

Starostniki sami v prevelikih stanovanjih

Zaradi staranja prebivalstva potrebujemo dopolnitev stanovanjske politike tudi zaradi nevarnosti stanovanjske revščine.

Simona Fajfar

Delo, 29.03.2023

Skorajda polovica stanovanj v Sloveniji je v lasti starejših od 65 let. Večinoma so to hiše, velike okoli 100 kvadratnih metrov, starejšega letnika, energetsko potratne, potrebne obnove in neprilagojene za življenje starejšega človeka. Imajo status najbolj kompleksne dobrine in lahko starejšim obenem povzročajo veliko skrb.

Skoraj polovica stanovanj v Sloveniji je v lasti starejših od 65 let. Mnogi jih težko vzdržujejo in jim povzročajo skrbi.

»Eden od glavnih izzivov na področju socialne zaščite in vključenosti je, kako zagotoviti dostop do primernih in cenovno dostopnih stanovanj ter preprečiti naraščanje stanovanjske revščine,« pravi dr. Simon Starček in Franci Gerbec iz slovenskega nepremičninskega združenja Fiabci Slovenija, ki sta nedavno opravila raziskavo o stanovanjski revščini med starejšimi pri nas. Izhajala sta iz znanih ugotovitev, da so stanovanjska vprašanja najbolj pereča med najbolj ranljivimi skupinami, to so mladi, starejši, še posebej samski starejši, brezdomci, migranti ter gibalno ali kako drugače ovirani.

Stanovanjska revščina

Pojem stanovanjske revščine izhaja iz definicije revščine, ki ne pomeni le materialnega pomanjkanja, ampak privede do izključevanja iz posameznih skupin, do prikrajšanosti za izkustva in priložnosti, za dostop do storitev in drugih virov, za socialne stike ter do občutkov nemoči. Podobno kot revščina je tudi stanovanjska revščina večplasten problem, ki ga lahko opredelimo po vrsti elementov stanovanjske prikrajšanosti: od cene stanovanja do tega, ali stanovanje omogoča primerno zasebnost, ima ustrezno površino, ponuja varnost, zagotavlja osvetljenost in prezračevanje, ima ustrezno osnovno infrastrukturo in je na primerni lokaciji. »Med epidemijo covida-19 se je pokazalo, da je primerno in varno stanovanje bistvenega pomena za zdravje, dobro počutje, ustvarjanje in varnost ljudi,« pravi Starček.

Oblikovati bomo morali bolj odporen stanovanjski sistem in zagotoviti ustrezen obseg primernih, cenovno dostopnih, varnih, energetske učinkovitih in kakovostnih stanovanj.

Simon Starček

Slovenija ima v primerjavi z drugimi državami na tem področju nekaj posebnosti, izstopajoče pa je dejstvo, da imamo nizek delež najemnih stanovanj, večina jih je v zasebni lasti. »Starejši od 65 let so lastniki skoraj polovice vseh stanovanj v Sloveniji, povečini imajo omejene prihodke in se vse težje spoprijemajo s finančnimi izzivi svojega bivalnega prostora,« povzame bistveno Gerbec.

Povprečna hiša, ki jo ima v lasti starejši od 65 let, je stara 68 let in ima nekaj več kot 100 kvadratnih metrov površine, potrebuje prenovo fasade, strehe, oken. Skoraj dve tretjini hiš, ki so v lasti prebivalcev, starih nad 65 let, nista priključeni na kanalizacijo. Lastništvo hiš je po spolu približno enako, s tem da so lastnice v povprečju stare 75,6, moški pa 74,3 leta.

Podobno velja za večstanovanjske stavbe, ki so v lasti starejših: nekaj manj kot 56 odstotkov jih je starih od 40 do 80 let, od tega največ, 28 odstotkov, od 40 do 50 let. Povprečna površina stanovanja v večstanovanjski stavbi, ki je v lasti starejšega od 65 let, je 56 kvadratnih metrov. Skorajda 70 odstotkov teh stavb nima dvigala. Med starejšimi lastniki teh stanovanj so ženske v povprečju stare 74,7 in moški 73,6 leta.

75.000

upokojencev pri nas živi samih v svojem stanovanju in so sami odgovorni tudi za vse stroške in obnovo.

