nimajo ustreznega rešenega stanovanjskega problema.

Ob besedi »zadruga« anketiranci največkrat pomislijo na »skupnost« in »združenje«. Veliko jih zadruge hitro poveže s kmetijskimi zadrugami, ki so pri nas med bolj razširjenimi. Večkrat jih povezujejo tudi s sodelovanjem, skupnim in s solidarnostjo.



Skupnostno bivanje največ anketirancev povezuje z medsebojno pomočjo (48 %) in nizkimi stroški (45 %), solidarnostjo (40 %) in druženjem (26 %). Nekateri anketiranci pa imajo na skupnostno bivanje oz. sobivanje bolj negativne asociacije - 28 % ga povezuje s preveč prilagajanja, 16 % pa z utesnjenostjo.

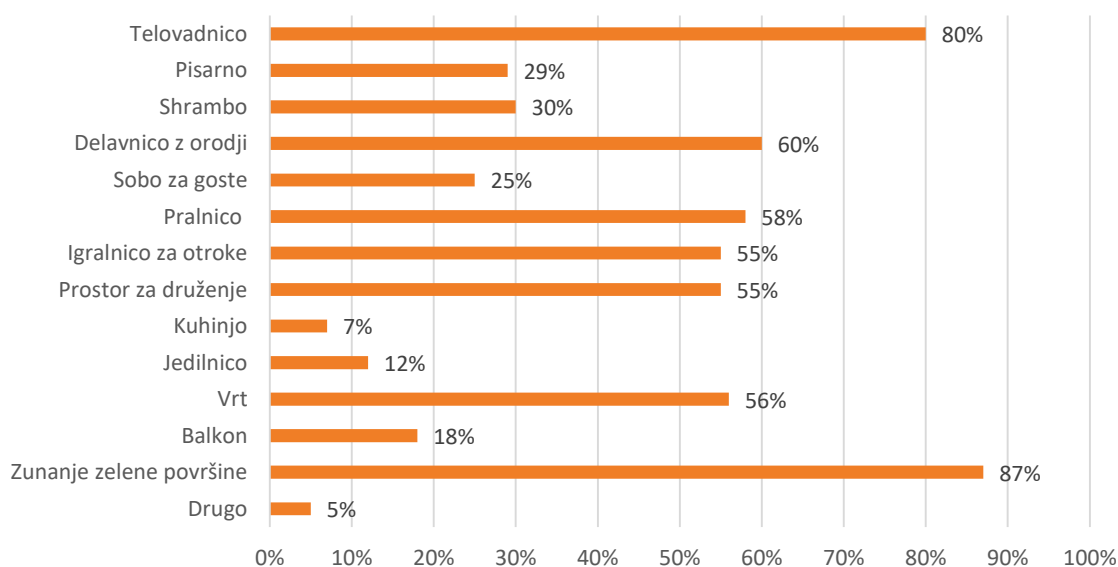
Asociacije na skupnostno bivanje oz sobivanje



Souporaba prostorov

Izmed skupnih prostorov, ki se lahko pojavljajo v različnih oblikah skupnostnega bivanja, so anketiranci s stanovanjsko skupnostjo najbolj pripravljeni souporabljeti zunanje zelene površine (87 %) in telovadnico (80 %), kot tudi delavnico z orodji (60 %), pralnico (58 %), vrt (56 %), igralnico za otroke (55 %) in prostor za druženje (55 %). Manj anketirancev si je pripravljenih deliti kuhinjo (7 %) in jedilnico (12 %).

Pripravljenost souporabe prostorov



Ko smo anketirance povprašali o prednostnih **souporabe določenih prostorov**, so največkrat pomislili na **različne socialne in ekonomske prednosti**. Med socialnimi prednostmi so največkrat omenili večjo možnost druženja, medsebojne pomoči in solidarnosti, povezanost skupnosti in krepitev socialnih interakcij.

"Uporaba skupnih prostorov je veliko gonilo za povezovanje sosedov, mreženje, socializacijo. Na tak način se spodbudi oblikovanje skupnosti."

Ob tem so omenjali še deljenje odgovornosti za prostore in njihovo vzdrževanje, možnost sodelovanja in soustvarjanja, druženja otrok in neformalnega učenja, tudi medgeneracijskega. Med ekonomskimi prednostmi so prepoznali zmanjšanje stroškov zaradi souporabe prostorov in opreme/orodij, ki jih ne uporabljajo tako pogosto (različna delavska orodja, telovadna orodja, ipd.).

