

1.01
Prejeto 20. 3. 2006

UDK 358.778.53(450 Trst)"1890/1913"

Aleksander Panjek*

Gradnja in stanovanja v Trstu: gospodarska gibanja in socialna vprašanja v Trstu 1890-1913

IZVLEČEK

Prispevek obravnava gospodarske in družbene vidike stanovanjske gradnje ter njihovo medsebojno povezanost v Trstu v obdobju hitrega razvoja mesta v zadnjih desetletjih njegove "avstrijske dobe". Takrat je Trst sodil med največja avstrijska mesta in je obenem bil mesto z največjim številom slovenskega urbanega prebivalstva. V obravnavi se Trst primerja z nekaterimi večjimi avstrijskimi mesti na podlagi avstrijskih statistik, za slovenski prostor pa je primerjava možna posebno z Ljubljano. V širšem smislu je namen članka tudi prispevati k vključevanju preučevanja tržaške urbane stvarnosti v slovensko zgodovinopisje, s posebnim ozirom na gospodarske in družbene aspekte razvoja mest na Slovenskem na prehodu iz 19. v 20. stoletje.

Ključne besede: Trst, gospodarska gibanja, stanovanjska gradnja, stanovanja, socialno vprašanje

ABSTRACT

CONSTRUCTION OF APARTMENT BLOCKS IN TRIESTE: ECONOMIC TRENDS AND SOCIAL ISSUES BETWEEN 1890 AND 1913

The paper deals with economic and social aspects of the construction of apartment blocks in Trieste, and their interaction in a period of the city's rapid development during the final decades of its "Austrian era". At the time, Trieste was one of the largest Austrian cities, with the numerically highest Slovene urban population. In the paper, Trieste is compared with some larger Austrian cities, on the basis of Austrian statistics. Within the territory of Slovenia it can be compared especially with Ljubljana. In a wider context, the purpose of the paper is to contribute towards the inclusion of the study of the Trieste urban reality in Slovene historiography, with special consideration of economic and social aspects of the development of Slovene cities at the turn of the twentieth century.

Key words: Trieste, economic trends, construction of apartment block, flats, social issues

* Dr., doc., Univerza na Primorskem, Znanstveno-raziskovalno središče Koper, Fakulteta za humanistične študije Koper, SI-6000 Koper, Garibaldijska 1; e-mail: aleksander.panjek@zrs-kp.si

Značilnosti in spremembe gradenj v Trstu v 19. stoletju

V zadnjih desetletjih "avstrijske dobe" je Trst sodil med največja avstrijska mesta in je obenem bil mesto z največjim številom slovenskega prebivalstva. Na podlagi avstrisjskih statistik se Trst primerja z nekaterimi večjimi avstrijskimi mesti, za slovenski prostor pa je primerjava možna posebno z Ljubljano.¹

V 19. stoletju so se v tržaškem gradbeništvu dogodili nekateri temeljni premiki, ki so bistveno spremenili stanje iz 18. stoletja, tako na področju upravljanja mestnega razvoja kakor tudi na gospodarskem področju. V 18. stoletju je država v Trstu namreč neposredno usmerjala in razmeroma strogo nadzorovala proces urbanizacije "novega mesta". Rezultati so vidni v zasnovi Terezijanske, Jožefinske in Franciscejske četrti, kjer so zaradi moderne urbanistične zasnove novega mesta hiše še posebej zveste pregovornemu "v vrsti, kakor so hiše v Trsti". V 19. stoletju je država vodenje in upravljanje rasti mesta vse bolj prepustila tržaški občinski upravi, zase pa je obdržala pristojnost nad odločanjem o večji prometni infrastrukturi, ki bi jo mogli imenovati "državnega pomena", kakršna so bile luka in železnice. Tržaška občina pa kljub temu do prve svetovne vojne ni izdelala urbanističnega načrta, temveč je smernice urbanizacije raje prepustila svobodni iniciativi gradbenih podjetnikov, to je gospodarskih družb ali zasebnikov.

Z gospodarskega vidika pa so bili temeljni premiki v gradbeništvu, kakor tudi v tržaškem gospodarstvu nasploh, od tridesetih let 19. stoletja povezani predvsem z nastopom velikih zavarovalniških družb, ki so jim sledile banke, s prehodom pristaniške dejavnosti iz trgovine v tranzit, ki se je začel v petdesetih letih, ter z vse močnejšim prodiranjem velikih finančnih skupin, ki so v mesto, zlasti od 90-ih let dalje, vnašale "zunanji" kapital.²

Prehod pristaniške dejavnosti iz blagovne izmenjave v aktivnosti, namenjene predvsem tranzitnemu blagu, je pomenil zmanjševanje dodane vrednosti, ki jo je ustvarjalo tržaško gospodarstvo, saj je to obenem predstavljalo prehod od večjih dobičkov trgovskega posredovanja na nižjo stopnjo dobička, ki jo prinašajo špediterske storitve, transport in prekladanje blaga.³ To je številna družinska trgovska podjetja, ki so do takrat v Trstu predstavljala prevladujoči organizacijski model gospodarske družbe, privedlo v težave.⁴ Več interpretacij se strinja, da je tržaško meščanstvo kot odgovor na manjšo donosnost trgovine, kasneje pa še kot odgovor na prodiranje "tujega" kapitala na finančnem in industrijskem področju, svoja sredstva postopoma preusmerilo v nepremičnine. Po mnenju nekaterih naj bi to predstavljalo protirecesijske naložbe v varnejše prejemanje nepremičninske rente. Lažje se je strinjati z interpretacijo, ki v teh naložbah vidi podjetniško izbiro, katere namen je zasledovanje dobička v gradnjah in v najemninah - ne pa tudi s trditvijo, da

¹ Andrej Studen: Stanovati v Ljubljani : socialnozgodovinski oris stanovanjske kulture Ljubljancev pred prvo svetovno vojno. Ljubljana 1995.

² Aleksander Panjek: Chi costruì Trieste : Edilizia, infrastrutture, mercato immobiliare e servizi tra pubblico e privato 1719-1918. V: Storia economica e sociale di Trieste, 2, La città dei traffici (1719-1918). Trieste 2003, str. 690-717.

³ Giovanni Panjek: La storiografia marittima su Trieste negli ultimi quarant'anni (secoli XVI-XIX). V: Tendenze e orientamenti nella storiografia marittima contemporanea. Napoli 1986, str. 221.

⁴ Anna Millo: Storia di una borghesia : la famiglia Vivante dall'emporio alla prima guerra mondiale. Gorizia 1998.

je šlo za prehod na področje gospodarskega delovanja, ki je tržaškemu meščanstvu bilo novo.⁵

Že v primeru predindustrijskega obdobja novejše raziskave kritično gledajo na razumevanje nepremičnin kot obliko kapitala, "ki se ne premika", ki predstavlja varno investicijo in s tem izraža odmik od aktivnejše, podjetniške in predvsem donosnejše uporabe kapitalskih sredstev. Po tem vzorcu naj bi investicije v nepremičnine sovpadale z obdobji stagnacije ali krize ter odražale manjšo dinamiko gospodarskega sistema kot celote, saj naj bi si premožnejši sloji razsipno gradili palače, namesto da bi investirali v produktivne gospodarske panoge. Zato naj bi bilo gradbeništvo tudi razmeroma malo pomembna gospodarska dejavnost, gospodarska zgodovina pa mu je namenila temu primerno manjšo pozornost. Vendar so že v predindustrijskem obdobju gradnje lahko predstavljale izrazito podjetniško naravnano in donosno dejavnost, kar velja tudi za investicije v stavbe nasploh. Gradnje so obenem lahko pomembna panoga v mestu in dejavnik gospodarske rasti, saj gradnja večjih stavb aktivira veliko delavcev ter s tem povezanih dejavnosti in storitev.⁶ Kasneje, v dobi industrializacije, demografske rasti in priseljevanja v mesta, se "naložbe kapitala v velike najemniške objekte" razmahnejo kot pridobitna dejavnost meščanov.⁷

