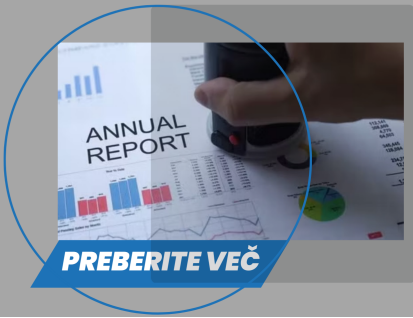


NE ZAKLJUČITE
LETNEGA POROČILA
BREZ ANALITIČNEGA POROČILA O
KOMUNICIRANJU IN VAŠEMU
POJAVLJANJU V MEDIJIH

: : : : :
: : : : :



Poročilo medijskih objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Pripravljeno: 16.02.2023

Pojavnost:

UPRAVNIK	1
BOŠTJAN UDOVIČ	2
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	4
NAJEMNA STANOVANJA	4
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	2
CENE NEPREMIČNIN	2

Ključne besede v poročilu:

UPRAVNIK	1
BOŠTJAN UDOVIČ	2
ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	2
POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	4
NAJEMNA STANOVANJA	4
NEPREMIČNINSKA AGENCIJA	2
CENE NEPREMIČNIN	2
GRADNJA STANOVANJ	2
NEPREMIČNINSKI POSREDNIK	2

Pregled objav

ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

15. 02. 2023	Glas gospodarstva	Stran/Termin: 58	SLOVENIJA
Naslov:	PlanRadar še naprej raste kljub negotovosti na globalnem trgu		
Vsebina:	PlanRadar je leta 2022 odprl pisarne v ZDA, Braziliji, ZAE, Avstraliji in Singapurju ter število zaposlenih povečal za 80		
Avtor:			
Gesla:	UPRAVNIK		
15. 02. 2023	TV Slovenija 1	Stran/Termin: 07:00:00	SLOVENIJA
Naslov:	Kakšne so naloge in vloge upravnikov?		
Vsebina:	V večstanovanjskih stavbah nemalokrat pride do težav in takrat stanovalci stopijo skupaj. Oseba, ki je tista, ki lahko pomaga oziroma, ki nekako drži glas za vse stanovalce enega bloka, je upravnik.		
Avtor:			
Gesla:	BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
15. 02. 2023	Glas gospodarstva	Stran/Termin: 74	SLOVENIJA
Naslov:	Regija ima ugodno okolje za inoviranje		
Vsebina:	Inovacije in digitalizacija prispevajo k povečanju učinkovitosti in produktivnosti podjetij, avtomatizacija in z njo povezana digitalizacija proizvodnje sta pogoj za obstanek na globalnem trgu.		
Avtor:	Darja Kocbek		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
15. 02. 2023	Moje finance	Stran/Termin: 50	SLOVENIJA
Naslov:	Se bodo zaradi višje obdavčitve letos zvišale najemnine?		
Vsebina:	Vlada je s spremembo davčne zakonodaje občutno zvišala tudi davek iz najemnin za fizične osebe. Po novih določbah bodo morali na prihodke iz najemnin, ki jih bodo ustvarili v letu 2023, za davek prihodnje leto plačati 2, 7 mesečne najemnine, za prihodke iz leta 2022 bodo letos plačali 1, 62 mesečne		
Avtor:	Vasilij Krivec		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA		
15. 02. 2023	Glas gospodarstva	Stran/Termin: 34	SLOVENIJA
Naslov:	Industrijske kovine navzgor v pričakovanju večje rasti povpraševanja na Kitajskem		
Vsebina:	Spodbujevalni ukrepi na Kitajskem, elektrifikacija in omejene zaloge bodo vplivale na rast cen industrijskih kovin.		
Avtor:	Darja Močnik, Analitika GZS		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		
16. 02. 2023	Domovina	Stran/Termin: 12	SLOVENIJA
Naslov:	Komu z vašim denarjem Levica v resnici gradi stanovanja		
Vsebina:	Kritiki vlade ocenjujejo, da bo pritisk in povpraševanje po stanovanjih v Ljubljani s centralizacijo države samo še naraščal, prednostno zagotoviti nove bivanjske prostore v prestolnici pa je glavni cilj stranke Levica, saj je tam locirano trdno jedro njene volilne baze.		
Avtor:	LUKA SVETINA		
Gesla:	NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN, GRADNJA		
16. 02. 2023	Domovina	Stran/Termin: 18	SLOVENIJA
Naslov:	V Ljubljani se najbolj splača kupiti stanovanje- s starko		
Vsebina:	Vlada je napovedala gradnjo 5000 najemnih stanovanj do leta 2026, po tem pa 3000 na leto, kar bo davkoplačevalce na letni ravni stalo dodatnih 100 milijonov Javnost pa predvsem zanima, kaj na trgu znižuje prodajno ceno rabljenih stanovanj, saj cene vladni nameri navkljub še ne bodo kmalu padle. j r		
Avtor:	petrovič presetnik		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA		
15. 02. 2023	www.sta.si	Stran/Termin:	SLOVENIJA
Naslov:	Equinox v drugem letu delovanja s 7,3 milijona evrov prihodkov in 712.000 evri dobička		
Vsebina:	Družba Equinox nepremičnine, ki je maja predlani nastala z oddelitvijo nepremičnin iz družbe Union Hoteli ter od konca januarja lani kotira na borzi, je lani ustvarila 7,3 milijona evrov čistih prihodkov od prodaje in nekaj manj kot 712.000 evrov čistega dobička. Oboje je bistveno več kot v osmih mesecih delovanja v		
Avtor:	jes/uk		
Gesla:	POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		

16. 02. 2023	Večer	Stran/Termin: 23	SLOVENIJA
Naslov:	Pregledovalnik prostorskih aktov		
Vsebina:	Dobrodošla pomoč pri načrtovanju gradbenih posegov ali nakupu nepremičnine na območju Mestne občine Celje		
Avtor:	rp		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
16. 02. 2023	Finance	Stran/Termin: 5	SLOVENIJA
Naslov:	Britanci pripravljajo teren za gradnjo 240 stanovanj za Bežigradom; kaj ima s projektom Pečečnik?		
Vsebina:	Kolikšna je vrednost investicije, koliko bodo stala stanovanja in kdaj predvidoma bo gradnja končana		
Avtor:	ALEŠ PERČIČ, PETRA SOVDAT		
Gesla:	GRADNJA STANOVANJ		
16. 02. 2023	Novi tednik	Stran/Termin: 6	SLOVENIJA
Naslov:	Na spletu pregled prostorskih aktov		
Vsebina:	CELJE- Prostorski portal Mestne občine Celje (prostor, celje. si) je zbirka interaktivnih zemljevidov, kjer je mogoče hitro najti različne informacije. Novost so podatki o veljavnih prostorskih aktih, ki veljajo na območju Mestne občine Celje. Nova vsebina naj bi koristila lastnikom zemljišč, morebitnim kupcem,		
Avtor:	tc		
Gesla:	NEPREMIČNINSKI POSREDNIK		
16. 02. 2023	Demokracija	Stran/Termin: 32	SLOVENIJA
Naslov:	Javna stanovanja kot ideološki projekt Levice		
Vsebina:	»Stanovanja so za nas javna dobrina in nekaj, za kar je država dolžna poskrbeti. To je naše osnovno izhodišče, je pred dnevi dejal poslanec in vidni član Levice Matej T. Vatovec.		
Avtor:	Jože Biščak		
Gesla:	NAJEMNA STANOVANJA		

15. 02. 2023

Glas gospodarstva

Stran/Termin: 58

Naslov: PlanRadar še naprej raste kljub negotovosti na

Naklada: 15.000,00

Avtor:

Površina/Trajanje: 178,38

Rubrika/Oddaja: PANOGA

Žanr: POROČILO

Gesla: UPRAVNIK



PlanRadar še naprej raste kljub negotovosti na globalnem trgu

PlanRadar je leta 2022 odprl pisarne v ZDA, Braziliji, ZAE, Avstraliji in Singapurju ter število zaposlenih povečal za 80 %.

PlanRadar, digitalna platforma za dokumentiranje ter komuniciranje na področju gradbeništva in nepremičnin, ki ima več kot 120.000 poklicnih uporabnikov v 65 državah, je v lanskem letu kljub izzivom in negotovostim v globalnem gospodarstvu dosegel stabilno rast.

Potem ko je z 12 pisarnami utrdil svoj položaj v Evropi, se je PlanRadar odločil za globalno širitev ter odprl pisarne v ZDA, ZAE, Avstraliji, Singapurju in Braziliji. Sledilo je zaposlovanje lokalnih strokovnjakov, tako da se je PlanRadarjeva ekipa leta 2022 povečala za 80 % in zdaj znaša več kot 400 zaposlenih.

„Nadaljnja rast in širitev sta predvideni tudi za leto 2023. Lansko leto je bilo zelo uspešno z vidika novih naročnikov, razvoja produktov in mednarodne prepoznavnosti. Prejeli smo nagrade, kot sta nagrada podjetja EY Scale-Up Award in Entrepreneur of the Year Award 2022, ki dokazujejo, da smo na pravi poti,“ je povedal Bojan Petković, vodja PlanRadarja za vzhodno Evropo.

PlanRadar je imel pomembno vlogo pri nekaterih prelomnih projektih v regiji, vključno s 550 milijonov EUR vrednim **Pelješkim mostom** in 100 milijonov EUR vredno prenovo Sava Centra v Srbiji.

PlanRadar združuje dokumentiranje gradnje in upravljanje napak na eni platformi, ki je varna ter preprosta za uporabo. Namenjen je vlagateljem, izvajalcem, nadzornikom in upravnikom objektov ter



Copyright: PlanRadar

omogoča do 7 ur prihranka na teden. Njegove prednosti so prepoznala številna mednarodna podjetja, kot so Strabag, Cushman & Wakefield, Signa, Siemens in CBRE, v Sloveniji pa ga med drugim uporabljajo Reflex, Remont, GH Holding, Ginex in GIC Gradnje.

PlanRadar je na voljo v slovenščini in se lahko uporablja v vseh napravah z operacijskim sistemom **iOS**, **Windows** ali **Android**. Uporabnikom ponuja brezplačen **30-dnevni preizkus**, v okviru katerega lahko raziščejo vse njegove funkcije.

15. 02. 2023	TV Slovenija 1	Stran/Termin:	07:00:00
Naslov:	Kakšne so naloge in vloge upravnikov?	Naklada:	
Avtor:		Površina/Trajanje:	00:11:26
Rubrika/Oddaja:	DOBRO JUTRO	Žanr:	DIALOGIZIRANO POROČILO
Gesla:	BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI		

//OBVESTILO O PRISPEVKU//

V večstanovanjskih stavbah nemalokrat pride do težav in takrat stanovalci stopijo skupaj. Oseba, ki je tista, ki lahko pomaga oziroma, ki nekako drži glas za vse stanovalce enega bloka, je upravnik. Katere so zadolžitve upravnikov, je povedal gost oddaje Dobro jutro, g. [Boštjan Udovič](#).

Izjave: [BOŠTJAN UDOVIČ](#) ([Zbornica za poslovanje z nepremičninami](#), GZS)

V kolikor želite magnetogram, nam sporočite.

15. 02. 2023

Glas gospodarstva

Stran/Termin: 74

Naslov: Regija ima ugodno okolje za inoviranje

Naklada: 15.000,00

Avtor: Darja Kocbek

Površina/Trajanje: 1.055,40

Rubrika/Oddaja: REGIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI



DOLENJSKA IN BELA KRAJINA

Regija ima ugodno okolje za inoviranje

Inovacije in digitalizacija prispevajo k povečanju učinkovitosti in produktivnosti podjetij, avtomatizacija in z njo povezana digitalizacija proizvodnje sta pogoj za obstanek na globalnem trgu.

Darja Kocbek

Možnosti za spodbujanje inovacij in digitalizacije lokalnih gospodarskih dejavnosti ter potreb so v regiji Dolenjske in Bele krajine odlične, saj podjetja podpirajo medsebojno sodelovanje. Prav tako je odlično tudi povezovanje lokalnih raziskovalnih institucij in vključevanje v raziskovalne projekte, pravi **Boštjan Gaberc, direktor podjetja Mikrografija**. Da je zelo pomembno, da podjetja v bližnji in širši okolici uvajajo nove tehnologije, so nam pojasnili v Kolpi. **Tomaž Blatnik, vodja za tehnično področje v Revozu**, nam je razložil, da sta Dolenjska in Bela Krajina v zadnjih letih dosegli izredno močno rast na področju izobraževanja, kar je eden od osnovnih pogojev za inoviranje. Regija Dolenjska in Bela krajina je na področju inoviranja zelo uspešna. To neposredno dokazuje z neto dodano vrednostjo na zaposlenega, ki presega slovensko povprečje, pravijo v Krki.

V Mikrografiji so procesi skoraj v celoti digitalizirani

V Mikrografiji uvajajo inovacije na različne načine. »Glavni vir novih rešitev za digitalizacijo je naš interni oddelek razvoja in raziskav. Oddelek se je v zadnjih letih razširil, saj smo spoznali, kako pomembno je slediti hitremu napredku na področju digitalizacije,« nam je pojasnil direktor Boštjan Gaberc. Razvili so nekaj novih rešitev, ki jih vse bolj nadgrajujejo z umetno inteligenco. To vidijo kot

naslednji korak razvoja, poleg nadgradnje oblačnih storitev. »V našem podjetju razvijamo rešitve za digitalizacijo, zato lahko lastne rešitve najprej preizkusimo in nato uporabljamo. Tako vedno sledimo smernicam na področju digitalizacije, procesi pa so skoraj v celoti digitalizirani,« pravi Gaberc.

Inovacije in digitalizacija po njegovih besedah prispevata k povečanju učinkovitosti in produktivnosti podjetij, kar lahko vodi k večji konkurenčnosti in posledično rasti gospodarstva. To pomaga

pri reševanju različnih izzivov, ki se pojavljajo v regiji kot na primer optimizacija delovnih procesov in izboljševanje kakovosti življenja.

Glavni kriteriji za ugodno okolje inoviranja so, kot nam je razložil Gaberc, dostopnost in kakovost znanja raziskovalnih institucij, financiranje v raziskave in razvoj seveda pa tudi ustrezna infrastruktura ter tehnologije. »V Mikrografiji poleg lokalnega poslovanja krepimo tudi prisotnost na tujih trgih, kar nam zagotavlja



Foto: arhiv Mikrografija

V podjetju Mikrografija po besedah direktorja Boštjana Gaberca nove rešitve vse bolj nadgrajujejo z umetno inteligenco.



nadaljnje možnosti razvoja,« nam je povedal Boštjan Gaberc.