Prepoznali so tudi manjši strošek investicije na posameznika oziroma gospodinjstvo, kot tudi možnost nakupa kvalitetnejše opreme. Kot pomembno prednost so izpostavili boljši izkoristek prostorov, večjo raznolikost prostorov in dostopnost vsem stanovalcem. S tem povezano so kot prednost navajali več prostora v stanovanju zaradi umika določenih aktivnosti in opreme v skupne prostore oziroma na drugi strani zmanjšanje potrebe po večjih stanovanjih, saj je mogoče veliko potreb zadovoljiti v skupnih prostorih.

"Prednost souporabe prostorov vidim v optimizaciji določenih/izbranih površin, orodij, aparatov, pripomočkov. Npr. če več gospodinjstev združi finance za nakup kvalitetnejše opreme - pralni stroji v pralnici, je njihova kakovost in kvaliteta lahko za vse bolj ugodna in boljša, kakor tudi, da se v stanovanjski enoti sprosti prostor za kaj drugega. Deljenje avtomobilov oziroma prevoznih sredstev zmanjša tako stroške, kakor količino njih, ki si jih gospodinjstva lastijo. Menim, da je za tovrsten način bivanja potrebno prilagoditi miselnost posameznikov v to smer, iz potrošništva in lastništva, v deljenje in skupnostno dobro, posledično pa v dobro narave in okolja."

"Prednost vidim predvsem v tem, da si lahko privoščiš več in boljše, saj so stroški deljeni in s tem nižji. Na primer, v svoji lastni hiši si ne predstavljam, da bi imela bazen/savno/telovadnico/igralnico (ne zdi se mi niti smotrno), v primeru delitve, pa bi bilo veliko bolj smiselno, uporabljano ... V primeru vrta vidim prednost v tem, da se delo razporedi - sama nimam dovolj časa/znanja za vrtnarjenje, skupaj pa bi verjetno lahko imeli lepo negovan vrt. Pri deljenju delavnice/pralnice vidim glavno prednost v deljenju opreme."

Med slabostmi souporabe določenih prostorov so anketiranci največkrat prepoznali problem neurejenosti in čistoče prostorov, slabo skrb za skupno lastnino in različne higienske standarde, ki jih imajo posamezniki. Skrbelo bi jih tudi za uničenje opreme in njeno odtujitev.

"Imam zadržke v zvezi z upravljanjem skupnostnih prostorov (čiščenje, ravnanje z opremo, pravilna uporaba aparatov / orodij ...). Druga težava so socialni odnosi

med sostanovalci (če npr. zadruga ne sestavljajo prijatelji oziroma ljudje podobnih načinov življenja in estetskih okusov)."

"Skrbi me morebitno pomanjkanje dialoga med prebivalci, premalo pripravljenosti na prilaganje."

Slabost nekateri vidijo tudi v nespoštovanju pravil in dogovorov v zvezi z upravljanjem in vzdrževanjem prostorov in opreme, s pravično razdelitvijo odgovornosti, dostopnosti in stroškov uporabe. Večkrat so omenili tudi slabost prilagajanja, torej, da se sami ne bi želeli toliko prilagajati in iskati kompromisov, kot tudi bojazen, da se ostali (ali vsaj nekateri stanovalci) ne bi dovolj prilagajali, da ne bi bilo dovolj strpnosti in tolerance. Več anketirancev je kot slabost izpostavilo tudi pomanjkanje zasebnosti in miru pri tovrstnem bivanju, kot tudi občutek utesnenosti in problem varnosti in hrupa. Vse to bi lahko vodilo v konflikte in slabe medsosedske odnose, ki so bili tudi večkrat omenjeni kot slabost souporabe prostorov. Nekateri prepoznavajo kot slabost tudi nekompatibilnost s sosedi in množico različnih, konfliktnih interesov.

Souporaba določenih prostorov v stanovanjski zadrugi nikakor ne pomeni, da posameznik nima svoje zasebnosti ali možnosti umika. Vsako gospodinjstvo ima namreč svojo individualno stanovanjsko enoto, katero uporablja tako kot želi. Besedo pri tem, ali in katere skupnostne prostore bo stanovanjska zadruga imela, pa imajo vsi stanovalci stanovanjske zadruga.

