

Nacionalni stanovanjski program 2015

V javni obravnavi je nov predlog nacionalnega stanovanjskega programa. V Združenju stanovanjskih skladov v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami že vrsto let opozarjamo na problematiko javnih najemnih stanovanj. Predlog novega stanovanjskega programa jo sicer izpostavlja, vendar predlagane aktivnosti še ne ponujajo hitrih in učinkovitih sprememb na tem področju.

Ciljna usmerjenost nacionalnega stanovanjskega programa je dobrodošla. Uravnotežena ponudba primernih stanovanj, lažja dostopnost do njih, kakovostna in funkcionalna stanovanja ter večja stanovanjska mobilnost prebivalstva so ustrezne in primerne smeri razmišljanja. Čeprav je veliko stanovanjskega fonda nevseljenege, v državi primanjkuje približno 8000 enot za reševanje stanovanjskih vprašanj različnih skupin prebivalstva. Ciljne pa so zlasti mlade generacije, starejši in socialno ogroženi. Navedeni primanjkljaj se nanaša na najemna stanovanja in bivalne enote za najnujnejše stanovanjske stiske.

Občine, javni stanovanjski skladi in drugi subjekti, pristojni za reševanje stanovanjskih vprašanj, lahko nove stanovanjske enote za prepoznane ciljne skupine zagotovijo le z urejenimi viri financiranja. Teh pa trenutno žal ni. Nacionalni stanovanjski program 2015 navaja: »Za omenjene ciljne skupine prebivalstva je treba zagotoviti dostop do stanovanj različnega tipa s pomočjo spodbujanja različnih finančnih ukrepov, zakonodajnih sprememb in izvedbe pilotnih projektov ter z usklajenim izvajanjem javnih politik, kot so socialna, finančna, prostorska, šolska in zdravstvena.« Finančni viri v programu niso predvideni in ta zgoj nakazuje, da bi jih bilo treba zagotoviti tudi z evropskimi skladi, pri čemer bi morali nacionalne elemente in mehanizme za črpanje teh sredstev še oblikovati. V Združenju stanovanjskih skladov znova opozarjamo, da se bo le z zagotovitvijo finančnih virov za poslovanje mogoče realneje lotiti povečanja števila najemnih stanovanj.

Program poudarja, da zdajšnji sistem neprofitnih najemnin ni ustrezen. Zagotovo ne, saj neprofitna najemnina ni bila usklajena že od leta 2003. Ker je prenizka in ne zagotavlja več povračila stroškov, vloženih v stanovanja, lastniki 20.460 javnih najemnih stanovanj izgubijo med 8 in 13 milijonov evrov prihodkov na leto. Z navedenimi sredstvi bi bil primanjkljaj zagotovo manjši. V tem času je bilo tako izgubljenih prihodkov za približno 1300 stanovanjskih enot po izračunu iz programa (50 kvadratnih metrov velika stanovanja po povprečni ceni rabljenega stanovanja 1490 evrov/m² po podatkih GURS za leto 2014). Stanovanjski program sicer ponuja rešitve v spremembi načina obračunavanja neprofitnih najemnih stanovanj z uvedbo stanovanjskega dodatka. Za dejansko uvedbo tega sistema, navsezadnje tudi za uskladitev neprofitne najemnine, pa bi bilo treba zagotoviti tudi dodatna sredstva v državnem in občinskih proračunih. Po podatkih iz programa je bilo v letu 2014 za subvencioniranje najemnin za bivalne enote, neprofitna stanovanja in tržna stanovanja 12.135 upravičencem izplačanih 16,2 milijona evrov subvencij. S spremembo neprofitne najemnine v stroškovno bo treba v proračunih zagotoviti dodatna sredstva. Če bi najemnino uskladili vsaj za 25 odstotkov, bi bilo treba v proračunih za izplačevanje subvencij zagotoviti potrebna sredstva v višjem odstotku od povečanja najemnin. Prvi korak za spremembo bi bil v zagotovitvi potrebnih sredstev v proračunih za izplačevanje subvencij – stanovanjskega dodatka.

S povišanjem najemnine bi lahko prebudili tudi interes zasebnega kapitala za vlaganje v namenska najemna stanovanja. Investitorji bodo zasebni kapital vložili le ob pozitivnem

ekonomskem izračunu. Trenutna maksimalna mesečna neprofitna najemnina je približno štiri evre na kvadratni meter stanovanjske površine. Tako upravičuje vlaganje kapitala do približno 900 evrov investicijske vrednosti kvadratnega metra stanovanjske površine, pri investicijski vrednosti 1800 evrov pa bi morala biti minimalna mesečna najemnina osem evrov na kvadratni meter. Vendar še ne prinaša donosnosti oziroma povračila sredstev, ki bi v celoti zagotavljala interes zasebnih investitorjev. Prav tako še ni »stroškovna najemnina«, ki je v programu izpostavljena kot ciljna. Ali tako visoko mesečno najemnino najemni trg in sistem izplačevanja subvencij – stanovanjskega dodatka v trenutnih gospodarskih razmerah in pri trenutni kupni moči preneseta, ostaja odprto vprašanje.

Lastniki javnih najemnih stanovanj izgubljajo sredstva tudi zaradi plačevanja subsidiarne odgovornosti, dodatno naloženih stroškov (npr. izdelava energetskega izkaznika, merilniki toplote), zlasti pa zaradi plačilnih nezmožnosti najemnikov. Zaradi neplačanih najemnin je v teku veliko izvršilnih postopkov in postopkov deložacij, ki vodijo v še hujše stanovanjske in socialne stiske. Dodatno obremenitev poslovanja bo zagotovo prinesel tudi davek na nepremičnine, pri čemer prenizka najemnina ne omogoča rezerv za tovrstne obremenitve. Javni stanovanjski skladi so zaradi zakonskih omejitev v zakonu o javnih skladih kljub ugodni bilančni strukturi omejeni z zgornjo mejo zadolževanja le do deset odstotkov kapitala. Iskanje dodatnih finančnih virov, sicer dolžniških, je tako onemogočeno.

Pomembno je, da nacionalni stanovanjski program izpostavlja ključno problematiko na stanovanjskem področju, določa prioritete in tudi ciljne skupine prebivalstva, ki jim moramo omogočiti lažjo dostopnost do stanovanj. Za predstavljene idejne rešitve bo treba še sprejeti ustrezne pravne podlage, ki bodo omogočale realizacijo. Največja pomanjkljivost programa je, da v njem ni jasno določenih finančnih virov za izvajanje. Ne glede na vse ideje bo za učinkovitejšo stanovanjsko politiko treba zagotoviti vsaj dva odstotka BDP, s čimer bomo primerljivi tudi z EU. Manj ko bomo vložili za te namene danes, več sredstev bo treba zagotoviti v prihodnje. Če danes zaradi prenizkih najemnin govorimo o siromašenju javnega stanovanjskega fonda, bomo morali v prihodnje, če želimo kakovostnejša in energijsko učinkovitejša stanovanja, zagotoviti večkratnik danes izgubljenega denarja.

Mag. Dušan Gorenčič,
predsednik Združenja stanovanjskih skladov
GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami