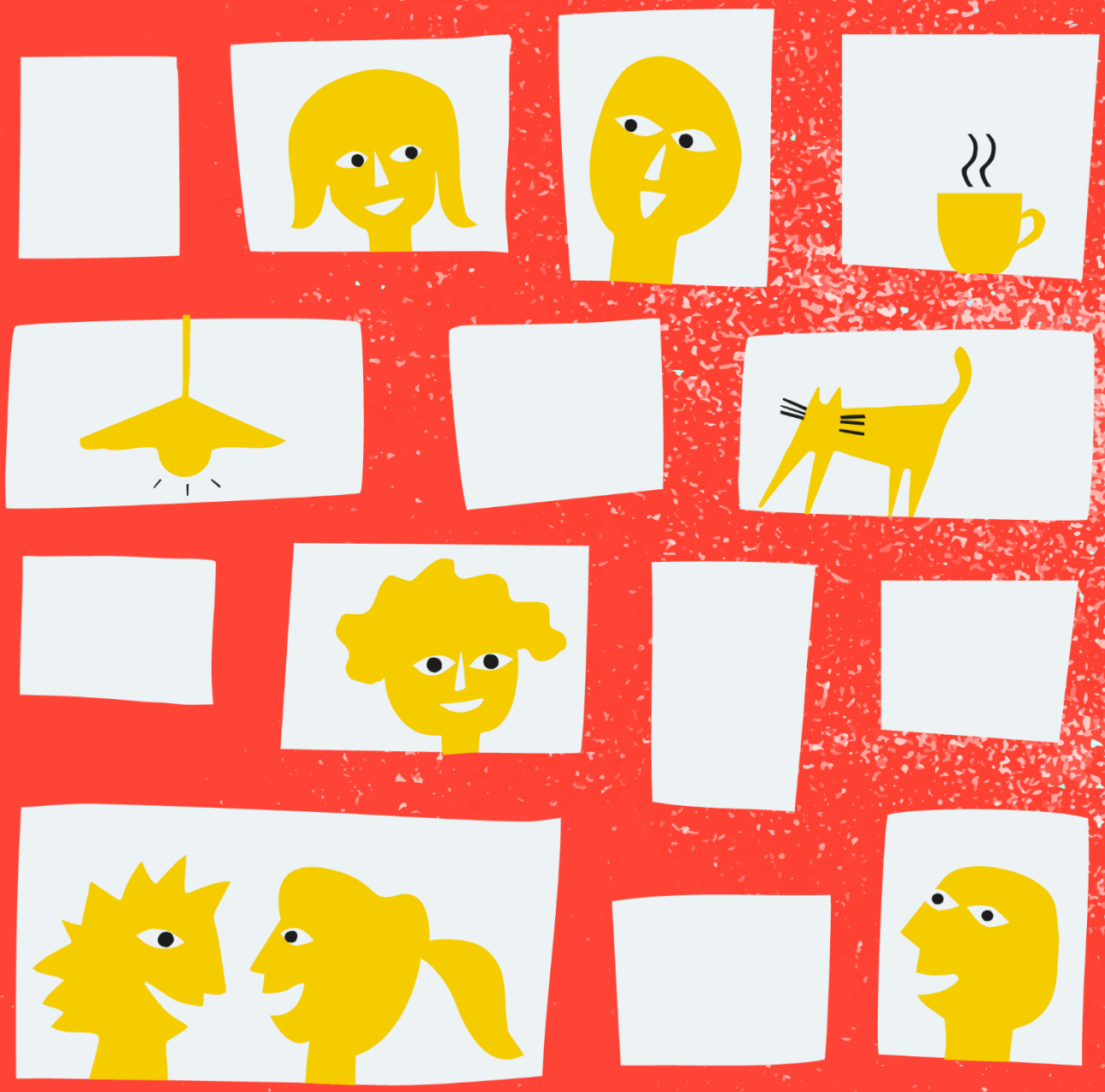


Analiza odprtosti prebivalcev Ljubljane za nove stanovanjske rešitve

Analiza odprtosti prebivalcev Ljubljane za nove stanovanjske rešitve

Anketa je bila izvedena v sklopu večje mednarodne študije stanovanjskega stanja in priložnosti za stanovanjske zadruge v Centralni in Jugovzhodni Evropi, ki jo je podprla organizacija New Venture Fund. Analiza stanja v Ljubljani je bila pripravljena v sklopu projekta Za stanovanjske zadruge, ki je podprt s sredstvi Programa ACF v Sloveniji 2014–2021.

IŠSP - Inštitut za študije stanovanj in prostora
Ljubljana, januar 2023

Iceland
Liechtenstein
Norway
Active citizens fund

Povzetek ugotovitev

V letu 2022 smo v sodelovanju z agencijo Ninamedia izpeljali obširno anketo, s katero smo preverjali potrebo in interes prebivalcev Ljubljane za nove najemniške rešitve. Analiza odgovorov kaže na **potencialni interes za zadružna stanovanja pri 26,6% odrasle populacije**.

