

SEDAJ JE PRAVI ČAS ZA ANALIZE MEDIJSKIH VSEBIN

- ★ Uporabite jih za planiranje aktivnosti in motivacijo vaših sodelavcev
- ★ Za boljše odzivanje na krizne situacije
- ★ Načrtovanje marketinških aktivnosti in merjenje rezultatov PR kampanj
- ★ Za spremljanje konkurence in poslovnih partnerjev



Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: **10.02.2023**

Pojavnost:

UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN	2
CENE NEPREMIČNIN	1
OBNOVA STANOVANJ	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
NAJEMNA STANOVANJA	2
STANOVANJSKA GRADNJA	2
GRADNJA STANOVANJ	1

Ključne besede v poročilu:

UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN	2
CENE NEPREMIČNIN	1
OBNOVA STANOVANJ	1
STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	2
NAJEMNA STANOVANJA	2
STANOVANJSKA GRADNJA	2
GRADNJA STANOVANJ	1

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

9. 02. 2023	Moj BTC	Stran/Termin: 32	SLOVENIJA
Naslov:	BTC PROP UPRAVLJA ENEGA NAJVEČJIH NEPREMIČNINSKIH PORTFELJEV V SLOVENIJI		
Vsebina:	V okviru družbe BTC strateško mesto zaseda tudi enota BTC PROP, ki se je v svojem več kot osemletnem delovanju uspešno uveljavila na trgu upravljanja poslovnih nepremičnin. V osmih letih je enota dosegla izjemno rast in danes upravlja enega največjih nepremičninskih portfeljev v Sloveniji,		
Avtor:	Boštjan Doltar		
Gesla:	UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN		

9. 02. 2023	Moj BTC	Stran/Termin: 48	SLOVENIJA
Naslov:	RAZVOJ KADROV IN NJIHOVIH KOMPETENC		
Vsebina:	RAZVOJ KADROV IN NJIHOVIH KOMPETENC Alen Hliš, vodja HR V sektorju za razvoj kadrov si prizadevamo, da pri načrtovanju in izvedbi naših aktivnosti pristopamo na analitičen način in svoje odločitve sprejemamo na podlagi podatkov. V okviru aktivnosti za nadgradnjo organizacijske kulture pa		
Avtor:	Alen Hliš		
Gesla:	UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN		

10. 02. 2023	Svet 24	Stran/Termin: 22	SLOVENIJA
Naslov:	Zaradi cen nepremičnin se vse več Slovencev seli na vzhod države		
Vsebina:	Zadnjih sedem let so cene nepremičnin v Sloveniji naraščale, vrhunec pa so dosegle med epidemijo, natančneje v prvi polovici leta 2020, ko so postale ena glavnih naložb.		
Avtor:	Senka Dreu		
Gesla:	CENE NEPREMIČNIN, OBNOVA STANOVANJ		

10. 02. 2023	Dnevnik	Stran/Termin: 13	SLOVENIJA
Naslov:	Kako smo odkrivali Ameriko		
Vsebina:	Napoved Golobove vlade o obsežni gradnji najemnih javnih stanovanj lahko uvrstimo med zgodbe, kako smo »odkrivali« Ameriko. Zakaj? Vlada bi namreč lahko uporabne odgovore namesto na Dunaju našla v državnih arhivih, ki so le streljaj oddaljeni od sedeža vlade. Do vzpostavljanja samostojne države smo		
Avtor:	Janez Krnc		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, STANOVANJSKA		

10. 02. 2023	Mladina	Stran/Termin: 26	SLOVENIJA
Naslov:	(Pre)lahkotnost obljub		
Vsebina:	Premier Robert Golob daje vehementne obljube, ministrstvo za finance pa hkrati sporoča da sta epidemija in druginja že močno izčrpali javne finance		
Avtor:	Monika Weiss		
Gesla:	STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA, GRADNJA		

9. 02. 2023 **Moj BTC**

Stran/Termin: 32

Naslov: BTC PROP UPRAVLJA ENEGA NAJVEČJIH

Naklada:

Avtor: Boštjan Doltar

Površina/Trajanje: 1.212,09

Rubrika/Oddaja: BTC CITY LJUBLJANA

Žanr: POROČILO

Gesla: UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN



NAPREDNE REŠITVE ZA DOBROBIT NAS VSEH
BTC PROP

BTC PROP UPRAVLJA ENEGA NAJVEČJIH NEPREMIČNINSKIH PORTFELJEV V SLOVENIJI

Boštjan Doltar, direktor PE BTC PROP

V okviru družbe BTC strateško mesto zaseda tudi enota BTC PROP, ki se je v svojem več kot osemletnem delovanju uspešno uveljavila na trgu upravljanja poslovnih nepremičnin. V osmih letih je enota dosegla izjemno rast in danes upravlja enega največjih nepremičninskih portfeljev v Sloveniji, skupno več kot 580.000 m² poslovnih površin.

V osmih letih od ustanovitve je BTC PROP razvil obširna znanja na področju upravljanja premoženja (ang. asset management), upravljanja nepremičnin (ang. property management), računovodstva (ang. property accounting), zahtevnega finančnega poročanja in tehnična znanja. Še posebej smo ponosni na pridobljen ISO certifikat 55001 za področje upravljanja premoženja.

