

Barbara ČERNIČ MALI

Moje sanje - majhno stanovanje?

Rezultati ankete o povpraševanju po stanovanjih na sekundarnem trgu na območju Ljubljane

V zadnjih letih postaja stanovanjski trg, tako zaradi sprejetja novega stanovanjskega zakona kot tudi zaradi ostalih sprememb, vse bolj živahen. Pretok informacij o možnostih, za nakup in prodajo ter o cenah se je z ustanovitvijo in začetkom delovanja realitetnih pisarn močno izboljšal. Zanimalo nas je, kakšne so želje in potrebe Ljubljančanov, ki se zanimajo za nakup tistih stanovanj, ki niso novogradnje.

Povpraševanje po stanovanjih na sekundarnem trgu v Ljubljani smo analizirali na osnovi podatkov podjetij, ki se ukvarjajo s prometom z nepremičninami ter na osnovi telefonske ankete, ki smo jo izvedli med ljudmi, ki iščejo stanovanje za nakup prek oglasov.

Ljubljana Stanovanja Sekundarni trg stanovanj Anketa

Prispevek obravnava spremembe na stanovanjskem trgu v Sloveniji, po sprejetju novega stanovanjskega zakona, predvsem pa posledice na sekundarnem trgu oziroma trgovini s stanovanji, ki niso novogradnja. Predstavljeni so rezultati poizvedovanj opravljenih na osnovi telefonske ankete in na osnovi podatkov realitetnih pisarn.

*Barbara Černič-Mali
A Dream - A Small Apartment?*

Ljubljana Housing Secondary housing market Survey

The article deals with changes in the housing market in Slovenia after the new Law on Housing was accepted, especially on the secondary market, meaning housing which isn't newly built. Presented are the results of a survey, conducted by telephone and the data of real-estate agencies.

- katere lokacije na območju Ljubljane so najbolj iskane in za katere je najmanj zanimanja;
- kakšne so cene stanovanj in kakšni so razkoraki med ponujenimi cenami in cenami, ki so jih kupci pripravljani sprejeti;
- kakšne so demografske in socialnoekonomske značilnosti ljudi, ki se zanimajo za nakup stanovanja in
- kolikšno je zanimanje za zamenjave stanovanj in/ali uspejo zamenjave realizirati.

Izvedeli smo naslednje:

... o obsegu povpraševanja

Povpraševanje je v večini agencij večje od ponudbe - struktura ponudbe ne ustreza strukturi povpraševanja. Opazna so sezonska nihanja. Najmanj povpraševanja je januarja in februarja ter julija in avgusta, največ pa spomladi in jeseni. Povpraševanje se močno poveča tudi ob razpisih posojil za nakup stanovanj (predvsem razpisi Stanovanjskega sklada RS).

Številčnih podatkov o obsegu povpraševanja nam agencije žal niso dale, saj vodijo le podatke o dejansko sklenjenih poslih. Kot so omenili, v dveh izmed agencij v zadnjem času promet z nepremičninami upada. Po njihovem mnenju je vzrok za to pomanjkanje primernih stanovanjskih posojil.

Največ zanimanja je za stanovanja, ki so v mestu, in za hiše na obrobju v oddaljenosti do 20 km. Z oddaljenostjo od Ljubljane raste tudi pričakovana velikost vrta. V središču mesta se za hiše zanimajo predvsem za ambasade. Medtem ko uspejo agencije na območju mesta prodati večinoma vse, se stanovanja v okolici Ljubljane prodajajo bistveno težje.

1. Podatki realitetnih pisarn

Število agencij, ki se ukvarja s posredovanjem na sekundarnem trgu stanovanj, je v zadnjih dveh letih močno naraslo. Ker se velik del prodaje stanovanj odvija preko teh agencij, smo se odločili, da nekatere izmed njih obiščemo in s poglobljenimi intervjuji ob obisku v podjetju pridobimo podatke o strukturi povpraševanja na sekundarnem stanovanjskem trgu na območju Ljubljane. Našemu povabilu k sodelovanju so se prijazno odzvale naslednje agencije oz. podjetja: MIKS, SILAN, APOLON, FINAT, IMOBILIA, BIRO, SIGMA, MANDAT in GRAT-TEX.

V razgovorih s predstavnik i teh agencij smo želeli dobiti odgovore predvsem na to:

- kakšen je obseg povpraševanja po stanovanjih in ali povpraševanje odstopa od ponudbe;
- kakšna je struktura povpraševanja glede na iskano stanovanjsko površino in tip zgradbe;

... o strukturi povpraševanja

Absolutno največje povpraševanje je po garsonjerah, enosobnih ter eno- inpolsobnih stanovanjih. V tem velikostnem razredu je tudi največji razkorak med ponudbo in povpraševanjem, temu ustrezne pa so tudi cene. Po 2- in 3-sobnih stanovanjih je nekoliko manj povpraševanja, precej pa je zanimanja za 4-sobna in večja stanovanja ter za hiše.