Med potencialne interesente smo vključili anketirance:

- **katerih stanovanjske potrebe so vsaj deloma nezadovoljene** (izražajo nezadovoljstvo s svojo stanovanjsko situacijo (18,5%); ali izražajo skrb in svojo stanovanjsko situacijo ocenjujejo kot nestabilno (31,4%); ali pa bi se sami ali nekdo iz gospodinjstva želeli preseliti, če bi imeli sredstva (42,2%); in
- **ki niso v najnižjih dohodkovnih skupinah** (dohodek gospodinjstva nad 1000 EUR in za katere lahko predvidevamo, da imajo dovolj sredstev za kritje stroškovne vrednosti investicije v stanovanjsko zadrugo); ter
- **so odprti za reševanje svojega stanovanjskega vprašanja z varnim, dolgoročnim in dostopnim najemanjem stanovanja** (62,8%).

Za 90% anketirancev, ki imajo vsaj deloma pomanjkljivo rešeno stanovanjsko vprašanje, je najemanje v Ljubljani predrago. To sovpada s percepcijo, kaj bi bila sprejemljive najemnina – po mnenju anketirancev je za 50 m2 veliko stanovanje sprejemljiva najemnina 359,00 EUR. To pomeni 7,18 EUR na kvadratni meter, kar je približno za polovico nižje od aktualne povprečne tržne najemnine, in kaže, da je najemnina za javna najemna stanovanja, ki se oddajajo po stroškovni in ne neprofitni najemnini, po mnenju anketirancev postavljena najmanj 18,5% previsoko (trenutna cena stanovanj SSRS v soseski Novo Brdo znaša 8,5 EUR in več na kvadratni meter). Cena t.i. stroškovne najemnine je tako visoka, ker država ne zagotavlja nepovratnih sredstev za gradnjo javnih najemnih ter neprofitnih stanovanj.

Večina anketirancev se strinja, da najemanje ni dobra rešitev, ker pravice najemnikov niso ustrezno zaščitene, najemodajalci pa imajo preveč moči. V nasprotju s pogosto poudarjeno naravnanostjo Slovencev k lastništvu stanovanj, rezultati kažejo, da so anketiranci večinoma (63%) odprti za reševanje svojega stanovanjskega problema z najemom – v kolikor bi lahko stanovanje najemali za nedoločen čas, po dostopni najemnini in z zaščitenimi najemniškimi pravicami. Deleža tistih, ki se strinjajo, da bi bilo najemanje pod urejenimi pogoji dobra rešitev, sta še višja med upokojenci (68,5%) in med obstoječimi najemniki (88%). Iz rezultatov lahko sklepamo, da se ljudje odločajo za nakup stanovanja - če le imajo možnost za to – ne zaradi kake globlje nagnjenosti k lastništvu, temveč ker tržni najem trenutno ne ponuja dovoljšne stabilnosti in varnosti domovanja. Če torej želi država uspešno naslavljati stanovanjsko preskrbo, bo morala začeti sistemsko omogočati bolj kakovostno, varno, dolgoročno in dostopno najemanje.

Metodologija

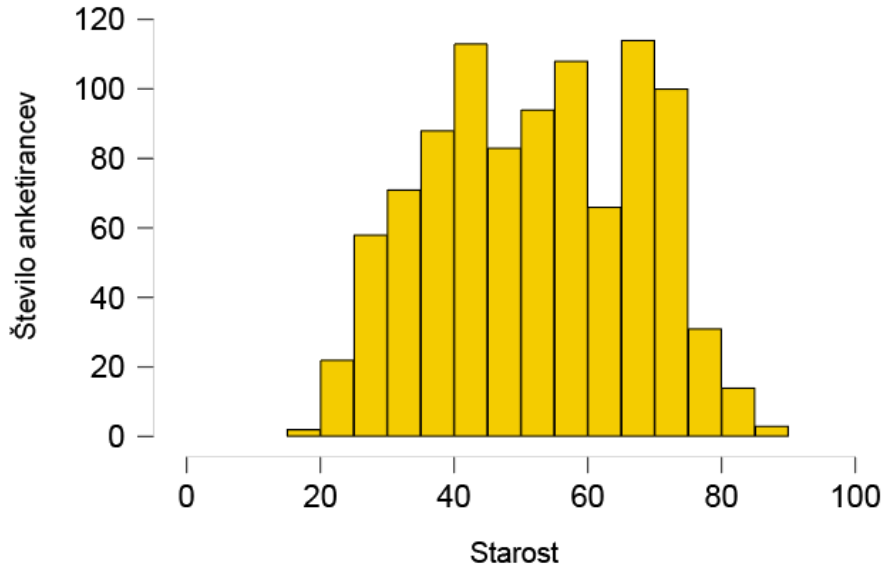
V maju in juniju 2022 smo v sodelovanju z agencijo Ninamedia izpeljali anketo, s katero smo želeli preveriti potrebo in interes prebivalcev Ljubljane za nove najemniške rešitve. Primarni način zbiranja podatkov je bilo telefonsko spraševanje. Da bi pridobili tudi odgovore mlajših, ki so težje dosegljivi po telefonu, smo za 13% vseh zbranih odgovorov uporabili spletno anketo.

Anketa je imela 33 vprašanj, ki so bila razdeljena na dva dela. Vsi anketiranci so izpolnili prvi del ankete, ki je obsegal 13 vprašanj. V drugem delu ankete so sodelovali le anketiranci, za katere smo na podlagi njihovih odgovorov na vprašanja v 1. delu lahko sklepali, da imajo pomanjkljivo rešen stanovanjski problem in bi zato lahko bili potencialni interesenti za najemanje zadružnega stanovanja. V anketi je sodelovalo **1004 anketirancev**, od tega je na celotno anketo (prvi in drugi del) odgovarjalo 59,2% vseh anketirancev.