Predelovalne dejavnosti jugovzhodne regije ustvarijo 45,3 % dodane vrednosti celotne jugovzhodne regije (pomen teh med vsemi gospodarskimi družbami je 75-odstoten). Še 12,8 % ustvarijo trgovina, gostinstvo, promet, 14,7 % uprava in obramba, socialno varstvo in zdravstvo, deseti-
no poslovanje z nepremičninami, 6,9 % poslovanje z nepremičninami, 6,2 % strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, 6,1 % gradbeništvo (leto 2021).

Priprava analitika GZS

V Kolpi so aktivno pristopili k digitalnem preoblikovanju

Da sta uporaba digitalnih tehnologij ter uvedba avtomatizacije in robotizacije v proizvodnjo pomembna dejavnika v razvoju podjetja, saj spodbujata inovacije, izboljšujeta učinkovitost in povečujeta



Robotsko brušenje kerrock kopalne kadi.

Foto: Kolpa

konkurenčnost, so nam pojasnili tudi v **Kolpi**. »V podjetju smo se odločno spoprijeli s tem izzivom in aktivno pristopili k digitalnem preoblikovanju poslovnih procesov ter iskanjem najboljših rešitev

v smeri avtomatizacije in robotizacije delovnih procesov,« pravijo.

Digitalna strategija podjetja temelji na spremljanju proizvodnih procesov v realnem času in uvedbi digitalnega dvojčka,



ki jim bo omogočil, da se bodo na podlagi pridobljenih podatkov lažje odločali, planirali in spremljali proizvodnjo, optimizirali zaloge ter prilagajali proizvodne plane v realnem času.

V Kolpi ugotavljajo, da je zelo pomembno, da se podjetja v njihovi bližnji in širši okolici razvijajo v tej smeri in uvajajo nove tehnologije, ker je to tudi priložnost za sodelovanje, izmenjavo informacij in dobrih praks. »Naše podjetje je vedno odprto za takšno sodelovanje. Pozitivno je tudi to, da se poleg industrije razvijajo inštitucije, kot sta Razvojni center in Univerza v Novem mestu, ki delujeta na področju izobraževanja in svetovanja,« so nam povedali v Kolpi. Po njihovi oceni so gospodarska razvitanost, znanje in kadri glavni kriteriji, da ima regija ugodno okolje za inoviranje. V prihodnje se bo potrebno osredotočiti predvsem na kakovosten kader, ki ga že sedaj primanjkuje.

BDP na prebivalca regije (23.914 EUR, 2021) je drugi najvišji med dvanajstimi regijami v Sloveniji in je bil za 3,5 % nižji od slovenskega povprečja. Sicer pa je bruto domači proizvod te regije predstavljal 6,7 % BDP-ja Slovenije.

Pripravi Analitika GZS

Revoz je z uvajanjem digitalnih dvojčkov začel že zelo zgodaj

Tomaž Blatnik, vodja za tehnično področje v Revozu, nam je razložil, da je celotna avtomobilska industrija v zadnjih nekaj letih prešla v fazo, ko avtomatizacija in z njo povezana digitalizacija proizvodnje ni več prednost, ampak enostavno pogoj za obstanek na globalnem trgu. Tudi Revoz tu ni izjema. »V odvisnosti od tehnologije, ki jo uporabljamo v posameznih oddelkih podjetja, se povečuje tudi stopnja avtomatizacije,« pravi.

V oddelkih sestave in površinske zaščite se v Revozu bližajo ravni popolne avtomatizacije izvedbe dodane vrednosti. Pri spajanju karoserije dosegajo 95 odstotkov izvedbe dodane vrednosti s pomočjo robotov. »Človek ostaja pomemben deležnik tega procesa, a ne več kot izvajalec



Digitalni dvojček je osnovni pogoj za resno digitalizacijo, meni vodja za tehnično področje v Revozu Tomaž Blatnik.

fizične transformacije, temveč posluževalec stroja, nadzornik procesa in predvsem snovalec ter vzdrževalec,« razlaga Tomaž Blatnik. Revoz je po njegovih besedah pričel z uvajanjem digitalnih dvojčkov že zelo zgodaj. V začetku tega desetletja pa so prišli do realizacije digitalnega dvojčka, kar je tudi osnovni pogoj za resno digitalizacijo, predvsem na delu, ki zajema zasnovno procesa in hitro uvajanje sprememb na proizvodu.

Pomembno je tudi, nadaljuje Blatnik, da je Revoz z uvedbo novih tehnologij numerične prilagodljivosti procesa tudi v okviru skupine Renault med najbolj prožnimi tovarnami. »Dober primer so numerično prilagodljive priprave za več tipov vozil, kjer smo v slovenskem okviru nedvomno orali ledino,« pravi Blatnik. Za nov digitalni skok je po njegovih besedah smiselno izkoristiti investicijske cikle, saj je digitalizacija najbolj stroškovno učinkovita ravno, ko se uvaja ob spremembah procesa in ne samo zaradi digitalizacije same.

»Danes se slovensko gospodarstvo sooča z dejstvom, da ne gre več za nižanje stroškov, ampak za nujen pogoj za obstoj, saj nam inovativni pristopi k avtomatizaciji in digitalizaciji omogočajo

ohranjanje proizvodnih zmogljivosti kljub kritičnemu pomanjkanju delovne sile,« razlaga Tomaž Blatnik. Dejansko je treba ustvariti večjo dodano vrednost brez povečanja ali celo zmanjšanja števila zaposlenih. »V podjetjih imamo zdaj precejšen izziv, kako narediti delo spet privlačno za inovativne posameznike,« pravi Blatnik.

Jugovzhodna regija je druga regija z najvišjo povprečno bruto plačo med 12. statističnimi regijami (1.999 EUR povprečne bruto plače v prvih desetih mesecih leta 2022). V prvih desetih mesecih 2022 je bila povprečna bruto plača v jugovzhodni regiji nominalno višja za 2,3 % (v Sloveniji višja za 2,1 %) v primerjavi z enakim obdobjem 2021 in obenem rahlo višja od povprečne bruto plače v Sloveniji.

Pripravi Analitika GZS

V Krki inovativnosti ne spodbujajo le na področju razvoja zdravil

V Krki z digitalizacijo, avtomatizacijo in robotizacijo konstantno zagotavljajo visoko raven kakovosti in hkrati izboljšujejo stroškovno učinkovitost ter odzivnost



Foto: arhiv RKA, tovarna zdravil Novo mesto

Krka, RKC4, Kontrolno-analizni laboratoriji.

poslovnega procesa. Sprememb ne vpe-
ljujejo le na področju razvoja, proizvodnje
in oskrbne verige, ampak tudi na drugih
področjih, med drugim denimo na kad-
rovskem področju, kjer se spremembe

zaradi odpiranja novih komunikacijskih
poti dogajajo skokovito, kot tudi na podro-
čju marketinga, vodenja in ne nazadnje
tudi sprejemanja odločitev, so nam pove-
dali v Službi za odnose z javnostmi Krke.

Pri razvoju zdravil uporabljajo tudi di-
gitalna orodja za načrtovanje poskusov
in vrednotenje pridobljenih podatkov
ter tehnike za spremljanje procesov v
realnem času. Velik korak na področju di-
gitalizacije so naredili s prenosom velike
količine izvornih podatkov (tehnoloških
in analiznih) v elektronsko obliko.

»Dobro se zavedamo tudi konkurenčne
prednosti sodobnih načinov proizvodnje,
zato v proizvodnjo farmacevtskih izdel-
kov vpeljujemo sodobne visokotehnološke
rešitve,« pravijo v Službi za odnose z jav-
nostmi Krke. V takšni ali drugačni obliki
so v Krkinih poslovnih in proizvodnih pro-
cesih prisotni vsi elementi, ki jih danes
razumemo pod nazivom Industrija 4.0.

Inovativnosti ne spodbujajo le na
področju razvoja zdravil, pač pa v vseh
delovnih procesih in na vseh ravneh
delovanja podjetja. Krkina inovativna
dejavnost je prepoznana in nagrajena
tudi v širšem prostoru. Krkini razisko-
valni timi namreč vsako leto prejema-
jo visoka priznanja Gospodarske zbornice
Slovenije. ■

15. 02. 2023

Moje finance

Stran/Termin: 50

Naslov: Se bodo zaradi višje obdavčitve letos zvišale najemnine? Naklada: 10.000,00

Avtor: Vasilij Krivec

Površina/Trajanje: 644,93

Rubrika/Oddaja: NAJEMNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, BOŠTJAN UDOVIČ,



50

NAJEMNINE

SE BODO ZARADI VIŠJE OBD LETOS ZVIŠALE NAJEMNINE?

NEPREMIČNINSKE DRUŽBE
IN ZDRUŽENJA PRAVIJO, DA
JASNIH INFORMACIJ ŠE NI-
MAJO, VENDAR BODO DVI-
GI ZARADI VIŠJIH DAVKOV
PREJ IZJEMA KOT PRAVILO.

Vasilij Krivec
vasilij.krivec@finance.si

Vlada je s spremembo davčne zakonodaje občutno zvišala tudi davek iz najemnin za fizične osebe. Po novih določbah bodo morali na prihodke iz najemnin, ki jih bodo ustvarili v letu 2023, za davek prihodnje leto plačati 2,7 mesečne najemnine, za prihodke iz leta 2022 bodo letos plačali 1,62 mesečne najemnine, medtem ko so morali za prihodke iz leta 2021 plačati 2,8 mesečne najemnine.

Zato se poraja upravičeno vprašanje, ali bodo lastniki stanovanj po poteku pogodbe zaradi višjih davkov zvišali mesečne najemnine. Ker je večina najemnih pogodb med fizičnimi osebami sklenjena za eno leto, lahko najemnike skrbi, ali bodo lastniki v nove pogodbe zaradi višjih davkov vnesli tudi višje najemnine.

Kaj predvidevajo nepremičninske družbe

Nepremičninske družbe in stanovska združenja pravijo, da je za natančen odgovor še prezgodaj, vendar višjih najemnin zaradi višjega davka ne pričakujejo. Vesna Levstek iz nepremičninske družbe Nepremičnine plus pravi, da ta trenutek še nima nobenih indicov, da bi lastniki višali najemnine zaradi davka. Enako pravita tudi Thomas Krelj iz kranjske družbe Fesst in Branko Potočnik iz mariborske Inse. Zadnji celo meni, da bi se lahko najemnine v štajerski prestolnici celo znižale, vendar zaradi tržnih razmer.

»V zadnjem letu in pol je veliko mariborskih stanovanj prešlo v last fizičnih oseb prav za namen oddaje, zato se je ponudba najemnih stanovanj povečala. Predvidevam, da bi se lahko najemnine iz novih pogodbenih razmerij celo znižale,« pravi **Branko Potočnik**. Dodaja, da bi lahko višje najemnine lastniki začeli zaračunavati prihodnje leto, ko bodo morali poravnati višje davčne obveznosti.



Tudi stanovska združenja ne pričakujejo višjih najemnin

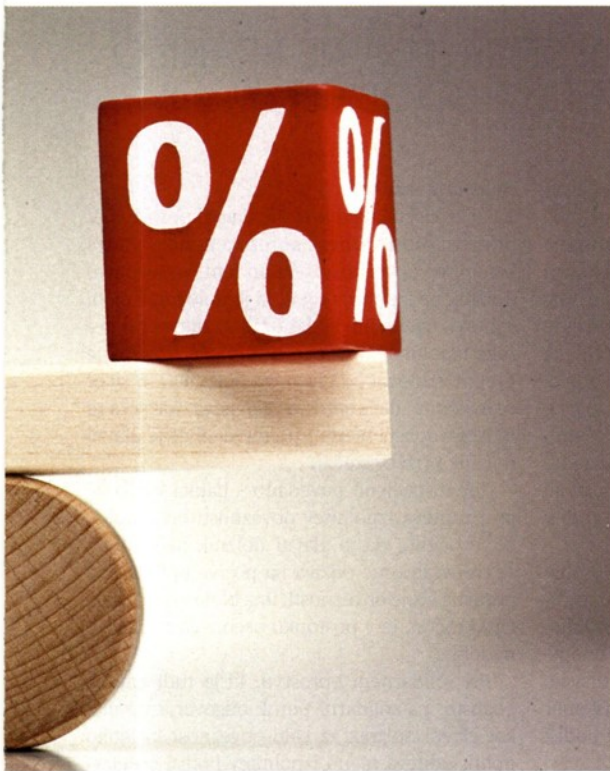
Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS, pravi, da se najemnine zaradi višjega davka načeloma ne bi smele zvišati, saj bo davčna stopnja za oddajanje v minulem letu še vedno malenkost nižja, kot je bila za prihodke iz najemnin iz leta 2021. Vendar opozarja, da se najemne pogodbe v Sloveniji sklepajo večinoma za obdobja, krajša od enega leta.



»Nekateri najemodajalci bi lahko to izkoristili tudi za dvig najemnine,« pravi Udovič in dodaja, da je zelo malo najemodajalcev zaradi nižje davčne stopnje najemnino znižalo, zato bi bilo zvišanje upravičeno le v teh primerih.



AVČITVE



Da skoraj noben lastnik ni znižal najemnine zaradi nižjih davčnih obveznosti, ki jih je sprejela Janševa vlada leta 2021, pritrjuje tudi **Edo Pirkmajer** iz Združenja lastnikov nepremičnin v Sloveniji. »Menim, da sprememba davčne zakonodaje ne bo vplivala na višino najemnin. Sploh pa nimamo dobrega pregleda nad spremembami najemnin. Statistika spremlja oglaševane najemnine, o tem, kaj se dogaja z najemninami za stanovanja, ki so ob spremembah bila zasedena že več let, pa nimamo podatkov,« pravi Pirkmajer, ki napoveduje večjo negotovost najemnih razmerij, stanovanja se bodo oddajala kratkoročno in lastniki jih bodo poskušali uporabljati za druge namene.



WWW.MOJEFINANCE.SI

Kako se fizičnim osebam izračunavajo prihodki iz najemnin

Pojasnimo še razlike pri obdavčevanju najemnin za letos in lani ter za leto 2021. Izračune smo naredili za tisoč evrov mesečne najemnine, kar pomeni, da lastnik iz tega naslova prejme 12 tisoč evrov na leto.