Po obsegu povpraševanja sledijo nekomfortna stanovanja in nasploh takšna, ki so potrebna vlaganj. Po teh stanovanjih povprašujejo tako tisti, ki imajo malo sredstev, kot tudi tisti, ki imajo precej denarja in bi radi takšna stanovanja uredili in drago prodali. Veliko je tudi interesa za mansarde (dostopne cene, in možnost ureditve po lastnem okusu).

Izrazito je še povpraševanje po velikih luksuznih stanovanjih, ki pa jih praktično ni na voljo. Kupci velikih stanovanj imajo seveda specifične zahteve (na primer dve kopalnici), takšnih stanovanj pa pri nas skoraj ni.

Ljudje iščejo stanovanja v urejenih, manjših soseskah. Izrazit je odpor do velikih sosesk. Kupcem stanovanj v blokih je pomembna uredjenost bloka, sončna lega in veliko zelenja. Zaželen je boljši standard, večje kopalnice, ločene sanitarije, velike dnevne sobe in velike, bivalne kuhinje.

Med hišami so najbolj iskane atrijske, ki imajo neposredno povezavo dnevnih prostorov z vrtom. Žal pa je ponudba popolnoma drugačna od povpraševanja.

... o lokaciji

Če bi sodili po obsegu povpraševanja, je videti, kot da ožje območje mesta Ljubljane nudi vse tiste kvalitete, ki jih sodobni človek v bivalnem okolju potrebuje. Ljubljančani so - predvsem tisti, ki stanovskega vprašanja ne rešujejo prvič - namreč precej trdni v svojih zahtevah, da morajo živeti v samem mestu. Povpraševanje po lokacijah v središču mesta je tako bistveno

večje od povpraševanja po stanovanjih izven mesta.

Med najbolj iskanimi lokacijami so samo središče mesta, Trnovo, Bežigrad in Šiška, delno Vič (Rožna dolina in del, ki meji na center mesta). Najbolj nezaželene so Fužine oz. Moste nasploh. Zanimivo je, da se kljub temu v Fužinah proda relativno veliko stanovanj. Kupci se zanje zanimajo predvsem zaradi ugodnih tlorisov in kvalitetne gradnje. Očitno gre pri tem za dve skupini kupcev z izrazito nasprotnimi preferencami; Fužine so lokacija, ki jo nekateri absolutno zavračajo, drug segment kupcev pa želi ravno tja.

Pri kupcih individualnih hiš preference glede lokacije niso tako izrazite, pomembno pa je, da je lokacija v območju mestnega potniškega prometa. Med lokacijami izven Ljubljane nekoliko izstopa povpraševanje po stanovanjih in hišah na območju Domžal in Kamnika.

... o cenah

Lokacija postaja vse bolj odločilen dejavnik pri cenah stanovanj na sekundarnem trgu. Drugi pomemben dejavnik je starost zgradbe in tip gradnje.

Cene se v glavnem gibljejo med 1300 in 2000 DEM/m². Starejše gradnje in stanovanja v blokih na Fužinah se prodajajo po 1400-1550 DEM/m², na Glinškovi in Bratovševi ploščadi po 1600 DEM/m², v Trnovem (Ziherlova, Vogelna) po 2000 DEM/m². Najnižje cene na ljubljanskem območju so v Polju (tudi za 1000 DEM/m²). V povprečju se cene gibljejo med 1300 in 1400 DEM/m².

Cene garsonjer in enosobnih stanovanj so seveda bistveno višje - med 1800 in 2000 DEM/m²

Kot so nas opozorili v nekaj agencijah, je v gibanju cen težko zaslediti, kakršna koli pravila. Zanimivo je na primer, da se dvigujejo cene tudi stanovanjem v območjih, ki načeloma veljajo za nezaželena (npr. na Fužinah).

V zadnjem času so ponekod cene padle (odkup družbenih stanovanj?), ponekod pa še vedno strmo rastejo. V oddaljenosti 15 do 20 km iz Ljubljane so cene nižje tudi od 30 % do 50 %. Večina anketiranih meni, da so cene stanovanj še vedno previsoke. Po mnenju anketiranih trgovcev z nepremičninami so cene hiš za približno 30% previsoke, parcele za gradnjo, ki so na prodaj, pa premajhne (manjše od 1000 m).

Veliko zanimanje je za hiše v cenovnem razredu med 150.000 in 200.000 DEM, ki pa jih skoraj ni oz. jih je zelo malo. Cene hiš se gibljejo okoli 300.000 DEM. Obstajajo seveda še ogromne hiše (tipa "transformator") po 400.000 DEM, ki se jih ne da prodati, prodajalci pa pri cenah večinoma ne popuščajo.

... o značilnostih kupcev

Med povpraševalci so zastopane vse izobrazbene skupine in vsi socialnoekonomski statusi. Med ljudmi, ki se v agencijah oglašajo, sta oba spola zastopana enako močno. Velikokrat o ceni odločajo moški, o izbiri stanovanja ali hiše pa ženske.