LETO 2022 V ZNAMENJU RASTI PORTFELJA IN INVESTICIJ

Naš portfelj upravljanja temelji na strateških partnerjih, ki želijo in potrebujejo stabilnega in zanesljivega poslovnega partnerja s transparentnim poslovanjem. V letu 2022 je enota aktivno pristopila tudi k iskanju novih priložnosti. Tako smo uspeli poglobiti poslovno sodelovanje s strateškim partnerjem Spar ter v svoj portfelj dodali novih 50.000 m² trgovskih centrov, hkrati smo nadgradili obseg sodelovanja z družbo IKEA. Izbrani smo bili tudi kot najboljši ponudnik za družbo KAD. Nove možnosti poslovnega sodelovanja iščemo pri novih naročnikih. Leto 2022 je bilo za BTC PROP pestro tudi na področju investicij. Na objektu Ikona Maribor smo uspešno izvedli sanacijo strehe po metodi EFHV, ki temelji na električni prevodnosti. Menjavo strehe smo opravili tudi na objektu Piramida Trbovlje, kjer smo integrirali nadzorni sistem tesnosti, na objektu Ajdovščina pa smo implementirali najnovejšo protipožarno tehnologijo, ki se samo-testira in prepozna 5.000 različnih vrst dima.

Na področju administracije sledimo našim trajnostnim usmeritvam in zmanjšujemo količino porabljenega papirja. V ta namen pozivamo naše naročnike in partnerje k prehodu na e-poslovanje.

ZAGOTAVLJANJE CELOSTNE STORITVE Z LASTNIMI VZDRŽEVALCI

Pomembna strateška usmeritev poslovne enote je krepitev celotne verige storitev na področju upravljanja in vzdrževanja. Zato smo na ključnih in strateških objektih na storitvi vzdrževanja zamenjali podizvajalce z lastnimi vzdrževalci. Z razvojem lastne mreže zaposlenih vzdrževalcev načrtujemo tudi nadgradnjo storitve.

NAČRTI ZA LETO 2023

V letu 2023 bomo primarno osredotočeni na nadaljnje širjenje poslovanja ter poglobljanje odnosov z obstoječimi strateškimi partnerji, hkrati pa bomo še naprej aktivno iskali nove priložnosti na trgu. Zaradi bogatih izkušenj na področju upravljanja, obračunov ter zahtevnega poročanja smo pravi poslovni partner, ki lahko zadosti kriterijem investicijskih skladov in zahtevnejših lastnikov posameznih poslovnih objektov.

Ohranjanje visokega nivoja storitev je možno le z nadgrajevanjem procesov in konstantnim preverjanjem ključnih točk v procesu upravljanja. Dodatne izboljšave načrtujemo na področju digitalizacije poslovanja, in sicer na področju upravljanja in vzdrževanja ter implementacije modula za urejanje delilnikov.



▲ Poslovni center Y Ljubljana v upravljanju BTC PROP

MOJ BTC 2022

30

9. 02. 2023 **Moj BTC**

Stran/Termin: 48

Naslov: RAZVOJ KADROV IN NJIHOVIH KOMPETENC

Naklada:

Avtor: Alen Hliš

Površina/Trajanje: 1.107,06

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: POROČILO

Gesla: UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN



RAZVOJ KADROV IN NJIHOVIH KOMPETENC

Alen Hliš, vodja HR

V sektorju za razvoj kadrov si prizadevamo, da pri načrtovanju in izvedbi naših aktivnosti pristopamo na analitičen način in svoje odločitve sprejemamo na podlagi podatkov. V okviru aktivnosti za nadgradnjo organizacijske kulture pa smo pričeli z izvedbo tematskih delavnic za posamezne poslovne enote in sektorje.



▲ Pogumni, talentirani in kreativni BTC-jevci

Z ANKETO O ZADOVOLJSTVU DO IZBOLJŠANIH STORITEV PODPORNIH SLUŽB

S ciljem povečanja zadovoljstva z delovanjem podpornih služb smo v letu 2022 izvedli ankete o zadovoljstvu s posameznim sektorjem. Rezultati predstavljajo dobro osnovo za pripravo aktivnosti za izboljšanje zadovoljstva in višjo kakovost storitev podpornih služb.

Pomemben korak naprej smo naredili tudi na področju digitalizacije. Uspešno smo namreč implementirali nov sistem registracije delovnega časa in na ta način optimizirali tudi postopek obračuna plač v družbi.

IZOBRAŽEVANJE

V letu 2022 smo za nemoteno izvajanje operativnih procesov in večjih projektov kadrovske okrepili logistiko, tako na operativnem nivoju kot tudi na vodstvenem področju. Prav tako smo nadgradili strokovne ekipe na področjih, kjer želimo v prihodnje dosegati še večje preboje, med drugim na področju razvoja kadrov, marketinga, komercialne in upravljanja nepremičnin. Z iskanjem novih sodelavk in sodelavcev, ki z nami delijo vrednote družbe BTC, bomo nadaljevali tudi v prihodnje.

V letu 2022 smo poseben poudarek namenili tudi razvoju naših sodelavcev, natančneje kompetencam na področju vodenja. Tako smo v različne programe in izobraževanja vključili več kot 40 sodelavk in sodelavcev, v tekočem letu pa na področju razvoja zaposlenih načrtujemo nove aktivnosti.

TEMATSKES DELAVNICE

V okviru aktivnosti za nadgradnjo organizacijske kulture smo izvedli tematske delavnice, kjer zaposleni sami opredelijo svoje skupne vrednote ter tako določijo pravila igre znotraj svoje ekipe in pričakovanja drug do drugega. S takšnim pristopom bomo nadaljevali tudi v letu 2023.

SKRIB ZA VARNO DELOVNO OKOLJE

Zelo pomembno področje našega delovanja je zagotavljanje varnega in zdravega delovnega okolja, pomembnost katerega smo zagotovo čutili vsi zaposleni v preteklih letih. Po zahtevnih uvodnih mesecih leta in vnovičnih nevarnostih okužbe z virusom covid-19, smo s skupnimi močmi tudi v letu 2022 uspešno prestali to obdobje.