Tako je bilo tudi v Trstu, kjer investicije v stavbe niso pomenile mirovanja kapitala ampak podjetniško usmerjeno dejavnost, v kateri so bili tržaški meščani udeleženi tako v 18. kot v 19. stoletju vse do prve svetovne vojne - in to kljub bistvenim razlikam med stoletjema, ki so izhajale iz zgoraj omenjenih sprememb.⁸ To seveda ne pomeni, da v Trstu "pasivnih" prejemnikov nepremičninske rente sploh ni bilo, vendar so tržaški meščani v gradbeništvo in nakup stavb vstopali bolj iz podjetniških vzgibov in z namenom, da izvedejo donosno naložbo, kot pa zato, da bi se umaknili težavam na trgu ter svoj kapital spravili "pod streho". Ta slika toliko bolj velja za desetletji na prehodu med 19. in 20. stoletjem, ko je bil tržaški nepremičninski trg v močnem porastu. Pospeševala ga je demografska rast in zlasti še močno priseljevanje, ki je ustvarjalo nenehno povpraševanje po novih domovih. Zato vlaganje v nepremičnine ni pomenilo spraviti kapital na varno pred tveganji, temveč usmerjati ga v panogo, ki je zagotavljala znatno donosnost. Kot bomo videli, so postale nepremičnine v Trstu izrazit predmet previdnega in varnega investiranja, in sicer tudi za skromnejši kapital, šele tik pred prvo svetovno vojno, po letu 1910.

Če se povrnemo k dolgoročnejšim spremembam v tržaškem gospodarstvu 19. stoletja, ki so vplivale na razvoj v gradbeništvo, moramo omeniti še tipologijo stavb. Kakor je tržaško trgovsko meščanstvo postopoma izgubljalo svojo vodilno

⁵ Prim. Fulvio Caputo: *La città e l'architettura (1736-1912)*. V: *L'Hotel Savoia Excelsior palace di Trieste. La città, il palazzo, la cosietà, le istituzioni*. Roma 1992, str. 53; Millo, n.d., str. 68, 131, 117-118; Sabine Rutar: *Kultur - Nation - Milieu : Sozialdemokratie in Triest vor dem Ersten Weltkrieg*. Essen 2004, str. 75-76.

⁶ Za problemski okvir in bibliografski pregled glej Jean-Pierre Sosson: *Le batiments : sources et historiographie, acquis et perspectives de recherches (Moyen Age, débuts des Temps Modernes)*. V: *L'edilizia prima della rivoluzione industriale, secc. XIII-XVIII*, Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini". Le Monnier, Prato, 2004, str. 49-107; isto, a posebej za italijansko urbano stvarnost Alberto Grohmann: *L'edilizia e la città : Storiografia e fonti*, prav tam, str. 109-136. Kot primer glej Ivana Ait, Manuel Vaquero Piñeiro: *Costruire a Roma fra XV e XVII*, prav tam, str. 229-284.

⁷ Andrej Studen: *Stanoviti v Ljubljani*, str. 122-123.

⁸ Panjek, n.d., str. 690-758.

vlogo v mestu, tako so tudi privatne gradnje izgubile svojo tesno povezavo s trgovsko dejavnostjo, kar je bila značilnost 18. stoletja.⁹ Takrat so si namreč tržaški trgovci gradili večnamenske stavbe, v katerih so bili prostori tako za delo (skladišče, delavnica, pisarna) kot tudi za zasebno življenje gospodarja, ter za zaposlene in najemnike. V drugi polovici 19. stoletja pa so postavljali predvsem stanovanjske hiše, domove za vedno nove Tržačane, čeprav je treba spomniti, da je bil prvi meščan, ki ga moremo imeti za pravega velikega podjetnika na področju stanovanjskih najemnin, Carlo Luigi Chiozza. Ta je med leti 1786 in 1801 dal zgraditi več stanovanjskih stavb prav z namenom, da bi jih pridobitno oddajal v najem. Leta 1808 je bil najpremožnejši Tržačan z razvejano gospodarsko dejavnostjo, lastnik štiriindvajsetih hiš, katerih vrednost je predstavljala kar 94% vsega njegovega kapitala. Zanimivo, da so Napoleonovi ljudje, ki so popisali tržaške kapitale v davčne namene in nam s tem posredovali osnovo za te podatke, vrednost stanovanjskih hiš izračunali prav na podlagi zneska najemnin.¹⁰

Na prehodu iz 19. v 20. stoletje je zgraditev velikih skladiščnih prostorov v tržaškem pristanišču dodatno pripomogla k preusmeritvi meščanskih kapitalov v stanovanjsko gradnjo. Zaradi povečane infrastrukture v pristanišču so namreč tipični trgovski skladiščni prostori v pritličjih stanovanjskih stavb v središču mesta izgubili na pomenu. Tak razvoj so še stopnjevali učinki vse bolj izključno tranzitnega prometa.

Vse to je pripomoglo k temu, da gradbeništvo ni bilo več toliko vezano na trgovsko ali proizvodno dejavnost in je s tem v očeh investorjev postalo samostojnejša gospodarska panoga.

Pomembna sprememba zlasti druge polovice 19. stoletja je tudi v tem, da so kot subjekt na gradbeni trg stopile razvijajoče se tržaške zavarovalniške družbe in banke, katerim so se proti koncu stoletja in do prve svetovne vojne pridružile nove, "tuje" (dunajske, češke ipd.). Leta 1910 so družbe bile lastnik 4% tržaških stanovanjskih stavb.¹¹

To je širši okvir, v katerega umeščamo analizo gospodarskih gibanj v gradbeništvu ter analizo stanovanjske ponudbe v luči socialnega problema, ki ga imenujemo stanovanjska stiska.

Rast števila hiš in prebivalstva 1890-1913

Mesto Trst je hitro raslo skozi vso drugo polovico 19. stoletja. Rasla so predvsem predmestja, s posebnim pospeškom med zadnjim desetletjem 19. in prvim desetletjem 20. stoletja. To se nam skozi številke pokaže tako, da je bilo od vseh stanovanjskih stavb, kar jih je obstajalo v bližnji okolici mesta leta 1910, 27,7% takih, ki so bile zgrajene v zadnjem desetletju (1901-1910), 12,5% pa je bilo zgrajenih v desetletju pred tem (1891-1910 skupaj 40% zgrajenih hiš). V mestnem

⁹ V 18. stoletju so gradnje in stavbe v Trstu odigrale temeljno vlogo pri ustvarjanju prepotrebne trgovskega in zavarovalniškega kapitala, zato so bile tesno vgrajene v gospodarski sistem, kakršen je nastal v razvijajočem se mestu. Stavbe in gradnje so zato bile "večnamenske" tudi v širšem ekonomskem smislu. Panjek, n.d., str. 689. Tu se pa omejujemo na omembo tipologije stavb v povezavi s trgovsko in industrijsko dejavnostjo.

¹⁰ Panjek, n.d., str. 675-676, 687-688, 735.

¹¹ Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 1. Heft. Wien 1914-1918.

središču je veliko novih stavb nastalo nekoliko pred tem, zlasti v obdobju 1860-1880, nato pa spet v prvem desetletju novega stoletja, ko je bilo zgrajenih 15,4% vseh hiš, ki so stale leta 1910.¹²

Zaradi težav v primerljivosti statističnih podatkov za daljše obdobje ni mogoče povsem natančno kvantificirati porasta števila hiš v Trstu. Na podlagi razpoložljivih podatkov je vsekakor mogoče izračunati, da se je med leti 1890 in 1900 število hiš v Trstu povečalo za 1484 enot, v naslednjem desetletju pa za novih 1847. To pomeni, da se je v obdobju 1890-1910 število hiš povprečno povečevalo za 166 na leto, kar nanese skoraj eno novo hišo vsak drugi dan. Obenem pa je tržaško prebivalstvo v istem obdobju zraslo za 72.044 oseb, kar prinaša letno povprečje 3602 novih prebivalcev, to je deset novih Tržčanov na dan. Vsak drugi dan, ko je bila dograjena nova hiša, je bilo torej v Trstu tudi že dvajset novih ljudi, večinoma priseljencev, ki so potrebovali bivališče. Povpraševanje po stanovanjih je bilo veliko in stalno, rast števila hiš pa je komaj dohajala rast prebivalstva, pri čemer je najbolj naraščalo število prisotnih priseljencev.