Veliko interesentov je mlajših od 30 let, sledijo tisti v starostni skupini od 40 do 45 let. Prva skupina se zanima predvsem za stanovanja (do 3-sobnih), druga pa večinoma za hiše oz. večja stanovanja in zamenjave iz manjših v večja stanovanja.

Po manjših stanovanjih povprašujejo predvsem samski, razvezani in nove družine.

Kupcev z območja izven Ljubljane ni veliko, z izjemo tistih iz bolj oddaljenih krajev, ki iščejo stanovanja za otroke, ki bodo prišli na študij v Ljubljano.

... o zamenjavah

V vseh agencijah so si bili enotni, da je za zamenjave izredno veliko zanimanja, žal pa želje in plačilne pogoje ter zmožnosti le težko uskladijo. Odstotek uresničenih zamenjav je, v primerjavi z zanimanjem, minimalen.

Razlogi za zamenjave so različni. Zamenjave hiš za stanovanja iščejo ljudje predvsem zaradi razveze, zamenjave manjših za večja pa zaradi spremenjene velikosti družine.

2. Rezultati telefonske ankete med kupci stanovanj

Telefonska anketa je potekala v času od 1. do 30. junija 1993. Anketirani so bili vsi tisti interesenti za nakup stanovanja, ki so imeli v tem mesecu objavljene oglase v rubriki KUPIM STANOVANJE v Salomonovem oglasniku in v časopisu Delo in ki iščejo stanovanje na območju Ljubljane. Izločili smo tiste oglaševalce, ki so imeli oglase objavljene pod šifro (delež teh je na splošno izredno majhen - manj kot 5 %) ter oglase agencij.

Za čas anketiranja smo izbrali mesec junij, to pa zato, ker je po informaciji realitetnih pisarn povpraševanje po stanovanjih in nasploh število transakcij v tem mesecu relativno veliko, saj je poletni čas (dopusti) primeren za selitve.

Zavedamo se, da smo s tem, da smo anketirali tiste ljudi, ki sami dajejo oglase zajeli le manjši del iskalcev, saj je še veliko takšnih, ki se zgolj javljajo na oglase v rubrikah PRODAM STANOVANJE. Smatramo pa, da je tudi pričujoči podatki relevantni, saj smo natančno analizirali prav vse tiste posameznike, ki so stanovanja v določenem časovnem obdobju aktivno iskali tako, da so oglase sami objavili. V anketi je bilo pripravljenih sodelovati 46 od skupno 58 (79.3 %) vprašanih.

Cilj ankete je bil tako kot pri razgovorih v agencijah: ugotoviti, kakšna je struktura povpraševanja po stanovanjih na sekundarnem trgu v Ljubljani. Poleg že omenjenega so nas zanimali še velikost gospodinjstev in število otrok, pogoji, pod katerimi so posamezniki pripravljene kupiti stanovanje izven Ljubljane ter v kakšni oddaljenosti in v katerem območju, čas aktivnega iskanja stanovanja in število ponovitev oglasa, način iskanja (sami ali preko posrednika) in način plačila.

Socialno-demografske značilnosti iskalcev

Izmed 46 ljudi, ki so sodelovali v anketi, je bilo 20 žensk in 26 moških. Povprečna starost anketiranih iskalcev stanovanj je bila 38 let, najboljše je bila zastopana skupina med 30. in 39. letom, se pravi v starosti, ko želijo ljudje izboljšati svoje stanovanjske razmere večinoma zaradi razširitve družine.

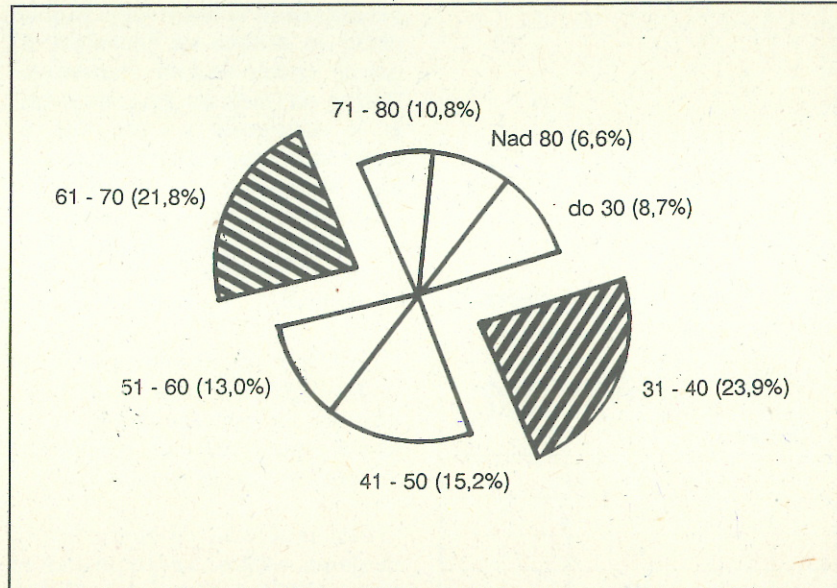
Po izobrazbi izstopajo med iskalci tisti s srednjo izobrazbo (podatek sovпада z republiškim povprečjem). V našem vzorcu je nadpovprečno visoko zastopan delež iskalcev z visoko izobrazbo. Kot je anketarka opazila v razgovorih, je med ljudmi z visoko izobrazbo v starostni skupini od 28 do 32 let tudi veliko takšnih, ki stanovanjski problem rešujejo prvič.