10. 02. 2023 Svet 24

Stran/Termin: 22

Naslov: Zaradi cen nepremičnin se vse več Slovencev seli na

Naklada: 48.000,00

Avtor: Senka Dreu

Površina/Trajanje: 1.345,31

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: CENE NEPREMIČNIN, OBNOVA STANOVANJ



22 SLOVENIJA 24

urednistvo@svet24.si / novice.svet24.si

ZARADI CEN NEPREMIČNIN SE VSE VEČ SLOVENCEV SELI NA

NEPREMIČNINSKI TRG Štajerska naj bi veljala za stabilno

Zadnjih sedem let so cene nepremičnin v Sloveniji naraščale, vrhunec pa so dosegle med epidemijo, natančneje v prvi polovici leta 2020, ko so postale ena glavnih naložb.

Avtorica: Senka Dreu
Foto: Dreamstime, Profimedia

Rak rana slovenskega nepremičninskega trga ostaja veliko povpraševanje in pomanjkanje stanovanj, temu pa se v zadnjem času pridružujeta še porast stroškov v gradbeništvu in visoke cene zemljišč. Tudi na račun rastoče obrestne mere kreditov in inflacije pa se je začel nepremičninski trg nekoliko umirjati, ugotavljajo v Remaxu. »Deset- ali večodstotne letne rasti cen ne pričakujemo več, po drugi strani pa tudi ne velike pocenitve, saj se cene kreirajo glede na razmerje med ponudbo in povpraševanjem. Glede na to, da je ponudbe na mnogih trgih še zmeraj premalo glede na povpraševanje, število neprodanih novogradenj ni veliko, podjetja in prebivalstvo pa niso prezadolženi, zato v kratkem najbrž ne bo drastičnih sprememb.«

ORMOŽ OSTAJA DEGRADIRAN

A pri tem ne gre pozabiti na velike razlike med zahodnim in vzhodnim delom države. »Štajerska velja za precej stabilno področje, kar se tiče nihanja cen nepremičnin,« razlaga Mira Gašparič Petrovič iz ptujskega Remaxa. »Bolj me skrbi, kako bo na zahodu, kjer so cene podivjale in dosegajo štiri, pet, celo sedem tisoč evrov za

kvadratni meter, kar je noro. Tako kot so strmo naraščale, lahko tudi strmo padejo in zamajajo tržišče. Tega na našem koncu ne bo, po mojem bodo cene ostale tu nekje. Če primerjamo Maribor, Slovensko Bistrico, Ptuj in Lenart, ugotovimo, da so cene stanovanj približno enake, precej degradiran pa ostaja Ormož, kjer so te še vedno

V prihodnjih petih letih naj bi se preselilo kar 51 odstotkov Slovencev.



NAJVEČJE PODRAŽITVE V ESTONIJI

Nepremičnine pa niso zasoljene samo pri nas, pač pa po vsej EU in tudi drugod po svetu. V EU beležijo 8,4-odstotno rast cen, navaja Eurostat, kar pomeni, da je Slovenija nekje v zlati sredini, saj so se cene rabljenih stanovanj po podatkih Gursa v prvi polovici lanskega leta v primerjavi z drugim polletjem leta 2021 zvišale za 12 odstotkov, cene hiš pa za osem. Najbolj, za četrtno, so se nepremičnine podražile v Estoniji, za 21 odstotkov na Madžarskem, v Litvi pa za dobrih 19 odstotkov. Med evropskimi državami, kjer je nepremičninski trg v zadnjih letih dobesedno podivjal in so cene zrasle tudi za sto odstotkov, so poleg omenjenih treh še Luksemburg, Latvija, Avstrija in Češka. Kot kaže anketa, ki jo je za 22 evropskih držav naročila nepremičninska mreža Remax, negativne novice glede ekonomije investitorjev ne odvrta od nakupa stanovanjskih nepremičnin; najbolj priljubljene destinacije za nakup so Španija, Velika Britanija, Nemčija, Italija, Francija, Avstrija, Grčija, Švica, Portugalska in Hrvaška. Za posebej zanimivo investicijo velja kategorija nakupa stanovanja za nadaljnjo oddajo. Glede tega so daleč na prvem mestu Bolgari, saj jih več kot tri četrtnine načrtuje nakup take nepremičnine.

precej nižje, pri čemer najbrž veliko vlogo igra dejstvo, da mesto nima avtocestne povezave.«

Obnovljena stanovanja v mesečanskih hišah ptujskega jedra se ponujajo za 1.800 do 1.900 evrov na kvadratni meter, a zanje ni velikega zanimanja. »Velik minus stanovanj v starih delih mest so namreč problemi s parkiranjem, težava je tudi, če ni dvigala. Slednje je že od nekdaj razlog, da stanovanja ne gre dobro v prodajo. V stanovanjskih blokih, kjer se cene gibljejo med 1.200 in 1.700 evri, se prvo in drugo nadstropje prodaja takoj, tretje in četrto pa že težko. Prav tako ni vseeno, ali je blok že energetskega saniran, ali ima novo



Nobena zgodba premajhna, noben človek prevelik.

Za naročilo časopisa pokličite na številko 080 4321.

23

NEPREMIČNIN SE VSE VEČ NA VZHOD DRŽAVE

milno področje, kar se tiče nihanja cen nepremičnin



Kar zadeva cene stanovanj, so velike razlike med zahodnim in vzhodnim delom države.

Obnovljena stanovanja v meščanskih hišah ptujskega jedra se ponujajo za 1.800 do 1.900 evrov na kvadratni meter.