	1. del	2. del
Število anketirancev	1004	595

Demografija in stanovanjske razmere anketirancev

V anketo so bili uravnoteženo vključene vse demografske skupine. Anketiranci so enakomerno razporejeni med spoloma, povprečna starost anketirancev je 52,8 let, povprečna velikost gospodinjstva 2,6 članov in povprečno število otrok v gospodinjstvu 0,66.

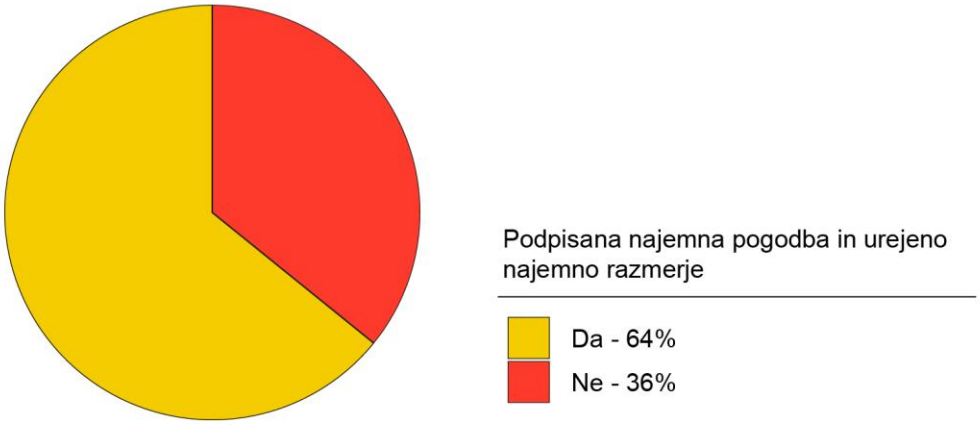


Velikost vzorca	1004
Povprečna starost	52,8
Delež anketirank ženskega spola	0,50
Povprečna velikost gospodinjstva	2,6
Povprečno število otrok v gospodinjstvu	0,66

Na vprašanje o doseženi stopnji izobrazbe so odgovarjali samo anketiranci, ki so odgovarjali tudi na 2. del vprašanj. Med njimi jih je 50,9% z visokošolsko izobrazbo, 47,2% s srednješolsko in 1,9% z osnovnošolsko.

Med anketiranci jih 52% živi v hiši in 48% v stanovanju. Večina jih živi v lastniškem stanovanju (72%). Malo manj kot 10% od vseh anketirancev je najemnikov, med slednjimi pa jih kar **36% nima podpisane najemne pogodbe in urejenega najemnega razmerja.**

Trenuten stanovanjski status	**Frekvenca**	**Odstotek**
Lastnik, dediščina\darilo	271	27,5
Lastnik, nakup stanovanja\hiše brez posojila	247	25,1
Lastnik, nakup stanovanja z odplačevanjem posojila	188	19,1
Najemnik stanovanja	79	8,0
Najemnik sobe ali dela stanovanja	15	1,5
Najemnik neprofitnega stanovanja	31	3,1
Stanujem v študentskem domu	3	0,3
Stanujem pri katerem izmed družinskih članov ali sorodnikov	141	14,3
Drugo	10	1,0



Ugotavljanje povpraševanja po zadružnih stanovanjih

Na podlagi pridobljenih podatkov smo ugotavljali potrebo in potencialno povpraševanje po zadružnih stanovanjih. Anketirance, ki ustrezajo **vsaj enemu** izmed v nadaljevanju navedenih kriterijev, smo opredelili kot občane, ki imajo vsaj deloma pomanjkljivo rešen stanovanjski problem, zato smo jih uvrstili v podskupino anketirancev, ki smo jo poimenovali **Širša skupina povpraševalcev (ŠSP):**

1. **Anketiranci, ki niso zadovoljni s svojimi trenutnimi bivalnimi pogoji.**
   To so anketiranci, ki so odgovorili s 5 ali manj na vprašanje: “Kako ste na splošno zadovoljni s svojimi trenutnimi bivalnimi pogoji?” (*na lestvici od 0 do 10 pri čemer "0" pomeni - zelo nezadovoljen, moja stanovanjska situacija je zelo težka, ocena "10" pa pomeni - zelo zadovoljen, moja stanovanjska situacija je zelo dobra.*)

Zadovoljstvo s stanovanjsko situacijo	Frekvenca	Odstotek	Kumulativni odstotek
0	18	1,804	1,804
1	8	0,802	2,605
2	15	1,503	4,108
3	23	2,305	6,413
4	38	3,808	10,220
5	83	8,317	18,537
6	62	6,212	24,749

7	101	10,120	34,870
8	185	18,537	53,407
9	182	18,236	71,643
10	283	28,357	100,000

2. **Anketiranci, ki jih skrbi njihova stanovanjska situacija.**
   To so anketiranci, ki so odgovorili s 5 ali manj na vprašanje: “Stvari se lahko hitro spremenijo. Vas skrbi, kje in kako boste živeli čez tri leta?” (*na lestvici od 0 do 10 pri čemer "0" pomeni - zelo me skrbi, moja situacija je nestabilna, ocena "10" pa pomeni - sploh me ne skrbi, moja situacija je urejena.*)

Zaskrbljenost glede stanovanjske situacije	Frekvenca	Odstotek	Kumulativni odstotek
0	64	6,478	6,478
1	21	2,126	8,603
2	34	3,441	12,045
3	51	5,162	17,206
4	41	4,150	21,356
5	99	10,020	31,377
6	51	5,162	36,538
7	79	7,996	44,534
8	117	11,842	56,377
9	103	10,425	66,802
10	328	33,198	100,000

3. **Anketiranci, ki se želijo preseliti iz svojega trenutnega stanovanja, ali so del gospodinjstva, v katerem se nekdo od članov želi preseliti.**
   To so anketiranci, ki so odgovorili z Da na vprašanje: “Ali je v vašem gospodinjstvu kdo, vključno z vami, ki bi se v naslednjih treh letih želel izseliti iz sedanjega stanovanja, če bi za to imel sredstva?”