Tabela 1. *Hiše in prisotno prebivalstvo v Trstu 1890-1910 (število in indeks rasti)*

Hiše	Število			Indeks		
	1890	1900	1910	1890	1900	1910
Mesto	*2885	3714	4065	100	129	141
Predmestja	*4021	4682	6.72	100	116	153
Mesto s predmestji	*6906	8390	10237	100	121	148
Okolica	**1773	**1540	-	100	87	-
Skupaj občina Trst	*8679	*9930	-	100	114	-
Prebivalstvo						
Priseljenci (rojeni izven občine Trst)	61.489	72.094	98.782	100	117	161
Rojeni v občini Trst	959.77	106.505	130.728	100	111	136
Skupaj občina Trst	157.466	178.599	229.510	100	113	146

Viri: Za gradbeništvo: Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 1. Heft, Wien 1914-1918; podatki označeni z * pa v A. Frühbauer, Le condizioni delle abitazioni a Trieste al 31 dicembre 1890 ed il problema dei quartieri minimi, Trieste, 1902, str. 4 in tabela I (podatki iz popisa 1890); podatka označena z ** sta izračuna razlike med skupnim številom hiš v občini in vsoto hiš v mestu s predmestji. Za prebivalstvo: M. Breschi, A. Kalc, E. Navarra, La nascita di una città, n.d., str. 161, tabela 18 (podatki iz popisov Österreichische Statistik, 32.-33. Band, 1890; 63.-66. Band, 1900; N.F., 1.-4. Band, 1910).

V zadnjih letih pred prvo svetovno vojno sta tako število hiš kakor prebivalstva še naprej naraščala. Mesto je tako pridobilo še 15.000 dodatnih prebivalcev.¹³ V letih 1910-1913 je bilo v mestu zgrajenih 233 novih stavb, 89 je bilo prenovljenih ali dograjenih (zvišanih), v predmestjih sta isti vrednosti znašali 566 oziroma 214, v okolici pa 105 oziroma 58. Skupaj je to nanese 894 novih stavb, istočasno poru-

¹² Izračuni na podlagi podatkov iz: Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 1. Heft.

¹³ 247.000 leta 1913 oziroma 243.415 leta 1914, podatki se razlikujejo po avtorjih: A. Millo, n.d., str. 113; Elio Apih, Trieste. Roma-Bari 1988, str. 70.

šenih pa je bilo 151, pri čemer beležimo neto porast 743 stavb. Prenovljenih in dograjenih je bilo 365 stavb. To je skupaj prineslo 5013 novih stanovanj v obdobju 1910-1913.¹⁴

Gibanja v tržaškem gradbeništvu 1890-1913 in njihova povezanost s socialnimi vprašanji

Tržaško gradbeništvo je od druge polovice 18. stoletja uživalo dolgoročne ugodne pogoje in beležilo pozitivna gibanja, čeprav so se občasno začutile posledice negativnih gospodarskih konjunktur, na katere je bila gradbena panoga zelo občutljiva. Nanje se je takoj odzivala z upadom gradenj, kakor na primer v "francoskih" letih. Obdobje od leta 1890 do prve svetovne vojne je za Trst čas posebno pospešene demografske in gradbene rasti. Statistični obračun 1900-1910 kaže še izrazitejši pozitiven rezultat, saj se je število hiš v mestu in predmestjih povečalo kar za 21%.

Vendar je kljub temu v prvem desetletju 20. stoletja panoga doživela tudi krizne trenutke. V mestu so jih občutili zelo razločno. Trgovinska zbornica je zaskrbljeno ugotavljala, da je "vrhuncu rasti" iz leta 1906 sledila kriza gradbeništva, ki je trajala do vključno 1910. leta. Zajela je predvsem zasebni sektor, vzroke zanjo pa je Zbornica videla "v splošnem nezaupanju, ki je nastopilo v špekulacijah nasploh in posebej v špekulacijah z zemljišči, zaradi bojazni, da se bodo najemninske stopnje znižale, ter v malodušju, ki je nastopilo po naporu vloženem v izgradnjo novih industrij". Poleg tega je Trgovinska zbornica opozarjala na probleme finančne narave, in sicer zlasti na težko dostopnost kreditov in na "izredno visoko ceno zazidljivih zemljišč v mestu, medtem ko primestnih zemljišč ni bilo mogoče izkoristiti zaradi pomanjkanja prevoznih sredstev, ki bi jih povezovala s središčem mesta".¹⁵

Neugodno mednarodno konjunkturo je v Trstu dodatno okrepil strah pred možnimi posledicami takratnih balkanskih vojn. V teh okoliščinah so tržaške banke dvignile obrestne mere in so nasploh nerade podeljevale zlasti dolgoročneje kredite, kar je posebej občutno prizadelo gradbeni sektor. Tako poslovneži v gradbeništvu kakor tržaško gospodarsko predstavništvo so se pritoževali tudi nad odsotnostjo bančne ustanove, ki bi bila specializirana za "gradbeni kredit, [ki] je pri nas drag in težko dostopen že v normalnem času in je posebej trpel zaradi monetarne krize. ... Treba je priznati, da je pri nas gradbeni kredit žal organiziran na način, ki ne ustreza modernim kriterijem ter vse hitrejšemu razvoju mesta". V Trstu ni bilo "konzorcijev za gradbeni kredit nemškega tipa", ki zbirajo kapitale družabnikov in jim podeljujejo ugodne kredite in s tem "olajšajo razvoj gradbene dejavnosti ter sodelujejo pri tem, da število gradenj polno odgovarja potrebam in da se najemninska vrednost stanovanj dviga normalno in pravično. V Trstu pa je ta izredno pomembna veja kredita organizirana v rudimentarni obliki", cena teh bančnih storitev pa "izredno visoka". Leta 1912, posebej pa leta 1913, se je stanje na denarnem trgu ponovno zaostriilo, prišlo je do "ogromne podražitve denarja" in do velikih težav pri dostopu do kredita, "pa čeprav si sprejel plačevanje neznosnih

¹⁴ Panjek, n.d., str. 744, tabela XV s tam navedenimi viri.

¹⁵ Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1907. Trieste, 1908, str. 201; Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1909, Trieste, 1910, str. 203.

obresti [...], ki bi jim malo pred tem rekli, da so oderuške". V nekaterih primerih se je za tekoča gradbena posojila (zaradi vseh "jasnih in dodatnih, tako ali drugače prikritih obresti") plačevalo "ogromno, 18% obrestno mero".¹⁶ Krizno obdobje je torej zaostriilo potrebo po specializirani ustanovi za kreditiranje gradbene dejavnosti, odsotnost katere je bila sicer občutena že v normalnem času ekspanzije.

Problemi gradbeništva kot gospodarske panoge niso bili pomembni le zaradi tega, ker so povzročali težave gradbenikom in gradbincem, niti samo zato, ker so oteževali dohitevanje povpraševanja po stanovanjih ter s tem negativno vplivali na reševanje stanovanjske stiske, kot bomo še opazili.

V Trstu je bilo namreč gradbeništvo druga najpomembnejša gospodarska panoga po izplačanih plačah, za ladjedelništvom in daleč pred ostalimi panogami.¹⁷ Ker so bile plače v obeh primerljive, je mogoče reči, da je bilo gradbeništvo druga najpomembnejša panoga v mestu tudi po številu zaposlenih delavcev. Zaradi tega je igralo izredno pomembno vlogo tako na gospodarski kakor na družbeni ravni, saj so negativna gibanja v tej panogi zlahka povzročala probleme socialne narave: brezposelnost, posledično zmanjšanje dohodka nižjih slojev ter njihove zmožnosti preživljanja, vse od prehrane pa do plačevanja najemnin za stanovanje. V istih letih sta dograditev Bohinjske železnice (1906-07) in zaključek večjih posodobitvenih del v "starem pristanišču" že zmanjšala možnost zaposlitve v gradbenem sektorju, čeprav je treba upoštevati, da so hkrati tekla številna druga javna infrastrukturna dela: občina je takrat gradila dva tunela, bolnišnice, šole, ceste v okolici in je začejala z gradnjo "ljudskih hiš", država pa je gradila novo luko "Franca Jožefa", financirala gradnjo nekaterih šol in začejala z gradnjo novega sodišča z zapori. Gradile pa so se tudi palače in hoteli.