»Velik minus stanovanj v starih delih mest so problemi s parkiranjem, težava je tudi, če ni dvigala. Slednje je že od nekdaj razlog, da stanovanja ne gre dobro v prodajo,«

pojasnjuje Mira Gašparič Petrovič.

prikimava tudi Gašparič Petrovičeva. »Selimo se veliko več kot v preteklosti. Priča smo zanimivemu dogajanju: še vedno se številni dnevni migranti iz vzhodne Slovenije vozijo na delo v prestolnico, so se pa ljudje iz zahodnega, bolj razvitega dela države začeli priseljevati na vzhod, ki je od nekdaj veljal za manj razvitega. Med razlogi so nižje cene nepremičnin, vse boljše prometne povezave, pa tudi večji mir, ki ga ponuja življenje na Štajerskem, Goriškem in v Prekmurju.« ■

streho in ali je prodajalec že menjal stavbo pohištvo; vse to vpliva na ceno. Novogradnje, ki jih ni veliko, se oglašujejo po 2.500 evrov, čeprav menim, da se na koncu prodajo za manj, a o tem se prodajalci z vsakim kupcem posebej pogajajo. V tem trenutku za 2.500 evrov na kvadratni meter prodajamo novogradnjo v Kidričevem, a je vprašanje, kolikšna bo končna cena.«

LENARŠKI NEPREMIČNINSKI BUM

Naša sogovornica pravi, da so se v Mariboru cene nepremičnin v zadnjem času nekoliko odmaknile od Ptuj, Slovenske Bistrice in Lenarta, saj prodajalci tam iz-

tržijo tudi 2.500 evrov za kvadratni meter, a to je zelo odvisno od predela mesta. »Zanimiv primer pa je Lenart. Ko je pred leti mimo stekla avtocesta, je bil zaradi ugodnih nepremičnin zanimiv za priseljevanje in je doživel pravi nepremičninski bum, poleg tega je postal neke vrste strateška točka med Mariborom in Avstrijo, kamor se na delo vozi veliko tamkajšnjih prebivalcev. V 15 letih je Lenart doživel velik razvoj, ima vse, kar ponujajo precej večja mesta, a še vedno ostaja 'podeželski', res pa je, da so se zaradi vsesplošne infrastrukturne ekspanzije cene nepremičnin že zelo približale mariborskim in niso več tako ugodne, kot so bile.«

Informaciji, da naj bi se v prihodnjih petih letih preselilo kar 51 odstotkov Slovencev, delno

HRVAŠKA PRIVLAČNA ZA TUJCE

Na Hrvaškem je bilo treba lani za stanovanje ali hišo v povprečju odšteti skoraj 15 odstotkov več kot predlani. Po podatkih tamkajšnjega urada za statistiko je povpraševanje še vedno večje od ponudbe, zato bodo cene verjetno še rasle. Dovolj je namreč Evropejcev, ki imajo denar in kupujejo nepremičnine ob morju ali v večjih mestih, zlasti v Zagrebu, kjer luksuzne nepremičnine kupujejo predvsem hrvaški zdomci in tujci.

10. 02. 2023 Dnevnik

Stran/Termin: 13

Naslov: Kako smo odkrivali Ameriko

Naklada: 15.822,00

Avtor: Janez Krnc

Površina/Trajanje: 209,56

Rubrika/Oddaja: MNENJA

Žanr: PISMO

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, NAJEMNA STANOVANJA,



Kako smo odkrivali Ameriko

Napoved Golobove vlade o obsežni gradnji najemnih javnih stanovanj lahko uvrstimo med zgodbe, kako smo »odkrivali« Ameriko. Zakaj? Vlada bi namreč lahko uporabne odgovore namesto na Dunaju našla v državnih arhivih, ki so le streljaj oddaljeni od sedeža vlade. Do vzpostavljanja samostojne države smo namreč v republiki Sloveniji imeli učinkovito stanovanjsko politiko s sestavinami, podobnimi tistim v stanovanjskem modelu mesta Dunaj.

Gradnja družbenih stanovanj v nekdanji republiki je bila financirana s stanovanjskim prispevkom v višini 5 odstotkov od osnove vrednosti mase bruto plač. To je bila zakonska obveznost družbenih podjetij. Sredstva so se zbirala v stanovanjski skupnosti vsake občine. Zemljišča v družbeni lasti, namenjena gradnji, so se neodplačno prenašala na izvajalce stanovanjske gradnje. V uporabi je bil tudi nekakšen samoprисpevek bodočih imetnikov stanovanjske pravice, ki se je po vselitvi vračal z znižanjem najemnin. Dunajski model vključuje 5-odstotno obdavčitev delodajalcev in tudi neto plač zaposlenih. Zemljišča za stanovanjsko gradnjo na Dunaju se zagotavljajo s stoletnim najemom, kar minimalno bremeni ceno najemnih stanovanj.

Leta 1990 je učinek slovenskega modela stanovanjske gradnje predstavljal sklad najemnih družbenih stanovanj, ki je štel 202.038 stanovanjskih enot. V času dveh desetletij pred osamosvojitvijo je bilo vsako leto zgrajenih 3400 novih družbenih najemnih stanovanj. Samostojnost države je prinesla ustavitev gradnje najemnih javnih stanovanj. Odpravljanje družbene lastnine je obstoječi

stanovanjski sklad družbenih najemnih stanovanj razdelilo med podjetja, po kriteriju pristojnosti podeljevanja stanovanjske pravice. Sledila je tudi privatizacija stanovanj (Jazbinškov zakon). Ta je prinesla dokončno slovo od učinkovitega uresničevanja stanovanjskih potreb prebivalstva.