Po novi davčni zakonodaji bodo morali lastniki, ki bodo prihodke iz najemnin ustvarili v tem letu, plačati 1.080 evrov več davka kot za prihodke, ustvarjene lani, in 105 evrov manj kot za leto 2021. Davek od prihodkov, ustvarjenih letos, bo pri mesečni najemnini tisoč evrov dosegel 2.700 evrov, za leto 2022 bo ta znesek 1.620, za leto 2021 pa je bil 2.805 evrov.

Pojasnimo še, kako se obdavčujejo najemnine, ki jih prejmejo fizične osebe pri oddaji stanovanj. Najprej država upošteva normirane stroške. Za prihodke, ustvarjene leta 2021, je ta stopnja znašala 15 odstotkov, za leti 2022 in 2023 pa 10 odstotkov. Zato bo davčna osnova za odmero davka od letošnjih in lanskih prihodkov 900 evrov, za leto 2021 pa je znašala 850 evrov.

Spremenile so se tudi davčne stopnje. Na osnovo za odmero davka bo po zadnjih spremembah davčne zakonodaje stopnja za letos 25-odstotna, za leto 2022 je bila 15-, za leto 2021 pa 27,5-odstotna.

Kaj bi pri obdavčevanju spremenili lastniki

V združenju lastnikov nepremičnin opozarjajo na nekatere sistemske nedoslednosti pri določanju obdavčevanja iz najemnin:

- Stroški najemodajalca, ki se lahko odbijejo od davčne osnove, so lahko le stroški, ki nastanejo v posameznem davčnem letu. Večja popravila se lahko izvajajo več let, vendar so davčni odbitek le v enem letu.
- Obdavčevanje je odvisno od statusa najemodajalca. Za gospodarske družbe, ki se ukvarjajo z oddajo stanovanj, in za samostojne podjetnike je davčni sistem razmeroma ugoden. Za tiste, ki oddajajo eno stanovanje kot fizične osebe, pa je nevzdržen.
- Najemnine od tako imenovanih neprofitnih denacionaliziranih stanovanj so obdavčene po isti stopnji kot najemnine od tistih, ki so najbolj donosna.
- Sedanji sistem spodbuja kratkoročno oddajanje, ki je za najemnike zelo neprijetno in bi ga bi bilo treba spremeniti. Kdor oddaja sobe študentom ali turistom, je omejen pri trajanju dejavnosti ali številu postelj, kar vodi v neracionalno zasedenost zmožljivosti in spodbuja kršenje pravil. Namesto spodbujanja organiziranega najemodajalstva, ki temelji na stanovanjih, ki so namenjena trajnemu oddajanju, se pojavljajo ideje o omejevanju lastništva stanovanj in progresivnem obdavčevanju.

15. 02. 2023

Glas gospodarstva

Stran/Termin: 34

Naslov: Industrijske kovine navzgor v pričakovanju večje rasti

Naklada: 15.000,00

Avtor: Darja Močnik, Analitika GZS

Površina/Trajanje: 705,67

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI



POSLOVNA KLIMA

Industrijske kovine navzgor v pričakovanju večje rasti povpraševanja na Kitajskem

Spodbujevalni ukrepi na Kitajskem, elektrifikacija in omejene zaloge bodo vplivale na rast cen industrijskih kovin.

Darja Močnik, Analitika GZS

Cene kovin in mineralov so decembra porasle že drugi mesec zapored (med 5-6 % na mesec), a so bile medletno nižje za 8,9 % (v USD). Industrijska aktivnost na Kitajskem je ostala šibka. Pričakuje se, da bo sprostitev omejitev zaradi covida-19 spodbudila povpraševanje po kovinah. Izven Kitajske so nižje cene energije, zlasti v Evropi, poleg šibkejšega dolarja podpirale povpraševanje po kovinah. V naslednjih dveh letih se v povprečju pričakuje, da se bodo cene večine surovin znižale, in sicer predvsem cene energetskih surovin (nafta, zemeljski plin) zaradi upočasnjene povpraševanja po vsem svetu, a bodo zaradi omejenega povečanja ponudbe cene ostale na podobni ravni (morda višje) kot leta 2019. Močno evropsko povpraševanje po alternativnih dobavah plina bo zlasti letos ohranjalo te cene povišane. Cene kovin se bodo v 2023–24 dvignile zaradi ponovne rasti zasebne potrošnje in drugih spodbujevalnih ukrepov na Kitajskem. Energetski prehod bo narekoval zviševanje cen številnih kovin, zlasti aluminija, bakra in niklja, ki se uporabljajo v električnih vozilih (EV), baterijah ter polnilni in omrežni infrastrukturi.

Cene aluminija so decembra porasle tretji mesec zapored, po znižanjih v predhodnih mesecih (vrh marca 2022 pri ceni

3.498 USD/mt). Izboljšano povpraševanje ob nižjih cenah energije in šibkejšem ameriškem dolarju je še naprej vzpostavljalo pritisk na rast cen v kombinaciji z zmanjševanjem ravni zaloga. Zaradi visokih cen energije se je od začetka ruske invazije na Ukrajino zmanjšala proizvodnja na Kitajskem in v Evropi. Aluminij ima velik pomen za gradbeni sektor in za zelene tehnologije. V 1. četrtletju 2023 naj bi se po napovedih FocusEconomics (ocena 15 analitikov) cena aluminija gibala pri 2.309 USD na metrično tono (2.336 USD v 4. čet. 2022), v celem letu 2023 pa pri povprečni ceni 2.341 USD.

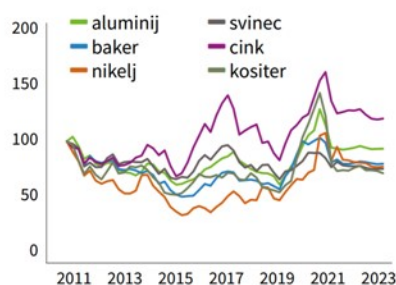
Cene svinca so se decembra krepile že tretji zaporedni mesec (vrh marca 2022 pri ceni 2.345 USD/mt). Kljub podatkom LME, da so se zaloge decembra medletno povečale za 5,9 %, je naraščajoče povpraševanje po proizvodnji električnih vozil še naprej podpiralo cene. V 1. četrtletju 2023 naj bi se po napovedih FocusEconomics cena svinca gibala pri 2.021 USD/mt, v celem letu 2023 pri povprečni ceni 2.011 USD.

Cene niklja so se decembra dvignile drugi mesec zapored (med 13 in 16 % na mesec). Medletno so bile višje za 44,6 % (vrh marca pri ceni 33.924 USD/mt). Cene niklja so rasle zaradi pričakanj o podpori Kitajske nepremičninskemu in

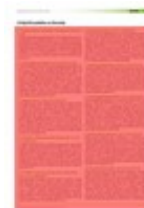
gradbenemu sektorju ter sprostitev politike »zero covid«. Dolgoročno je trend razogljičenja z elektrifikacijo dober obet za rast povpraševanja. V 1. četrtletju 2023 naj bi se po napovedih FocusEconomics cena niklja gibala pri 22.334 USD/mt (25.581 USD v 4. čet. 2022) in v celem letu 2023 pri povprečni ceni 21.842 USD.

Decembra so bile cene kovin v primerjavi s septembrom višje (nikelj 27,1 %, svinec 18,5 %, kositer 14,4 %, železova ruda 12,1 %, baker in aluminij 8 %), saj so v zadnjem četrtletju cene kovin spet porasle. Kljub rasti so bile cene večine kovin decembra 2022 v primerjavi z decembrom 2021 nižje - kositra za 38,7 %, bakra za 12,3 %, aluminija za 12,3 %, cinka za 7,9 %, svinca za 3,7 % (izjema nikelj +45 %).

Gibanje cen kovin (Indeks, Q1 2011=100)



Vir: FocusEconomics



1. Poslovna klima v Sloveniji: -0,8 odstotne točke (jan. 2023)

Vrednost kazalnika gospodarske klime v Sloveniji je bila januarja letos (dosegla je -0,8 odstotne točke) za 1,5 o. t. nižja kot mesec prej. V primerjavi z januarjem 2022 je bila vrednost kazalnika gospodarska klima nižja za 6,3 odstotne točke. Največje znižanje je bilo posledica negativnih vplivov kazalnikov zaupanja v predelovalnih dejavnostih (znižanje za 4,9 o.t.), med potrošniki (za 2,2 o.t.) in v gradbeništvu (za 0,4 o.t.), na rast pa je vplivalo zaupanje v storitvenih dejavnostih (za 0,9 o.t.).

2. Industrijska proizvodnja: +2,4 % (I-XI 22/I-XI 21)

V prvih enajstih mesecih 2022 je bila industrijska proizvodnja višja za 2,4 %, od tega je bila v predelovalnih dejavnostih višja za 4,8 % (izstopala je pri visoko tehnoloških sektorjih, kjer je znašala +20 %, kamor spadajo farmacija, elektroindustrija ter letalstvo), v rudarstvu za 24 % (dinamika izkopa premoga je bila vsaj v 1. polletju dobra), v energetiki pa je bila nižja za 26 %. Samo v novembru je bila industrijska proizvodnja medletno nižja za 3,6 %, predvsem zaradi padca v rudarstvu (-25 %; težave z izkopom premoga) ter oskrbe z električno energijo, plinom in paro (-40 %; manjša proizvodnja v TEŠ, NEK in HE). V predelovalnih dejavnostih je bila novembrska proizvodnja na podobni ravni (+0,3 %).

3. Blagovni izvoz: +34,9 % (I-XI 22/I-XI 21)

Izvoz blaga je bil v prvih enajstih mesecih 2022 za tretjino višji kot v enakem obdobju 2021. Predvsem se je relativno najbolj povečal izvoz in uvoz z državami nečlanici EU, ob rasti trgovane z farmacevtskimi. Rast uvoza blaga je v tem obdobju znašala 40 %, k čemur je prispevala tudi visoka rast cen surovin in energentov v prvem polletju 2022. Primanjkljaj v blagovni menjavi je v tem obdobju znašal 3,4 milijarde EUR, pokritost uvoza z izvozom pa je bila 93,6-odstotna. Blagovna menjava Slovenije s tujino se je proti koncu leta umirila, ker se je vrednost izvoza in uvoza blaga skoraj izenačila, na kar so prispevale nižje cene energentov in prenos preteklih visokih uvoznih cen v prodajne cene.

4. Prihodek v tržnih storitvenih dejavnostih: +12,6 % (I-XI 22/I-XI 21)

V enajstih mesecih 2022 je bil skupni obseg (realna sprememba) prodaje v storitvenih tržnih dejavnostih (SKD H-N) v primerjavi z enakim obdobjem prej večji za 12,6 %. Obseg prodaje se je ta čas najbolj povečal v vseh skupinah storitvenih dejavnosti, najbolj v gostinstvu (za 56 %). Okrepili so se tudi prihodki v strokovnih, znanstvenih in tehničnih dejavnostih (za 9,6 %), IKT (za 9,3 %), prometu, skladiščenju (za 8,6 %) in v drugih raznovrstnih dejavnostih (za 8,8 %). Obseg prihodka je bil ta čas nižji le pri poslovanju z nepremičninam za 1,4 %.

5. Prihodek v trgovini na drobno (brez motornih goriv): +3,1 % (2022/2021)

Realni prihodek od prodaje v trgovini na drobno, vključno s prodajo motornih goriv, se je v 2022 zvišal za petino v primerjavi z letom 2021. Prihodek v trgovini na drobno brez motornih goriv je bil višji za 3,1 %. V trgovini z neživilo se je prihodek povečal za 7,2 % (predvsem v trgovini s tekstilom, oblačili; gospodinjskimi napravami, avdio napravami; farmacevtski, medicinski proizvodi), v trgovini z živili pa je bil za 1,4 % nižji. Realni prihodek od prodaje motornih vozil in popravil je bil v tem obdobju nižji za 4,5 %.

6. Prenočitve turistov: +38,5 % (2022/2021)

V letu 2022 je bilo zabeleženih za 15 % manj domačih prenočitev in za 110 % več prenočitev tujih turistov v primerjavi z letom 2021. Skupno je bilo v 2022 za 38,5 % več prenočitev (15,6 mio EUR). Največji porast prenočitev je bil zabeležen v hotelih (+45 %), v zasebnih sobah in apartmajih (+31 %) ter v kampih (+33 %), apartmajskih naseljih (+28 %). V primerjavi z letom 2019 je bilo v 2022 za 1 % manj prenočitev, med temi je bilo domačih prenočitev za 25 % več, tujih pa za 11 % manj. V tem obdobju je bilo za 18 % več prenočitev nemških turistov, a obenem za 28 % manj prenočitev turistov iz Italije, za 13 % manj iz Avstrije, za 9 % manj iz Hrvaške.

7. Vrednost gradbenih del: +30,9 % (I-XI 22/I-XI 21)

Vrednost gradbenih del v Sloveniji je bila novembra realno nižja za 3,4 % glede na oktober, kar po visoki oktobrski rasti ni bilo preseženo. Glede na november 2021 je bil obseg realno višji za 44 % (nominalno za 68 %, zaradi rasti cen materialov in stroškov dela), kar pomeni, da je bila rast v 11 mesecih leta višja za skoraj tretjino (nominalno za 55 %). V zadnjih treh mesecih leta 2022 je bilo število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe v Sloveniji višje za 9 % glede na 4. četrletje 2021, od tega pri stanovanjskih stavbah za 28 %, pri nestanovanjskih pa nižje za 4 %.

8. Cene življenjskih potrebščin: +8,8 % (2022/2021)

Cene življenjskih potrebščin so se v enem letu zvišale za 10,3 %. Blago se je v enem letu podražilo za 11,5 % in storitve za 7,7 %. K letni inflaciji so največ, 3,1 o. t., prispevale višje cene hrane in brezalkoholnih pijač za 18,6 % (najbolj sladkor, jedilno olje, maslo, sveže posneto mleko, sir in skuta, krompir), električne energije, plina in drugih goriv za 18 % (najbolj trda goriva, zemeljski in mestni plin), cene stanovanjske in gospodinjske opreme ter tekočega vzdrževanja stanovanj (za 12,9 %), prevoza (za 9 %). Blago dnevne porabe se je podražilo za 14,5 %, trajno blago za 8,2 % in poltrajno blago za 3,8 %. Povprečna letna rast cen življenjskih potrebščin je bila v 2022 za 8,8 % višja v primerjavi z letom 2021.