"Ljudje se ne bojijo toliko skupnosti, bojijo se izrabe zaupanja in... pravzaprav svojega mišljenja o drugih ljudeh. Ljudje ne zaupajo več v to, da jim drugi želi dobro. Ugibam, da verjetno iz paradoksalnega razloga - ker so čedalje bolj izolirani (iz skupnosti)."

Pomembno je poudariti, da souporaba določenih prostorov v stanovanjski zadrugi nikakor ne pomeni, da posameznik nima svoje zasebnosti ali možnosti umika. Vsako gospodinjstvo ima namreč svojo individualno stanovanjsko enoto, katero uporablja tako kot želi. Besedo pri tem, ali in katere skupnostne prostore bo stanovanjska zadruga imela ter kaka bodo pravila njihove uporabe, pa imajo vsi stanovalci stanovanjske zadruga.

"Možno je, da pride do nesoglasij oz. so na kupu osebe, ki pa se ne razumejo. Zato je pomembno, da bi se za tak način bivanja zares odločali samo tisti, ki se zavedajo, da je potreben tudi nivo tolerance."

Življenje v stanovanjski zadrugi zagotovo ni za vsakogar, saj terja več interakcije in sodelovanja s stanovanjsko skupnostjo kot druge oblike bivanja. Po pričevanjih stanovalcev v tujih stanovanjskih zadrugah, pa imata souporaba prostorov in naprav ter življenje v bolj povezani skupnosti več prednosti kot slabosti, tako v ekonomskem kot družbenem smislu.

Raziskava nemških skupnostnih stanovanjskih projektov poroča, da je, ko se pojavljajo konflikti, običajen pristop stanovanjskih skupnosti, da skupaj poiščejo rešitev. Največ respondentov v tej raziskavi je bilo mnenja, da tovrstni konflikti, ki so precej pogosti, za skupnostni stanovanjski projekt

ne predstavljajo neuspeha, ampak le del realnosti. 90 odstotkov vprašanih bi se še enkrat odločilo za tovrstno obliko bivanja, če bi lahko še enkrat izbirali, predvsem zaradi novih poznanstev in izgradnje socialne mreže.⁴ Skupnostna stanovanjska preskrba zagotovo ni za vse, a zaradi spremenjenih življenjskih vzorcev, zanjo narašča zanimanje.

Interes za skupnostno stanovanjsko preskrbo in njene prednosti

72 % anketirancev bi se zagotovo ali verjetno odločilo za skupnostno obliko bivanja⁵, če bi imeli to možnost. Odstotek je morda višji kot v splošni populaciji, saj smo vprašalnik razširjali tudi med sledilci Zadrugatorja, za katere smatramo, da so bolj dovzetni za tovrstno obliko stanovanjske preskrbe. Vseeno pa rezultat jasno nakazuje na obstoj povpraševanja po skupnostni stanovanjski preskrbi. Ta odstotek je nekoliko nižji, a hkrati presenetljivo visok, pri tistih, ki so lastniki stanovanj (53 %), nekoliko višji pa je odstotek med tistimi, ki trenutno živijo pri svojih ali partnerkinih_jevih starših (74 %).

“Menim, da tendenca seljenja ljudi v urbana naselja od nas terja neke drugačne pristope od obstoječih. Trenutna stanovanjska politika se mi zdi absurdno slaba in verjamem, da lahko s povezovanjem in urejanjem skupnostnih oblik bivanja dosežemo višjo bivanjsko kvaliteto.”