Podatki tridesetletne bilance upravljanja samostojne države z orodji predstavniške demokracije razkrivajo klavrno stanje na področju stanovanjske politike. Leta 1990 je država pri zagotavljanju bivalnih pogojev razpolagala z enim najemnim družbenim stanovanjem na 10 prebivalcev, danes v sistemu predstavniške demokracije pa je eno najemno javno stanovanje na razpolago stotim prebivalcem. Takšna omejitev dostopa do primernega bivališča znižuje raven blaginje prebivalstva, najbolj pa prizadene mlade generacije pri urejanju normalnih bivalnih pogojev.

Verodostojne odgovore dobimo, ko področje stanovanjske politike postavimo v čas in prostor. Primanjkljaj več tisoč najemnih javnih stanovanj v samostojni državi je nastal v okolju tranzicije lastninskih razmerij in sistema upravljanja države. V prvem planu je bilo stihijsko nezakonito plenjenje družbenega premoženja, ki je poleg bančne luknje, vredne 5 milijard, pomenilo nepovratno izgubo družbenega premoženja, vrednega najmanj 30 milijard. Stanovanjska politika v tem burnem tranzicijskem obdobju ni obstajala.

Ne poznamo razlogov, zakaj se je šele 15. slovenska vlada resno lotila problema primanjkljaja javnih najemnih stanovanj. Odgovor najdemo v podatku, da je povprečni čas, ko so vlade opravljale pristojnost izvršilne veje oblasti, komaj nekaj več kot dve leti. Enak rok so imele na voljo politične stranke, ki so prestopile parlamentarni prag, da uresničijo svoje predvolilne obljube. Pomem-

ben vpliv ima tudi prava množica političnih strank; v register jih je vpisanih več kot 170, vsaka tretja je prestopila tudi parlamentarni prag. Ni treba razlagati, da takšna praksa predstavniške demokracije ne more posegati v polje moči in vpliva zunajparlamentarne oblasti, ki nima omejenega mandata.

Golobova vlada napoveduje, da bo opravljala funkcijo izvršilne veje oblasti dva mandata. To je štirikrat daljše obdobje od povprečja trajanja mandata štirinajstih dosedanjih vlad. Če se bodo resno lotili reševanja bistvenih vzrokov (ne le posledic) dolgoletnih neskladij, ki krojijo družbeno, materialno in okoljsko blaginjo prebivalstva, bodo verjetno ugotovili, da sta tudi dva mandata vlade prekratka, da bi nadoknadili vse tisto, kar ni bilo narejeno v dolgih treh desetletjih.

JANEZ KRNC, Litija



(Pre)lahkotnost obljub

Premier Robert Golob daje vehementne obljube, ministrstvo za finance pa hkrati sporoča, da sta epidemija in draginja že močno izčrpali javne finance

Piše: Monika Weiss



Klemen Boštjančič,
minister za finance

/Foto: Uroš Abram

»**C**ilj je, da zgradimo 'stroj', ki bo do konca mandata zgradil dva tisoč stanovanj na leto,« je prejšnjo sredo po vrhu koalicije na Brdu pri Kranju pred kamerami izjavil minister za delo Luka Mesec. »Tri tisoč,« je bilo zaslišati šepet iz ozadja. In minister Mesec je v mikrofon takoj dodal: »Tri tisoč, pardon, me je predsednik vlade popravil.« Takšno odstopanje pri ključnem podatku, o katerem so pred tem tekla večurna usklajevanja, je seveda težko razumeti kot lapsus, zagotovo pa je zdaj v javnosti zabe-tonirana obljuba o tri tisoč zgrajenih stanovanj na leto, ki bo na tnalu ob koncu mandata 2026. So ta in ostale zelo konkretne obljube, ki jih vse pogosteje javno plasira premier Robert Golob, uresničljive in zlasti javnofinančno vzdržne ali so se ministri in ministrice po njih vse bolj pogosto prisiljeni ukvarjati z relativizacijo in saniranjem škode teh premierovih vehementnih napovedi?

Premier Golob je 10. januarja na občnem zboru Slovenskega sodniškega društva na presenečenje lastne ministrske ekipe in tudi tam navzočih sodnikov in tožilcev napovedal 600 evrov (bruto) mesečnega dodatka za sodnike in državne tožilce. »V celoti ste bili izpuščeni iz plačnih usklajevanj,« je utemeljil, »v obdobju 2015–2022 so se plače v javnem sektorju in povprečju realno povečale za 12,8 odstotka, sodnikom pa so se realno znižale za 4,9 odstotka in državnim tožilcem za 11 odstotkov.« In manj kot tri tedne kasneje, v ponedeljek, 30. januarja, je vlada na dopisni seji že potrdila predlog zakona, s katerim bi uzakonila ta dodatek ter ga poslala v državni zbor in sprejem po nujnem postopku. Dodatek je

Smele napovedi premiera Roberta Goloba vsakič znova relativizirajo pristojni ministri z bolj zadržanimi napovedmi in ocenami.

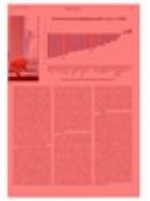
bil zastavljen kot začasen, izplačevali bi ga do uveljavitve »sistemskih sprememb plačnega sistema« oziroma najdlje do 31. decembra letos, prvič s plačo za januar. Izračun je pokazal, da naj bi država za ta dodatek do konca leta namenila na mesec 800.000 evrov oziroma devet milijonov evrov za celo leto.

