

1. 03. 2021 Primorske novice

Stran/Termin: 24

Naslov: Izjava

Naklada: 21.000,00

Avtor: Daniel Lovšin

Površina/Trajanje: 30,91

Rubrika/Oddaja: /

Žanr: IZJAVA

Gesla: NAJEMNA STANOVANJA, NEPREMIČNINSKA AGENCIJA



*“Veliko mladih
družin, mladih
posameznikov
in drugih, ki si
ne morejo privoščiti
nakupa, resnično
težko pride
do najemniškega
stanovanja, sploh
ob višjih cenah
najema.”*

DANIEL LOVŠIN
direktor nepremičninske
agencije Casabela

1. 03. 2021

Primorske novice

Stran/Termin: 1

Naslov: Najemnine letijo v nebo, več deset tisoč stanovanj pa

Naklada: 21.000,00

Avtor: Veronika R. Ženko

Površina/Trajanje: 284,78

Rubrika/Oddaja: Naslovna stran

Žanr: NAPOVEDNIK ČLANKA

Gesla: STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, BOŠTJAN UDOVIČ, ZBORNICA



SLOVENIJA, PRIMORSKA • Bi javna najemniška služba rešila problematiko mnogih, ki si nakupa stanovanja ne morejo privoščiti?

Najemnine letijo v nebo, več deset tisoč stanovanj pa ostaja praznih

• VERONIKA R. ŽENKO

Neprofitnih najemnih stanovanj pri nas kronično primanjkuje, na drugi strani pa na deset tisoče stanovanj ostaja praznih. Ministrstvo se namerava te problematike lotiti tudi z ustanovitvijo javne najemniške službe. Vendar so mnenja stroke, ali bo ta prinesla želene učinke, deljena. Nujen bi bil tudi razmislek o stimulatívni davčni politiki. Po besedah poznavalca in direktorja piranske nepremičninske agencije Casabella Daniela Lovšina je javna najemniška služba ena od rešitev, vendar bo treba storiti bistveno več in to na več ravneh. Nekatera od stanovanj, ki se štejejo kot prazna, to dejansko niso, saj jih lastniki oddajajo na črno. Po Lovšinovem mnenju je davek od oddaje za fizične osebe previsok, kar stimulira

11-15

evrov na kvadratni meter znašajo cene najemnin v Istri, odvisno od velikosti stanovanja, prišteti pa je treba še stroške

oddajo na črno. Da bo treba prilagoditi davčno okolje, ki za oddajanje nepremičnin ni najbolj spodbudno, opozarja tudi Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS. Znižanje davčne stopnje na oddajo premoženja bi, kot verjame **Franci Repše** iz novogoriške agencije Renes, spodbudilo lastnike k oddajanju. → 2-3



FOTO: LEO CAHARIJA

Podatkov, koliko stanovanj je v Sloveniji dejansko praznih, ni.

1. 03. 2021

Primorske novice

Stran/Termin: 2

Naslov: Mladi težko do stanovanj, starejši se jih bojijo oddati

Naklada: 21.000,00

Avtor: Veronika R. Zenko

Površina/Trajanje: 736,98

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, BOŠTJAN UDOVIČ,



SLOVENIJA • Javna najemniška služba le ena izmed rešitev za povečanje števila najemnih stanovanj

Mladi težko do stanovanj, starejši se jih bojijo oddati

Medtem ko pri nas kronično primanjkuje neprofitnih najemnih stanovanj, na deset tisoč stanovanj ostaja praznih. Ministrstvo se namerava tega problema lotiti tudi z ustanovitvijo javne najemniške službe. A mnenja stroke o tem, ali bo prinesla želene učinke, so deljena. Nujen bi bil tudi razmislek o stimulatívni davčni politiki.

• VERONIKA R. ŽENKO

Natančnih podatkov o številu (ne)zasedenih stanovanj v Sloveniji ni. Po nekaterih ocenah naj bi imeli več deset tisoč praznih stanovanj. K njihove- mu vsaj delnemu izkoristku naj bi prispevala ustanovitev javne najemniške službe, ko jo med drugim predvideva predlog novele stanovanjskega zakona.