Želja po preselitvi	Frekvenca	Odstotek
Da	383	42,181
Ne	525	57,819

Vsaj enemu od zgoraj navedenih kriterijev ustreza 59,2 % vseh sodelujočih v anketi (to je 595 anketirancev). Ti so sodelovali tudi v drugem delu ankete.

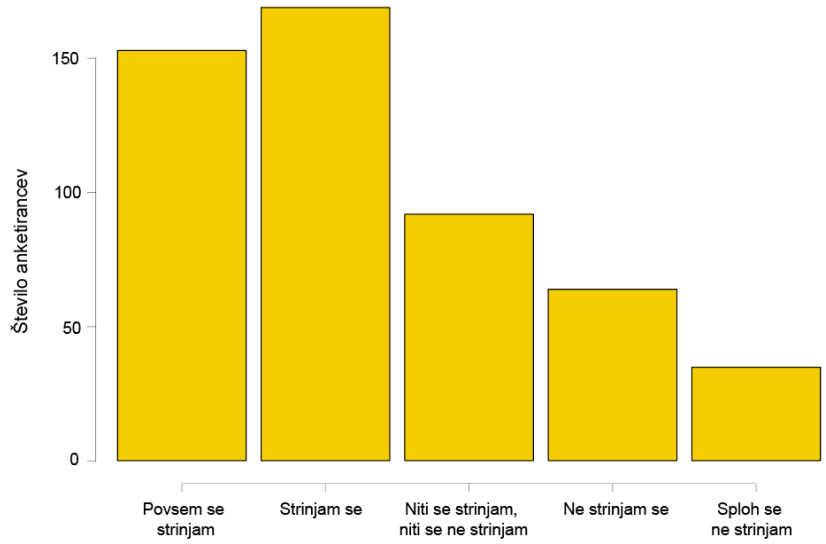
Anketirance iz Širše skupine povpraševalcev (OSP)**,** ki so zadoščali tudi **obema,** v nadaljevanju navedenima kriterijema, smo uvrstili v podskupino **Ožja skupina povpraševalcev (OSP)**:

1. **Njihovo gospodinjstvo ne pripada najnižji dohodkovni skupini**
   Anketiranci, ki so se uvrstili v 4. ali višji dohodkovni decil (odgovor več kot 3, to so anketiranci, ki so poročali o skupni vsoti virov neto mesečnega dohodka vseh oseb, ki živijo v skupnem gospodinjstvu, nad 1.000 EUR).

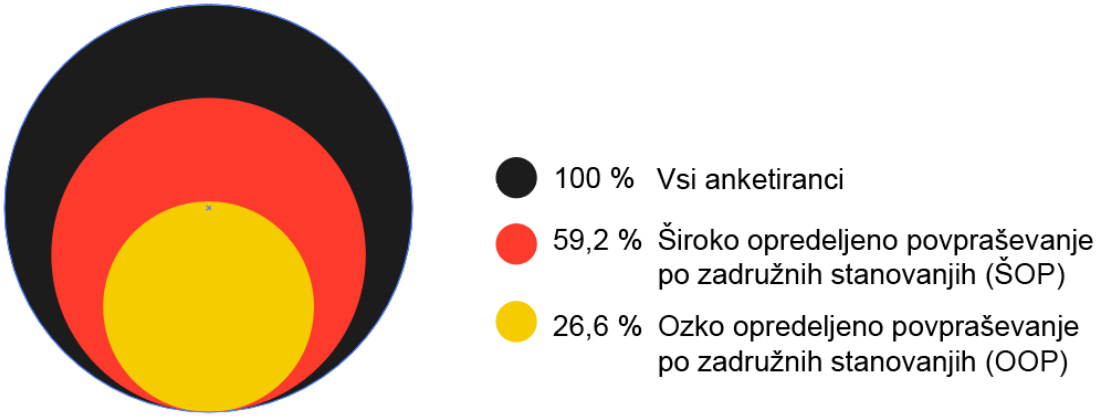
Dohodek (decil)	Frekvenca	Odstotek	Kumulativni odstotek
1 do 400 EUR	4	0,534	0,534
2 nad 400 do vključno 700 EUR	21	2,804	3,338
3 nad 700 do vključno 1.000 EUR	62	8,278	11,615
4 nad 1.000 do vključno 1.300 EUR	77	10,280	21,896
5 nad 1.300 do vključno 1.600 EUR	96	12,817	34,713
6 nad 1.600 do vključno 2.000 EUR	124	16,555	51,268
7 nad 2.000 do vključno 2.400 EUR	66	8,812	60,080
8 nad 2.400 do vključno 2.800 EUR	86	11,482	71,562
9 nad 2.800 do vključno 3.200 EUR	59	7,877	79,439
10 nad 3.200 EUR	154	20,561	100,000

2. **Anketiranci, ki so odprti za nove najemniške oblike (varno, dolgoročno in dostopno najemanje)**
   Anketiranci, ki niso odgovori z “Ne strinjam se” ali “Sploh se ne strinjam” na vprašanje: Če bi imel možnost najema kakovostnega stanovanja za nedoločen čas po dostopni najemnini in če bi bile moje najemniške pravice zaščitene, bi bila to dobra rešitev za moje stanovanjske težave/ambicije.