A že dva dni po potrditvi predloga v vladi, v četrtek, 2. februarja, je sledil obrat: vlada je predlog umaknila iz postopka. Pravosodna ministrica Dominika Švarc Pipan se je ob tem sklicevala na mnenje zakonodajno-pravne službe državnega zbora, ki da je opozorila na verjetno spornost dodatka z vidika načela delitve oblasti, ki je zapisano v ustavi. Dodatek naj bi namreč zrušil zahtevano »priljubljenost« med tremi vejami oblasti, ki med drugim pomeni, da plače sodnikov (upoštevaje trajni sodniški mandat) ne smejo biti »bistveno nižje« od plač funkcionarjev zakonodajne in izvršilne veje oblasti. S predlaganimi 600 evri dodatka pa bi se stvari postavile na glavo; vrhovni sodniki in državni tožilci svetniki bi imeli višjo plačo od poslancev in

ministrov in bi postali izenačeni z ustavnimi sodniki, plači generalnega državnega tožilca in predsednika vrhovnega sodišča pa bi preslegli plače predsednic republike in državnega zbora ter predsednikov vlade in ustavnega sodišča. Ministrica je po vsem napovedala »pravno vodotesno rešitev«. A brez konkretnih datumov in podrobnosti.

Zagotovo je bil tak javni zaplet nepotreben. Hkrati pa je bil praktično neizogiben po premierovi javni obljubi 600 evrov dodatka sodnikom in tožilcem.

Kaj pa javna stanovanja? Jih bo sploh mogoče graditi po tri tisoč na leto? In kdaj bo sploh šlo iz proračuna zanje »po približno 100 milijonov evrov letno«, kot je po koalicijskem vrhu prejšnji teden javno obljubil premier Golob? Katerega leta naj bi se to zgodilo? Črtomir Remec, direktor republiškega Stanovanjskega sklada, ki ima dejanski pregled nad zmožnostmi javne gradnje stanovanj v Sloveniji, pojasnjuje, da je sam sklad lani brez sistemske podpore zagotovil 750 stanovanj, toliko pa jih bo zagotovil tudi letos skupaj z mestnimi stanovanjskimi skladi. Je torej premierova napoved uresničljiva? Da bi v nekaj letih dosegali na leto tri tisoč novih stanovanj, po Remcu zahteva »pomembne prilagoditve ogromno faktorjev«, bi pa sam brez zadržkov stavil na dva tisoč na leto. In kaj so potrebne prilagoditve? »Ključni prvi pogoj ni sistemski denar, pač pa občutna aktivacija občin, da začnejo zagotavljati zemljišča za gradnjo,« pojasnjuje. Zdaj jih kljub zakonski dolžnosti zagotavlja le nekaj občin, na primer Ajdovščina in Slovenj Gradec. »Mnoge občine z zemljišči raje špekulirajo, kar ustreza lobijem.« Drugi nujni pogoj je po Remcu



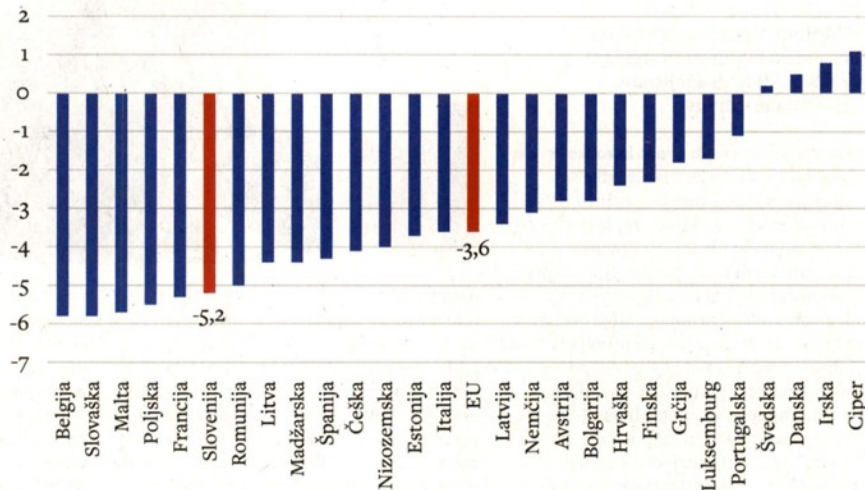
Mladina 06 / 10.02.2023

Javne finance

27



Proračunski primanjkljaji/presežki v 2023 (v % BDP)



Vir: Jesenska napoved Evropske komisije 2022 (november 2022)

dokapitalizacija republiškega sklada, ki bi skladu omogočila novo zadolžitev ter (so) financiranje lastnih projektov in projektov mestnih stanovanjskih skladov. In kolikšno dokapitalizacijo bi potrebovali? »Napovedanih sto milijonov je predvidenih od leta 2026. Do takrat je smiselna neka postopnost, saj je treba intenzivneje pridobivati zemljišča, prilagoditi pa se morajo tudi gradbeniki,« pravi Remec. Po njegovi oceni namreč lahko domači gradbinci s trenutnimi zmogljivostmi, namenjenimi stanovanjski gradnji, naredijo le tisoč stanovanj na leto. Sklad ima trenutno »pripravljenih« zemljišč za gradnjo nekaj več kot tisoč stanovanj – tam, kjer so Občinski podrobni prostorski načrti (OPPN) že sprejeti. Po Remecu bi bila letos nujna dokapitalizacija sklada z vsaj 25 milijoni evrov (toliko naj bi neuradno tudi načrtovala sama vlada, op. p.), v letu 2024 s 50 milijoni evrov, v letu 2025 s 75 milijoni evrov in od leta 2026 s po 100 milijoni evrov. Cilj 3000 stanovanj na leto je torej za vlado zelo težko dosegljiv.