Gospodinjstva anketiranih so imela v povprečju 2,7 člana. Največ je bilo tričlanskih gospodinjstev, tesno sledijo dvočlanska gospodinjstva. Med anketiranimi interesenti za nakup stanovanja je bila kar tretjina takšnih brez otrok. Pri tem velja omeniti, da smo v to skupino zajeli tudi nekaj starejših parov (upokojencev), katerih otroci so že odrasli in so ekonomsko samostojni.

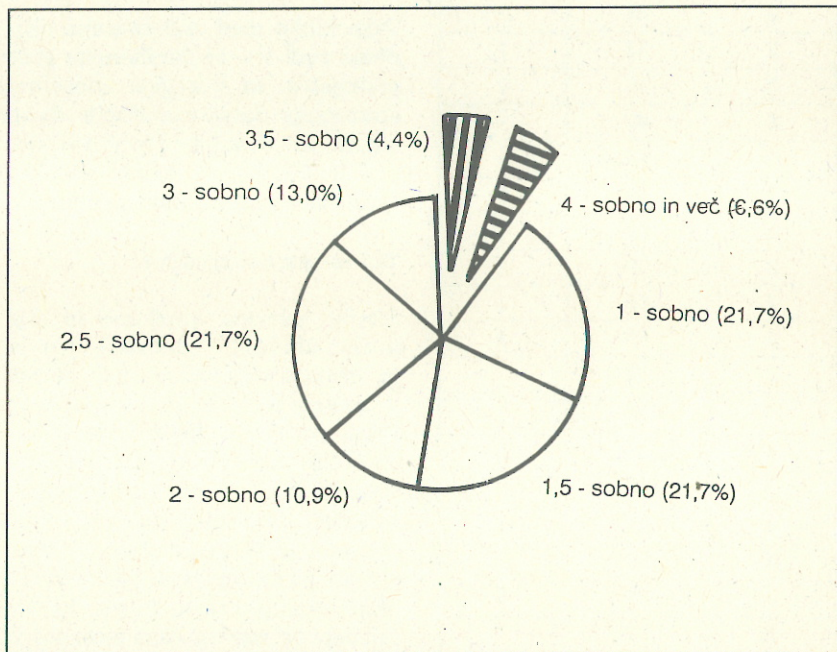
Med anketiranimi je bilo 61 % takšnih, ki so že lastniki stanovanja in 39 % takšnih, ki lastnega stanovanja nimajo. Velik delež takšnih, ki stanovanja že imajo, ustreza starostni strukturi anketirane populacije, se pravi velikemu deležu ljudi v starostni skupini od 30 do 40 let.

Stanovanjska površina in število sob

Povprečna velikost stanovanj, po katerih povprašujejo kupci, zajeti v našo anketo, je 55 m². Kot je razvidno z grafa, je največ zanimanja za stanovanja v velikosti med 31 in 40 m², sledijo tista med 60 in 70 m². Večina anketiranih kupcev je dejala, da je površina, ki so jo pripravljene sprejeti, odvisna od lokacije, se pravi, da so pripravljene kupiti tudi manjše stanovanje, če je lokacija ugodna, in obratno.



Graf 1: Velikost stanovanja (v m²)



Graf 2: Velikost stanovanja (število sob)

Iskana velikost stanovanj glede na število sob je potrdila podatke, ki smo jih dobili v realitetnih pisarnah. Najbolj iskana so eno- in enoinpolsobna stanovanja. Med anketiranimi so iskana tudi dvoinpolsobna stanovanja. Znatno število anketiranih je izjavilo, da že ima stanovanje in, da zaradi razširitve družine išče stanovanje, ki je nekoliko večje (npr. iz dvosobnega v dvoinpolsobno ali trisobno).

Preglednica 1: Velikost gospodinjstev in iskana velikost (v m²)

Število članov gospodinjstev	Iskana stanovanjska površina m ²	Število ponavljanj
1	20	1
1	35	2
1	43	1
1	60	1
1	80	1
<hr/>		
2	25	1
2	30	1
2	35	2
2	40	1
2	45	1
2	50	2
2	55	1
2	60	2
2	65	1
2	70	1
2	80	1
<hr/>		
3	30	1
3	35	2
3	45	1
3	48	1
3	55	1
3	56	1
3	62	1
3	65	2
3	67	1
3	70	4
3	90	1
<hr/>		
4	33	1
4	35	1
4	40	1
4	50	1
4	75	2
4	80	1
4	100	1
<hr/>		
5	40	1
5	90	1

Večina tistih, ki stanovanje kupuje prvič, se zanima za enosobna ali največ enoinpolsobna stanovanja. Razlog, da iščejo majhna stanovanja, je ekonomske narave. Niti velikost stanovanja (površina) niti iskano število sob ni v našem vzorcu v nobeni korelaciji z velikostjo gospodinjstev in z dejanskimi potrebami oz. velikostjo stanovanja po normativih.