Odprtost za varno, dolgoročno, dostopno najemanje	**Frekvenca**	**Odstotek**	**Kumulativni odstotek**
Povsem se strinjam	153	29,825	29,825
Strinjam se	169	32,943	62,768
Niti se strinjam, niti se ne strinjam	92	17,934	80,702
Ne strinjam se	64	12,476	93,177
Sploh se ne strinjam	35	6,823	100,000



Glede na zgoraj opredeljene kriterije bi lahko rekli, da je potencialnih povpraševalcev po zadružnih stanovanjih 26,6%. To so prebivalci, ki imajo pomanjkljivo rešen stanovanjski problem, niso v najnižjih dohodkovnih razredih, torej zanje lahko sklepamo, da bi bili zmožni plačevati stroškovno najemnino zadružnega stanovanja. Obenem pa izražajo odprtost za dolgoročno, varno in dostopno najemanje stanovanja kot rešitev stanovanjskega problema. V kolikor bi država za neprofitne stanovanjske zadruge z nedeljivim premoženjem, ki zagotavljajo tudi stanovanja za ranljive skupine in tiste z nižjimi dohodki, namenjala nepovratna sredstva ali subvencije, bi stanovanjske zadruge lahko ponudile stanovanjsko rešitev še za širši krog ljudi.



Identificirano potencialno povpraševanje po zadružnih stanovanjih potrjuje naše predhodne analize potreb in interesa. Raziskava *Vprašanja za stanovanja – Tegobe in želje iskalcev stanovanj ter priložnosti za stanovanjsko zadružništvo*[1] je pokazala, da bi 72% anketirancev zagotovo ali verjetno odločili za skupnostno obliko bivanja, če bi imeli to možnost[2]. Nekoliko nižji odstotek anketirancev 64% anketirancev se je strinjal, 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. 15% vseh anketirancev pa je bilo takih, ki so odgovorili, da od vseh oblik bivanja najraje bili najemniki zadružnega stanovanja za nedoločen čas s stroškovno najemnino, če bi imeli to možnost (če upoštevamo le anketirance iz Ljubljane ta delež zraste na 19%). Iz vsega tega lahko sklepamo, da za najemne stanovanjske zadruge obstajata tako potreba kot interes.

Značilnosti potencialnih povpraševalcev po zadružnih stanovanjih in njihovo stanovanjsko stanje

V celotni anketirani populaciji je povprečno zadovoljstvo s stanovanji na lestvici od 0 do 10 7,7, povprečna stanovanjska stabilnost, ki smo jo definirali kot odsotnost skrbi glede prihodnje stanovanjske situacije, pa 7. Ocenjena zadovoljstvo in stanovanjska stabilnost sta med identificiranimi povpraševalci nižja. Delež tistih, ki bi se želeli preseliti je med identificiranimi povpraševalci višji kot med vsemi anketiranci in znaša v Širši skupini povpraševalcev 64% in v Ožji skupini povpraševalcev 72%. Ti odstotki nakazujejo, da pregovorno majhna stanovanjska mobilnost v Sloveniji morda le ni posledica pomanjkanja želje po selitvi, ampak stanja na stanovanjskem trgu. Za nove najemniške stanovanjske rešitve so najbolj odprti tisti anketiranci, ki smo jih uvrstili v Ožjo skupino povpraševalcev, povprečje njihovih odgovorov

[1] Anketo smo izvedli maja 2021. K reševanju smo nagovarjali posameznike, ki nimajo ustrezno rešenega stanovanjskega vprašanja ali pa so nezadovoljni s svojo trenutno stanovanjsko situacijo. Nanjo smo dobili 651 odgovorov. Več: https://zadrugator.org/ugotovitve-spletne-ankete-vprasanja-za-stanovanja/

[2] Skupnostna oblika bivanja je bila opredeljena kot 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.

na vprašanje *Če bi imel možnost najema kakovostnega stanovanja za nedoločen čas po dostopni najemnini in če bi bile moje najemniške pravice zaščitene, bi bila to dobra rešitev za moje stanovanjske težave**ambicije* znaša 4,1 (na lestvici od 1 - sploh se ne strinjam- 5 - povsem se strinjam).