Lastništvo tržaških hiš in nepremičninski trg 1900-1913

Iz avstrijskega popisa leta 1910 je jasno razvidno, da je bilo lastništvo nepremičnin koncentrirano v rokah majhnega števila lastnikov, posebej v središnih predelih mesta. Tu je bilo namreč le 2,3% stanovanj takih, v katerih je prebival njihov lastnik, v predmestjih pa jih je bilo 29,4% (skupaj 9,5%).¹⁸ Če upoštevamo, da je življenje v najetem stanovanju v večini primerov znak za to, da ljudje nimajo lastnega stanovanja, lahko imamo te odstotke za kazalce stopnje koncentriranosti

¹⁶ Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1911, Trieste, 1912, str. 309; Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1912, Trieste, 1913, str. 357.

¹⁷ Leta 1906 je ladjedelništvo skupaj izplačalo 5,831.891 kron plač, gradbeništvo 4,520.804 krone, na tretjem mestu je bila strojna industrija z 1,630.748 kronami. Leta 1910 je ladjedelništvo poskočilo na 8,513.284 kron izplačanih plač, gradbeništvo je zdrsnilo na 4,064.789 kron, kljub temu pa je ostajalo daleč pred tretjevrščeno panogo strojne industrije z 1,824.024 kronami. Glej Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1911, str. 323.

¹⁸ Nekatera stanovanja so se uporabljala v druge namene, v drugih je stanoval nekdo, ki zanj ni plačeval najemnine. Zato je bilo v mestu 91,5% vseh stanovanj oddanih v najem. Tako leta 1900 kakor leta 1910 je le 2,5% prebivalstva živelo v lastnem stanovanju. V tržaških predmestjih pa je bila slika precej drugačna, saj je bilo tu oddanih v najem 64,9% stanovanj, v svojem stanovanju pa je živelo 41,3% ljudi leta 1900 in 32,7% deset let kasneje. Skupaj je bilo 84,5% vseh tržaških stanovanj oddanih v najem. Glej Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 2. Heft.

lastništva stanovanjskih stavb. Izjema utegnejo biti predvsem bogatejši meščani, ki so lahko živeli v najetem in najbrž elegantnem stanovanju ali hiši, obenem pa so lahko bili lastniki stanovanj, za katere so prejeli najemnine.

Po mnenju avstrijskega statističnega urada je bila visoka stopnja ljudi živečih v najetem stanovanju znak modernosti nekega mesta. Kazala naj bi na to, da si velik del prebivalstva ni mogel privoščiti lastnega stanovanja, to pa so bili večinoma delavci, ki so se v mesto priselili pred razmeroma kratkim časom. Zdelo se jim je "naravno", da je industrijski razvoj s seboj prinašal visoko stopnjo gospodinjstev, ki živijo v najetem stanovanju, razširjenost bivanja v lastni hiši pa so interpretirali kot znak za gospodarsko in družbeno manj dinamično ali ruralno stvarnost. Po tem merilu je bil Trst leta 1910 najmodernejše avstrijsko velemesto (z več kot 100.000 prebivalci).¹⁹

Velika večina stanovanjskih stavb je bila v Trstu last ene ali več fizičnih oseb (92,33% leta 1910), gospodarske družbe, občina, država in drugi so močno zaostajali. Med mestnim jedrom in predmestji pa spet opazimo večjo razliko, in sicer v tem, da je bilo v predmestjih bistveno več hiš v lasti enega samega lastnika (85,75%) kot pa v mestu (61,88%), kjer je bilo solastništvo bolj pogosto. Po poklicu so spadali lastniki hiš v osrednjih mestnih predelih zlasti v kategorijo javnih uslužbencev, svobodnih poklicev in vojaškega osebja. Tako je bilo tudi v predmestjih, čeprav v bistveno manjši meri. Tu so bili številni tudi tisti, ki so delali na področju industrije in obrti ter trgovine in transporta. V kmetijstvu in gozdarstvu je bilo dejavnih malo manj kot 16% lastnikov predmestnih hiš, kar nedvoumno kaže na nazadovanje pomena kmetijskih panog oziroma na proces deruralizacije predmestja. Tamkajšnje prebivalstvo se je vse bolj usmerjalo v neagrarne panoge, obenem pa je urbanizacija že zajela nekatera predmestja ter prinesla mestno tipologijo stanovanjskih stavb in nekmečko prebivalstvo (tabela 2).

Tabela 2: Socialna struktura lastnikov hiš v Trstu, 1910

- v odstotkih

	% hiš v lasti posamezne fizične osebe	Poklic hišnih lastnikov - posameznih fizičnih oseb			
		Kmetijstvo in gozdarstvo	Industrija in obrt	Trgovina in transport	Javni uslužbenci, svobodni poklici in vojaško osebje
Mesto	61,88	0,32	9,06	11,34	79,28
Predmestja	85,75	15,85	29,67	19,37	35,11
Mesto s predmestji	76,07	10,67	22,80	16,70	49,83

Vir: Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 1. Heft, op. cit.

V mestu je bilo torej lastništvo hiš koncentrirano v rokah majhnega števila velikih posestnikov, v predmestjih pa je še obstajalo veliko število malih hiš v lasti lokalnega prebivalstva, ki je bilo vse manj ruralno in vse bolj delavsko.²⁰

¹⁹ Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 1. Heft.

²⁰ O družbeni zgodovini tržaških predmestij na prehodu iz 19. v 20. stoletje glej Marta Verginella: Ekonomija odrešenja in preživetja: odnos do življenja in smrti na tržaškem podeželju. Koper 1996.

Po letu 1910 se je ta slika spremenila. Kljub visokim obrestnim meram in stečajju Ljudske banke (Banca Popolare di Trieste) so gradnje spet zaživele, na trgu pa se je pojavljalo vse večje število investitorjev, ki so v nepremičninah iskali varnejšo streho za svoj kapital. Da gre za spremembo, je izrecno opozarjala tržaška Trgovinska zbornica v svojih letnih poročilih. Posebna novost je bila v tem, da so se naložbe v nepremičnine iz "omejenega kroga močnih kapitalistov vse bolj širile med tiste, ki razpolagajo le s skromnimi in zelo skromnimi kapitali", kar se je izkazovalo "z lepim številom nakupov malih nepremičnin, med katerimi je bilo kar nekaj takih, katerih vrednost ne presega 10.000 kron". Leta 1912 se je ta trend nadaljeval. Poleg nekaterih "špekulacij" z velikimi stavbami "so k visoki skupni vsoti nakupov na tržaškem nepremičninskem trgu v veliki meri prispevala skromna sredstva, ki so se očitno prihranila skozi dolga leta dela in so se investirala v prepričanju, da nepremičninska lastnina v Trstu nudi zanesljivo, varno in solidno naložbo".²¹

Šele v tem trenutku moremo torej govoriti o naložbah v nepremičnine kot o "iskanju zavetja", čeprav sta gradbeništvo in investicija v stavbe še vedno ostajala tudi podjetniška dejavnost. Nepremičninski trg je namreč kljub težkemu obdobju ostal živahen, gradnje so se nadaljevale s pospešenim ritmom, v tem obdobju pa se je zgradilo veliko število visokih, večnadstropnih hiš. Cene so naraščale, saj je priseljevanje ohranjalo živo povpraševanje po stanovanjih. Leta 1913 so se zopet pojavile težave z najemanjem kreditov, majhne investicije pa so doživele svoj višek.