Temelj varnosti, zdravja in dobrega počutja

Raziskava je potrdila, da je stanovanje eden od ključnih dejavnikov, ki vplivajo na tveganje revščine, posebej pri starejših. Morda bivalno okolje ni ustrezne kakovosti, na primer ni dovolj svetlo, morda je cenovno in fizično nedostopno, recimo nima dvigala, morda stroški rednega upravljanja in investicijskega vzdrževanja niso obvladljivi. »Rast inflacije in s tem povezanih stroškov elektrike in ogrevanja vpliva tudi na lastnike in najemnike stanovanj, čeprav naj bi bilo stanovanje temeljni element varnosti, zdravja, ustvarjalnosti in dobrega počutja,« opozarja Starček.

Okoli 75.000 upokojencev živi samih v svojem stanovanju, kar pomeni, da so sami odgovorni tudi za vse stanovanjske stroške in obnovo oken, fasade, strehe. »Že redni, kaj šele izredni dogodki, povezani s stanovanjem, so za starejše ponavadi veliko, celo nepremostljivo finančno breme,« pravi sogovornik. S tem da število stanovanj, v katerih živijo prebivalci, stari nad 65 let, narašča: leta 2011 je bilo 64.600 stanovanj, v katerih so živeli samo prebivalci, stari 65 let ali več, leta 2018 pa že 74.800. V več kot polovici teh stanovanj je živela samo po ena oseba, v večini ženska.

100

kvadratnih metrov ali več ima povprečna slovenska hiša.

Kakšno stanovanje je primerno za starejše

Raziskovalca opozarjata, da je stanovanje, primerno za starejše, vedno bolj pomembno zaradi hitrega staranja prebivalstva. Leta 2019 je bilo starejših od 65 let 19,8 odstotka prebivalstva, leta 2100 bo po napovedi Eurostata ta delež 31 odstotkov. »Za starejše primerno stanovanje je fizično dostopno, arhitekturno prilagojeno, ustrezno opremljeno, varno, na primerni lokaciji, zaščiteno pred negativnimi vplivi iz okolja, finančno dostopno glede na tekoče stroške, stroške upravljanja in vzdrževanja, poleg tega omogoča starejšim aktivno vključevanje v družbo,« pravi Gerbec.

2,5

ure na dan v povprečju preživijo starejši zunaj svojega doma.

Stanovanje ima status najbolj kompleksne dobrine, ki v zrelih letih postane tudi vrsta zaščite, ki je po mnenju nekaterih ključna.

Tudi raziskave v Sloveniji ugotavljajo, da so starejši od 65 let navezani na svoje stanovanje in okolico in se nikakor ne želijo preseliti.

Poudarjajo, da so vpeti v lokalno skupnost. Skrb pa vzbuja ugotovitev, da po nekaterih raziskavah slovenski starejši v povprečju zunaj svojega doma preživijo le dve uri in pol na dan.

Po drugi strani težave, povezane s stanovanjem, lahko povzročajo hude posledice, ki se kažejo na telesnem in duševnem zdravju starejših.

»Tveganju revščine in socialne izključenosti so še posebej izpostavljeni starejši, ki so se spoprijemali s stanovanjsko revščino in drugimi oblikami prikrajšanosti že pred upokojitvijo,« pojasnjuje Starček.

Zagotoviti odpornejši stanovanjski sistem

Zato bi morali, opozarjata raziskovalca, več pozornosti nameniti bivanju starejših in odnosu starejših do stanovanja, uveljaviti bi morali mehanizme celostnega spremljanja stanja in sprememb na stanovanjskem področju starejših. »Pametno bi bilo razviti programe podpore in pomoči starejšim za učinkovitejše strategije reševanja z bivanjem povezanih izzivov,« pravi Franci Gerbec.

Nujna je nadgradnja stanovanjske politike za najbolj ranljive skupine.

Ena od možnih rešitev, povezana s praznimi, prevelikimi in za starejše finančno nevzdržnimi stanovanji, je nov institut javnega najema, ki je bil pri nas uveden leta 2021 z zakonom o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona. »Oblikovati bomo morali bolj odporen stanovanjski sistem in zagotoviti ustrezen obseg primernih, cenovno dostopnih, varnih, energetske učinkovitih in kakovostnih stanovanj,« pravi Simon Starček, ki opozarja tudi na aktivne pobude in socialne programe za reševanje stanovanjskih vprašanj najbolj ranljivih skupin prebivalstva. »Zaradi staranja prebivalstva sta nujni nadgradnja in posodobitev politik na stanovanjskem področju.«