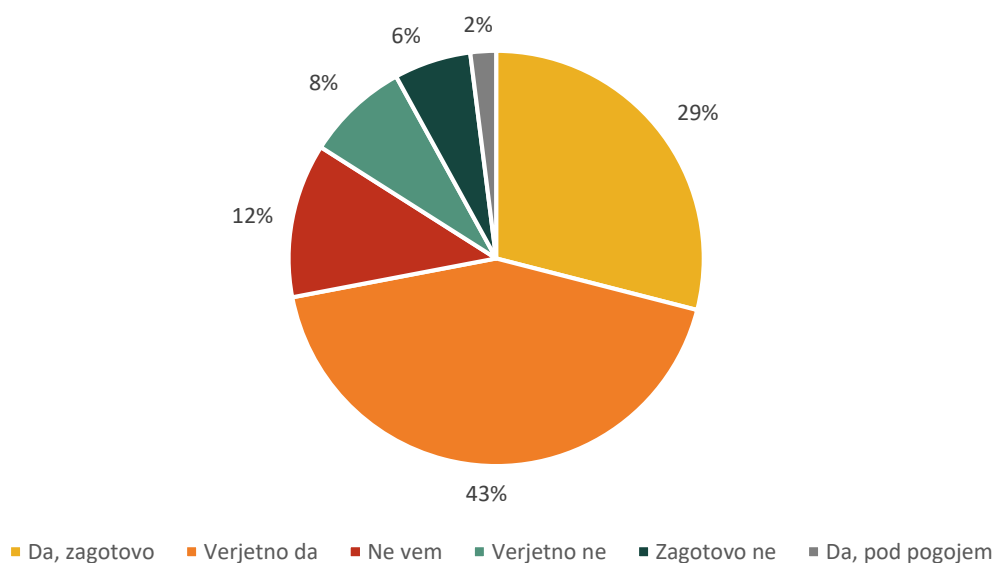
Najvišji odstotek tistih, ki bi se odločili za tovrstno obliko bivanja je med tistimi, ki trenutno bivajo v študentskem domu (94 %), kar gre najbrž pripisati dejstvu, da ti anketiranci že trenutno bivanju v neki skupnostni obliki bivanja in so z njo dovolj zadovoljni, da bi želeli živeti skupnostno tudi po koncu študija. Le 14 % se verjetno ali zagotovo za to vrsto bivanja ne bi odločili. V najmanjši meri bi se za skupnostno obliko bivanja odločili tisti, ki so že zelo zadovoljni s trenutno obliko bivanja.

72 % anketirancev bi se zagotovo ali verjetno odločilo za skupnostno obliko bivanja, če bi imeli to možnost. 15 % pa bi od vseh oblik bivanja najraje bili najemniki združnega stanovanja za nedoločen čas s stroškovno najemnino.

⁴ Hacke, U., Dütschke, E. in Müller, K. (2019). *Cohousing - social impacts and major implementation challenges*. GAIA - Ecological Perspectives on Science and Society

⁵ S skupnostno obliko bivanja imamo v mislih skupnostni blok ali stanovanjsko zadrugo, ki zaradi združevanja virov omogoča nižje stanovanjske stroške. Stanovalci živijo v individualnih stanovanjskih enotah, obenem pa si delijo določene skupnostne prostore, npr. skupno pralnico, večnamenski prostor, kolesarnico. Stanovalci skupaj odločajo o vseh večjih stanovanjskih zadevah in organizaciji bivanja v stanovanjski stavbi.

Odločitev za skupnostno bivanje



Med tistimi, ki se za to obliko bivanja verjetno ali zagotovo ne bi odločili, je bil najpogostejši razlog, da jim takšna oblika bivanja ne bi ustrezala, ker potrebujejo mir ali zaradi drugih osebnih razlogov. Nekaterim se je zdelo tudi, da bi bilo v takšni obliki bivanja preveliko prilagajanja.

Tiste, ki bi se zagotovo ali verjetno odločili za to obliko bivanja, če bi imeli možnost, smo vprašali, zakaj se jim zdi skupnostna oblika bivanja dobra rešitev. Največ anketirancev prepoznava predvsem **ekonomske prednosti**. Izpostavljajo možnost bivanja z nižjimi stroški, ki pa lahko nudi tudi višjo kakovost in bolj trajnostno obliko bivanja. V nemški raziskavi skupnostnih stanovanjskih projektov se je pokazalo, da je univerzalni motiv pri vseh v raziskavo vključenih projektih želja po bivanju v skupnosti ljudi s podobnimi pogledi in naravnostjo. Starejši pa so se s tako obliko bivanja želeli izogniti osamljenosti v starosti.⁶

»Skupnostno bivanje je najbolj organski podporni mehanizem. Omogoča skupnost in s tem pripadnost, varnost ter predpostavlja pogumnega človeka z voljo. Poleg tega, da naslavlja mojo intimno željo po pripadnosti skupnosti in medsebojni podpori, se mi zdi to najbolj ekonomična in ekološka izbira. Nimam fanatične potrebe po tem, da bi si vse lastila. Predvsem se mi zdi smiselno, da delimo tako, da nikomur ne zmanjka takrat, ko potrebuje. Res se mi zdi, da skupaj zmoremo več, čeprav pogosto ni enostavno – se pa zelo obrestuje.«