V letih pred prvo svetovno vojno investicije v nepremičnine kažejo tudi na to, da se je tržaški nepremičninski trg razširjal na mestno okolico s tržaškim Krasom.²² V zadnjih "avstrijskih letih" so se tu gradile predvsem eno ali dvostanovanjske hiše, stanovanja pa so v povprečju sestavljale štiri "sobe, sobice in predsobe" ter kuhinja.²³

Bivalne razmere in socialne gradnje

Tako v obdobju močne gradbene ekspanzije v letih 1890-1906 kot tudi v sledečih letih 1907-1913, ko je bilo gibanje gradenj nestanovitno in je beležilo vzpone in padce, a je vseeno napredovalo, je rast števila stanovanjskih stavb le s težavo dohajala rast povpraševanja. Stanovanjsko vprašanje je torej do prve svetovne vojne ostalo v bistvu nerešeno in še vedno tako, kakor ga je občinska uprava opisovala v prvih letih 20. stoletja. Čeprav je hkrati veliko investirala v zdravstvene strukture, je tržaška občina priznavala, da je "v našem mestu, zlasti pri manj premožnih slojih, domače okolje še vedno pomanjkljivo in ne odgovarja higien-skim zahtevam [...] ljudje so prenatrpani [...] v zelo številnih hišah je nezdravo zaradi nepopolnega odstranjevanja odpadkov, česar ne bo mogoče odpraviti, dokler mesto ne bo dobilo kanalizacije".²⁴ Mesto je prvo svetovno vojno dočakalo brez kanalizacije, mestno službo za odstranjevanje odpadkov pa je za občino

²¹ Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1911, str. 308-309; Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1912, str. 355.

²² Panjek, n.d., str. 725, tabeli 20 in 21 (na podlagi že navedenih poročil tržaške trgovinske zbornice za leta 1910 do 1913).

²³ Panjek, n.d., str. 744, tabela XV s tam navedenimi viri.

²⁴ Comune di Trieste, L'amministrazione comunale di Trieste nel triennio 1900-1902. Trieste 1903, str. 45.

opravljalo zasebno podjetje do leta 1910, ko je službo prevzela občina, dve leti kasneje pa je Trst dobil tudi sežigalnico odpadkov.²⁵ Pomanjkljive higienske razmere so nedvomno prispevale k visoki tržaški smrtnosti.

Sicer pa so sodobni opazovalci v Trstu bistvo stanovanjskih problemov videli predvsem v potrebi po znižanju gostote prebivalstva v mestnem jedru, v okrepitevi tramvajskih povezav s predmestji zato, da bi povečali možnost gradnje novih hiš, ter v vztrajnem neravnotežju med povpraševanjem in ponudbo stanovanj, kar je povzročalo stalno rast cen zemljišč in hiš ter najemnin.²⁶ Problemi so se med seboj prepletali. Tržaški pokrajinski zbor je leta 1902 izdelal osnutek zakona o gradbeništvu, ki je predvideval "dolžnost, da se pripravi urbanistični načrt, ki je temeljnega pomena za mesto v stalnem gradbenem razvoju, kakršno je naše, in pomanjkanje katerega je, ob znatnih žrtvah denarja in časa, celo oviralo potrebna ter načrtovana popravila in odprtja novih cest, saj obstoječi zakon [iz leta 1888] v teh primerih ne predvideva možnosti razlastitve". Zakonski osnutek je predvideval tudi "gradnjo oddeljenih hiš z omejenim številom nadstropij, največ dvema poleg pritličja, torej tipologijo, ki se je doslej zaradi visoke cene zemljišč pri nas malo uporabljala, ki pa prinaša take in tolikšne koristi na področju zdravja, udobja in higiene, da jo moramo šteti za pomemben del mestnega blagostanja". Zakonski osnutek je predvideval tudi gradnjo "minimalnih stanovanj" in se pri tem skliceval na državni zakon, ki se je takrat sprejemal na to temo.²⁷ Kljub temu Trst urbanističnega načrta do prve svetovne vojne ni dobil, občinski zavod za socialne gradnje pa je bil vendarle ustanovljen.

Prve primere socialnih gradenj sta kmalu po polovici 19. stoletja v Trst prinesli potreba po novih stanovanjih zaradi močne rasti prebivalstva, zlasti za revnejše sloje, ter porajajoča se skrb za socialne, kulturne in higienske razsežnosti problema. Še nadaljnjega pol stoletja so pobude na tem področju ostale v domeni privatne iniciative in družb. Vloga občine se je pri tem omejevala na podeljevanje gradbenih dovoljenj ter na delniško participacijo v sicer večinoma privatni Tržaški družbi graditeljici ljudskih stavb (Società triestina costruttrice di edifizii popolari), ki je zgradila večino "ljudskih hiš", zgrajenih v Trstu do ustanovitve Občinskega zavoda za minimalna stanovanja (Istituto comunale per le abitazioni minime), ki je nato do prve svetovne vojne zgradil 1395 stanovanj.²⁸

Kljub temu da sodelovanje tržaške občine v "družbi graditeljici ljudskih stavb" izraža voljo po vplivu na programe socialnih gradenj, lahko zlasti od konca 19. stoletja dalje v delniški participaciji občine najbrž vidimo bolj inštrument v rokah vladajoče liberalno-nacionalne stranke kot pa sredstvo za uresničevanje javnega interesa. V občinskih klopih je sedelo več delničarjev Tržaške družbe graditeljice, ta pa je obenem bila v večinski lasti Tržaške ljudske banke (Banca popolare di Trieste), ki so jo kontrolirali predstavniki iste vladajoče stranke. Občina Trst se je odločila ustanoviti svoj Občinski zavod za minimalna stanovanja (Istituto comunale

²⁵ Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1912, str. 358.

²⁶ V op. 14 in 15 navedena letna poročila Camere di Commercio e d'Industria di Trieste; Francesco Pittoni: La questione tramviaria e l'amministrazione comunale dalle origini all'anno 1909. Trieste 1909.

²⁷ Comune di Trieste, L'amministrazione comunale, str. 371.

²⁸ Panjek, n.d., str. 704.

per le abitazioni minime) šele takrat, ko jo je v to prisilil državni zakon, ki je lokalnim upravam nalagal dolžnost, da skrbijo za socialne gradnje (1902). Zavod se je rodil in deloval pod okriljem liberalno-nacionalne stranke (spet), polno delovati pa je začel leta 1909.²⁹ S svojim (ne)delovanjem na področju urbanizma je tržaška občina liberalistično podpirala zasebni kapital in iniciativo, s svojim delovanjem na področju socialnih gradenj pa je zasledovala širitev političnega konsenza med manj premožnimi sloji.³⁰

Tržaške hiše, najemnine in delavske plače

Luzzato-Fegiz je učinkovito opisal stanovanjska poslopja, ki so jih zasebniki gradili kot odgovor na potrebo po stanovanjih za priseljence: "Trume delavcev se spuščajo v mesto, kjer pričakujejo manj trdo življenje od dela na polju. Gradbena špekulacija je zanje v kratkem času nedaleč od industrijske četrti zgradila na stotine visokih in golih hiš, ki so zatočišča bede in ognjišča jetike: to je delavska četrt Sv. Jakoba".³¹

Vendar "visoke in gole" stavbe, ali pa vsaj visoke, niso bile značilne le za delavsko četrt, temveč so predstavljale eno najvidnejših značilnosti tržaških gradenj nasploh. Med vsemi avstrijskimi mesti je Trst namreč imel daleč največje število stanovanj v nadstropjih, višjih od tretjega. Prekašal je tudi glavno mesto Dunaj in Prago, pri čemer so všteta tudi tržaška predmestja, kar je tem bolj pomenljivo (tabela 3). Večji del visokih stavb je bil zgrajen v obdobju 1890-1910: ob slednjem popisu je preko 40% tržaških hiš imelo več kot tri nadstropja, prek 30% pa je imelo več kot deset stanovanj.³²

Vendar rast mesta v širino in v višino med leti 1890 in 1910 ni bistveno izboljšala razmerja med številom prebivalstva in razpoložljivimi stanovanji, predvsem v primerjavi z drugimi večjimi avstrijskimi mesti, kjer se je medtem stanje znatneje izboljšalo.³³ Največje povprečno število oseb na stanovanje so leta 1910 v Trstu beležili v starem mestnem jedru, kjer je presegalo prag petih oseb, na drugem mestu po naseljenosti pa so bila predmestja, ki so beležila povprečje 4,77 oseb na stanovanje.³⁴

²⁹ Millo, n.d., str. 128-131; Ezio Godoli: Trieste : le città nella storia d'Italia. Bari 1984, str. 175; Flavia Castro: Edilizia popolare a Trieste. Trieste 1992, str. 35.