V ilustracijo prikazujemo podatke o velikosti gospodinjstev naših anketirancev ter podatke o iskani velikosti stanovanja za posamezne anketirane (preglednica 1).

Enaka neskladja opazimo, če primerjamo velikost gospodinjstev in iskano velikost, glede na število sob (preglednica 2).

Tako lahko med anketiranimi najdemo tudi tri- in štiričlanska gospodinjstva, ki kupujejo enosobno stanovanje. Jasno razvidno je, da so iskane stanovanjske površine daleč pod tistimi, kar je deklarirano kot "primerna stanovanjska površina".

Tip in starost zgradbe

Skoraj polovica vprašanih bi raje imela stanovanje v bloku, s tem da je večina posebej poudarjala, da želi v takšen blok, ki je po možnosti nizek (visoke stolpnice niso zaželeni), in da je bistvenega pomena, da je okolica urejena. Med tistimi, ki bi želeli stanovati v hiši, je veliko takšnih, ki iščejo majhne enodružinske, po možnosti atrijske hiše. Ta skupina kupcev je tudi tista, ki stanovanje že najdalj časa išče, saj je znano, da je ponudba takšnih hiš izredno omejena. Tista skupina ljudi, ki se želi preseliti v hišo, večinoma že razpolaga s stanovanjem. Razlog, da svoje želje le težko uresničijo, je delno tudi v tem, da je plačilne pogoje in plačilo težko časovno uskladiti (hkrati prodaja in kupuje), zamenjave pa so še težje izvedljive (usklajevanje interesov in zahtev). Približno četrtnina vprašanih nima preferenc glede tipa zgradbe in išče stanovanje bodisi v bloku bodisi v hiši.

Nekaj manj kot polovica vprašanih je pripravljena kupiti nekoliko sta-

rejše stanovanje. Poglavitni razlog je v tem, da je cena takšnih stanovanj nižja. Izredno zanimanje pa je tudi za stara, prenove potrebna stanovanja, brez centralne kurjave in podobno. Tudi tu je razlog finančne narave, saj nakup takšnega stanovanja omogoča naknadna vlaganja, skladno z razpoložljivimi sredstvi.

Lokacija

Tri izmed vprašanj so se nanašala na lokacijo. Anketirane smo povprašali, katere tri lokacije so najbolj zaželeni (prva, druga in tretja najbolj zaželena lokacija), katere so še sprejemljive in katere lokacije so zanje absolutno nesprejemljive. Odgovore, ki smo jih dobili, ponazarjamo z grafi. Podobni so tistim, ki smo jih dobili v realitetnih pisarnah.

Preglednica 2: Velikost gospodinjstev in iskana velikost (število sob)

Število članov gospodinjstev	Iskano število sob	Število ponavljanj
1	1.00	3
1	1.50	1
1	2.50	1
1	3.00	1
<hr/>		
2	1.00	3
2	1.50	5
2	2.00	2
2	2.50	3
2	3.00	1
<hr/>		
3	1.00	3
3	1.50	2
3	2.00	1
3	2.50	5
3	3.00	3
3	3.50	2
<hr/>		
4	1.00	1
4	1.50	2
4	2.00	1
4	2.50	1
4	3.00	1
4	4.00	1
4	4.50	1
<hr/>		
5	2.00	1
5	5.00	1

Najbolj zaželena lokacija sta Šiška in Bežigrad (kot prva najbolj zaželena lokacija), sledita občina Center in območje Trnovega. Trnovo in Center se pojavljata najvišje tudi kot druga najbolj zaželena lokacija. Glede lokacije pri prvi najbolj zaželeni lokaciji ni imelo preferenc 17 % vprašanih. Ta odstotek se nato (druga in tretja zaželena lokacija) povečuje (glej graf 3).

