

## Merila kakovosti bivanja v Sloveniji in svetu

Tanja Tučič, Nepremičninska družba, d. o. o., RE/MAX Poetovio,  
članica GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Želja po kakovostnem bivanju je stara prav toliko kot človeštvo, merila pa popolnoma različna in odvisna od posameznika oziroma skupine tistih, ki te pogoje postavljajo – za koga je to stanovanje v stolpnici velemesta, za drugega tišina in samotnost brunarice, za tretjega svoboda avtodoma. Kljub različnim pogledom so se v dolgoletnih raziskavah potreb in razmer bivanja izoblikovali določeni standardi kakovosti bivanja. Zagotovo so med osnovnimi človekovimi potrebami urejene razmere bivanja, ki so v skladu s kulturo naroda ali skupine posameznikov. Bivanje mora predvsem zadovoljiti človekove temeljne zahteve in potrebo po počitku, zaščiti, varnosti in zasebnosti. Iz tega tudi izhajajo temeljni kriteriji kakovosti bivanja, ki so: prijetno, zdravo in čisto bivalno okolje, urejena infrastruktura, dostopnost do delovnega mesta, dostopnost storitev (zdravstvena oskrba, varstvo otrok, šole, uradi, knjižnice, restavracije), možnosti za rekreacijo, šport in druge prostočasne aktivnosti, bližina zelenega pasu, dostopnost do čiste vode, energijskih virov, interneta, sobivanje z miroljubnimi, ustvarjalnimi ljudmi, ki spoštujejo in sprejemajo drug drugega, občutek pripadnosti in solidarnost, vključenost v javno življenje ...

V zadnjem času se med merili kakovosti bivanja vse bolj poudarja tudi kakovost zraka, ki ga dihamo, število sončnih dni ter svetlobna in zvočna onesnaženost in onesnaženost z elektrosmogom. Kakovost bivanja je v Sloveniji danes bistveno boljša kot pred desetletji, saj razvoj tehnike in materialov omogoča optimalno kakovost bivalnega okolja. Po letu 1991 se je skladno z novo stanovanjsko zakonodajo močno povečal delež lastniških stanovanj, saj so bili pogoji za odkup zelo ugodni in je večina najemnih stanovanj prešla v zasebno lastništvo. Posledica tega in spremembe zakonodaje je bila večja skrb za kakovostnejše vzdrževanje starih stanovanjskih objektov, predvsem s področja energetske prenove, in tudi zahtevnejši pogoji pri gradnji novih stanovanjskih objektov. Zaradi gospodarske krize se je gradnja novih stanovanj po letu 2008 ustavila, saj je bilo na voljo veliko neprodanih stanovanj, ki pa so se do leta 2017 večinoma prodala. V letu 2018 se začne ponovna intenzivna gradnja kakovostnih stanovanj, grajenih z najsodobnejšimi materiali, ki bodo tudi po zaslugi veljavne zakonodaje ustrezala visokim zahtevam meril kakovosti bivanja, predvsem energijskega.

Velja omeniti, da je v Sloveniji delež lastniških stanovanj bistveno večji kot v drugih državah Evropske unije, saj je več kot 78-odstoten. Pomemben kriterij pri ugotavljanju kakovosti bivanja je tudi velikost stanovanja, ki je v Sloveniji v povprečju veliko 80 kvadratnih metrov, kar je blizu evropskega povprečja, to je okrog 85 kvadratov.

V želji po kakovostnem bivanju si predvsem mlade družine vedno bolj želijo dom na podeželju, saj tam ni hrupa, prometne gneče in mestnega vrveža. Obenem pa je vzrok za to tudi, da se na podeželju razmere za večjo kakovost bivanja izjemno hitro izboljšujejo: prometne povezave z mestnimi in industrijskimi središči so vse boljše, infrastruktura v vaških središčih je urejena, vedno večja socializacija podeželja pa ponuja nove možnosti za kakovost bivanja v teh okoljih. Ob tem je običajno bivanje na podeželju povezano z lastništvom manjših ali večjih zemljišč, na katerih je možna tudi pridelava hrane.

Posebna pozornost je v zadnjem času namenjena tudi višji kakovosti bivanja starejših. Vse več pozornosti se namreč namenja gradnji varovanih stanovanj, ki ponujajo dodatne ugodnosti in višji standard bivanja ljudem v zrelih letih. Najnovejša oblika, o kateri razmišljajo skupine starejših, pa tudi ministrstvo za okolje in prostor ter druge institucije, ki se ukvarjajo z njihovo kakovostjo bivanja, je projekt, ki se imenuje *sobivam*. Gre za skupno bivanje manjših skupin starejših ljudi (z enakimi ali podobnimi interesi) v bivalnih skupnostih, ki jih je možno organizirati v stanovanjskih hišah in stanovanjih, prilagojenih temu načinu bivanja.

Z raziskavami, povezanimi s kakovostjo bivanja, in z merili za ugotavljanje se danes ukvarjajo številne institucije in posamezniki pri nas in tudi v tujini. Med najaktivnejšimi in priznanimi je MERCER iz New Yorka, ki deluje v več kot 140 državah po vsem svetu. Pri njih vsako leto pripravijo posodobljeno poročilo o kakovosti bivanja v posameznih državah in mestih v Evropi in svetu. Med najpogosteje upoštevanimi kriteriji, ki se uporabljajo za ugotavljanje kakovosti bivanja, so: kakovost stanovanja (način gradnje, starost stanovanja in možnost kakovostne prenove, prilagojene sodobnim standardom, osnovna infrastruktura), kakovost arhitekture (stavbna tipologija, fasade stavb), kakovost območja (narava prostora, prilagodljivost, raznolikost, dostopnost, soseka). Pri tem je treba upoštevati tudi merila ekonomskega in socialno-kulturnega okolja, storitve in transport, rekreacijo, potrošniške dobrine, možnost prehranjevanja, čisto in varno okolje, spremljajočo infrastrukturo.

Glede na navedena merila po podatkih raziskave za ugotavljanje kakovosti bivanja iz marca 2018 avstrijsko glavno mesto Dunaj ostaja na prvem mestu, na drugem je še vedno Zürich (Švica), na tretje se je povzpel München (Nemčija, ki si deli to mesto z Aucklandom (Nova Zelandija)), na petem pa je Vancouver (Kanada).

Glavno mesto Slovenije, Ljubljana, je bilo po teh merilih uvrščeno na 76. mesto (od 231 mest, ki so sodelovala v raziskavi). Zanimivo je, da gostje iz velikih evropskih mest, ki obišejo našo državo, pravijo, da ima Slovenija zaradi raznolikosti, naravnosti in lepote pokrajine velik potencial za razvoj in zagotavljanje visoke kakovosti bivanja.