³⁰ S tem v zvezi se je v zgodovinpisju že pojavila interpretacija, da so programi "socialnih gradenj" v Trstu poleg socialnih in urbanističnih ciljev uresničevali tudi "politiko prodiranja" v okolico mesta, ki je bilo pretežno poseljeno s slovensko govorečim prebivalstvom (Marina Cattaruzza: Trieste nell'Ottocento : le trasformazioni di una società civile. Udine 1995, str. 159; Millo, n.d., str. 131). Pri tem pa je potrebno upoštevati, da je katerikoli poseg v predmestja pomenil poseganje v pretežno slovenski prostor ter da se je mesto nekam vendarle moralo širiti. Zato bi bilo potrebno preveriti, ali je za izbirami lokacij dejansko obstajala tudi nacionalna politična volja; prim. Diana De Rosa: Sviluppo della città e movimento operaio tra la fine dell'Ottocento e il principio del Novecento a Trieste. Trieste 1979, str. 60-64. Vsekakor je prisotnost nacionalnih vzgibov dejansko zaznavna v nekaterih infrastrukturnih posegih tržaške občine. Znani Ruggero Fauro Timeus je na primer leta 1914 komentiral: "Do pred nekaj leti je Sv. Jakob [...] pripadal predmestnemu prostoru, ki je izoliran od mesta in kjer živijo pretežno Slovani [...] Občina je z dvema tuneloma in eno tramvajsko progo [1907-1911] približala Sv. Jakob centru, po njem udarila z vrtincem mestnega življenja, prežetega z italijanstvom [...] nato je sredi četrti posadila svoji dve največji ljudski šoli [...] Tunela in tramvajska proga so skupaj stali 3 milijone in dvestotisoč kron, vendar je tako tudi tisti del Trsta italijanski", naveden v Cattaruzza, n.d., str. 158. Trst je bil takrat prežet z nacionalnim bojem. Nenazadnje je bila tudi postavitev slovenskega Narodnega doma v središču mesta (1904) izraz boja za nacionalni prostor v mestu.

³¹ Pierpaolo Luzzato-Fegiz: La popolazione di Trieste (1875-1928). Trieste 1929, str. 17.

³² Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 1. Heft in 2. Heft.

³³ Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 2. Heft.

³⁴ Prav tam.

Tabela 3: *Razpored stanovanj po posameznih nadstropjih v nekaterih večjih avstrijskih mestih, 1910.*

- v % (v vrstnem redu po % stanovanj v višjih nadstropjih)

Mesto	Klet	Pritličje	1. nadstr.	2. nadstr.	3. nadstr.	Višja nadstropja	Podstrešje	Večnadstropno
Trst s predmestji	0,3	15,2	24,1	17,1	14,7	16,7	5,0	6,9
Trento	0,3	11,4	32,7	26,9	17,8	5,4	0,5	5,0
Dunaj	1,4	23,6	29,2	22,7	18,0	4,5	0,1	0,5
Praga s predmestji	4,0	28,5	27,1	21,1	15,2	3,4	0,3	0,4
Gradec	6,3	26,7	28,4	18,0	10,3	1,1	8,0	1,2
Brno s predmestji	2,4	43,3	28,1	16,7	7,8	1,0	0,2	0,5
Ljubljana s predmestji	2,0	42,6	26,5	10,9	4,3	0,3	11,4	2,0
Krakov	4,8	47,6	25,9	16,6	3,0	0,1	1,6	0,4

Vir: Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 2. Heft, n.d.

Napetost med povpraševanjem in ponudbo se ni zmanjševala in je povzročala rast cen hiš in zemljišč ter najemnin. V mestu so bile visoke najemnine za stanovanja občuteno vprašanje, tako na socialni kakor na politični ravni. Prenaseljenost stanovanj in dražitev najemnin sta bili sicer takrat na dnevnem redu tudi na državnih ravni, saj je bila leta 1902 z zakonom uvedena dolžnost lokalnih uprav, da poskrbijo za stanovanja, katerih cena in najemnina bosta dosegljivi revnejšim slojem. Vendar tržaškimi socialnimi gradnjam, privatnim in občinskimi, ni uspelo odločilno rešiti vprašanja stanovanjske stiske in torej umiriti povpraševanja po stanovanjih, zato jim tudi ni uspelo bistveno znižati ravni najemnin.

Za analizo vprašanja ravni najemnin bomo v nadaljevanju podvomili v navidezno samoumevno interpretacijo, da je bil razlog za stanovanjsko stisko pomanjkanje stanovanj ter da so bila pretesna stanovanja razlog za to, da so bila prenaseljena. V ta namen bomo preverili razpoložljivost manjših, cenениh stanovanj in lokalne razmere primerjali z drugimi urbanimi stvarnostmi. Ne bomo pa se mogli posvetiti primerjavi s cenami drugih življenjskih potrebščin in življenjskih stroškov nasploh, ker bi nas to pripeljalo preko tematike tega prispevka. Kljub temu bomo najemnine poskusili vsaj okvirno primerjati z dohodki tistih, ki so ustvarjali povpraševanje po stanovanjih.

Med letoma 1900 in 1912 so se plače tržaških delavcev dvignile za 55% do 70%, nenazadnje zaradi njihovih socialnih bojev in velikih stavk. Leta 1909 so pri Tržaški tramvajski družbi (Società Triestina Tramway) nosači prejeli "bedno plačo" 720 do 960 kron na leto (brez napitnin), leta 1912 pa so se letne delavske plače gibale med 1200 kronami v kovinski industriji in 1500 kronami pristaniških delavcev na kopnem, do 1800 kron na leto pristaniških delavcev na ladjah.³⁵ Na tej

³⁵ Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1912, n.d., str. 327; Mario Alberti: Il movimento dei prezzi e dei salari nell'anno 1911 a Trieste. Trieste 1912(?), str. 31-37, 42-44; Fulvio Babudieri: Il lavoro nei cantieri navali della Regione Giulia nell'Ottocento: Tecnica Italiana. Rivista di ingegneria, 36, 1971, št. 1-3; isti, I porti di Trieste e della Regione Giulia dal 1815 al 1918: Archivio Economico dell'Unificazione Italiana, ser. I, vol. XIV, fasc. 2. Roma 1965, str. 87; Pittoni, n.d., str. 78, 85.

osnovi in glede na to, da imamo v popisu natančne podatke o najemninah za leto 1910 ter da so v letih do 1912 plače rasle, bomo za primerjavo kot delavsko plačo upoštevali (razmeroma nizko a realistično) vrednost 1000 do 1200 kron na leto.

O gibanju najemnin so podatki različni: ocena na podlagi statistične raziskave je leta 1911 pokazala, da so se med leti 1885 in 1910 najemnine podražile za približno 50%,³⁶ medtem ko drugi sodobnik leta 1909 priča o tem, da so najemnine, "kot je splošno znano, ker se kruto občuti, v zadnjih letih v Trstu zrasle za 40-50%".³⁷ Iz avstrijskih popisov vsekakor izhaja, da se je na tržaškem najemninskem trgu v prvem desetletju novega stoletja ponudba poceni stanovanj zmanjšala: tistih, katerih letna najemnina je bila nižja od 240 kron, je bilo leta 1910 za 17,3% manj, kakor deset let pred tem, zato pa se je seveda povečal delež dražjih stanovanj.³⁸ Pri vrednotenju teh podatkov pa je treba upoštevati, da gre za primerjavo med absolutnimi vrednostmi najemnin, ki ne upoštevajo sprememb realne vrednosti denarja.

Vsekakor dajejo podatki slutiti, da se razmerje med delavskimi plačami in stanovanjskimi najemninami na prehodu iz 19. v 20. stoletje ni bistveno izboljšalo v prid delavskih dohodkov. To, da se je o stanovanjski stiski v prvem desetletju 20. stoletja v mestu vnela strokovna debata, potrjuje aktualnost problema. Povprečna najemnina za stanovanje v mestu je leta 1910 znašala 549 kron na leto, torej nekako polovico delavske plače, v predmestjih pa 302 kroni, kar je pomenilo približno tretjino do četrtno iste plače. Porodi se vprašanje, ali so res bile najemnine v Trstu še posebno visoke.