Pomemben prispevek, ki ga imajo stanovanjske zadruge v smislu ekonomske in družbene trajnosti, je v prvi vrsti njihovo **nešpekulativno delovanje in ohranjanje nizkih in stabilnih stanovanjskih stroškov na dolgi rok**.⁷ Poleg tega pa imajo tudi druge pozitivne učinke za lokalno skupnost. Pripomorejo h **gradnji socialnega kapitala, močnejšim socialnim vezem in medsebojni podpori**. Kar prinaša, poleg občutka **večje povezanosti**, tudi zelo praktične rezultate, kot je na primer **delitev skrbstvenih**

⁶ Hacke, U., Dütschke, E. in Müller, K. (2019). *Cohousing - social impacts and major implementation challenges*. GAIA - Ecological Perspectives on Science and Society

⁷ Prav tam.

obveznosti pri varstvu otrok ali pomoč pri pripravi obrokov, in posledično povečanje prostega časa in **zmanjšanje stresa**, povezanega s pomanjkanjem časa.^{8 in 9}

“Skupnostna oblika bivanja se mi zdi dobra rešitev zaradi vse manjše vpetosti v skupnosti, katere posledice vidim v tem, da smo ljudje manj zadovoljni, bolj osamljeni in se počutimo manj koristne. Ker bi ta oblika bivanja odgovarjala mojim vrednotam: solidarnost, pomoč drug drugemu, usmerjenost v dobre odnose z ljudmi. Obenem pa bi s tem kljubovali oduševskemu stanovanjskemu trgu in ga tako tudi spreminjali.”

Skupnostna stanovanjska preskrba **gradi na mrežah socialne podpore**, prispeva k **boljšemu počutju starostnikov** in ostalih in **zmanjšanem občutku osamljenosti**, kar jim omogoči **daljše neodvisno življenje, v lastnem domu**. To ima blagodejne učinke na individualna življenja, kot tudi na javno porabo, saj prispevajo k znižanju stroškov, povezanih z zdravstveno in socialno oskrb.^{10 in 11}

Vključenost v stanovanjsko zadrugo pomaga njenim članom pri **pridobivanju novih spretnosti in znanj**, glede oblikovanja in razvoja stanovanjskega projekta pa tudi bolj mehkih veščin, povezanih s kolektivnim upravljanjem skupnih virov. To lahko prispeva k temu, da imajo stanovalci priložnost, da nadaljujejo z izobraževanjem ali iskanjem določenih zaposlitvenih priložnosti, ki jih sicer ne bi imeli.¹² Dodatno stanovanjske zadruge prispevajo k **družbeni blaginji in demokratičnemu vključevanju**¹³ ter spodbujajo člane skupnosti k vključevanju v politične procese.¹⁴ Poleg tega pa lahko ponudijo tudi **varno in spodbudno stanovanje za ljudi z izkušnjo brezdomstva ali težavami v duševnem zdravju, kot tudi za begunce in prosilce za azil**.¹⁵

Kljub temu, da sodobnih stanovanjskih zadrug v Sloveniji še ni in da 40 % anketirancev sploh še ni slišalo za stanovanjske zadruge, je **15 % anketirancev najmanjše združnega stanovanja za nedoločen čas s stroškovno najemnino označilo za tisto obliko bivanja, za katero bi se najraje odločili**. Če pogledamo samo anketirance iz **Ljubljane**, pa ta delež zraste na **19 %**.

⁸ Crabtree, L.; Grimstad, S.; McNeill, J.; Perry, N. & Power, E. 2019. *Articulating value in cooperative housing: International and methodological review*. Institute for Culture & Society, Western Sydney University

⁹ Power to change, Research Institute Report No. 23, Community-led housing and health: a comprehensive literature review, October 2019. Dostopno na <https://www.powertochange.org.uk/research/community-led-housing-health-comprehensive-literature-review>

¹⁰ Prav tam

¹¹ Berg, P., Sanders, J., Maussen S. & Kemperman, A. (2020). *Collective self-build for senior friendly communities. Studying the effect of collective self-build on social cohesion, social satisfaction and loneliness*. Department of the Built Environment, Eindhoven University of Technology, Nizozemska

¹² Goulding, R. (2018). *“Housing Futures: What can community-led housing achieve for Greater Manchester?” Final report of the Housing Futures research partnership*. A project funded by Mistra Urban Futures under the Realising Just Cities programme, Urban Institute, University of Sheffield. Dostopno na <http://www.gmhousingaction.com/housing-futures/>

¹³ Prav tam

¹⁴ Davidson et al., 2007: 102; Truths and myths about community participation in post-disaster housing projects. *Habitat international* 31(1): 100–115.