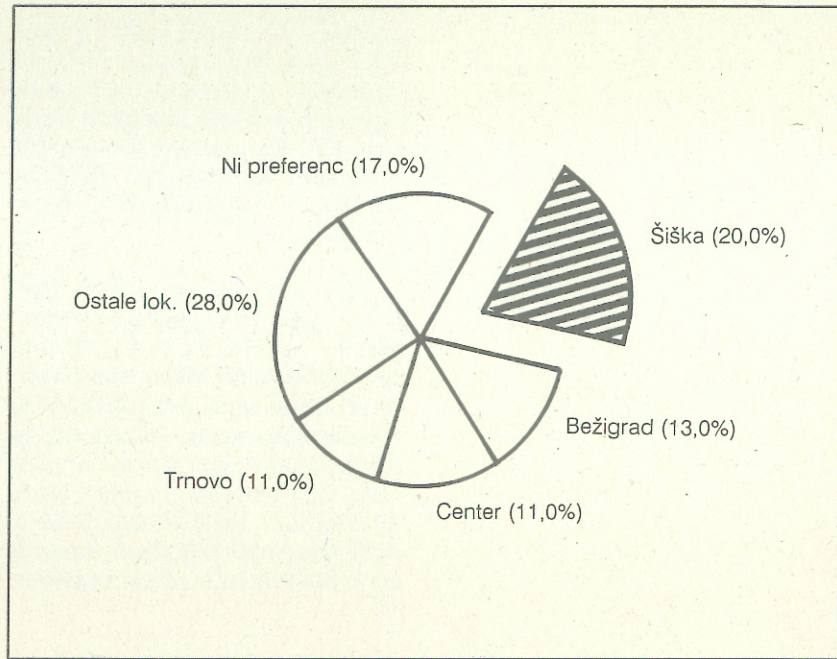
Pri še sprejemljivih lokacijah se ponovita Šiška in Bežigrad. Večina anketiranih se je izrekla predvsem glede tega, katera je najbolj zaželena lokacija in katera je absolutno nesprejemljiva. Kot "še sprejemljivo" lokacijo so anketirani velikokrat navajali, vse ostale lokacije, samo da so v območju mesta Ljubljane oz. najmanj v dosegu mestnega potniškega prometa.

Nekaj več kot polovica anketiranih je odgovorila, da zanje ni absolutno nesprejemljive lokacije, saj je mogoče na "slabši" lokaciji (bolj oddaljeni ali pa v soseskah, ki imajo nasploh slab videz - image) kupiti lepše, bolj komfortno in cenejše stanovanje. Pri preostalih vprašanih se je kot nesprejemljive lokacije - enako, kot so nam povedali v realitetnih pisarnah - najpogosteje omenjalo Fužine, Štepanjsko naselje oz. območje Most nasploh.

Pogoji, pod katerimi so posamezniki pripravljene kupiti stanovanje izven območja Ljubljane

Tudi pri tem vprašanju se je ponovno potrdilo dejstvo, da se Ljubljančani le težko odločijo za preselitev v območja izven Ljubljane. Nekaj manj kot polovica anketiranih je odgovorila, da se pod nobenim pogojem ni pripravljena preseliti.

Prvi pogoj, ki so ga postavljali ostali, je bil, da mora biti stanovanje v dosegu mestnega potniškega prometa, 15 % pa je bilo takšnih, ki so odgovorili, da bi se preselili, če bi bila cena ugodna. To, da so cene stanovanj izven Ljubljane res bistveno nižje kot v Ljubljani, so nam že potrdili podatki realitetnih pisarn.



Graf 3: Preference - lokacije (najbolj zaželena lokacija)

Glede pripravljenosti za nakup stanovanja v območju izven Ljubljane pa prihaja do razlik med tistimi, ki so že lastniki stanovanj, in tistimi, ki lastnih stanovanj nimajo. Med tistimi, ki stanovanjski problem rešujejo prvič, je kar dve tretjini takšnih, ki so pripravljene kupiti stanovanje izven Ljubljane.

V spodnji tabeli navajamo oddaljenost (v km) od središča mesta, ki so jo anketirani še pripravljene sprejeti (z 0 km smo označili tiste, ki se ne bi preselili v območje izven mesta pod nobenim pogojem). Razdalja 20 km, ki jo je navedlo največ (28 %) vprašanih, pa je že tista razdalja, pri kateri so cene bistveno nižje od cen stanovanj v mestu.

Preglednica 3: Sprejemljiva oddaljenost od središča mesta (v km)

Odgovori	Absolutna	%	Kumulativna %
0	22	48.0	48.0
10	6	13.0	61.0
15	3	7.0	68.0
20	13	28.0	96.0
30	2	4.0	100.0
Skupaj:	46	100.0	100.0

Zanimalo nas je tudi, katera izmed izvenmestnih lokacij (smeri) je najbolj iskana. Med tistimi, ki bi kupili stanovanje v območju izven Ljubljane so bile 5-krat omenjene Medvode, po 2-krat Mengeš, Domžale in Kamnik ter še Grosuplje, Vikrče in Vrhnika, 9 vprašanih pa ni imelo preferenc.

Cena bo odločilni dejavnik pri izbiri stanovanja. Ostali pomembni dejavniki so še lokacija in to, da ima stanovanje velik balkon, hiša pa vrt. Dokaj pomembna je še udobnost in velikost stanovanja. Anketirani, ki iščejo stanovanja v blokkih, so poudarjali, da želijo stanovanja v čistih soseskah in v nižjih blokkih. Starejši so še poudarjali, da iščejo stanovanja v pritličju ali v nižjih nadstropjih.