Če jih primerjamo z najemninami iz nekaterih drugih takratnih avstrijskih mest, takoj opazimo, da je bila povprečna najemnina za stanovanje v tržaških predmestjih razmeroma nizka, v osrednjih predelih mesta pa višja kot na primer na Dunaju, v Pragi, v Gradcu in Ljubljani. To je tem bolj zanimivo, ker so med osrednje predele mesta prištevali tudi nekatere delavske četrti, npr. že omenjeno četrť Sv. Jakoba. Ta je krepko zniževala povprečje, saj je tu povprečna letna najemnina znašala le 265 kron, v najdražji centralni četrti "Novo mesto" (*Città nuova*) pa je povprečje dosegalo kar 879 kron na leto. Ko pa preidemo k primerjavi ravni najemnin glede na velikost stanovanja, se pravkar prikazana slika o tržaški draginji v trenutku razblini. Vse kategorije stanovanj, od enosobnih do večsobnih, so se v Trstu oddajale po cenah, ki so bile bistveno nižje kot v obeh drugih največjih avstrijskih mestih, Dunaju in Pragi, celo nižje kot v Gradcu (a vendarle višje kakor na primer v Ljubljani, tabela 4).

Kako bi razložili dejstvo, da je bil Trst, z razmeroma nizkimi najemninami za posamezne kategorije stanovanj, na vrhu avstrijske lestvice po višini povprečne najemnine? Pokazali bomo, kako se da to razložiti s strukturo ponudbe, to je s tipologijo stanovanj na trgu, in kako je ta tipologija vplivala na vztrajnost stanovanjske stiske ter na osnovanost občutka, da so najemnine v Trstu visoke.

³⁶ Alberti, n.d., str. 17.

³⁷ Pittoni, n.d., str. 78, 85.

³⁸ Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 2. Heft.

Tabela 4: Povprečna letna najemnina po velikosti stanovanja v Trstu in v nekaterih večjih avstrijskih mestih, v kronah, 1910

Mesto	Povprečna letna najemnina				
	vseh stanovanj	enosobnega stanovanja	dvosobnega stanovanja	trisosobnega stanovanja	štirisobnega stanovanja
Trst mesto	549	127	222	354	523
Trst predmestja	302	116	187	297	422
Dunaj	520	161	286	447	637
Lvov	500	191	326	523	736
Praga	481	164	259	433	611
Brno	469	133	234	416	531
Gradec	444	123	240	375	541
Ljubljana	359	120	175	290	454
Krakov	356	124	230	370	507
Trento	346	97	129	210	308

Vir: Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 2. Heft, op. cit. Zaradi večje primerljivosti so iz podatkov za druga mesta kolikor je mogoče izvzeta njihova predmestja.

Stanovanjska stiska na tržaški način

V primerjavi z drugimi večjimi avstrijskimi mesti je bilo v Trstu razmeroma malo majhnih stanovanj. V Trstu s predmestji vred je bilo namreč leta 1910 le 35,8% vseh stanovanj enosobnih in dvosobnih, v Ljubljani jih je bilo že 42,5%, v velikih mestih kakršna sta bila Dunaj in Praga, pa kar 48,4% oziroma celo 63,3%. Zato pa je bilo seveda razmeroma veliko število štiri in večsobnih stanovanj: takih je bilo v Trstu s predmestji 41,8%, na Dunaju in v Pragi pa le 26,2% oziroma 24,4% (tabela 5). V Trstu je bilo skratka znatno več velikih kot pa majhni stanovanj in približno enaki so bili tudi deleži na najemniškem trgu, saj je bilo v mestu v najemu 91,5% stanovanj, v predmestju pa 64%.³⁹

Zaradi tega, ker je bilo treba za večje stanovanje odšteti višjo najemnino, je bilo na tržaškem najemniškem trgu več stanovanj z visoko najemnino, kot pa majhnih in cenenih. Čeprav so bile najemnine v Trstu nižje kot drugje, so bile kljub vsemu dovolj visoke, da so velikemu delu prebivalcev stanovanja postala težko dostopna. Za štirisobno stanovanje je bilo namreč v predmestjih treba odšteti 422 kron, v mestu pa 523, kar je predstavljalo polovico revnejše delavske plače tisočih kron. Struktura stanovanjske ponudbe je torej odločilno prispevala k temu, da je bila povprečna najemnina v Trstu najdražja v celi Avstriji, istočasno pa seveda tudi k temu, da so ljudje te najemnine dejansko občutili kot visoke.

³⁹ Prav tam.

Ob trajnem pomanjkanju majhnih stanovanj je istočasna rast najemnin še zmanjševala ponudbo poceni najemnin. Tržaška stvarnost se nam potrди kot posebno problematična, tudi ko primerjamo velikost tržnega segmenta, ki ga je predstavljala ponudba stanovanj z nizkimi najemninami. Delež stanovanj, katerih najemnina ni presegala 320 kron na leto, je v Trstu s predmestji bil 46,3%; slabše je bilo le na Dunaju (mesto 41%) in v Lvovu (mesto 45,5%), v vseh drugih mestih, ki jih tu pritegujemo v primerjavo, pa jih je bilo bistveno več.⁴⁰

Taka stanovanjska ponudba pa ni ustrezala potrebam mesta, v katerega se je stalno priseljevalo tako veliko število ljudi, ki so poleg tega v veliki meri pristajali v vrstah že precej številnega revnejšega sloja prebivalstva. Čeprav je bilo pomanjkanje "delavskih stanovanj" problem vsedržavne narave, je bilo v Trstu pomanjkanje cenovno dostopnejših stanovanj posebej izrazito, stanovanjska stiska pa svojevrstnega značaja, saj ni izhajala le iz pomanjkanja stanovanj nasploh, ampak tudi iz neustreznosti stanovanj samih. To je nedvomno prispevalo k temu, da so bila tržaška stanovanja med najbolj natlačenimi v Avstriji, saj so se ljudje trli v maloštevilnih poceni stanovanjih in si delili večja, da bi prihranili pri najemninah. V mestu Trstu je odpadlo leta 1910 v povprečju 4,59 oseb na stanovanje, v predmestjih 4,77, skupaj pa 4,64; na Dunaju je bilo to število 4,14 in v Pragi 4,23. Še leta 1890 pa so vsa tri mesta beležila skoraj iste vrednosti, to je od 4,7 do 4,9 oseb na stanovanje, kar pomeni (kot smo že omenili), da se za razliko od drugih mest v dveh desetletjih pospešenih gradenj stanje v Trstu ni bistveno izboljšalo.⁴¹

Tabela 5: Velikost stanovanj v Trstu in v nekaterih večjih avstrijskih mestih po številu sob, 1910

- v % (v vrstnem redu po % malih stanovanj)

Mesto	Enosobna stanovanja	Dvosobna stanovanja	Eno in dvosobna stanovanja	Trisobna stanovanja	Štirisobna stanovanja	Pet in večsobna stanovanja
Krakov	19,0	25,9	64,9	11,4	7,1	16,6
Praga s predmestji	27,0	36,0	63,3	12,3	7,3	17,1
Lvov	32,3	27,6	59,9	15,1	7,4	17,6
Brno s predmestji	3,5	47,6	51,1	18,3	9,8	20,8
Gradec	16,5	32,7	49,2	14,9	11,6	24,3
Dunaj	7,0	41,4	48,4	25,4	9,1	17,1
Ljubljana s predmestji	9,1	33,4	42,5	23,9	10,5	23,1
Trst s predmestji	6,2	29,6	35,8	22,4	15,0	26,8
Trento	1,5	18,4	19,9	23,6	17,9	38,6

Vir: Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 2. Heft, op. cit.

⁴⁰ Prav tam. Tako je imel Gradec ta delež 52,8%, Brno s predmestji 55,6%, Trento 60,3%, Praga s predmestji 62%, Ljubljana s predmestji 62,7%, Krakov 67,5%.

⁴¹ Chi tab 23, Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 1. Heft in 2. Heft.

Gotovo drži, da je bila široka ponudba velikih stanovanj vsaj deloma dediščina stavbne tipologije, ki se je gradila v 18. in na začetku 19. stoletja, ampak to ne more biti zadosten razlog, glede na veliko število novogradenj in prenov, ki jih je kasneje Trst dobil tudi v središčnih četrtih. In vendar je bilo leta 1910 samo pri Sv. Jakobu in v predmestjih povprečno stanovanje manj kot trisobno,⁴² torej "delavsko".