9. Število delovno aktivnih: +2,5 % (I-XI 22/I-XI 21)

Število delovno aktivnih oseb v Sloveniji se v novembru ni pomembno spremenilo (poraslo je za 943 oseb oz. za 0,1 % na 931.175 oseb) v primerjavi s predhodnim mesecem. Število delovno aktivnih v Sloveniji je v enem letu poraslo za 1,9 % oz. za 17.755 oseb. V tem obdobju se je število delovno aktivnih najbolj povečalo v gradbeništvu (+5.074 oseb), predelovalnih dejavnostih (+4.311), zdravstvu in socialnem varstvu (+1.783), informacijskih in komunikacijskih dejavnostih (+1.478 oseb). Zmanjšalo se je le v kmetijstvu, gozdarstvu, finančnih, zavarovalniških dejavnostih ter dejavnosti javne uprave, obrambe in socialnega varstva.

10. Povprečna bruto plača: 2,6 % (I-XI 22/I-XI 21)

Povprečna bruto plača za mesec november (izplačana v decembru) je bila v Sloveniji medletno višja za 7,7 %, v primerjavi s predhodnim mesecem pa višja za 10,9 % zaradi izrednih izplačil (13. plača in božičnica), ki jih je prejela četrtnina vseh zaposlenih, ki so prejeli plačo. Povprečna mesečna bruto plača se je v prvih enajstih mesecih v zasebnem sektorju zvišala za 6,4 % v primerjavi z enakim obdobjem leta 2021. V javnem sektorju je bila nominalno nižja za 3,2 %, kar je bilo posledica odsotnosti izrednih izplačil v javnem sektorju, povezanih s pandemijo. Povprečna bruto plača je v prvih enajstih mesecih letos znašala 2.012 EUR bruto oz. 1.309 EUR neto.

* Upoštevanji statistični podatki, znani do 28. 1. 2023

16. 02. 2023

Domovina

Stran/Termin: 12

Naslov: Komu z vašim denarjem Levica v resnici gradi

Naklada:

Avtor: LUKA SVETINA

Površina/Trajanje: 2.960,70

Rubrika/Oddaja: TEMA TEDNA

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKA AGENCIJA, NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN,



Komu z vašim denarjem Levica v resnici gradi stanovanja



LUKA SVETINA

Kritiki vlade ocenjujejo, da bo pritisk in povpraševanje po stanovanjih v Ljubljani s centralizacijo države samo še naraščal, prednostno zagotoviti nove bivanjske prostore v prestolnici pa je glavni cilj stranke Levica, saj je tam locirano trdno jedro njene volilne baze.

Selitev mladih ljudi v mesta, ob pozabljenem podežlju, je v nasprotju s politiko prejšnje vlade, ki je želela z ustanovitvijo Urada za demografijo v Mariboru doseči ravno obratno. Repopulacija podeželja je znova zgolj oddaljen sen, realnost pa propadanje domačij ter podcenjena vrednost hiš in parcel v ruralnih predelih države.

Pa ne bi bilo treba, da je tako, saj je epidemija korone pokazala, da so sodobne službe vse bolj učinkovite tudi na daljavo, zato masovne migracije v Ljubljano in druge regijske centre niti niso več nujno potrebne. Kot smo že pisali, vlada napoveduje, da bo šele po letu 2026 zagotovila prvih novih 3000 javnih neprofitnih stanovanj. To je sicer kasneje in manj, kot je doslej obljubljala, poraja pa se tudi vprašanje, ali so za to sploh na voljo finančna sredstva in kje se bodo ta stanovanja gradila. Nepremičninski agenti opozarjajo, da je potreba in povpraševanje po stanovanjih še naprej največje v Ljubljani, so pa opazne dobre prakse gradnje novih stanovanj v ostalih regijskih centrih po državi, ki pritisk na prestolnico vsaj malo zmanjšujejo in kjer občine to rešujejo same. Kot je pred dnevi na Twitterju opozoril s stranko Levica povezani Inštitut 8. marec, baza mladih volivcev (Levica) živi večinoma v vse dražjih najemnih stanovanjih v prestolnici, zato je gradnja novih stanovanj, ki bi trend cen oz. najemnin obrnila navzdol, tudi v interesu stranke. Stanovanja bodo po ocenah poznavalcev na koncu dobila le Ljubljana in nekaj večjih mest, podeželje pa za zdaj ostaja pozabljeno, oziroma tamkajšnji župani o tem, da bi državo gradnja novih stanovanj zanimala tudi daleč

“

**Do zdaj zgrajena
neprofitna stanovanja
v Ljubljani niso
nič pripomogla k
zmanjšanju cen
stanovanj in najemnin,
to pa preprosto zato,
ker jih je bilo zgrajenih
premalo, da bi se to
lahko poznalo.**

od mest, ne vedo ničesar, zato se bodo morali znajti sami.

FAKTOR JE MAJHNOST

In kaj o vladni napovedi gradnje novih stanovanj menijo nepremičninski strokovnjaki? »Ta model je, takšen, kot je predstavljen, vsekakor pozitiven, zaradi tega, ker pač pomeni relativno povečano ponudbo najemnih stanovanj, je pa seveda vprašanje, ali bodo viri zagotovljeni, tisoč novih stanovanj po moji oceni stane približno dobrih 100 milijonov evrov,« je za Domovino povedal direktor nepremičninske agencije METROPOLA IN Zoran Madon. Po njegovih besedah v praksi to pomeni, da bi morala imeti država po letu 2026 za po 3000 stanovanj na leto zagotovljenih vsaj 300 milijonov evrov proračunskih sredstev, ob tem, da smo že poročali, da je minister za finance Klemen Boštjančič javno izjavil, da bo analizo, koliko

nas bodo reforme stale, šele napravil. »Povečana gradnja najemnih stanovanj pa seveda zmanjšuje povpraševanje po nakupih in normalizira prodajne cene,« pravi Madon. Na naše vprašanje, kako so do zdaj zgrajena neprofitna javna stanovanja na območju Ljubljane, denimo soseska Brdo, vplivala na ceno nepremičnin v prestolnici in okolici, je Madon zatrdil, da verjetno nič. »Nič niso pripomogla k zmanjšanju cen stanovanj in najemnin, to pa preprosto zato, ker jih je bilo zgrajenih premalo, da bi se to do zdaj poznalo.«

Madon opozarja tudi na drug vidik centralizacije, in sicer na specifičnost Slovenije, ki je tako majhna, da se na delo v glavno mesto lahko vozijo ljudje praktično z vseh koncev države, saj jim to v najslabšem primeru vzame dobri dve uri, ti ljudje, zlasti mladi, ki si službe najdejo v glavnem mestu, pa potem želijo tam tudi dolgoročno ostati in si ustvariti družine, zato je povpraševanje po stanovanjih v Ljubljani toliko večje. Problem je tudi v tem, ker je Ljubljana edino malo večje mesto v državi in drugi regijski centri niso tako razviti. »Povpraševanje po stanovanjih zunaj Ljubljane pa raste v drugih regijskih centrih, ki se razvijajo, denimo v Mariboru, Slovenj Gradcu, Celju,« dodaja Madon in opozarja, da sicer tudi že v Slovenski Istri, v Kopru z okolico, cene stanovanj lahko dosežejo nivo ljubljanskih, saj je Istra zelo zaželena lokacija za življenje in privlačna tudi za mlade. Manj pa so za mlade po njegovih besedah privlačna podeželska naselja, kjer služb praktično ni.

Matej Zorko (35) je župan v občini Dornava, jugovzhodno od Ptuja, postal pred kratkim, na zadnjih županskih volitvah novembra so se namreč



občanke in občani odločili, da vodenje kraja zaupajo mlajšemu in ambicioznejšemu človeku, ki bo razumel tudi stiske in tegobe mladih, ki se s Podravskega in Ptuiškega konca že leta odsekujejo, bodisi v Maribor bodisi Ljubljano. Zorko, ki je bil izvoljen na listi SDS, pravi, da po nekaj mesecih županovanja, ko je dal napraviti študijo, opaža, da imajo mladi v njegovi občini interes ostati doma, v okolju, kjer so odrasčali, saj želijo za svoje otroke ustvariti enake pogoje, kot so jih bili v mladosti deležni sami. To pa je veliko gibanja v naravi, dostop do kmetijskih pridelkov, brezskrbno druženje z vrstniki v varnem okolju, brez gostega prometa in prisotnosti neznancev. »Stanovanjska problematika morda navzven ni tako izrazita, se pa mnogi mladi pri nas soočajo z vprašanjem, kje in kako živeti. Ena od možnosti je nadgradnja hiše staršev, druga možnost je gradnja lastne hiše, ki je lažja za tiste, ki od staršev dobijo zemljišče. Je pa vedno več takih, ki iščejo primerno zemljišče v naši občini in prihajajo iz drugih občin, tako da število novogradenj v zad-

njih letih narašča,« nam pripoveduje Zorko, ki poudarja, da imajo v njegovi občini srečo, da mnogi prepoznajo ustrezno okolje za svoje bivanje in se odločajo za selitev k njim, kar predstavlja pozitivno ras prebivalstva.

»Precej mladih se je izselilo, oziroma se po študiju ni vrnilo domov, so pa priložnost pri nas našli drugi. Cene zemljišč so še relativno ugodne, se pa soočamo s pomanjkanjem ustreznih zemljišč za gradnjo, vendar težko izvedemo spremembo namembnosti iz kmetijskih zemljišč v gradbene površine, saj kot že omenjeno je še v kvoti veliko zazidljivih parcel, ki jih mnogi starejši nekako želijo ohraniti za svoje potomce in si ne želijo prišlekov na svojem dvorišču,« dornavski župan izpostavlja drug vidik. Centralizacija je zagotovo problem, ki se ga v teh koncih Slovenije župani še kako dobro zavedajo, vladajoča politika pa vse preveč pozablja na obrobne kraje in na potrebe teh ljudi. »Se pa na nivoju občine zato trudimo našim občanom zagotoviti čim več storitev, da se jim ni treba odpraviti po opravkih v mesto.«

NA VLADO NE RAČUNAJO

Zorko pravi, da je iz napovedi razumel, da Golobova vlada govori predvsem o gradnji stanovanj v večjih mestih in da ni nikjer zaslediti, da bi omenjali manjše kraje, kaj šele občine, kot je dornavska. Pa bi jih še kako potrebovali, priznava mladi župan. »V naši občini vsekakor imamo interes po zgraditvi dodatnih stanovanj, saj trenutno nimamo prostega niti enega stanovanja, niti v občinski lasti niti da bi bili seznanjeni, da stanovanje oddaja kakšen zasebnik,« razlaga, saj si s svojo ekipo želi stanovanja ponuditi mladim, ki si še ne morejo privoščiti gradnje lastne hiše, končni cilj lastništva svoje lastne hiše pa je zlasti na podeželju še vedno močno zapisan v krvi ljudi. »Ta stanovanja bi tako mladim prav prišla za prehodno obdobje, ko se vrnejo s študija, ko še nimajo stalne zaposlitve, a hkrati ne bi več radi bili v breme staršem.«

Na štajerskem podeželju sicer opažajo, da je tudi vedno več starejših, ki jim lastna hiša postane prevelika, ne bi pa želeli oditi v dom in bi jim takšno stanovanje z urejeno infrastrukturo,

“

Mladi imajo interes ostati doma, v okolju, kjer so odrasčali, saj želijo za svoje otroke ustvariti enake pogoje, kot so jih bili v mladosti deležni sami. To pa je veliko gibanja v naravi, dostop do kmetijskih pridelkov, brezskrbno druženje z vrstniki v varnem okolju, brez gostega prometa in prisotnosti neznancev.



© Vlada RS/Flickr



“

V naši občini vsekakor imamo interes po zgraditvi dodatnih stanovanj, saj trenutno nimamo prostega niti enega stanovanja, niti v občinski lasti niti da bi bili seznanjeni, da stanovanje oddaja kakšen zasebnik.

kot je denimo dvigalo, verjetno predstavljalo ustrezno rešitev, da jesen življenje preživijo v svojem kraju. »Vsekakor bomo izkazali interes, če bomo s strani države po tem povprašani, sicer pa se bomo gradnje lotili najverjetneje v smislu javno-zasebnega partnerstva,« Zorko že napoveduje svojo rešitev. Kot občina želijo biti lastnik nekega manjšega števila stanovanj, ki jih bodo lahko oddajali ranljivim skupinam občanov. Ob tem še vedno močno podpirajo tudi gradnjo individualnih hiš, mladim subvencionirajo komunalni prispevek,

prav tako subvencionirajo gradnjo malih čistilnih naprav. Ob pomoči staršev so zato obeti za vrnitev (in ostanek) mladih v teh krajih dobri.

Zorko še dodaja, da se je povezal s številnimi župani v okoliških občinah, ki na zelo podoben način rešujejo stanovanjsko problematiko. »Z Mariborom ali s Slovenj Gradcem se kot majhna občina zelo težko primerjamo. Sami imamo primer dobre prakse z nizkoenergijskim blokom, ki je bil zgrajen pred približno 10 leti in so bila stanovanja zelo iskana in takoj prodana. Zato ne dvomim v uspeh, če oz. ko se odločimo za gradnjo novega večstanovanjskega objekta.« A denarja države Dornava ne bo videla. To niso kraji, kjer ima aktualna vlada in stranka, ki obvladuje delovni in »solidarni« resor (Levica), svoje interese. So pa problem majhnih občin, in tukaj se morajo znajti popolnoma same, propadajoče domačije. Gre za nepremičnine, ki so jih podedovali od lastnikov, za katere so skrbeli do njihove smrti, so pa v večini primerov to objekti v zelo slabem stanju, čeprav predstavljajo potencial za relativno ugoden nakup in nadomestno gradnjo. »Pripravljamo načrt razpolaganja s tem premoženjem s ciljem, da vse to čimprej odprodamo zainteresiranim kupcem, novim prebivalcem naše občine,« še razkriva načrte svoje-

ga prvega mandata župan občine Dornava. V luči tega ga skrbijo načrti vlade o davku na nepremičnine, ki je sicer zelo občutljiva tema.