	Vsi	**ŠSP**	**OSP**
Odstotek anketirancev	100%	59.2%	26.6%
Zadovoljstvo s stanovanjsko situacijo - povprečje	7.7	**6.8**	**6.9**
Stanovanjska stabilnost -povprečje	7	**5.6**	**5.6**
Kakovost stanovanja - povprečje	6.77	6.77	6.81
Želja po preselitvi - delež anketirancev, ki je odgovoril z “Da”	0.38	**0.64**	**0.72**
Povprečni dohodek - decil	6.7	6.5	**7.1**
Zamujena plačila (v zadnjih 12 mesecih)	0.27	0.27	0.22
Odprtost za nove najemne stanovanjske rešitve (lestvica 1 do 5)	3.7	3.7	**4.1**

Predstavniki ŠSP in OSP so **v povprečju mlajši** od povprečja vzorca, **živijo v nekoliko večjih gospodinjstvih in imajo več otrok**. Anketiranci iz ŠSP imajo nekoliko nižje dohodke, anketiranci OSP pa nekoliko višje od povprečja (kar je glede na definicijo OSP pričakovano). **Mesečni stanovanjski stroški anketirancev ŠSP so 626 EUR, anketirancev OSP pa so višji in znašajo 668 EUR. Obema skupinama se zdi sprejemljiva najemnina za stanovanje velikosti 50 m2 približno 359 EUR, kar znaša 7,18 EUR/m2.** Slednja ugotovitev je izjemno pomembna, saj kaže, da je glede na mnenje anketirancev, najemnina za javna najemna stanovanja, ki se oddajajo po stroškovni in ne neprofitni najemnini postavljena najmanj 18,5% previsoko (trenutna cena stanovanj SSRS v soseski Novo Brdo znaša 8,5€ in več na m2). Tako imenovanja. stroškovna najemnina je previsoka, ker država ne zagotavlja nepovratnih sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj. Razlike med sprejemljivo najemnino in realno tržno najemnino v Ljubljani pa so še bistveno večje, saj je slednja v povprečju skoraj dvakrat višja od višine, ki jo anketiranci smatrajo za sprejemljivo.

Povprečje	**Vsi anketiranci**	**ŠSP**	**OSP**
Starost	52,8	**49,3**	**48**
Velikost gospodinjstva	2,6	**2,8**	**2,9**
Število otrok v gospodinjstvu	0,66	**0,79**	**0,8**
Dohodek (decil)	6,7	**6,5**	**7,1**

Kakovost stanovanja	/	6,8	6,8
Prihranki	/	1,8	2,0
Stanovanjski stroški	/	626,16€	**668,31€**
Sprejemljiva najemnina	/	358,67€	**359,71€**

Po izobrazbeni strukturi se anketiranci ŠSP in OSP skoraj ne razlikujejo, približno polovica anketirancev ima srednješolsko izobrazbo in približno polovica visokošolsko. **Večina prepoznanih potencialnih povpraševalcev je zaposlenih, je pa med njimi tudi kar nekaj upokojencev.**

Zaposlitveni status	**ŠSP**	**OSP**
Zaposlen (urejeno delovno razmerje)	58%	66%
Neformalno zaposlen (neurejeno delovno razmerje)	2%	1%
Samozaposlen	4%	3%
Brezposeln	7%	5%
Upokojenec	26%	22%
Študent	4%	2%

Upokojenci so sicer v Sloveniji v veliki večini lastniki svojih nepremičnin, a to še ne pomeni, da njihovo stanovanje dobro naslavlja potrebe, ki se s starostjo spreminjajo. Ker pa trg trenutno ne ponuja dobrih in dostopnih možnosti za preselitev, pogosto ostajajo v obstoječih nepremičninah, tudi če bi se želeli preseliti. Glede na njihove odgovore v anketi so prav upokojenci najbolj odprti za možnost najemanja kakovostnega stanovanja za nedoločen čas po dostopni najemnini, če bi bile njihove najemniške pravice zaščitene.

Odprtost za nove najemne stanovanjske rešitve - varno, dolgoročno, dostopno najemanje (lestvica 1 - sploh se ne strinjam do 5 - povsem se strinjam)			
	Zaposleni	**Upokojenci**	**Nezaposleni**
n	342	111	36
Povprečje	3,629	3,748	3,611

	Odprtost za varno, dolgoročno, dostopno najemanje	Frekvenca	Odstotek	Kumulativni odstotek
Zaposleni	Povsem se strinjam	105	30,702	30,702
	Strinjam se	102	29,825	60,526
	Niti se strinjam, niti se ne strinjam	66	19,298	79,825
	Ne strinjam se	41	11,988	91,813
	Sploh se ne strinjam	28	8,187	100,000
Upokojenci	Povsem se strinjam	33	29,730	29,730
	Strinjam se	43	38,739	68,468
	Niti se strinjam, niti se ne strinjam	15	13,514	81,982
	Ne strinjam se	14	12,613	94,595
	Sploh se ne strinjam	6	5,405	100,000
Nezaposleni	Povsem se strinjam	10	27.778	27,778
	Strinjam se	11	30,556	58,333
	Niti se strinjam, niti se ne strinjam	7	19,444	77,778
	Ne strinjam se	7	19,444	97,222
	Sploh se ne strinjam	1	2,778	100,000

Prihranki potencialnih povpraševalcev po zadružnih stanovanjih

Med anketiranci obstaja velika neenakost v poročanih prihrankih. **Če analiziriamo odgovore anketriancev ŠSP, ki so na to vprašanje odgovorili (n=298), ima 64% vprašanih prihranke nižje od štirih povprečnih neto mesečnih plač.** Za te anketirance bi bila pridobitev stanovanjskega kredita izredno težka, saj mora kreditojemalec običajno zagotoviti vsaj 20% lastnih sredstev.