In vendar: ali ni bil velik del tržaških stanovanj zgrajen ravno v desetletjih močne demografske rasti 1890-1910, in sicer posebej zato, da bi priseljenci dobili dom - lastniki pa najemnine? Čeprav je seveda res, da priseljenci le niso predstavljali celotnega povpraševanja po stanovanjih, je bil njihov delež na trgu pomemben, zato je kar zanimivo, da dober del tržaških novogradenj ni ustrezal njihovim potrebam. Razlog za to (vsaj navidezno) protislovje lahko po vsej verjetnosti poiščemo v tem, kdo je v Trstu gradil ter kako se je urejal proces urbanega razvoja.

Zasebni graditelji, premožni tržaški meščani, ki so bili vodilna sila v gradbeništvu, so očitno številne hiše in stanovanja gradili po "klasični" tržaški tipologiji ter pri tem zasledovali predvsem meščanske najemnike. "Svobodna iniciativa" je še naprej gradila velika stanovanja, in to v obdobju, ko je demografski delež meščanskega prebivalstva v mestu padal. Ker so zasebni graditelji razmišljali podjetniško in zasledovali predvsem lasten račun, je za razlago treba izhajati iz dejstva, da je hiša za meščane in malomeščane omogočala prejemanje višjih najemnin. Naložba v izgradnjo hiše z meščansko zunanjo podobo in notranjo razporeditvijo prostorov je bila najbrž v veliko primerih donosnejša od izgradnje "visoke in gole" hiše za delavce, saj so meščanske najemnine mogle odtehtati nekoliko višjo začetno naložbo. Zato zasebna pobuda na področju stanovanjskih gradenj ni zmanjšala visoke napetosti med ponudbo in povpraševanjem na tržaškem najemninskem trgu, tako da je ostala stanovanjska stiska resen problem vse do prve svetovne vojne. Način vodenja mestnega razvoja z urbanistično deregulacijo, kakršnega je ubrala tržaška občina, ki je pri določanju smernic in načina širjenja mesta puščala kolikor mogoče proste roke privatni pobudi in trgu, je po eni strani privedel do nesmotrno zasnovanih in med seboj slabo povezanih predelov mesta, kot so tožili že sodobni strokovnjaki. Obenem pa je, bolj kot drugje, privedel do neustrezne stanovanjske ponudbe za revnejše družbene sloje.

Viri

Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 1. Heft, in 2. Heft, Wien 1914-1918.

Literatura

Ait Ivana - Vaquero Piñeiro Manuel, *Costruire a Roma fra XV e XVII*. V: *L'edilizia prima della rivoluzione industriale*, secc. XIII-XVIII, Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini", Le Monnier, Prato 2004, str. 229-284.

Alberti Mario, *Il movimento dei prezzi e dei salari nell'anno 1911 a Trieste*, Trieste, 1912(?).

Apih Elio, Trieste, Roma-Bari, 1988.

Babudieri Fulvio, *I porti di Trieste e della Regione Giulia dal 1815 al 1918*. Archivio Economico dell'Unificazione Italiana, ser. I, vol. XIV, fasc. 2, Roma, 1965.

⁴² Österreichische Statistik, N.F., 4. Band, 2. Heft.

Babudieri Fulvio, Il lavoro nei cantieri navali della Regione Giulia nell'Ottocento. *Tecnica Italiana. Rivista di ingegneria*, 36/1971/1-3.

Breschi Marco - Kalc Aleksej - Navarra Elisabetta, La nascita di una città, n. Storia minima della popolazione di

Trieste. V: Roberto Finzi - Giovanni Panjek (ur.), *Storia economica e sociale di Trieste*, 1, La città dei gruppi, Trieste, 2001.

Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, *Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1907*, Trieste, 1908

Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, *Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1909*, Trieste, 1910.

Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, *Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1911*, Trieste, 1912

Camera di Commercio e d'Industria di Trieste, *Relazione sulle condizioni economiche a Trieste nell'anno 1912*, Trieste, 1913.

Caputo Fulvio, *La città e l'architettura (1736-1912)*. V: L'Hotel Savoia Excelsior palace di Trieste. La città, il palazzo, la società, le istituzioni, Roma, 1992.

Castro Flavia, *Edilizia popolare a Trieste*, Trieste, 1992.

Cattaruzza Marina, *Trieste nell'Ottocento. Le trasformazioni di una società civile*, Udine, 1995.

Comune di Trieste, *L'amministrazione comunale di Trieste nel triennio 1900-1902*, Trieste, 1903.

De Rosa Diana, *Sviluppo della città e movimento operaio tra la fine dell'Ottocento e il principio del Novecento*

Godoli Ezio, *Trieste. Le città nella storia d'Italia*, Bari 1984.

Grohmann Alberto, *L'edilizia e la città. Storiografia e fonti*. V: *L'edilizia prima della rivoluzione industriale*, secc. XIII-XVIII, Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini", Le Monnier, Prato 2004, str. 109-136.

Luzzato Fegiz Pierpaolo, *La popolazione di Trieste (1875-1928)*. Trieste 1929.

Millo Anna, *Storia di una borghesia. La famiglia Vivante dall'emporio alla prima guerra mondiale*, Gorizia, 1998.

Panjek Aleksander, *Chi costruì Trieste. Edilizia, infrastrutture, mercato immobiliare e servizi tra pubblico e privato 1719-1918*. V: Roberto Finzi, Giovanni Panjek, Loredana Panariti (ur.), *Storia economica e sociale di Trieste*, 2, La città dei traffici (1719-1918), Trieste, 2003, str. 690-758.

Panjek Giovanni, *La storiografia marittima su Trieste negli ultimi quarant'anni (secoli XVI-XIX)*. V: Antonio Di Vittorio (ur.), *Tendenze e orientamenti nella storiografia marittima contemporanea*, Napoli, 1986.

Pittoni Francesco, *La questione tramviaria e l'amministrazione comunale dalle origini all'anno 1909*, Trieste, 1909.

Rutar Sabine, *Kultur - Nation - Milieu. Sozialdemokratie in Triest vor dem Ersten Weltkrieg*, Essen, 2004.

Sosson Jean-Pierre, *Le batiments: sources et historiographie, acquis et perspectives de recherches (Moyen Age, débuts des Temps Modernes)*. V: *L'edilizia prima della rivoluzione industriale*, secc. XIII-XVIII, Istituto Internazionale di Storia Economica "F. Datini", Le Monnier, Prato 2004, str. 49-107.

Studen Andrej, *Stanoviti v Ljubljani*, Ljubljana, 1995.

Verginella Marta, *Ekonomija odrešenja in preživetja. Odnos do življenja in smrti na tržaškem podeželju*, Koper, 1996.

Aleksander Panjek

CONSTRUCTION OF APARTMENT BLOCKS IN TRIESTE: ECONOMIC TRENDS AND SOCIAL
ISSUES BETWEEN 1890 AND 1913

Summary

The final decades of the "Austrian era" were marked by a rapid development of the City of Trieste. At the time, Trieste was one of the largest Austrian cities, being also the city with the numerically highest Slovene urban population. In the paper, Trieste is compared with some larger Austrian cities, on the basis of Austrian statistics. On the territory of Slovenia, it can be compared especially with Ljubljana. In the paper, apartment construction and the role of the building trade are first set in the framework of Trieste's economy and its changes in the nineteenth century. This is followed by an analysis of trends in the building trade and on the property market in the short period between 1890 and 1913, as well as their connection with social issues. The social profile of Trieste house owners is outlined as well. The paper then deals with housing conditions, the peculiarities of residential and commercial buildings in Trieste which were the tallest in all of Austria. On this basis, an analysis of the relation between the availability of apartments, the level of rents and workers' salaries is made. The author concludes that the shortage of small apartments in Trieste was exceptional in the Austrian context. The availability of apartments did not correspond to the needs of the city, which saw a constant influx of people, many of whom added to the swelling stratum of the poor. He suggests that such inadequate provision was due to the fact that housing construction was almost exclusively in the hands of private initiative, which had been given a free hand by the city's administration and was unable or unwilling to address the housing problem.