¹⁵ Power to change, Research Institute Report No. 23, Community-led housing and health: a comprehensive literature review, October 2019

Zaključki in priporočila za razvoj stanovanjskih zadrug

Ugotavljamo, da **zanimanje za stanovanjske zadrug v Sloveniji obstaja in se z leti povečuje**. Pojavlja se vedno več pobud za zagon zadrug tako s strani civilne družbe kot lokalnih skupnosti (med drugim v Ljubljani, Mariboru, Hrastniku), ki pa se **zaradi sistemskih ovir in še neobstoječih lokalnih dobrih praks, srečujejo s precej izzivi** pri implementaciji njihovih stanovanjskih projektov. Za vzpostavljanje stanovanjski zadrug, ki bi bile dostopne za najširši krog ljudi, tudi tiste z nizkimi dohodki, so namreč **potrebne zakonodajne spremembe na državni ravni**. Eno od večjih ovir predstavlja **nezmožnost občine oz. drugih javnih akterjev, da bi stanovanjski podelila stavbno pravico** (to pomeni, da bi zadruga lahko zgradila svojo stavbo na javnem zemljišču, to pa bi ostalo v javni lasti), **ki bi bila neodplačna ali pa vsaj pod tržno vrednostjo**. To pa pomeni, da vsaj v prestolnici in v bolj turistificiranih krajih ni mogoče vzpostaviti cenovno-dostopnega stanovanjsko-zadružnega projekta, saj predstavlja strošek zemljišča prevelik delež končne vrednosti projekta. Kot je pokazala anketa obstaja zanimanje

za stanovanjske zadrug tudi med iskalci stanovanj, med našimi anketiranci je **72 % takih, ki bi se zagotovo ali verjetno odločilo za skupnostno obliko bivanja, če bi imeli to možnost**. Ker so med anketiranci tudi sledilci stanovanjske zadrug Zadrugator, ki so bolj dozvetni za stanovanjske zadrug, je možno, da je odstotek precenjen, zagotovo pa jasno nakazuje na obstoj povpraševanja.

Stanovanjske zadrug imajo potencial, da bi zagotavljale preskrbo kakovostnih ter cenovno dostopnih stanovanj preko partnerstva med državo, občinami ter civilno družbo. Kot neprofitne stanovanjske organizacije lahko pomagajo javnim akterjem pri učinkovitem zadovoljevanju stanovanjskih potreb prebivalstva. Za vzpostavljanje stanovanjski zadrug, ki bi bile dostopne za najširši krog ljudi, tudi tiste z nizkimi dohodki, pa so potrebne zakonodajne spremembe na državni ravni.

Stanovanjske zadrug imajo potencial, da bi zagotavljale preskrbo kakovostnih ter cenovno dostopnih stanovanj preko partnerstva med državo, občinami ter civilno družbo. Kot neprofitne stanovanjske organizacije lahko pomagajo javnim akterjem pri učinkovitem zadovoljevanju stanovanjskih potreb prebivalstva. S spodbujanjem stanovanjskih zadrug lahko občine, z razmeroma majhnim in največkrat povratnim vložkom, zagotavljajo dostopna stanovanja za občane. Namesto, da bi občina ali občinski stanovanjski sklad prevzemala vse kadrovske in finančne obremenitve gradnje ali prenove za zagotavljanje stanovanj, lahko, le s povratno spodbudo lokalni zadružni iniciativi, povečajo občinski fond kakovostnih in dostopnih stanovanj. Čeprav na lokalni ravni obstaja volja za vzpostavljanje stanovanjskih zadrug, so, kot rečeno, tako občine kot iniciative v svojem delovanju omejene.

V Evropi vse več lokalnih in nacionalnih vlad že razvija politike in orodja, ki bodo podprle bolj vključujoč razvoj stanovanjske preskrbe. Sem umeščamo pripravo zakonodajne podlage za sistemsko ureditev področja, neposredno finančno podporo, javna posojila ali jamstva, dostop do zemljišč pod ugodnimi pogoji, strokovno pomoč ipd. Le skozi tovrstne ukrepe lahko nešpekulativni stanovanjski projekti postanejo pomemben akter pri zagotavljanju nujno potrebnih dostopnih stanovanj.