Pri tem se postavlja nemalo vprašanj. Zakaj je bilo na primer izgubljenih kar osem mesecev, da je premier Golob republiški stanovanjski sklad končno prepoznal kot nosilca javne stanovanjske gradnje? Finančni minister Klemen Boštjančič naj bi namreč več mesecev »forsiral« Slovenski državni holding kot osrednjo institucijo bodoče stanovanjske politike in celo dosegel, da so nanj konec lanskega leta skupaj s kadri prešla tudi neprodana zemljišča in nepremičnine ukinjene Družbe za upravljanje terjatev bank. Vir iz državnega holdinga nam je potrdil, da naj bi prenos nepremičnin iz DUTB na stanovanjski sklad nasprotovali

tudi sami »nepremičninski kadri« DUTB, saj jim Slovenski državni holding zagotavlja boljše »pogoje«, torej boljše plače kot javni stanovanjski sklad. A naknadno so v vladi ugotovili, da državni holding ni zmožen tako hitre prilagoditve na novo funkcijo, zato je za nosilca stanovanjske gradnje pred dnevi premier končno in vseeno imenoval že obstoječi stanovanjski sklad. Da je to nova strateška usmeritev, so nam sporočili tudi z ministrstva za finance: zapisali so, da bo gradnja tri tisoč javnih najemnih stanovanj na leto po letu 2026 skupen cilj Stanovanjskega sklada in Slovenskega državnega holdinga, »pri čemer bi jih prvi zgradil dva tisoč iz javnih virov financiranja, drugi pa tisoč iz nepremičnin nekdandje DUTB in virov zasebnega financiranja«.

A stanovanja in dodatek za sodnike in tožilce niso edini področji, kjer je premier pohitel z vehementnimi napovedmi. Tako je javno »zakoličil« tudi pričakovanja glede plačne reforme, ki zadeva vseh 189 tisoč zaposlenih v javnem sektorju in o kateri se pogajanja še niti niso začela. Prejšnji teden je napovedal, da najnižja osnovna plača v javnem sektorju ne bo več nižja od minimalne, ter tudi, da bo razmerje med najnižjo, torej minimalno, in najvišjo osnovno plačo po novem ena proti sedem. Zdaj je to razmerje ena proti 4,7 oziroma 1203 evra, kolikor znaša minimalna plača, proti 5663 evrov, kolikor je osnovna bruto plača v najvišjem, 65. plačnem razredu. A spet so se zaradi premierove napovedi javne finance znašle v zadregi: razmerje ena proti sedem naj bi bilo izhodišče v času prejšnje minimalne plače (1074 evra) in bi pomenilo dvig najvišjih osnovnih plač

na okrog 7500 evrov, ob sedanjih minimalnih plačah pa sklicevanje na isto razmerje pomeni 900 evrov več, torej dvig na dobrih 8400 evrov. Tudi sindikate je ta premierova napoved presenetila. Kot pravi predsednik Konfederacije sindikatov javnega sektorja Branimir Štrukelj, tako razmerje napoveduje predvsem dvig plač funkcionarjem: »Ti javno nočejo govoriti o preniknih plačah, pritožujejo pa se že leta.«

Zakaj je premier torej še pred začetkom pogajanj napovedal dvig funkcionarских plač? Mar ni s tem le povečal apetite pred pogajanjem? Njegovemu nastopu je spet sledila relativizacija, tokrat od ministrice za javno upravo Sanje Ajanović Hovnik, ki je zavrnila, da bo odprava anomalij funkcionarских plač na vrsti zadnja in da se bodo plače funkcionarjev dejansko dvignile šele z naslednjim mandatom. Prej naj bi bila torej odpravljena vsa druga nesorazmerja, prednostno tista na dnu lestvice. A tudi tukaj je premier prehitel pogajanja, saj je napovedal, da v javnem sektorju ne bo imel nihče več nižje plače od minimalne, torej od 1203 evre bruto. Kaj ta izjava javnofinančno sploh pomeni? Po zadnjih podatkih za november lani je imelo osnovno plačo nižjo od minimalne in prejelo doplačilo do minimalca kar 22.828 zaposlenih v javnem sektorju. Sindikalist Štrukelj že opozarja, da bo dvig plač najmanj kvalificiranih na minimalno plačo avtomatično pomenil, da bo treba temu prilagoditi tudi vse ostale plače. »Seveda podpiramo to idejo, hkrati pa to pomeni, da se bo celotna plačna lestvica potegnila navzgor. Da se ohrani razmerja, bo po naših izračunih potrebno nekje do milijarde evrov.«



»To je preprosto preveč!«

Dr. Mojmir Mrak je profesor na Ekonomski fakulteti v Ljubljani in eden najboljših analitikov javnih financ v državi

Kakšno je stanje javnih financ in koliko je »manevrskega prostora« za nove izdatke?

► Stanje za leto 2022 bi ocenil kot solidno. To je tudi razumljivo, saj je gospodarska rast kljub ukrajinski krizi znašala več kot pet odstotkov in v teh razmerah so ob povečevanju stopnje inflacije izrazito hitro rasli tudi javnofinančni prihodki. Moja ocena javnih financ za letošnje leto pa je bolj kritična. Kljub napovedani rasti blizu dveh odstotkov Slovenija za letos planira prek pet odstotkov javnofinančnega primanjkljaja. To je preprosto preveč! Ob tem naj bi naša država v tem letu imela daleč največji strukturni primanjkljaj ne le med državami evroobmočja, temveč med vsemi državami EU. Posamezniki in fiskalni sveti že nekaj časa upravičeno opozarjajo na preveliko radodarnost pri javnih financah, v zadnjem času pa je to kritiko mogoče zaslediti tudi pri mednarodnih institucijah. Kritično stališče Mednarodnega denarnega sklada o tej temi je jasno izraženo v njegovem poročilu iz januarja letos, seveda če se želi razumeti. Ne bi me presenetilo, če bodo javnofinančni trendi Slovenije, ki smo jim priča, opaženi tudi pri kreditnih agencijah.

