

Nov model zagotavljanja cenovno dostopnih stanovanj!?

Primož Brvar, Nepremičnine Celje d.o.o.

Član GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Države v Evropi imamo različno organizirano stanovanjsko politiko in posledično razvit najemni trg, ki je pomemben gradnik državne blaginje. V razvitosti najemnega trga stanovanj prednjačijo najbolj razvite države, Avstrija, Nemčija, Švica, Nizozemska, najmanj pa Romunija, Hrvaška, Slovaška in Poljska. V drugi skupini se nahaja tudi Slovenija, kot posledica privatizacije stanovanj po prehodu v nov politično gospodarski sistem. Sprašujemo se lahko, ali bi najemni trg v Sloveniji brez privatizacije, bil povsem primerljiv s tistimi v razvitih državah? Stvari niso enoznačne, za to so potrebni podporni mehanizmi, ki jih v prvi vrsti ureja država. Slovenija potrebuje nov model stanovanjske politike, saj s trenutnim ne sledimo trendom in ne zagotavljamo vse večjih potreb naših državljanov.

Pri iskanju dobrih praks se lahko ozremo v Avstrijo. V naši sosedi cenovno dostopna stanovanja, primerljiva z našimi stanovanji z neprofitno najemnino, predstavljajo 22% vseh stanovanj in 56% vseh najemnih stanovanj. Pri tem še posebej izstopa Dunaj, kjer cenovno dostopna stanovanja predstavljajo 45% celotnega stanovanjskega fonda, od tega 220 000 v lasti mesta.

Dunaj se je v 80-ih letih prejšnjega stoletja, zaradi vse večjih potreb po cenovno dostopnih stanovanjih in posledično pritiska na javne finance, odločil za sodelovanje z zasebnim sektorjem pri zagotavljanju cenovno dostopnih stanovanj. Mesto, z namenom usmerjenega urbanističnega razvoja, kupuje zemljišča za predvideno stanovanjsko gradnjo in jih komunalno opremi. Sledi natečaj, kjer mesto na podlagi kriterijev arhitekture objektov, ekonomike in umestitve v okolje, izbere investitorja stanovanjske gradnje. Investitorji so zasebne neprofitne stanovanjske organizacije, organizirane kot zadruge, družbe z omejeno odgovornostjo in delniške družbe. Izbranimu investitorju mesto pod ugodnimi pogoji proda zemljišče ter zagotovi posojilo z enoodstotno obrestno mero, v višini tretjine vrednosti investicije, katerega ročnost znaša 30 do 35 let. Preostali del sredstev investitorji pridobijo s posojili na trgu, del predstavljajo lastna sredstva. Zanimivo je, da del sredstev v obliki varščine prispevajo tudi najemniki. Višina te varščine je odvisna od tipa stanovanja in gmotnega stanja najemnika.

Na podlagi predstavljenega modela Dunaj posredno upravlja z dodatnimi 200 000 stanovanji. Najemnina v novozgrajenih stanovanjih znaša 7,5 EUR/m² stanovanjske površine. Vključuje povračilo financiranja, vzdrževanje, stroške obratovanja večstanovanjskega objekta, administracijo in davek. Najemnina se usklajuje z rastjo plač in življenjskih stroškov. Po odplačilu posojila s strani investitorja se najemnina zmanjša za strošek financiranja. V primeru energetskih sanacij oziroma drugih izboljšav na večstanovanjskih objektih pa se za določeno obdobje ponovno poveča. Mesto tudi v tem primeru investitorjem zagotavlja subvencije v obliki posojil, v manjši meri tudi v obliki nepovratnih sredstev.

Do subvencioniranih stanovanj je upravičenih kar 80% Dunajčanov. Meja prihodkov je postavljena visoko in za enočlansko gospodinjstvo znaša 2 kratnik povprečne plače v Avstriji, za štiričlansko pa 4 kratnik. Prebivalcem brez ali zelo nizkimi prihodki so namenjene »subjektne subvencije« kot dodatek k najemninam. S tem se zagotavlja raznovrstna socialna struktura stanovalcev v večstanovanjskih objektih in soseskah ter preprečuje »getoizacija«, kar vodi v medkulturni dialog in strpno družbo.

Rezultati modela so odlični, saj Dunaj na tovrsten način ustrezno sledi demografiji in naraščajočemu številu prebivalstva, kar je osnova za nadaljnji razvoj mesta. Dunaj, kot primer najboljše prakse avstrijskega modela cenovno dostopnih stanovanj, je težko postaviti ob bok slovenskim mestom. Zagotovo pa lahko ugotovimo, da stanovanjska politika Dunaja predstavlja enega izmed temeljnih podpornih gradnikov razvoja mesta, urbanistični in stanovanjski projekti pa predstavljajo osrednji multiplikator gospodarskega razvoja območja.

V Sloveniji imamo sprejeto Resolucijo nacionalnega stanovanjskega programa katere cilj je javni interes, zagotoviti ustrezna in dostopna stanovanja, omogočiti kakovostno bivanje za vse prebivalce in vzpostaviti pogoje za nemoteno in strpno življenje. Ali se ta uresničuje? Žal je trenutno le mrtva črka na papirju. Smo sposobni narediti preskok?