LASTNINA JE SVETA

»Upam, da se bodo vladajoči trudili biti resnično pravični pri tem. Zaenkrat, kot lahko spremljamo, ni ravno tako. Če si lastnik zemljišča in nepremičnine, ki stoji na tem zemljišču, če vsega tega nisi ukradel, ampak pridobil na pošten način s svojim trudom, delom, odrekanjem, potem je to tvoja lastnina, ki je sveta, in naj mi nekdo pojasni, zakaj bi moralo to biti dodatno in tako visoko obdavčeno,« se sprašuje naš sogovornik in dodaja, da bi morale biti po njegovem mnenju obdavčene nepremičnine, ki jih lastniki dajejo v najem in jih tako uporabljajo za tržno dejavnost. »Država ima preveč svojih lastnih nepremičnin, s katerimi ne zna upravljati in odgovorno ravnati, namesto da bi z njimi kaj ustvarjala, dela izgubo. Tu so velike rezerve, a zanje je vedno najenostavnejša rešitev pobrati državljanom.«

Razmere na slovenskem podeželju, zlasti na Štajerskem, od koder se ljudje izseljujejo že desetletja, nekateri v Ljubljano, mnogo več pa v zadnjih letih v sosednjo Avstrijo, kjer si ustvarijo življenje in svoje znanje prodajajo tujcem (in jim plačujejo tudi davke), čeprav smo jih izšolali v Sloveniji, dobro pozna tudi Aleš Primc (49), ki je bil v času prejšnje desno-sredinske vlade imenovan za direktorja Urada za demografijo s sedežem v Mariboru. Njihova naloga je bila primarno ravno priprava študij in konkretnih ukrepov na področju decentralizacije države, ki bi omogočila enakomeren razvoj regij, tudi na področju stanovanjske problematike. Spomnimo se: vlada Roberta Goloba ga je lani jeseni kot samostojno enoto ukinila in priključila Ministrstvu za delo, ki ga vodi koordinator stranke Levica, Luka Mesec, zaposlene pa večinoma prerazporedila po drugih delovnih mestih.

DOSTOPNOST GRADBENIH ZEMLJIŠČ

Primc ne dvomi, da je skladen demografski regionalni razvoj ključen za skladen vsesplošen razvoj celotne države. Po njegovih besedah bi si morala vsaka normalna država prizadevati za kar se

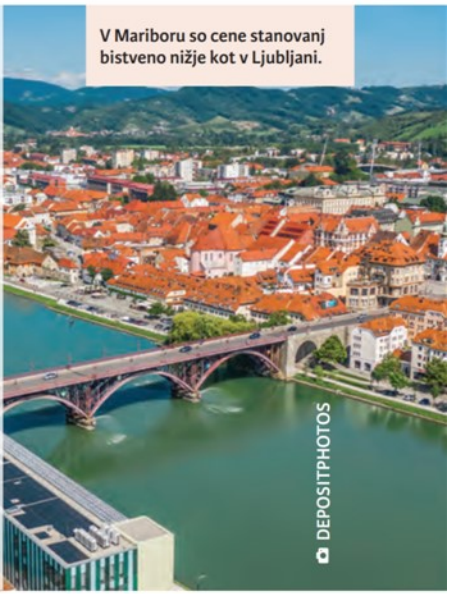
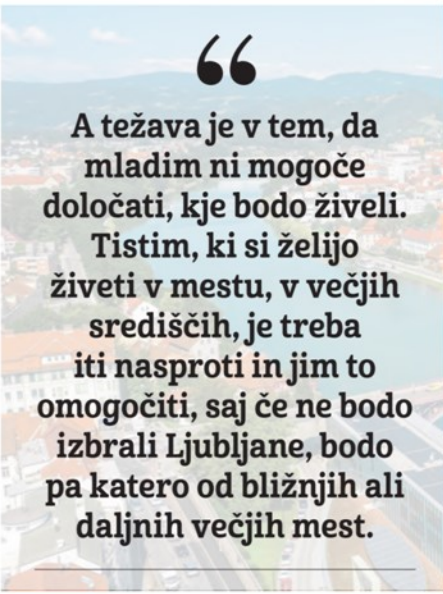


Matej Zorko je novembra pri 35-ih prevzel vodenje Občine Dornava. Po prvih mesecih delovanja opaža, da si mladi želijo ostati na podeželju.



da enakomerno poselitev prebivalstva in tudi bogastva oz. dobrin po državi. »To je v vseh pogledih trajnostno, tako v gospodarskem kot okoljskem smislu. Pa seveda tudi z vidika kvalitete življenja, družinskega življenja, medgeneracijskega sodelovanja in sožitja, možnosti osebnega razvoja talentov,« pravi Primc. Nesorazmerje v cenah nepremičnin je po njegovem opažanju ogromno, če primerjamo Ljubljansko kotlino ali pa kraje na Kozjanskem, Celjskem, Savinjskem ali na Ptujskem. Kljub temu da to ni vedno pogojeno s slabimi komunikacijami, denimo cestnimi povezavami. Nekatere občine imajo namreč precejšnje demografske probleme, kljub temu da imajo odlično infrastrukturo,« opozarja Primc.

Cena gradnje se je v zadnjih letih zelo podražila. »Nekateri materiali so se v zadnjem času sicer pocenili, npr. železo, ampak ravni cen v gradbeništvu so za 20 do 30 odstotkov višje kot pred tremi oz. štirimi leti. To velja za vso Slovenijo. Morda so cene gradbenih storitev v določenih delih na Štajerskem, v Prekmurju in na Dolenjskem nekoliko nižje, vendar gre za nihanja v razponu 15 odstotkov. Individualne gradnje, kot smo jo poznali nekoč, je čedalje manj. Ugotovimo lahko, da je gradnja postala draga povsod. Bistvene pa so razlike v



ceni in dostopnosti gradbenih zemljišč. Tukaj so razlike v ceni tudi 10-, 20- in večkratnik glede na lokacijo,« razlaga Primc, sicer tudi politični aktivist in predsednik Gibanja za otroke in družine. Po njegovih besedah je pri ceni zemljišč bistvena razlika, ki se potem posledično kaže tudi v ceni stanovanj.

»V glavnih mestih, večjih mestnih središčih ter turističnih krajih so najdražja stanovanja povsod po svetu. V Sloveniji je podobno. Za mlade družine, katerih družine ne izhajajo iz mest, so mestna središča za tržen najem ali nakup večinoma predraga. Za mlade dostopnejša stanovanja, tako za tržen nakup kot na-

HIŠA ZA 1500 EVROV NA KVADRATNI METER

Kot smo v prejšnji številki že pisali, bi vlada javna neprofitna stanovanja rada gradila po dunajskem stanovanjskem modelu, kjer sicer vsak avstrijski davkoplačevalec nameni en odstotek od svoje plače za mrežo stanovanj, ki jih izvajalci gradijo na zemljiščih, ki jih država ponuja za zgolj 20 odstotkov realne vrednosti. V Avstriji je samo 56 odstotkov lastnikov stanovanj in hiš, medtem ko je najemodajalec skoraj 45 odstotkov, povsem drugače pa je v Sloveniji, kjer je lastnikov več kot 70 odstotkov in kjer še vedno prevladuje miselnost, da je potrebno imeti bivanjski prostor v svoji lasti. Na vprašanje, koliko v Sloveniji trenutno stane gradnja nove hiše, je sicer v svoji raziskavi poskušala ugotoviti spletna stran Omisli.si. Povprečna cena se po ugotovitvah giblje med 1200 do 1500 evrov za kvadratni meter. Cene hiš so izračunali na podlagi javnih cenikov ponudnikov ter preko 460 ponudb preverjenih ponudnikov gradnje hiše na svoji spletni strani.

Velja pa za vsa večja mesta in tudi drugod po Sloveniji. Končna cena hiše je sicer najbolj odvisna od vrste materiala, tipa hiše, energijske učinkovitosti in načina izvedbe ter dodatnih storitev. V osnovi so pritlične hiše dražje od nadstropnih, saj za pritlično hišo potrebujemo večjo temeljno

ploščo in večjo streho. Enostavna hiša z dvokapnico bi tako stala od 240.000 € naprej. Spletna stran je predstavila tudi podatek, da v celotnem življenju kar 35 odstotkov vsega zasluženega denarja povprečen davkoplačevalec porabi za svojo nepremičnino, ob tem, da so se v zadnjih sedmih letih cene zvišale za več kot 30 odstotkov. Primerjave cen kažejo, da so v Ljubljani cene najvišje, od 240 tisoč evrov naprej, najnižje pa v Pomurju, kjer cene lahko padejo tudi do 35 odstotkov, kar pomeni, da bi bilo enako hišo mogoče v Murski Soboti z okolico kupiti oz. zgraditi tudi za 160 tisoč evrov. Cene so podobne tudi na Ptujskem in Podravske.

A enormen strošek lahko povzroči že sama birokracija. Prostor in urejeni dokumenti lahko stanejo med 6.500 in 10.000 evri. Upoštevati je potrebno tudi vodenje in upravljanje projekta, kar znaša še 3.000 evrov. Tudi za geodeta je potrebno odšteti približno 3.000 evrov. Gradnja hiše, prizidek k hiši in vsa gradbena dela zahtevajo natančen načrt arhitekta. Tudi zaradi takšnih kompliciranih postopkov, kjer država graditeljem nikakor ne gre nasproti, se marsikdo, zlasti pa mladi, raje odločajo za nakup stanovanja, a zadnji podatki z nepremičninskega trga kažejo, da so ta hip po ceni na kvadratni meter nepredstavljivo dražja. V Ljubljani jih ta hip praktično ni mogoče najti pod ceno 3000 evrov za kvadratni meter; cene so torej blizu lanskim januarskim, ki so bile rekordne.



“
»Kot veste, je imel
urad sedež v Mariboru.
Vsi zaposleni, razen
mene, so bili Štajerci in
Prekmurci. Tudi zaradi
tega mi je žal, da so ta
urad ukinili.«

jem, so na obrobjih mest, v manjših krajih in na podeželju. V mestnih središčih pa mora pomagati občina ali država, da si mlade družine lahko privoščijo živeti v njih,« razlaga Primc.

A težava je v tem, da mladim ni mogoče določiti, kje bodo živeli. Tistim, ki si želijo živeti v mestu, v večjih središčih, je treba iti nasproti in jim to omogočiti, saj če ne bodo izbrali Ljubljane, bodo pa katero od bližnjih ali daljnih večjih mest. »Z vidika države pa je gotovo interes, da taki ostanejo v Sloveniji. Prav tako pa je treba pomagati tistim, ki želijo živeti v manjših krajih in na podeželju v bližini svojega doma ali pa tudi kje drugje.« Študije Urada za demografijo so pokazale, tako Primc, da je želja po mobilnosti ena od značilnosti mlajših generacij. Njegovo vodstvo z demografskega vidika ni bilo preveč naklonjeno gradnji majhnih socialnih stanovanj v mestnih središčih, saj omejen stanovanjski prostor mlado družino hitro omeji pri številu otrok. Poleg tega pa je, kot poudarja, sam proti narativu,

da se mlado družino razume kot socialni problem, ker to ni. Po njegovih besedah bi namreč na vsako družino država morala gledati kot na dragoceno investicijo, in ne kot na socialni problem. »Z demografskega vidika je zato gotovo bolj primerno spodbujati gradnje večjih stanovanj in stanovanjskih hiš z vrtom. Taki stanovanjski pogoji so dokazano najbolj spodbudni za kakšnega otroka več v družini,« opozarja Primc.

**POZITIVNI UČINKI
LOKALNE SAMOUPRAVE**

Na mariborskem Uradu za demografijo so sicer v kratkem času svojega delovanja ugotovili, da je večina podeželskih občin v zadnjih desetletjih naredila ogromen napredek glede infrastrukture, kar je prednost slovenske »občinske razdrobljenosti«, kjer lokalna samouprava odločno pripomore k uresnitvi potreb ljudi. Zaradi teh investicij v infrastrukturo je tudi v koronskem času šolanje in delo na domu v takratnih razmerah sorazmerno dobro potekalo. Za sodobno življenje je pomembno imeti širokopasovni internet, pokritost z mobilnim omrežjem, ceste in kanalizacijo. Vsaj tako pomembni pa so po besedah Primca tudi vrtci, šole, igrišča, glasbene šole in športni klubi. Država je tu v preteklosti pozabila na domove za ostarele, občine pa so bolj poskrbele za aktivnosti za starejše. »Seveda so še tudi območja, kjer to ni urejeno, ampak so tudi v Ljubljani žal še taka območja, npr. obsežno območje vzhodnega dela Ljubljane nima širokopasovnega interneta, v določenih območjih ni mobilnega signala in vodovoda, tudi kana-

lizacije ni v precejšnjem delu Občine Ljubljana,« razlaga Primc in razkriva, da so imeli na uradu za demografijo zelo intenzivne in vsebinske stike z občinami, saj si mnoge zelo prizadevajo, da bi ohranile oz. povečale število prebivalcev, kakor tudi povečale kvaliteto življenja za vse generacije. »Občine so v tem smislu, ob odsotnosti državnih strategij, gotovo gonilo demografskega razvoja Slovenije.«

Problem Slovenije pa ostaja centralizacija in ta problem je vsako leto bolj opazen. Skoraj vse državne institucije so v Ljubljani. Decentralizacija Slovenije bi bila zelo blagodejna za skladnejši demografski in vsestranski razvoj Slovenije in, nenazadnje, tudi za Ljubljano, pravi Primc. V Ljubljano se po zadnjih podatkih vsak dan na delo od drugod pripelje okoli 130.000 ljudi. »Vsi ti ljudje seveda pomenijo bogastvo za Ljubljano. Ampak, ali je res nujno, da se vozijo 50, 70, 100 in več kilometrov v eno stran? Ali je smiselno, da porabijo vsak dan dve, tri in več ur na vožnji? To ni ekološko, jemlje dragocen čas za družinsko življenje.« Za to spremeniti pa bo potreben premik v glavah, ki je očitno zelo zahteven in se pri aktualni vladi nič ne kaže. »Z Uradom za demografijo smo poskusili dati zgled tudi v tem pogledu. Kot veste, je imel urad sedež v Mariboru. Vsi zaposleni, razen mene, so bili Štajerci in Prekmurci. Tudi zaradi tega mi je žal, da so ta urad ukinili.«

Stališče, da je prav, da gre mlad par, mlada družina na svoje, je še vedno usidrano v kolektivno razmišljanje Slovencev in Slovenk. Poznamo sicer primere, ko se čudovito razume tudi več





generacij v isti hiši. Ampak ker mora mlada družina vzpostaviti svoj način življenja, ker ima svoje lastne probleme in je prav, da jih tudi sama rešuje, potrebuje svoje lasten življenjski prostor. Aleš Primc pravi, da si želi, da bi v tem smislu prišlo do tekmovanja med občinami za mlade družine, še posebej pa, da bi se občine sistematično trudile zadržati svoje mlade. »To je pomembno tudi za kasneje. Stari starši, če so blizu, lažje priskočijo na pomoč, npr. pri varstvu otrok, ko ostarijo, so otroci in vnuki v bližini za oporo in pomoč itn.«