Prihranki	Frekvenca	Odstotek	Kumulativni odstotek
1 Do vključno 5.200 €	192	64,430	64,430
2 Nad 5.200 € in do vključno 10.500 €	36	12,081	76,510
3 Nad 10.500 € in do vključno 21.000 €	24	8,054	84,564
4 Nad 21.000 € in do vključno 42.000 €	16	5,369	89,933
5 Nad 42.000 €	30	10,067	100,000

Trenutni stanovanjski status potencialnih povpraševalcev po zadružnih stanovanjih

Če primerjamo predstavnike ŠSP in OSP po trenutnem stanovanjskem statusu, ugotovimo, **da bi bilo po stanovanjskih zadrugah v večji meri povpraševali trenutni tržni najemniki in lastniki, ki so za nakup stanovanja morali najeti kredit.** Predvsem pri najemnikih lahko opažamo, da so v povprečju veliko bolj nezadovoljni in zaskrbljeni glede svojega stanovanjskega stanja v primerjavi z lastniki. To ni presenetljivo glede na izredno visoke najemnine za pogosto slabo kakovost stanovanj, ki ne ponujajo nujne varnosti ali stabilnosti. Ker so njihove stanovanjske potrebe trenutno slabo naslovljene je razumljivo, da bi bila zanje kakršnakoli bolj dostopna in varna alternativa dobrodošla. Hkrati relativno visok interes med lastniki, ki za stanovanje odplačujejo kredit, ponovno kaže na zmoto mita o Slovencih kot narodu lastnikov, ter namiguje, da lastništvo vodi v določene kompromise - npr. izbira slabše lokacije, manjšega stanovanja, preobremenjenost s kreditom, negotovost,...

Stanovanjski status	**ŠSP**	**OSP**
Lastnik, dediščina\darilo	25,8%	25,6%
Lastnik, nakup stanovanja\hiše brez posojila	20,5%	18,5%
Lastnik, nakup stanovanja z odplačevanjem posojila	16,7%	**18,9%**
Najemnik stanovanja	11,9%	**16,6%**
Najemnik sobe ali dela stanovanja	2,2%	1,1%
Najemnik neprofitnega stanovanja	4,0%	3,4%
Stanujem v študentskem domu	0,5%	0,0%
Stanujem pri katerem izmed družinskih članov ali sorodnikov	17,4%	15,1%

Zaskrbljenost glede stanovanjske situacije
Stvari se lahko hitro spremenijo. Vas skrbi, kje in kako boste živeli čez tri leta?
Prosimo ocenite z ocenami na lestvici od 0 do 10 pri čemer "0" pomeni - zelo me skrbi, moja nestabilna, ocena "10" pa pomeni - sploh me ne skrbi, moja situacija je urejena.

Stanovanjski status	**Povprečje**	**Standardni odklon**	**n**
Stanujem pri katerem izmed družinskih članov ali sorodnikov	6,410	3,310	139
Lastnik, nakup stanovanja z odplačevanjem posojila	7,356	2,829	188
Lastnik, nakup stanovanja\hiše brez posojila	7,946	2,713	241

Lastnik, dediščina\darilo	7,326	2,800	270
Najemnik neprofitnega stanovanja	5,452	3,520	31
Stanujem v študentskem domu	3,333	2,309	3
Najemnik sobe ali dela stanovanja	2,933	3,305	15
Najemnik stanovanja	**4,577**	3,695	78

Zadovoljstvo s stanovanjsko situacijo
Kako ste na splošno zadovoljni s svojimi trenutnimi bivalnimi pogoji?
Prosimo ocenite z ocenami na lestvici od 0 do 10 pri čemer "0" pomeni - zelo nezadovoljen, moja stanovanjska situacija je zelo težka, ocena "10" pa pomeni - zelo zadovoljen, moja stanovanjska situacija je zelo dobra.

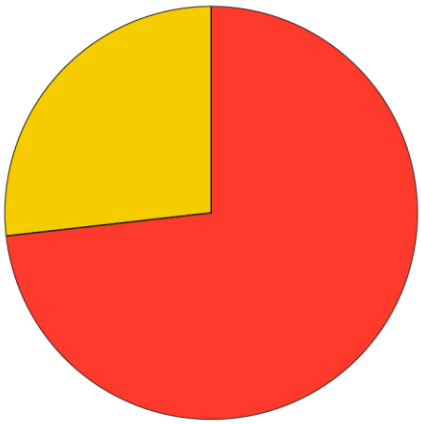
Stanovanjski status	**Povprečje**	**Standardni odklon**	**n**
Stanujem pri katerem izmed družinskih članov ali sorodnikov	7,142	2,751	141
Lastnik, nakup stanovanja z odplačevanjem posojila	7,840	2,151	188
Lastnik, nakup stanovanja\hiše brez posojila	8,146	2,141	246
Lastnik, dediščina\darilo	8,232	1,904	271
Najemnik neprofitnega stanovanja	6,710	2,493	31
Stanujem v študentskem domu	5,333	2,517	3
Najemnik sobe ali dela stanovanja	4,867	3,777	15
Najemnik stanovanja	**6,756**	2,644	78

Izkušnje s posojili potencialnih povpraševalcev po zadružnih stanovanjih

Pridobitev stanovanja z najemom posojila je ena od pogostih poti reševanja stanovanjskega problema. V nadaljevanju smo analizirali izkušnje, ki jih imajo s posojili anketiranci, uvrščeni med široko opredeljene potencialne povpraševalce (n=595). **Med njimi jih večina, 405 anketirancev (to je 70% od vseh, ki so na vprašanje odgovorili) že ima izkušnje z bančnimi posojili. 27% anketirancev je pri pridobivanju posojila naletelo na težave**. To je največkrat predstavljal prenizek dohodek. Druga najbolj pogosta težava pa je bilo neurejeno stanje nepremičnine, ki je anketiranca zanimala.