Kako pa v tem kontekstu vidite delovanje vlade z vidika javnofinančne transparentnosti, jasnosti reform?

► Strinjam se z usmeritvijo vlade, da končno zagrije v nekatere od strukturnih reform, ki so nujno potrebne, a so jih prejšnje vlade z različnimi izgovori odlagale. Sedanja vlada ima ne le močan politični



Foto: Uroš Abram

mandat za pripravo in izpeljavo teh reform, temveč mora vanje pospešeno zagristi tudi zaradi »podedovanih« obljub, ki jih je dokaj lahkotno in v nedodelani obliki dala njena predhodnica v okviru Načrta za okrevanje in odpornost. V tem dokumentu so zapisani roki za posamezne reforme in od izpolnjevanja teh rokov je in bo odvisno črpanje teh evropskih sredstev. Skratka, reforme so nedvomno potrebne, imam pa žal občutek, da vanje vstopamo preveč nepovezano in brez celovite makroekonomske in javnofinančne slike. Premier je na enem od sestankov, na katerem sem sodeloval konec avgusta lani, napovedal resnejšo analizo makroekonomskega in javnofinančnega okvira Slovenije, na kar nas je takrat opozarjalo kar nekaj ekonomistov, a je očitno kasneje ocenil, da, vsaj za zdaj, tega ne potrebuje. Sam mislim, da bi bila takšna slika še kako potrebna v sedanjih razmerah, ko je skrbništvo javnih financ bolj ali manj skrčeno na vodenje računovodstva.

Z vidika premišljenosti reform: premier je pravosodju obljubil 600 evrov dodatka, ki pa ga ne bo, saj bi bilo izplačilo pravno sporno.

► No, to je tipičen primer, kako se z javnimi financami ne bi smelo delati. Ko napoveduje veliko reformo plačnega sistema, bi

veljalo s parcialnimi rešitvami počakati, saj se sicer upravičeno sproža plaz vseh tistih skupin, ki s takšnimi in drugačnimi izjemami niso pokrite. Nasploh imam občutek, da se z javnimi financami dela preveč lahkotno, ad hoc in včasih celo na dvomljivi zakonski podlagi. Denimo primer, ki ga navajate v vprašanju, ali pa novela zakona o državni finančni upravi glede tajnega sledenja blaga, ki jo želi ista koalicija, ki jo je pripravila in sprejela, testirati na ustavnem sodišču. Že ti fragmentarni podatki, predvsem pa sprejeti proračun za letos z velikim primanjkljajem, kažejo na to, da javne finance v tej vladi nimajo vloge, ki bi jo morale imeti. Bojim se, da bodo takšno vlogo dobile šele takrat, ko se bo problematika zaostrila. To pa bo ali ob uveljavitvi novih fiskalnih pravil na ravni Evropske unije ali pa ob zaostritvi pogojev na mednarodnih finančnih trgih. Zanašanje na to, da je javni dolg vsega 70 odstotkov BDP, bo takrat sicer zanimivo, a ne pozabimo, da smo bili pred desetletjem na robu bankrota ob javnem dolgu, manjšim od 50 odstotkov BDP. Majhna država je ranljivejša in potrebuje bolj restriktivne javne finance kot velika država. A iz te lekcije, ki smo jo nedavno že vzeli, se očitno nismo kaj dosti naučili. ×

So na finančnem ministrstvu sploh pripravljene na to? So javne finance sposobne prenesti to povišanje? S finančnega ministrstva odgovarjajo le, da ocena potrebne dodatne milijarde evrov ni točna, simulacij finančnih učinkov odprave plačnih nesorazmerij in cele plačne reforme pa ne razkrivajo. Na vprašanje, koliko sploh je »fleksibilnosti« v javnih blagajnah, odgovarjajo pomenljivo: »Na Ministrstvu za finance podarjamo, da so potrebne strukturne reforme na številnih področjih, saj so leta krize, povezano z epidemijo covid-19, in energetske druginje izčrpala javne finance.« V nekaj mesecih bodo tako pripravili fiskalni okvir za obdobje 2024–2026; sklepati gre, da bodo iz njega vidni učinki predvidene davčne reforme,

zlasti obdavčitve nepremičnin, ki naj bi prinesla dodatne davčne prihodke in kjer minister Boštjančič še noče razkrivati izhodišč. Napovedan je tudi rebalans proračuna; veljavni proračun predvideva 13,4 milijarde evrov prihodkov in rekordnih 16,7 milijarde odhodkov ter torej 3,3 milijarde evrov

primanjkljaja, kar je dve milijardi več kot lani. O dejanski porabi je torej znanega malo.

Vse glasnejši postaja fiskalni svet, skrbnik uravnoteženih javnih financ. Predsednik sveta, ekonomist Davorin Kračun, posebej opozarja, da je napovedani proračunski primanjkljaj za letos že brez dodatnih dvigov plač med najvišjimi v EU, saj 3,3 milijarde evrov primanjkljaja dejansko pomeni kar 5,3 odstotka BDP. Sloveniji se stroški zadolževanja že višajo bolj kot primerljivim državam, pribitke na španske in portugalske obveznice od lani jeseni že presežemo za okoli 0,2 odstotne točke. »Dodatni trajni dvigi tekoče porabe lahko vodijo v dodatno poslabšanje percepcije Slovenije na finančnih trgih.« ×

Sloveniji se stroški zadolževanja že višajo in že presegajo stroške Portugalske in Španije.