V Sloveniji bi po mnenju našega sogovornika morali vzpostaviti pregleden sistem, s pomočjo katerega bi se lahko mlad par glede na različne dejavnike odločil, kje bo kupil stanovanje, hišo ali jo zgradil. V tem smislu so imeli na Uradu za demografijo pripravljali projekt, t. i. »Demografsko oko«, kjer so hoteli na enem mestu zbrati podatke za celo Slovenijo o tem, kaj posamezne občine nudijo mladim, mladim družinam in starejšim. Ob predvidljivih demografskih ukrepih, ki bi veljali na daljše časovno obdobje, bi se, ne samo za mlade, ampak za vse generacije, vzpostavilo predvidljivo okolje, kjer bi se lahko na

“
Primerjave cen kažejo, da so v Ljubljani cene najvišje, od 240 tisoč evrov naprej, najnižje pa v Pomurju, kjer cene lahko padejo tudi do 35 odstotkov, kar pomeni, da bi bilo enako hišo mogoče v Murski Soboti z okolico kupiti oz. zgraditi tudi za 160 tisoč evrov.

podlagi kvalitetnih informacij o tem, kaj posamezna občina nudi, predvsem pa svojih želja, prioritet in zmožnosti, odločali, kje živeti. »Prepričan sem, da bi to v sorazmerno kratkem času

pripeljalo k bolj enakomerno poseljeni Sloveniji, boljši demografski sliki in, kar je najbolj pomembno, do bolj zadovoljnega in srečnega življenja v naših družinah,« zaključuje Primc. ●



CENA STANOVANJA V MARIBORU IN LJUBLJANI

Cene so si podobne tudi za več kot 40 let stara stanovanja, v različnih soseskah slovenske prestolnice. Denimo v Kosezah je kupec po podatkih iz evidence trga nepremičnin Geodetske uprave Republike Slovenije za stanovanje, zgrajeno leta 1976, velikosti 79 kvadratnih metrov, plačal 330 tisoč evrov. Cena je bila torej kar 4.177 evrov na kvadratni meter. Na Prulah je bilo na Privozu sredi novembra lani prodano 59 let staro stanovanje velikosti 66 kvadratnih metrov za 210 tisoč evrov, oz. po ceni 3.182 evrov za kvadratni meter. Na Mesarski ulici na Poljanskem nasipu so prodali stanovanje, zgrajeno leta 2006, veliko 43 kvadratnih metrov, za 170 tisoč evrov. Tukaj je cena torej dosegla 3.953 evrov za kvadratni meter. Tudi v stanovanjski soseski Fužine, ki v Ljubljani velja za najmanj zaželeno, je kupec za 37 let staro stanovanje v velikosti 74 »kvadratov« na Preglovem trgu odšel 255 tisoč evrov, oziroma 3.446 evrov za kvadratni meter.

Nepremičninski trg kaže, da so razmere v drugem največjem slovenskem mestu popolnoma drugačne. V strogem centru Maribora se trenutno prodaja trisobno stanovanje v velikosti 137 kvadratnih metrov, ki je bilo obnovljeno leta 2015, za 250 tisoč evrov. Naj vas cena nikar ne zavede, velikost stanovanja pomeni, da bi za kvadratni meter plačali zgolj 1.714 evrov. Še najdražje je stanovanje na elitni lokaciji

na Podravski, kjer bi za leta 2020 adaptirano nepremičnino velikosti 109 kvadratnih metrov plačali 2.548 evrov na kvadratni meter, skupaj torej 280 tisoč evrov. A v Mariboru lahko najdete tudi stanovanje po bistveno ugodnejši ceni. V Spodnjih Radvanjah se tako trenutno prodaja stanovanje v velikosti 61 kvadratnih metrov za ceno 129 tisoč evrov, torej po ceni 2.118 evrov za kvadratni meter, na Počehovi pa trisobno stanovanje v velikosti 119 kvadratnih metrov za vsega 156 tisoč evrov, torej po ceni 1.311 evrov za kvadratni meter. V Peklu se prodaja celo hiša dvojček po ceni 713 evrov za kvadratni meter, za 300 tisoč evrov.

Finance so sicer pisale, da je nepremičninski trg v zadnjih mesecih deležen nekoliko več pozornosti tudi iz razloga hitre rasti cen v prejšnjih letih, saj so se po podatkih Sursa rabljena stanovanja v prestolnici od leta 2015 podražila za 85 odstotkov, dodaten problem pa predstavlja hitra rast obrestnih mer v zadnjih mesecih, ki bi utegnili ohladiti tudi nepremičninski trg, saj je število poslov v drugem in tretjem četrtletju na medletni ravni že precej upadlo. Je pa bila večina nepremičnin v Ljubljani, predstavljenih zgoraj, kupljenih brez posojila. Posli, ki so bili financirani s posojilom, pa imajo pomembno višje obrestne mere kot, denimo, v istem lanskem obdobju. Fiksne obrestne mere za 15- do 30-letna posojila se gibljejo med 3,5 in 4,6 odstotka, so še poročale Finance.

16. 02. 2023

Domovina

Stran/Termin: 18

Naslov: V Ljubljani se najbolj splača kupiti stanovanje- s starko

Naklada:

Avtor: petrovič presetnik

Površina/Trajanje: 1.007,02

Rubrika/Oddaja: TEMA TEDNA

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, CENE NEPREMIČNIN, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



V Ljubljani se najbolj splača kupiti stanovanje – s starko



TEO PETROVIČ
PRESETNIK

Vlada je napovedala gradnjo 5000 najemnih stanovanj do leta 2026, po tem pa 3000 na leto, kar bo davkoplačevalce na letni ravni stalo dodatnih 100 milijonov. Javnost pa predvsem zanima, kaj na trgu znižuje prodajno ceno rabljenih stanovanj, saj cene vladni nameri navkljub še ne bodo kmalu padle.

Situacija se morda sliši komična, morda kot nekaj iz kakega filma, a prav na takšen oglas, kot pišemo v naslovu, smo nedavno naleteli. Po besedah Rajka Šimonke iz nepremičninske agencije Prips nepremičnine primer niti ni tako nenavaden. Na kaj pa je pri nakupu nepremičnine treba biti pozoren in kaj vse lahko znižuje kupnino, bomo skušali odgovoriti v tem prispevku. Pri zgoraj omenjenem oglasu lahko zasledimo naslednji

stavek: »Cena je tako nizka zato, ker je stanovanje zasedeno z osebo, ki je lahko notri do svoje smrti (gospa je v 91. letu). Tako da je nakup možen, vendar brez posesti, dokler je notri. Gospa tudi nima denarja, da bi plačevala najemnino novemu lastniku, redno pa plačuje vse stroške.«

Kot nam je pojasnil gospod Šimonka: »Opisan primer niti ni tako nenavaden. Je res priložnost za nekoga, ki bi investiral v nepremičnino in 'lahko

počaka'. Če smo res popolnoma natančni, so redke prodaje, kjer nič ne manjka ali ni potrebno še ničesar urediti. Pomembno je, da kupec ve, kaj se dogaja, in da posrednik pozna smer rešitve. Da pozna potrebne postopke in stroške, ki bi lahko doleteli kupca, in mu jih predstavi.«

NA KAJ BITI POZOREN

Pri nakupu nepremičnine je morda najpomembnejše, da preverimo vso





“

Znan je primer, ko je prodajalec v oglasu striktno zahteval, da mora biti kupec cigan ali južnjak. Skregal se je s sosedom in se je tako želel maščevati sosedu.

razpoložljivo dokumentacijo. V primeru, da karkoli manjka, pa se ne smemo bati povprašati za razloge. V zadnjih letih je tako najbolj tipičen »manko« uporabno dovoljenje. Če je objekt zgrajen v skladu z gradbenim dovoljenjem in je vrisan v kataster, načeloma ne bi smeli imeti večjih težav za pridobivanje tega. Toda, kot pojasnjuje gospod Šimonka: »Težava, predvsem pri hišah, pa je, da so redki objekti, ki so zgrajeni popolnoma po gradbenem dovoljenju

“

Težava, predvsem pri hišah, pa je, da so redki objekti, ki so zgrajeni popolnoma po gradbenem dovoljenju in načrtih. Pogost je scenarij, da so graditelji dodali še eno vrsto opeke, dogradili nekaj nad garažo in podobno.

in načrtih. Pogost je scenarij, da so graditelji dodali še eno vrsto opeke, dogradili nekaj nad garažo in podobno. Vse navedeno daje objektu morda še večjo uporabnost, a ko se odločijo za prodajo, 'pozabijo, da so malo naredili po svoje'. S takšno hišo ni nič narobe, morda je še lepša in bolj uporabna, a če bo hotel novi lastnik urediti zadeve, ga to lahko stane okrog pet tisočakov. Vsekakor priložnost za znižanje kupnine.«

Pri stanovanjih pa so najpogostejše težave z instalacijami. Na prvi pogled imajo tako stanovanja vse urejeno. Ob podrobnejšem pregledu pa lahko ugotovimo, da instalacije že dolgo ne ustrezajo več današnjim normativom, da je v kopalnici morda zamakalo in je zadeva tik pred tem, da sosedu začne kapljati. Težave so pogoste tudi pri solastništvu ali skupnem lastništvu na delih stavbe. Če to ni urejeno, je lahko zadeva zelo moteča. Gospod Šimonka posebej opozarja na stanovanja, ki se kupujejo na dražbah, saj tam ni možnosti ugovora zaradi skrite napake. Lahko se zgodi, da je cena nizka, a se izkaže, da ne gre za ugoden nakup.

Vpliv navedenega na kupnino je zelo različen in odvisen od namena nakupa. V nekaterih primerih je znižanje, glede na primerljive prodaje, precej drastično, pri drugih pa se giblje pri oceni stroškov urejanja pomanjkljivosti. Kot zaključí gospod Šimonka: »Vedno je

ZNIŽANJE KUPNINE

Kakšne situacije oziroma problemi pa še lahko znižujejo ceno nepremičnine? Gospod Šimonka navaja naslednje: neurejeno lastništvo in ali pomanjkanje dokumentacije (gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, etažni načrt ...) Neurejeno lastništvo dela stanovanja – »Ta del mi uporabljamo in nam nihče nič ne reče, a ni vpisan pod naše stanovanje.« Nedokončane zadeve – obnova le delna ali neustrezna. Največkrat lastna predelava dvomljive kakovosti. Stanovanja, kjer nekaj manjka – balkon, klet, dvigalo, parkirni prostor in možnost parkiranja ... V stanovanju je nekdo storil samomor. V stanovanju je vlaga, vonj ... Neugledni sosedje v objektu ali okolici. Problematična lokacija objekta.

dobro biti pazljiv in radoveden. Izplača se.« Za konec smo ga še povprašali, ali pozna kakšen nenavaden, zanimiv oglas, v stilu na začetku omenjenega. »Zanimivih primerov je kar nekaj, vendar se zaradi občutljivosti raje izogibam pogovoru o tej temi. Znan pa je primer, ko je prodajalec v oglasu striktno zahteval, da mora biti kupec cigan ali južnjak. Skregal se je s sosedom in se mu je tako želel maščevati.«

Komentarji bralcev

Upam, da boste mediji in novinarji v naslednji volilni kampanji vrtali v koalicijo glede razkoraka med obljubami v prejšnji kampanji in dejansko izvedbo.

Jožef

Ta vlada je na oblast prišla z lažnivimi predvolilnimi obljubami. Režimski mediji pa o tem modro molčijo. Tu in tam je mogoče kakšna novica, vendar ne takšna, ki bi metala slabo luč na vsemogočno oblast.

Štajerska 2021

3.000 stanovanj po 1.500€/m2 neto = 250 milj €, kar je več je zopet rop davkoplačevalcev. Bodo ta stanovanja za priseljence ali za otroke davkoplačevalcev?

Realist

Če Golob ne bo spravil države v bankrot v roku enega leta, bo to čudež. Ta človek nima pojma, kaj so to javne finance, kako se vodi država, kaj je to ekonomska logika ... Obljublja daljnosežne reforme, ki ustvarjajo kaos v državi, še preden ima sploh kak sinopsis zanje v rokah.

Rasputin

Se slišimo čez dve leti, ko bo država zgradila 6000 novih stanovanj. Pardon, pripravila študijo za ta stanovanja in zaprila za študije nekaj milijončkov. Evo, če se motim, sem pripravljen plačati dvojno kavo vsem komentatorjem na tem portalu, Mescu in vsem Golobom. Od duhovnikov do predsednika.