Davek stimulira oddajo na črno

Nepremičninski poznavalec **Daniel Lovšin** iz piranske **nepremičninske** agencije **Casabela** pravi, da gre za eno izmed rešitev, a bo po njegovem treba ukreniti bistveno več in to sis-

temsko na več ravneh. Nekatera od stanovanj, ki se štejejo kot prazna, to dejansko niso, pač pa se oddajajo na črno.

Lovšin meni, da je davek od oddaje za fizične osebe previsok, zato stimulira oddajo na črno, kjer se najemi ne prijavijo oziroma lastniki prijavijo manjše zneske najemnine, kot jih najemniki dejansko plačujejo. Kot opozarja, sta se skozi leta tako osnova kakor davek povečevala, obenem pa je priznanih vedno manj normiranih stroškov, tako da se je efektivna obremenitev z davkom povečala na skoraj 24 odstotkov, kar pomeni, da gre državi skoraj četrtina najemnine. Prav tako je uveljavljanje dejanskih stroškov, ki bi znižalo osnovo, slabo zastavljeno.

Prav stimulatívna davčna politika pa bi bila lahko spodbuda tudi za tiste, ki praznih stanovanj zdaj ne želijo oddati zaradi takšnih ali drugačnih razlogov.

Da bi znižanje davčne stopnje na oddajo premoženja v najem spodbudilo lastnike, verjame tudi **Franci Repše** iz novogoriške agencije **Renes**.

Da bo treba prilagoditi davčno okolje, ki za oddajanje **nepremičnin** ni najbolj spodbudno, opozarja tudi **Boštjan Udovič**, direktor **Zbornice za poslovanje z nepremičninami** pri GZS. Po njegovem bi bilo treba izboljšati tudi pravni položaj najemodajalcev v primerih, ko se najemniki ne držijo najemne pogodbe in jim povzročajo škodo. In uvesti spodbude za dolgoročno oddajanje. "Zelo pomembni bodo tudi ukrepi za aktivacijo velikih enostanovanjskih hiš, ki predstavljajo velik potencial."

Lastnike strah neplačnikov

Med lastniki, ki se ne odločajo za oddajo, so takšni, ki so si v preteklosti zgradili velike hiše, po-

tem ko se otroci odselili, pa v njih bivajo sami ali z zakoncem. Repše meni, da kar nekaj stanovanj ostaja praznih, potem ko lastniki odidejo v dom starejših, nekaj zaradi strahu lastnikov, nekaj pa tudi zaradi nerešene lastnine.

Tudi Lovšin meni, da gre razloge za neoddajo iskati tudi v tem, da lastniki niso ustrezno pravno zaščiteni, sploh ko gre za problematiko neplačil in s tem povezanih dolgotrajnih sodnih oziroma izvršilnih postopkov.

Bi jih prepričala javna najemniška služba? Lovšin meni, da bo vse odvisno od končne cene najema oziroma od izkupička. Najemnina za takšna stanovanja pa naj ne bi bila višja od 1,3-kratnika neprofitne najemnine, stanovanje pa bo potrebno oddati vsaj za tri leta, kar ne bo nujno dovolj dobra motivacija.

V **zbornici za poslovanje z nepremičninami** ta model javne najemne službe, čeprav ni povsem dodelan, pozdravljajo. Ocenjujejo, da bi znal k oddaji stanovanj prepričati predvsem tiste lastnike, ki se na daljši rok ne želijo ukvarjati z oddajanjem



FOTO: TOMAZ PRIMOŽIČ/FPA

V Istri cene najemnih stanovanj naraščajo, njihova ponudba pa upada.

Problem turističnih najemov

Daniel Lovšin opaža, da vse več nepremičnin, ki so se prej oddajale v dolgoročni najem, zdaj lastniki preko portalov, kot sta Airbnb ali Booking, raje oddajo turistom zaradi večjih zaslužkov.

"Čeprav gre v nekaterih odročnejših turističnih krajih za zanimivo razvojno priložnost, pa bi v krajih, kjer čutimo izrazito pomanjkanje stanovanj, to področje morali začeti regulirati," menijo tudi na Inštitutu za študije stanovanj in prostora. Po njihovem bi bila smotrna uvedba sistema, ki bi v primeru oddajanja stanovanj v turistične namene zahteval spremembo namembnosti iz stanovanjske v poslovno, saj gre za izključno poslovno dejavnost.