Zanimivo je, da so bili šola, vrtec, trgovine in ostala infrastruktura kot pomemben dejavnik omenjene le zelo redko.

Način in trajanje iskanja stanovanja

Največ izmed vprašanih aktivno išče stanovanje manj kot tri mesece (67,0 %). Nadaljnjih 22 % išče stanovanje manj kot leto dni, preostalih 11 % pa išče stanovanje že več

kot leto dni. V zadnji skupini so predvsem takšni, ki imajo bodisi zelo specifične zahteve, bodisi omejena sredstva ali pa imajo težave s prodajo stanovanj, v katerih sedaj bivajo.

Ponavljjanje oglasov v časopisih se je precej povečalo, odkar je začel izhajati Salomonov oglasnik, ki daje možnost brezplačnih oglasov, saj je kar 60 % anketiranih imelo oglas objavljen že več kot dvakrat.

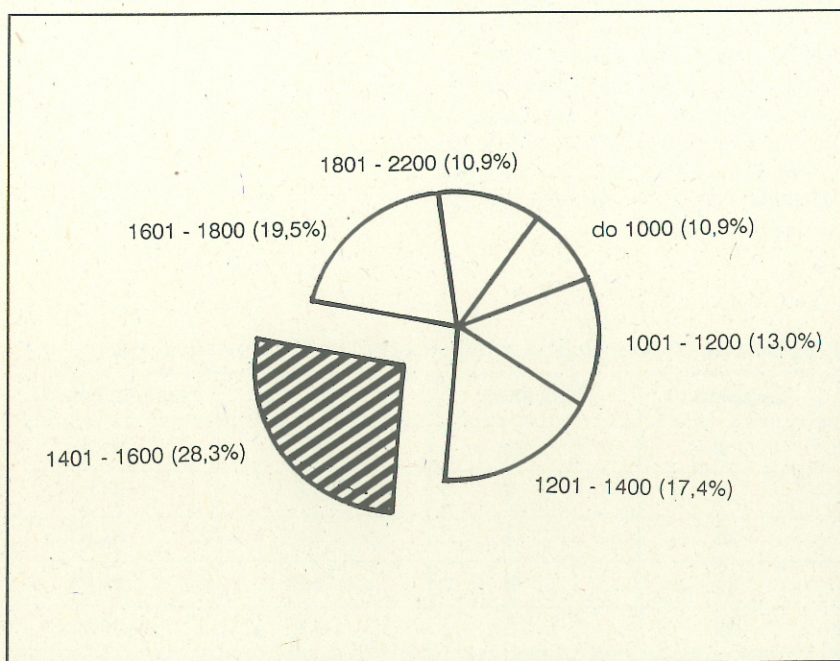
Približno enako velik je tudi delež tistih, ki so stanovanja že iskali preko posrednikov. Na delovanje posrednikov so imeli vprašani celo vrsto pripomb in pritožb. Najpogosteje so jim očitali nesolidnost in to, da s prepočasni in da zahtevajo za svoje posredovanje preveč denarja.

Sprejemljiva cena in način plačila

Povprečna sprejemljiva cena za kvadratni meter stanovanja med anketiranimi je 1458 DEM. Odstotna struktura odgovorov je ponazorjena z grafom. Malo manj kot tretjina anketiranih je pripravljena plačati za stanovanje med 1400 in 1600 DEM/m². Porazdelitev tistih, ki so pripravljene plačati manj ali več (podatke smo združili v razrede z razponom 200 DEM), je dokaj enakomerna. Sprejemljiva cena ustreza cenam nepremičnin, kakršne so navedle agencije, ki se ukvarjajo s posredovanjem nepremičnin.

Tisti vprašani, ki so pripravljene plačati okoli 1000 DEM, so večinoma pripominjali, da so pripravljene kupiti nekomfortna stanovanja ali pa takšna, v katera je potrebno vlagati (glej graf 4).

Glede načina plačila je skoraj tri četrtine anketiranih izjavilo, da so pripravljene plačati z gotovino. To je razumljivo predvsem iz dveh razlogov. Prvič, velik del vprašanih že ima stanovanja, ki jih namerava za gotovino prodati, in drugič, glede na slabe pogoje kreditiranja (neugodni ali težko dostopni krediti) je večina pravzaprav prisiljena, da stanovanja kupuje za gotovino. Velik del anketiranih se je pritožil nad politiko stanovanjskih posojil, katerih prak-



Graf 4: Sprejemljiva cena (v DEM na m²)

tično ni ali pa jih je mogoče najeti pod takšnimi pogoji, ki si jih večina ljudi ne upa sprejeti.

Večina tistih, ki so že lastniki stanovanj, je pripravljena zamenjati stanovanja. Večina je stanovanja že poskušala zamenjati, vendar žal neuspešno. Pet anketiranih lastnikov stanovanj je navedlo, da zato, ker stanovanja ne morejo zamenjati, dokupujejo garsonjero ali enosobno stanovanje in da bodo nato poskušali zamenjati obe enoti za eno večjo enoto (1).