Ali ste vi ali drug član vašega gospodinjstva kdaj zaprosili za kakršno koli bančno posojilo?

- Da - 71%
- Ne - 29%



Ste imeli kakršne koli težave pri pridobivanju posojila?

- Da - 27%
- Ne - 37%

Kakšna je bila narava težav pri pridobivanju posojila?

- Moj dohodek ni bil dovolj visok - 68%
- Pri nepremičnini, ki me je zanimala, so bile težave - 28%
- Moj zaposlitveni status ni ustrezal zahtevam - 4%

Odločilni dejavniki pri izbiri stanovanja

Anketirance smo povprašali, kaj bi bili najpomembnejši dejavniki pri izbiri novega stanovanja, če bi se želeli izseliti iz njihovega trenutnega bivališča. Največkrat so kot dejavnik navajali kakovost stanovanja in njegovo dostopnost.

Dejavniki pri izbiri stanovanja v primeru selitve	Frekvenca	Odstotek
Kakovost stavbe\stanovanja	175	32,772
Dostopnost	144	26,966
Velikost stanovanja\hiše	91	17,041
Pravna varnost\stabilnost	80	14,981
Lokacija	34	6,367
Drugo	10	1,873

Subjektivno dojemanje najemništva potencialnih povpraševalcev po zadružnih stanovanjih

Anketirance smo vprašali o njihovem mnenju o trenutnem in perspektivnem stanju najemanja. Za vse tri spodnje trditve je bilo pet možnih odgovorov (Povsem se strinjam, Strinjam se, Niti se strinjam, niti, se ne strinjam, Ne strinjam se, Sploh se ne strinjam, Ne vem, Ne želim odgovoriti). Izjave so bile:

- Najem stanovanja v mojem mestu je predrag za osebo v mojem položaju.
- Najem ni rešitev za stanovanjske probleme, ker pravice najemnikov niso zakonsko zaščitene, najemodajalci pa imajo preveč moči.
- Če bi imel možnost najema kakovostnega stanovanja za nedoločen čas po dostopni najemnini in če bi bile moje najemniške pravice zaščitene, bi bila to dobra rešitev za moje stanovanjske težave\ambicije.

Prva in druga trditev nam ponudita vpogled v subjektivno percepcijo trenutnih tržnih razmer na najemnem trgu. Z odzivi na tretjo trditev pa smo skušali ugotoviti odprtost za nove najemniške rešitve (kot so stanovanjske zadruge).

“Najemanje je predrago.”

V Ljubljani se skoraj 90% anketirancev v skupinah ŠSP in OSP strinja, da je najemanje v Ljubljani predrago. Kar sovpada s percepcijo sprejemljive najemnine - po mnenju anketirancev je za stanovanje velikosti 50 m2 sprejemljiva najemnina 359,00 eur. To je 7,18 eur/m2, kar je približno za polovico nižje od povprečne tržne najemnine.

Najem stanovanja v mojem mestu je predrag za osebo v mojem položaju.		
	ŠSP (n=560)	**OSP (n=260)**
Povsem se strinjam	59,6%	62,7%
Strinjam se	28,0%	25,0%
Niti se strinjam, niti se ne strinjam	8,6%	9,2%
Ne strinjam se	3,0%	2,3%
Sploh se ne strinjam	0,8%	0,8%

“Najemanje ni rešitev, ker pravice najemnikov niso zakonsko zaščitene, najemodajalci pa imajo preveč moči.”

Večina anketirancev se strinja, da najemanje ni rešitev, ker pravice najemnikov niso zakonsko zaščitene, najemodajalci pa imajo preveč moči.

Najem ni dobra rešitev za stanovanjske probleme, ker pravice najemnikov niso zakonsko zaščitene, najemodajalci pa imajo preveč moči.		
	ŠSP (n=551)	**OSP (n=255)**
Povsem se strinjam	37,0%	37,6%
Strinjam se	28,7%	29,0%
Niti se strinjam, niti se ne strinjam	21,8%	22,7%
Ne strinjam se	8,9%	7,5%
Sploh se ne strinjam	3,6%	3,2%

“Najemanje je lahko rešitev.”

V primeru, da bi se pogoji najemanja izboljšali je precejšen delež anketirancev odprtih za reševanje svojega stanovanjskega problema z najemanjem, v ŠSP je takih 63%,v OSP pa 85%. Med najemniki je odprtost za tovrstno najemanje še višja, in sicer 88%, kar je glede na trenutne razmere na najemniškem trgu povsem pričakovano.

Če bi imel možnost najema kakovostnega stanovanja za nedoločen čas po dostopni najemnini in če bi bile moje najemniške pravice zaščitene, bi bila to dobra rešitev za moje stanovanjske težave/ambicije.			
	ŠSP (n=513)	**OSP (n=267)**	**Najemniki (n=67)**
Povsem se strinjam	29,8%	49,1%	50,7%
Strinjam se	32,9%	35,6%	37,3%

Niti se strinjam, niti se ne strinjam	17,9%	9,6%	9,0%
Ne strinjam se	12,5%	3,8%	0%
Sploh se ne strinjam	7,9%	1,9%	3%