Natančnih podatkov ni

Po statističnih podatkih iz 2018 naj bi bilo v Sloveniji 852.200 stanovanj, od tega 680.000 naseljenih, pri čemer pa so vključene vse enote, tudi ruševine oziroma takšne, ki so stare ali niso primerne za bivanje. Odšteti je treba tudi 20.000 počitniških domov in nepremičnine, ki se oddajajo v turistične namene ali na črno. In upoštevati, da je velik delež praznih stanovanj v krajih, ki so oddaljeni od urbanih središč, delovnih mest in imajo slabe prometne povezave in po njih ni povpraševanja. Dejansko število praznih stanovanj je torej izjemno težko oceniti. Kljub temu pa Boštjan Udovič ocenjuje, da je praznih stanovanj, ki bi lahko bila izkoriščena za oddajanje v najem, na ravni države lahko tudi več deset tisoč.



stanovanj, še manj pa si želijo prevzemati tveganja, ki so s tem povezana (in bi jih zdaj v imenu države prevzel stanovanjski sklad), seveda le pod pogojem, da jih ne moti bistveno manjši donos od oddajanja, kot bi ga lahko dosegli na prostem trgu.

Na Inštitutu za študije stanovanj in prostora se strinjajo, da je namen administrativno razbremeniti lastnike, po drugi pa zagotovilo več varnosti za najemnika, dober, a hkrati opozarjajo predvsem na razliko, ki bi jo država plačevala lastniku in neprofitno najemnino, ki bi jo plačeval najemnik, kar pomeni velik finančni vložek države. Skrbijo jih, da bi sklad poleg tveganj prevzel tudi stroške vzdrževanja in nemara celo obnove, kar bi nato lahko lastniki izkoristili.

“Navkljub velikemu finančnemu in kadrovskemu vložku smo zelo skeptični, da bodo na tak način uspeli aktivirati relevantno število stanovanj, ki bi pomembno pripomoglo k reševanju stanovanjske problematike.” Vprašanje je namreč, koliko praznih in primernih stanovanj za oddajo dejansko je na voljo in na kakšnih lokacijah, zato menijo, da bi bilo denar bolje nameniti direktno za obnovo ali gradnjo javnih najemnih stanovanj.

Kot najbolj očitna rešitev praznega stanovanjskega fonda pa se tudi po njihovem kaže vpeljava progresivnega nepremičninskega davka, ki bi gotovo deloval kot spodbuda za aktivacijo stanovanj.

Nedostopne že cene najema

Medtem pa javnih najemnih stanovanjih že dlje časa drastično primanjkuje, saj sistema preskrbe z najemnimi stanovanji pri nas nismo vzpostavili.

Lovšin pravi, da število najemnih stanovanj celo upada, povpraševanje pa se veča in s tem tudi cene najema. V Istri so cene zrasle že na enajst do 15 evrov na kvadratni meter, odvisno od velikosti, in so presegle kupno moč lokalnega prebivalstva.

“Povpraševanje je enormno in cene visoke, od 300 evrov za garsonjero pa do

500 evrov ali več za trisobna, k temu pa je potrebno prišteti še obratovalne stroške,” pa razmere na Goriškem povzema Repše.

“Veliko mladih družin, mladih posameznikov in drugih, ki si ne morejo privoščiti nakupa, resnično težko pride do najemniškega stanovanja, nasploh ob višjih cenah najema,” sklene Lovšin. •

Boštjan Udovič

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

“Praznih stanovanj, ki bi lahko bila izkoriščena za oddajanje v najem, je na ravni države lahko tudi več deset tisoč.”

Daniel Lovšin

nepremičninski poznavalec

“Davki so po mojem mnenju previsoki, zato deluje črn trg, kjer se najemi ne prijavijo oziroma lastniki prijavijo manjši znesek najemnine, kot se dejansko plačuje.”



FOTO: LEO CAHARIJA

Mlade družine si težko privoščijo nakup novega stanovanja.