Markec

15. 02. 2023 www.sta.si

Stran/Termin:

Naslov: Equinox v drugem letu delovanja s 7,3 milijona evrov

Naklada:

Avtor: jes/uk

Površina/Trajanje: 1,00

Rubrika/Oddaja:

Žanr: SPLETNI ČLANEK

Gesla: POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

<https://www.sta.si/3139372>

Družba Equinox nepremičnine, ki je maja predlani nastala z oddelitvijo nepremičnin iz družbe Union Hoteli ter od konca januarja lani kotira na borzi, je lani ustvarila 7,3 milijona evrov čistih prihodkov od prodaje in nekaj manj kot 712.000 evrov čistega dobička. Oboje je bistveno več kot v osmih mesecih delovanja v 2021. Čisti prihodki od prodaje so bili tako lani za 64 odstotkov višji kot v obdobju od 3. maja do 31. decembra 2021. Pri tem so bili čisti prihodki od najemnin s 6,5 milijona evrov višji za 63 odstotkov. Bruto dobiček iz poslovanja (EBITDA) se je okrepil za 88 odstotkov na 5,4 milijona evrov, čisti dobiček pa se je skoraj podvojil, saj je v omenjenem predlanskem obdobju dosegel blizu 360.000 evrov, je razvidno iz revidiranega letnega poročila za lani. Dobitek po kazalniku Funds from Operations (FFO), ki je po pojasnilih družbe najširše spremljan kazalnik poslovanja nepremičninskih družb in je izračunan kot čisti poslovni izid, h kateremu se prišteje amortizacija, od tega pa se nato odštejejo ali prištejejo vsi enkratni dogodki v poslovnem letu, je dosegel 5,2 milijona evrov ali 2,92 evra na delnico. V 2021 je znašal 2,9 milijona evrov ali 1,61 evra na delnico. Družba je sicer lastnica štirih hotelov v središču prestolnice (Grand hotel Union, Hotel Lev, The Fuzzy Log in uHotel). Podjetje ima v lasti tudi štiri stavbe s poslovnimi prostori v Ljubljani, in sicer večine stolpnice Dela ter poslovnih stavb Nomago, Kompas in Modna hiša. Družba je lani kupila še okoli 3418 kvadratnih metrov poslovnih prostorov v stolpnici Dela, s čimer je lastništvo povečala na 6688 kvadratnih metrov oz. 72,7 odstotka površine v stavbi. V njej urejajo poslovne prostore in manjša stanovanja. Obenem je družba s kreditom kupila tudi stavbo Hotela Diana v Murski Soboti in ga oddala v najem Domu za starejše občane Rakičan, prav tako s kreditom je kupila tudi kočevsko veleblagovnico Nama in se lotili prenove v sodoben stanovanjski-posloven objekt. Najpomembnejša poslovna dogodka pa sta bila podpisa pogodb o oddaji hotelov v Ljubljani v dolgoročni najem. Grand hotel Union, Hotel Lev in uHotel je Equinox dal v najem španski skupini Grupo Hotusa, in sicer za 20 let z možnostjo dvakratnega podaljšanja še za pet let. The Fuzzy Log in Hotel Central je prav tako oddal za 20 let latvijski skupini Mogotel Hotel Group. Skupaj si je s posloma zagotovil za vsaj 122 milijonov evrov prihodkov. Sredstva so po poštenu vrednosti ocenjena na 134 milijonov evrov, od tega hoteli na 93,2 milijona evrov ali skoraj 70 odstotkov celotnega portfelja. Strateški cilj Equinosa je ta delež v prihodnjih letih zmanjšati pod 50 odstotkov, družba pa je že napovedala večji poudarek na stanovanjskih nepremičninah. V Equinoxu so se pohvalili, da so med najmanj zadolženimi nepremičninskimi družbami v Evropi. Neto dolg skupaj s primarno likvidnostjo je bil pri 3,8 milijona evrov ali 3,3 odstotka vrednosti sredstev, medtem ko je ciljna strateška vrednost 25 odstotkov. Januarja letos so sicer delničarji Equinosa, največja sta hotelski del nekdanjega sistema ACH Axor holding s 73 odstotki in Kad z 19 odstotki, odločili, da se za dividende nameni skoraj 2,6 milijona evrov oz. 1,43 evra na delnico. Februarja je medtem upravni odbor sprejel tudi program odkupa lastnih delnic. Z delnico Equinosa, ki je zdaj tudi del indeksa SBI TOP, je bilo sicer po pojasnilih iz družbe sklenjenih 472 poslov v vrednosti 3,4 milijona evrov. Poprečna cena delnice je bila 42 evrov.

16. 02. 2023

Večer

Stran/Termin: 23

Naslov: Pregledovalnik prostorskih aktov

Naklada: 16.328,00

Avtor: rp

Površina/Trajanje: 237,67

Rubrika/Oddaja: CELJSKO

Žanr: POROČILO

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK



CELJE

Pregledovalnik prostorskih aktov

Dobrodošla pomoč pri načrtovanju gradbenih posegov ali nakupu nepremičnine na območju Mestne občine Celje

Na prostorskem portalu Mestne občine Celje (prostor.celje.si), ki je zbirka interaktivnih zemljevidov s specifičnimi tematikami, so dodali novo vsebino - Veljavni prostorski akti. Na tem mestu si je mogoče ogledati podatke o izvedbenih prostorskih aktih, ki veljajo na območju Mestne občine Celje. Nova vsebina je opremljena z geolociranimi grafičnimi prikazi ureditvenih situacij izvedbenih prostorskih aktov in podatki o pripadajočih odlokih, ki podajajo pogoje za gradnjo in urejanje prostora.

"Verjamemo, da bo nova vsebina zanimiva in v pomoč pri načrtovanju gradbenih posegov ali nakupu nepremičnine na območju Mestne občine Celje tako laični kot strokovni javnosti, na primer obstoječim lastnikom zemljišč, potencialnim kupcem zemljišč,

nepremičninskim posrednikom in projektantom," poudarjajo na občini.

V zbirki prostorskega portala celjske občine so sicer že na voljo zemljevidi za sledeče tematske sklope: Celebus - linije in postajališča, 3D-interaktivno Celje, Parkirišča, Zelene površine, Celjski prostorski plan, Prikaz stanja prostora, Lokacije defibrilatorjev (AED enot), Cestne zapore in Servis 48. "Zemljevidi na prostorskem portalu na enostaven način podajajo ozke podatkovne sklope, tako da do želenih informacij pridete karseda hitro. Za ogled zemljevidov potrebujete le računalnik, tablico ali pametni telefon s sodobnim spletnim brskalnikom. Vse podane vsebine so informativne narave, za uradne informacije se obrnite na pristojne službe Mestne občine Celje," še dodajajo na občini. **(rp)**



Kje se v Celju lahko gradi in kje ne, bodo investitorji lahko zdaj hitro preverili kar na spletu.

Foto: Gregor KATIČ

16. 02. 2023 Finance

Stran/Termin: 5

Naslov: Britanci pripravljajo teren za gradnjo 240 stanovanj za

Naklada: 4.965,00

Avtor: ALEŠ PERČIČ, PETRA SOVDAT

Površina/Trajanje: 661,23

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: POROČILO

Gesla: GRADNJA STANOVANJ



Britanci pripravljajo teren za gradnjo 240 stanovanj za Bežigradom; kaj ima s projektom Pečečnik?

Kolikšna je vrednost investicije, koliko bodo stala stanovanja in kdaj predvidoma bo gradnja končana

ALEŠ PERČIČ
ales.percic@finance.si

PETRA SOVDAT
petra.sovdat@finance.si

Ljubljanski mestni svetniki bodo na svoji seji 27. februarja potrjevali dopolnjen občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki ureja gradnjo na območju nekdanje tiskarne. V delu spomeniško zaščitene stavbe, ki jo je zasnoval arhitekt Savin Sever, trenutno poteka gradnja novih poslovnih prostorov. V prihodnje pa investitor, družba Tolstojeva, za katero stoji britanski sklad Zetland Capital, načrtuje še gradnjo okoli 240 stanovanj.

Glede na izhodišča OPPN bodo stanovanja v treh večstanovanjskih objektih. Dva bosta visoka do 35 metrov in bosta imela devet nadstropij. Tretji bo v višini tiskarne in bo imel dve nadstropji. Pod vsemi tremi stavbami bo skupna klet v dveh nivojih, v kateri bodo parkirna mesta. Med stanovanjskimi stavbami so predvideni zelene površine in otroška igrišča.

Gradnja je načrtovana v dveh etapah, v prvi bosta nastali dve višji stanovanjski stavbi, v drugi pa nižja stanovanjska stavba in preostale pripadajoče ureditve, še izhaja iz OPPN.

Kakšne bodo cene stanovanj in kdaj se bo gradilo

V družbi Tolstojeva celotno investicijo v stanovanja ocenjujejo na 80 milijonov evrov. Graditi bodo začeli, ko bodo imeli pravnomočno gradbeno do-

voljenje, pričakujejo ga v drugi polovici tega leta. Predviden rok konca gradnje je tri leta po začetku, kar pomeni, da bi bila stanovanja lahko vseljiva konec leta 2026 oziroma na začetku leta 2027. Poslali so nam tudi nekaj računalniških fotografij nove soseske, pri tem pa opozarjajo, da videz soseske še ni dokončen.

Prodajne cene stanovanj se bodo gibale pri okoli 3.900 evrov za kvadratni meter (brez DDV). »Končna prodajna cena bo odvisna od velikosti stanovanja, saj bo v ponudbi vse od manjših dvosobnih stanovanj pa vse do večjih štiri- in petsobnih penthouse stanovanj v višjih nadstropjih z velikimi terasami in odprtimi pogledi na Alpe,« nam je povedal Sergej Savič iz družbe Nest nepremičnine, ki skrbi za prodajo stanovanj, ki jih pri nas gradi britanski sklad.

Pečečnik razmišlja o nakupu poslovnega dela

Iz zemljiške knjige je razvidno, da ima 2,8-milijonsko hipoteko na zemljiščih nekdanje tiskarne vpisano tudi podjetje Elektronček Joca Pečečnika. »Razmišljamo, da bi odkupili poslovni del Tolstojeve, a bom še počakal, da vidim, kaj bodo naredili in kakšne najemnike bodo dobili. Za zdaj sem denar le posodil, če ne drugega, bi rad dobil več parkirišč in še kaj dodatnega prostora, ker je stavba v naši neposredni bližini. Čez nekaj mesecev se bomo

še odločili, kako naprej, je pa to mikronaložba, s katero se veliko ne ukvarjam,« nam je povedal Pečečnik.

Kar zadeva stanovanja, Pečečnik pravi, da ga ne zanimajo. »Saj vidite, kako kaže - da nam bodo pobrali še to, kar imamo. Skrbi me, da bomo prišli do točke, ko bo državi pri vsem povečevanju odhodkov zmanjkalo denarja,« pravi Pečečnik.

Kdo so britanski investitorji

Za britanski zasebni naložbeni sklad Zetland Capital smo pri

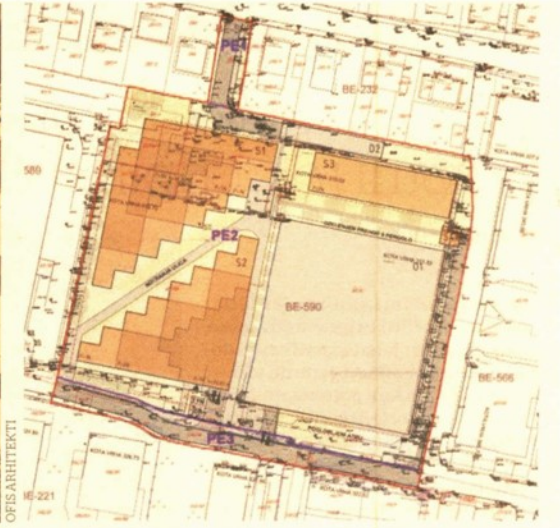


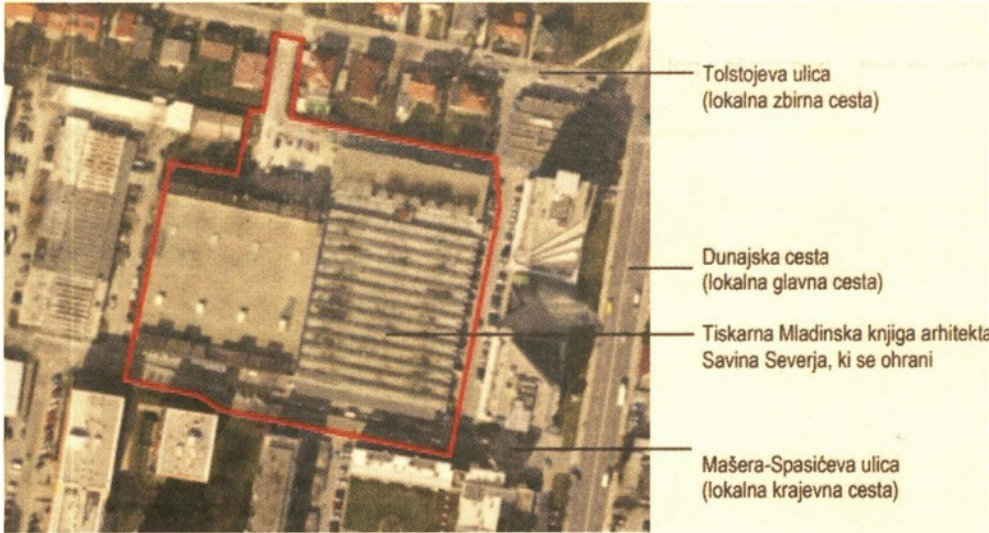
nas prvič slišali pri gradnji stanovanj na območju Črnuškega bajerja, kjer nastaja nova stanovanjska soreska Lagom. V prvi fazi je investitor zgradil 150 stanovanj, ki so že vsa prodana, v drugi fazi, ki je stekla v minulih tednih, pa namerava zgraditi še sto stanovanj. Poleg tega ima sklad v lasti več poslovnih prostorov v Situli.

Britanski sklad se sicer ukvarja z nepremičninskimi naložbami po vsej Evropi, še posebej dejavni pa so v domačem Združenem kraljestvu, je razvidno na njihovi spletni strani. Konec leta 2021 so prevzeli 37 igralnic podjetja Buzz Bingo, ki organizira igre na srečo. Vrednost posla ni znana, so pa v skladu zapisali, da gre za eno največjih nepremičninskih transakcij v Združenem kraljestvu v letu 2021.

Sklad ima v lasti tudi večinski delež podjetja Typhoo Tea, ki je ena najprepoznavnejših blagovnih znamk čajev v Veliki Britaniji, poleg tega je kupil še dva hotela, in sicer Macdonald Manchester s 338 sobami in Macdonald Holyrood s 156 sobami.

Na svoji spletni strani so obveščali o nakupu štirizvezdnega hotela Morrison s 145 sobami v Dublinu. Posel je po oceni irskih medijev vreden več kot 65 milijonov evrov.





Slika 2: Prikaz območja OPPN v aerofoto posnetku ožjega območja (Vir: OPN MOL ID)



16. 02. 2023

Novi tednik

Stran/Termin: 6

Naslov: Na spletu pregled prostorskih aktov

Naklada: 15.000,00

Avtor: tc

Površina/Trajanje: 51,38

Rubrika/Oddaja: IZ NAŠIH KRAJEV

Žanr: VEST

Gesla: NEPREMIČNINSKI POSREDNIK



Na spletu pregled prostorskih aktov

CELJE – Prostorski portal Mestne občine Celje (prostor.celje.si) je zbirka interaktivnih zemljevidov, kjer je mogoče hitro najti različne informacije. Novost so podatki o veljavnih prostorskih aktih, ki veljajo na območju Mestne občine Celje.

Nova vsebina naj bi koristila lastnikom zemljišč, morebitnim kupcem, nepremičninskim posrednikom in projektantom pri načrtovanju gradbenih posegov ali nakupu nepremičnine. Zemljevide si je mogoče ogledati na računalniku, tablici ali pametnem telefonu s sodobnim spletnim brskalnikom.

Sicer pa je na omenjenem portalu mogoče najti še podatke o progah in postajališčih Celebusa, o parkiriščih, zelenih površinah, celjskem prostorskem načrtu, krajih, kjer so defibrilatorji, cestne zapore ...