3. Zaključki

Iz razgovorov v realitetnih pisarnah in ankete med kupci stanovanj lahko, poleg nekaterih že omenjenih ugotovitev, zaključimo:

1. Velik obseg povpraševanja po garsonjerah in enosobnih stanovanjih v Ljubljani ni odraz dejanskih stanovanjskih potreb ljudi oz. družin, ki po teh stanovanjih povprašujejo. Vzrok za velik obseg povpraševanja po teh stanovanjih je visoka cena stanovanj in nedostopnost oz. slaba dostopnost pravih stanovanjskih posojil. S pravimi stanovanjskimi posojili mislimo na dolgoročna posojila, po primernih obrestnih merah, kakršne pozna tudi tuja praksa in so rezultat dobro vodene državne stanovanjske politike in plod sodelovanja med državo ter bankami in zasebnim sektorjem. Stanovanjska posojila, kakršna pozna naša praksa, so kot so nazorno izjavili vprašani, prej "samomor" kot kar koli drugega.
2. Veliko je povpraševanje po neudobnih, prenove potrebnih stanovanjih. S problematiko prenove (od financiranja do organizacije in izvajanja) se v Ljubljani ukvarjajo različne stroke že vrsto let. Rezultati so nam vsem znani. Na področju sodelovanja lastnikov (ali najemnikov) pri prenovi žal ni bilo veliko storjenega, kljub temu, da - tako je pokazala anketa in razgovori v realitetnih pisarnah - se je veliko ljudi pripravljeno aktiv-

no vključiti v prenovitvene programe (s sredstvi in tudi z lastnim delom). Poiskati moramo nove oblike sodelovanja med javnim in zasebnim sektorjem (2).

3. V najslabšem položaju so tisti, ki iščejo stanovanje prvič, se pravi tisti, ki niso imeli možnosti poceni nakupa družbenih stanovanj, zaradi mladosti pa so tudi zamudili vsa ugodna posojila, ki jih je naš sistem poznal pred desetletjem.
4. Ponovno je bilo potrjeno dejstvo, da bivanje v velikih soseskah ni zaželeno. Kupci iščejo stanovanja v manjših, obvladljivejših in človeku prijaznejših soseskah. Najbolj iskane lokacije ostajajo Trnovo, območje Centra, Bežigrad in Šiška. Fenomen tega, da kupci stanovanj večinoma želijo postati (ali ostati) "meščani", bi bilo zanimivo nadalje preučiti. Velikopotezno grajene Fužine in Štepanjsko naselje dobivajo vse bolj negativen prizvok (3). Če se že na sam videz (image) teh sosesk ne da vplivati (po našem mnenju bi se z aktivnimi prizadevanji dalo položaj izboljšati), naj bi to vsaj opozorilo na to, da se bo z leti položaj še poslabšal (ekonomska nesposobnost lastnikov za vzdrževanje zgradb ipd.).
5. Povpraševanje po luksuznih stanovanjih presega ponudbo. Verjetno bo zasebni sektor in zasebni kapital tisti, ki bo izkoristil priložnost in pričel z gradnjo za zahtevnejše kupce.
6. Povpraševanje po manjših, enodružinskih (po možnosti atrijskih) hišah nižjega cenovnega razreda močno presega ponudbo takšnih hiš. To nas ponovno navaja na misel, da je potrebno ponuditi komplekse zazidljivih parcele in kupcem omogočiti, da večji del gradnje realizirajo sami (seveda po izdelanih načrtih in ob kontroli izvajanja).
7. Zamenjave stanovanj je težko uskladiti. Poleg tega da je težko uskladiti interese, se javljajo še problemi v časovni uskladitvi plačil.

Morda bi veljalo razmisliti o možnostih kratkoročnih premostitvenih posojil za kupce, ki z nepremičninami že razpolagajo, pa jih zaradi težav pri usklajevanju rokov plačil prodaje in nakupa ne morejo zamenjati.

Mag. Barbara Černič Mali, dipl. oec.

Pojasnilo:

Prispevek je povzet po poglavju Analiza povpraševanja po stanovanjih na sekundarnem stanovanjskem trgu, ki je sestavni del naloge Projekcija prebivalstva, gospodinjstev in delovnih kontingentov za območje petih ljubljanskih občin (UI RS 1993; nosilec naloge Aleksander Jakoš; sodelavci Barbara Černič Mali, Milivoja Štrcelj, Danijel Boldin).

Opombe

- 1 Takšne primere smo v analizi obdelali posebej, da ne bi prišlo do zavajajočega zaključka, da te (večinoma triinveč članska gospodinjstva) kupujejo enosobna stanovanja.
- 2 Več o tem med drugim v raziskovalnih nalogah UI RS avtorjev Lenke Molek, Tomaža Kraigherja, Barbare Černič idr.
- 3 Slovenski sociologi so takšen razvoj predvideli in nanj opozarjali že ob samem nastajanju teh sosesk.