Priporočila za razvoj stanovanjskih zadrug

Ker lahko stanovanjske zadruge pomembno prispevajo k ekonomski in družbeni trajnosti z njihovim nešpekulativnim delovanjem in ohranjanjem nizkih in stabilnih stanovanjskih stroškov na dolgi rok in številnimi drugimi, že omenjenimi, pozitivnimi družbenimi učinki za lokalno skupnost, bi bilo vredno njihov razvoj podpreti tudi v Sloveniji.

V nadaljevanju predstavljamo priporočila za razvoj stanovanjskih zadrug za štiri ključne deležnike - državo, občine in stanovanjske sklade, banke in druge finančne institucije ter stanovanjsko združne iniciative:

Priporočila za državo:

Vzpostaviti zakonodajni okvir in omogočiti podporne mehanizme za razvoj stanovanjski zadrug:

- omogočiti pridobitve nepremičnine, zemljišča ali stavbne pravice na zemljišču, ki je v lasti javnih akterjev, pod tržno ceno za stanovanjske zadruge, ki ponujajo stanovanja po stroškovni ceni
- omogočiti možnost neodplačne stavbne pravice na zemljišču, ki ga zagotovi javni akter (občina ali stanovanjski sklad), za stanovanjske zadruge z nedeljivim premoženjem, ki zagotavljajo dostopna stanovanja po stroškovni najemnini in pod morebitnimi drugimi pogoji, ki jih definira javni akter
- omogočiti predkupno pravico za stanovanjske zadruge pri prodaji javnih zemljišč
- zagotoviti nepovratna razpisna sredstva za razvoj pilotnih projektov različnih modelov stanovanjskih zadrug ali se s projektom stanovanjske zadruge prijaviti na razpis in črpati evropska sredstva.
- zagotoviti dostop do nepovratnih ali povratnih finančnih virov in delno sofinanciranje z nepovratnimi sredstvi (zagonska sredstva za stanovanjske zadruge, ki ustrezajo določenim merilom)
- regulirati stanovanjske zadruge, ki pridobijo kakršnokoli javno podporo, na način, da se omeji oz. preprečuje možnost olastninjenja s stanovanjsko zadrugo, in se tako zagotavlja stanovanjsko-združna stanovanja trajno dostopna: regulacija cene najema oz. cene deleža v stanovanjski zadrugi, omejitve glede oddajanja v podnajem, omejitve glede spreminjanja stanovanj v lastniška stanovanja, regulacija razpustitve stanovanjske zadruge
- vzpostaviti podporno službo za razvoj stanovanjskih zadrug (npr. preko koncesionarja)
- vzpostavitev registra stanovanjskih zadrug v javnem interesu
- vzpostaviti sistem javnega poročstva pri pridobivanju zasebnih dolžniških virov financiranja
- davčna razbremenitev stanovanjskih zadrug, ki zagotavljajo stanovanja po stroškovni ali neprofitni najemnini ter imajo nedeljivo premoženje

Priporočila za občine in stanovanjske sklade:

Občine in stanovanjski skladi naj zagotavljajo zemljišča in nepremičnine za razvoj stanovanjsko-združnih projektov.

Stanovanjsko-združne projekte lahko dodatno podprejo z različnimi mehanizmi financiranja:

- različne oblike javnih posojil (posojila za financiranje gradnje stanovanjske zadruge, posojila za financiranje začetnih vložkov članov, možnost posojil z enkratnim ali odloženim vračilom glavnice)
- podelitev jamstev za posojila

Stanovanjsko-zadružne iniciative lahko podprejo tudi s tehnično, pravno in finančno pomočjo pri pripravi stanovanjskih projektov.

Priporočila za banke in druge finančne institucije:

Razvijejo naj se posebni finančni produkti (posojilni in investicijski) za stanovanjske zadruge, predvsem takšni z nižjimi obrestnimi merami in daljšo ročnostjo (vsaj 20 let in več).

Po zgledu tujih finančnih ustanov naj se razvijejo mehanizmi, ki zadrugam omogočijo enostaven in poceni dostop do množičnega financiranja ("crowdfunding") ter izdajo obveznic.

Priporočila za stanovanjsko-zadružne iniciative:

Stanovanjske zadruge in pobude za stanovanjske zadruge naj se povezujejo lokalno in širše na evropski ravni ter gradijo mreže, ki omogočajo izmenjavo znanj, lajšajo dostop do financiranja in krepijo njihovo zagovorniško moč v boju za sistemske spremembe.