TC

16. 02. 2023

Demokracija

Stran/Termin: 32

Naslov: Javna stanovanja kot ideološki projekt Levice

Naklada: 11.000,00

Avtor: Jože Biščak

Površina/Trajanje: 1.127,78

Rubrika/Oddaja: SLOVENIJA

Žanr: POROČILO

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA



SLOVENIJA



Jože Biščak | STA/Daniel Novaković, Boštjan Podlogar, Bor Slana; Arhiv Demokracije

Javna stanovanja kot ideološki projekt Levice

»Stanovanja so za nas javna dobrina in nekaj, za kar je država dolžna poskrbeti. To je naše osnovno izhodišče,« je pred dnevi dejal poslanec in vidni član Levice Matej T. Vatovec.

To je populizem in nerazumevanje pojma, kaj sploh je javna dobrina, pravi ekonomist Štefan Šumah, kar je za socialiste nekaj povsem normalnega, saj je že slavní ekonomist avstrijske ekonomske šole Friedrich von Hayek dejal: »Če bi se socialisti spoznali na ekonomijo, ne bi bili socialisti.« In pri stanovanjih ni nikakršne ekonomske logike, da bi bila javna dobrina.

Komunitarizem

Ideja, ki jo danes zagovarja minister za solidarno prihodnost Simon Maljevac, je komunitarizem v najčistejši obliki, saj so po tej definiciji tudi stanovanja v zasebni lasti »javna«, kar pomeni skupna last. Če

je to načrt (o čemer ne gre dvomiti), se Sloveniji ne piše nič dobrega. »Gre za komunizem v prijazni preobleki države,« je prepričan publicist in svetovalac Andrej Drapal.

Dokler so se tovariši z Luko Mesecem na čelu družili v opoziciji in ob pivu razpravljali, kako so poklicani za socialistično razsvetljevanje neumnega naroda, ki si ga je (domnevno) pokorila pohlepna tržna logika, smo lahko zamahnili z roko, češ, vsaka politika potrebuje tudi eksote. Ljudje, ki sanjarijo (in sicer neartikulirano razpravljajo), kako bodo nekega dne množice rešili iz kapitalističnih okovov in krenili na lov za zatiralskimi buržuji, imajo seveda pravico razmišljati o boljšem

svetu, čeprav njihove zamisli nikjer in nikoli niso delovale. Težava je nastala, ko je začela združba radikalnih levičarjev soustvarjati uradno vladno politiko. Stanovanja niso tržno blago, stanovanje in dom sta pravica, za stanovanja je dolžna poskrbeti država, trdijo v Levisi. Nacionalizacija? »Če so komunisti dvajsetega stoletja nasilno nacionalizirali (ropali) zasebno lastnino, jo danes država prek takih 'prijaznih' pobud nacionalizira bistveno bolj učinkovito,« pravi Drapal.

Res pomanjkanje stanovanj?

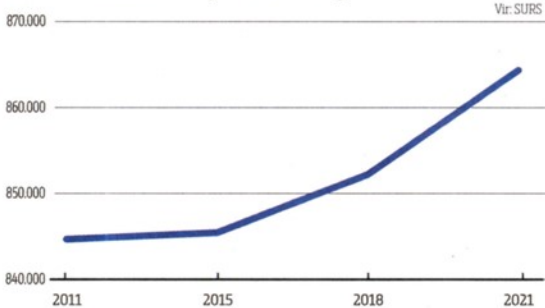
Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (Surs) je bilo v Sloveniji konec leta 2021 864.323 stanovanjskih enot oziroma slabih 20.000 več kot leta 2015, cena stanovanjskih nepremičnin pa se je povečala za 77 odstotkov. V tem času je število prebivalcev v Sloveniji zraslo za 50 tisoč, na 2,11 milijona (2021). Kot je na



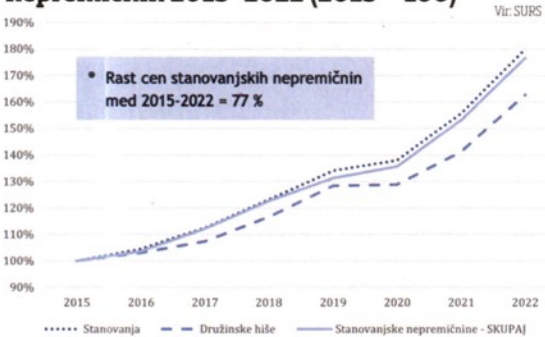
xxx



Število stanovanj v Sloveniji



Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin 2015–2022 (2015 = 100)



Obseg proračunskih sredstev za subvencije tržnih in neprofitnih najemnin



zadnji novinarski konferenci predstavil minister Maljevac, se je med letoma 2015 in 2021 število gospodinjstev povečalo za skoraj 40 tisoč, medtem ko je bilo zgrajenih le 22.819 novih stanovanj. Levica iz tega izpelje sklep, da v Sloveniji primanjkuje stanovanj, saj je bilo v omenjenem obdobju 16.422 gospodinjstev več kot novih stanovanj. In da bi za to morala poskrbeti država.

Kot dokaz, da je s Slovenijo nekaj narobe in da bodo tovariši iz Levice poskrbeli, kot pravi Maljevac, za politiko, ki »omogoča gradnjo ves čas«, navajajo Avstrijo. Severna sosesda ima na tisoč prebivalcev 547 stanovanj, Slovenija le 410; dokončanih stanovanj na tisoč prebivalcev ima 8,9, Slovenija le 1,5; delež novogradenj je v Avstriji 1,6 odstotka, v Sloveniji le 0,4 odstotka, zato ima skoraj 80-odstotni delež stanovanj, ki so starejša od 30 let.

Zaslepljenost ali neznanje?

Ekonomiste, analitike in svetovalce smo vprašali, kaj menijo o izjavi poslanca Mateja Vatovca, da so za Levico stanovanja javna dobrina. Ali gre za ideološko zaslepljenost ali za neznanje in nerazumevanje pojmov?



Dr. Štefan Šumah, ekonomist: »Izjavo vidnega predstavnika Levice dr. Mateja Vatovca, da so stanovanja javna dobrina, lahko razumemo kot neznanje in nerazumevanje pojmov ali pa kot čisti populizem. Kaj so javne dobrine, je jasno definirano v zakonu o javnih službah, ki pa ga dr. Vatovec očitno razume po svoje ali pa ga sploh ni prebral. Glede na modus operandi dr. Vatovca močno dvomim, da je dal tako izjavo brez poznavanja zakonodaje in gre bolj za populizem s primesjo politične korupcije, dejansko ponujanje materialnih koristi torej v zameno za politično podporo.«



Edvard Kadič, analitik: »Ne eno in ne drugo. Gre za načrtno delovanje. Uspeh levice od nekdaj temelji na nerealnih obljubah. Kaj je lažjega za uspeh na volitvah kot ljudem obljubljati kar 30.000 stanovanj, solastništvo podjetij, v katero niso vložili niti evra, ali pa stanovanja, ki jih bodo dobili in jih ne bo treba kupiti na trgu? Srečno vsem nam, dokler je takšna stranka, ki se javno izreka proti ustavno zagotovljeni pravici do zasebne lastnine, v Sloveniji sploh dovoljena.«



Andrej Drapal, publicist in svetovalec: »Zadeva stanovanj kot 'javne dobrine' je del ideologije, ki že nekaj let ali celo desetletij ni več zgolj pozicija marksističnih strank, ampak večine progresivnih strank zahodnega sveta. Gre za komunizem v prijazni preobleki države, ki se postavlja v vlogo čuteče matere, ki skrbi za svoje otroke. Če so komunisti dvajsetega stoletja nasilno nacionalizirali (ropali) zasebno lastnino, jo danes država prek takih 'prijaznih' pobud nacionalizira bistveno učinkoviteje. Izvaja jo v imenu socialne države z najboljšimi nameni – in zato trenutno še ne vidim intelektualne moči, ki bi se temu razvrednotenju posameznikove svobode uprla.«



Mitja Iršič, analitik in komentator na Nova24TV: »Ne gre za nerazumevanje. Točno vedo, da zavajajo, in če je stanovanje javna dobrina je tudi terec 4x4 javna dobrina za ljudi, ki živijo v težko dostopnih predelih države. Od kar sodelujejo v politiki, so se naučili, da mediji opravičujejo vse njihove retorične pasti – spomnimo, da so ravno mediji ovekovečili laž stranke Levice, da nekateri dobijo manjšo plačo od minimalne. Stanovanje kot javna dobrina je nova socialistična retorična past, s katero se bo gradila politika na zgrešenih predpostavkah.«



SLOVENIJA



Luka Mesec, podpredsednik vlade, pravi, da bodo »do konca mandata ustvarili stroj, ki bo zgradil 3.000 stanovanj na leto«.



Poslanec Levice **Matej T. Vavovec**: »Stanovanja so za nas javna dobrina in nekaj, za kar je država dolžna poskrbeti.«

Luka Mesec, podpredsednik vlade, je dejal, da bodo posnemali avstrijski model in »do konca mandata ustvarili stroj, ki bo zgradil 3.000 stanovanj na leto«.

► Kaj je javna dobrina?

Vprašajmo se: Komu bodo namenjena nova stanovanja in kje bodo tovariši dobili denar? Toda najprej odgovorimo na vprašanje, kaj je javna dobrina.

Po definiciji je javna dobrina (ali javno dobro) materialna ali storitvena dobrina, ki je na voljo vsem državljanom. Običajno storitve opravlja vlada, plačajo se kolektivno pred obdavčitvijo. Javna dobrina je nekonkurenčna (ponudba se ne zmanjša, ko se porabi) in ni izključevalna (na voljo je vsem). Temeljne javne dobrine, ki so potrebne tudi za delovanje države kot take, so vzdrževanje javnega reda in miru (policija), zagotavljanje varnosti (vojaška) ter pregon kriminala in razsojanje v sporih (pravosodje). Kakor je rasla država, so si vlade, da bi od ljudi pobrale čim več davkov, izmišljale nove in nove javne dobrine (kvazijavne dobrine). Te dobrine imajo sicer velike učinke, ki se kažejo predvsem navzven (zdravstvo, šolstvo, solidarnostni pokojninski sistem), vendar koristijo samo določeni skupini ljudi na račun druge skupine ljudi.

Stanovanja torej niso niti temeljna niti kvazijavna dobrina. So pa javna stanovanja kvazijavna dobrina. Zato je mogoče Vavovec mislil na javna stanovanja. Toda analitik Edvard Kadič pravi, da je mislil resno: »Gre za načrtno delovanje. Srečno vsem nam, dokler je takšna stranka, ki se javno izreka proti ustavno zagotovljeni pravici do zasebne lastnine, v Sloveniji sploh dovoljena.« Podobno razmišlja tudi Mitja Iršič, komentator na Nova24TV: »Ne gre za nerazumevanje. Stanovanje kot javna dobrina je nova socialistična retorična past.«

Drag projekt Levice

Naj bo tako ali drugače, javne dobrine (osnovne ali kvazi) se ne proizvajajo vse prostovoljno na trgu, ampak jih zagotavlja javni sektor, prisilno jih z obveznimi davki financirajo neto davkoplačevalci. To bo tudi z javnimi stanovanji. Po podatkih ministrstva za solidarno prihodnost je leta 2021 iz proračuna šlo nekaj več kot 20 milijonov evrov samo za subvencije tržnih in neprofitnih najemnin. Če pa bo želela država graditi stanovanja po načrtih Levice, bo to vsaj 0,4 milijarde evrov v dveh letih.

Statistično gledano ima Slovenija dovolj stanovanjskih enot, saj ima okoli 150 tisoč stanovanj nenaseljenih. Ta prazna stanovanja so večinoma v manjših občinah in na podeželju. Tam je tudi gostota stanovanj na tisoč prebivalcev največja. Po podatkih Sursa je denimo v občini Kostel povprečno 915 stanovanj na 1.000 prebivalcev (skoraj vsak prebivalec ima na voljo eno stanovanje). Po drugi strani se prebivalstvo skuša koncentrirati v večje kraje in občine (vsako sedmo stanovanje je v mestni občini Ljubljana), zato je tam največje pomanjkanje stanovanj in so tudi najdražja. Vzroka sta dva. Prvi je napačna vladna politika, ki je po osamosvojitvi državo vse bolj centralizirala. Drugi je nenadzorovano priseljevanje, saj se prišleki (predvsem z Balkana) naseljujejo v mestnih središčih. Statistično je avtohtonih Slovencev vse manj, prebivalstvo se povečuje predvsem zaradi tujerodnih, ki v urbanih središčih ustvarjajo potrebo po stanovanjih (katerih cena zato raste) in se zasedajo v denarnice davkoplačevalcev. Tako politiko spodbujajo predvsem levičarske politične stranke, ki v priseljenih vidijo novo volilno bazo.

Avstrijski model

Glede na migrantsko politiko odprtih vrat leve vlade stanovanj v Sloveniji ne

Prepričanje Levice, da so stanovanja »javna dobrina«, je komunitarizem v najčistejši obliki.

bo nikoli dovolj. Čeprav za gradnjo javnih (državnih) stanovanj ni nobene potrebe (v mestih se koncentrirajo tudi zaposleni v javnem in državnem sektorju ter ljudje, denimo metelkovci, ki se zasedajo v državni proračun), saj bi morala imeti pobudo za stanovanja zasebna iniciativa, bo Levica zapravila skoraj pol milijarde evrov za svoj povsem strankarski ideološki projekt. Njihova ideja, da sledijo avstrijskemu zgledu, bo pustila globoke brazde v denarnicah državljanov.

Najprej je treba vedeti, da je Avstrija gospodarsko močnejša in bolj razvita, predvsem pa je bogatejša država, in to socialnodemokratskim politikam v tem tisočletju navkljub. Tudi zato si lahko privoščijo državno stanovanjsko politiko, ki ni poceni. Po poročanju Financ avstrijski (dunajski) stanovanjski model davkoplačevalce stane en (!) odstotek plače. »Pol odstotka na bruto plačo plača delodajalec, pol odstotka pa iz bruto plače še delojemalec. Tako se financirajo najemna stanovanja na Dunaju, po čemer se zgleduje vlada Roberta Goloba,« poroča za časnik Tanja Smrekar. Očitno je to tisto, čemur Maljevac pravi »robusten sistem financiranja in gradnje javnih najemnih stanovanj«. A vprašati se je treba, zakaj bi moral Prekmurec plačevati neprofitno najemno stanovanje nekemu, ki se je preselil v Ljubljano. Je to pravično? [D]