

Tabela 5.4. Priporočila za boljše stanovanjske politike

GLAVNE UGOTOVITVE POLITIKE	PRIPOROČILA (ključna priporočila v krepkem tisku)
Poenostavite načrtovanje rabe zemljišč in sisteme dovoljenj	
Prostorsko načrtovanje trpi zaradi razdrobljenosti in neučinkovitega upravljanja na več ravneh vlade.	Pospešiti izvajanje regionalnih prostorskih načrtov in spodbuditi medobčinsko sodelovanje pri oblikovanju lokalnih načrtov.
Postopki pridobivanja gradbenih dovoljenj so dolgotrajni in dragi. Vzpostavite centralizirano enoto za oddajo in sledenje vlog za gradbena dovoljenja.	Razmislite o uporabi tihega soglasja, ki samodejno odobri prošnje za dovoljenje, če se regulativna agencija ne odzove v določenem roku.
Odstranite regulativna in davčna izkrivljanja za nevtralnost posesti	
Regulacija najemnin je preveč restriktivna in se pogosto zaobide. Nezadostno poročanje in neformalnost ustvarjata ranljivost za najemnike in negotovost za udeležence na trgu.	Uvesti standardizirane najemne pogodbe. Določite obvezne klavzule, da zagotovite skladnost pogodb z nacionalno zakonodajo in zaščitite najemodajalce in najemnike. Uveljavljajte poročanje davčnim organom na podlagi teh standardiziranih najemnih pogodb. Dodatno uravnotežite pravice najemnika in najemodajalca, na primer tako, da vključite najemodajalčevo zasedenost kot utemeljen razlog za odpoved najemnih pogodb.
Prihodki od ponavljajočih se davkov na nepremičnine so nizki. Davčna osnova ne odraža tržnih vrednosti, davčne stopnje so nizke in po lastni presoji lokalnih oblasti. Reformni načrti obstajajo že od leta 2013, vendar so trenutno v pat poziciji.	Reformirajte ponavljajoče se davke na nepremičnine na podlagi redno posodobljenih tržnih vrednosti. Razmislite o odlogu davkov ali kompenzacijskih ukrepih za zaščito najbolj ranljivih.
Obstaja ločen davek na zemljišča, vendar je zelo nizek, ločen od davka na nepremičnine in o njem odločajo lokalne oblasti.	Razmislite o združitvi obdavčitve zemljišč in nepremičnin v model obdavčitve nepremičnin z deljeno stopnjo, pri čemer je zemljišče obdavčeno po višji stopnji kot zgradbe, da bi spodbudili nove gradnje in izboljšave.
Trenutna obdavčitev stanovanj je izkrivljajoča in ni nevtralna glede posesti.	Zgornja meja oprostitve kapitalskih dobičkov za nepremičnine, stanovanjske nepremičnine.
Davčni sistem daje prednost kratkoročnim najemom pred dolgoročnimi.	Izenačiti konkurenčne pogoje med kratkoročnimi in dolgoročnimi najemi z uskladitvijo obdavčitve prihodkov od najemnin. Za sekundarna stanovanja in kratkoročne najeme uporabite višje davčne stopnje kot za primarna bivališča.
Izboljšajte dostop do hipotekarnega financiranja	
Hipotekarni trgi so premalo razviti, posojilne marže pa so visoke, tekmovanje.	Izboljšati dostopnost in uporabo centralnega kreditnega registra, da se zmanjša asimetrija informacij med posojiljemalci in posojilodajalci.
Visoko dokončno lastništvo, izkušnje s finančnimi krizami in vrzeli v finančni pismenosti zmanjšujejo povpraševanje po hipotekah.	Spodbujajte finančno pismenost in ozaveščajte o prednostih različnih struktur posesti, vključno s hipotekarnim financiranjem lastništva.
Zdi se, da predpisi o izvršbah zvišujejo hipotekarne stroške za posojilodajalce.	Preglejte predpise o izvršbi in izboljšajte ravnotežje med pravicami posojilodajalca in posojiljemalca.
Izkoristite potencial socialnih stanovanj	
V primerjavi s številnimi drugimi evropskimi državami fond socialnih stanovanj zaostaja. Dotacija javnih stanovanjskih skladov je nizka, najemnine pa ne pokrivajo stroškov gradnje in vzdrževanja.	Podprite vzpostavitev obnovljivih shem financiranja s pregledom formula socialne najemnine za kritje stroškov gradnje in vzdrževanja. Razmislite o prodaji javnih zemljišč ponudnikom socialnih stanovanj pod tržnimi cenami.
Zasebnih naložb v socialna stanovanja je malo, razvoj omejenega ali neprofitnega sektorja pa zaostaja.	Z regulativnimi in davčnimi instrumenti olajšati ustanavljanje neprofitnih in drugih gradbenikov stanovanj, ki oddajajo po dostopni ali socialni ravni najemnine. Zagotovite javna posojila in jamstva neprofitnim in drugim graditeljem stanovanj, ki želijo najeti po dostopni ali socialni ravni najemnine.
Pospešiti razogljčenje stanovanjskega sektorja	
Stanovanjski fond je star in energetsko neučinkovit. Energetske izkaznice so obvezne le za nova stanovanja, stanovanja, ki se prodajajo, in najemne pogodbe za najmanj eno leto. Razširitev pokritosti bi lahko povečala uporabo podpornih ukrepov za prenovo, olajšala širitev temeljite energetske prenove in spodbudila rast zelenih financ.	Izvajati redne preglede in ocene učinka ukrepov finančne podpore za energetsko učinkovitost stanovanjskih stavb, da bi povečali uporabo. Razširite pokritost obveznih energetskih izkaznic, zlasti vključno z vsemi najemi stanovanj. Omilitve pravil glasovanja za obnove večstanovanjskih stavb.
Cene ogelja v stanovanjskem sektorju so nizke v primerjavi z drugimi sektorji.	Pospešiti uvedbo sistema trgovanja z emisijami za neposredne emisije iz stanovanjskih stavb.
Širitev daljinskega ogrevanja zaostaja za primerljivimi državami.	Spodbujanje horizontalnega in vertikalnega sodelovanja pri načrtovanju in razvoju infrastrukture daljinskega ogrevanja.