

Stanovanjski sklad RS je zanesljiv partner

Vsi, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje, bodisi z nakupom ali najemom, se posebej v sedanjih časih znajdejo pred zelo težko nalogo. Poleg finančnih vprašanj se vsakdo sooča še z drugimi dejavniki izbire. Ponudbe na trgu je veliko, prav tako je veliko tudi informacij o kakovosti nepremičnin oz. ponujenih stanovanj, izbranosti lokacije, dostopnosti prometne infrastrukture in ugodnimi načini financiranja. Ponudniki med seboj tekmujejo s prodajnimi pogoji, ki pa so pogosto omejeni zgolj na ceno kvadratnega metra stanovanja. Pri bolj celovitih ponudbah so poudarjene tudi druge prednosti nepremičnin, kot je npr. energetska učinkovitost, nadstandardnost stanovanj itd.

Potrebno je imeti kar veliko informacij in znanja, da lahko pravilno razumemo in ovrednotimo tudi podatke iz drobnega tiska ter si ustvarimo pravo sliko. Pri razbiranju podatkov je treba biti izredno pozoren. Kupci in najemniki običajno spregledajo razliko med uporabno in neto tlorisno površino ali ne ugotovijo takoj, da parkirna mesta in shrambe niso vključeni v navedeno ceno. Včasih šele na samem ogledu, opazijo da v okolici ni potrebne družbene infrastrukture za osebno in kulturno izobraževanje.

Tveganja pri poslovanju z nepremičninami je mogoče zmanjšati s transparentnim poslovanjem, spoštovanjem standardov, pripomorejo pa tudi dolgoletne izkušnje in specializiranost na stanovanjskem področju. Vse navedeno pripomore k zanesljivosti partnerja, kar je še posebej pomembno, kadar gre za dolgoročnejši odnos med prodajalcem in kupcem ali najemodajalcem in najemnikom. Po naštetih značilnostih med najbolj zanesljive partnerje pri reševanju stanovanjskega problema zagotovo sodi tudi Stanovanjski sklad RS.

Poslanstvo Stanovanjskega sklada RS

Poleg zakonskega okvira je poslanstvo Stanovanjskega sklada RS posebej določeno s poslovno politiko, ki v okviru dolgoročnega načrta določa srednjeročne ukrepe, programe, cilje, merila in kriterije ter vire sredstev za doseg ciljev. Ukrepi, ki jih Stanovanjski sklad RS izvaja, so usmerjeni na področje reševanja stanovanjskega vprašanja vseh družbenih skupin, še posebej mladih, družin in starejših. Spekter teh dejavnosti sega od zagotavljanja stanovanj za ciljne skupine oseb, gospodarjenja z lastnimi najemnimi stanovanji, do ponujanja finančnih spodbud, pomoči pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj in drugih razvojnih nalog.

Za realizacijo projektov je pomembna zanesljivost virov financiranja ter delež lastnih finančnih virov. Stanovanjskega sklada RS tudi v preteklosti niso zamikali posli izven njegovega osnovnega poslanstva, ki bi kakorkoli šibili finančno kondicijo sklada.

Zato lahko Stanovanjski sklad RS tudi v gospodarsko manj ugodnem obdobju, kateremu smo priča, opravlja svojo razvojno nalogo. V letu 2013 je Stanovanjski sklad RS investiral 27,8 mio Eur v zaključevanje začetih lastnih investicij in nova najemna stanovanja, kar je 2,7 krat toliko kot leta 2012. Ob tem se je število tistih, ki z najemom skladovih stanovanj rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, povečalo kar za 413, to je za petino več kot leta 2012. Posledično so se za 12% glede na leto 2012 povečali tudi prihodki iz najemnin. Vse navedeno pozitivno vpliva na gospodarski razvoj, saj na projektih sklada dnevno sodeluje tudi do 120 različnih izvajalskih podjetij, ki s svojo aktivnostjo krepijo slovensko industrijo in gradbeništvo.

TPSG, tehnični pogoji za zagotavljanje kakovosti pri izvajanju objektov stanovanjske gradnje

Stanovanjski sklad RS pri svojih lastnih investicijah dosledno uporablja Tehnične pogoje za zagotavljanje kakovosti pri izvajanju objektov stanovanjske gradnje – TPSG. Ti določajo proces stalne in sprotne kontrole kakovosti vgrajenih materialov in izvedenih del. Tako pripomorejo k spoštovanju pogodbenih rokov, visoki kakovosti gradnje, vgradnji primernih materialov in zmanjšanju tveganja za morebitne napake. Tudi pri izvajanju investicij na projektih »Ob Borovniščici« v Borovnici, »Podbeznik« v Novem mestu in »Zeleni gaj na Brdu« v Ljubljani se dosledno spoštujejo navedene smernice. Na tak način Sklad kupcem in najemnikom zagotavlja, da za primerno ceno dobijo pričakovano dobro kakovost.

Neobremenjena zemljišča in stanovanja

Posebej pereč problem številnih kupcev se običajno pokaže ob nakupu, ko s plačilom kupnine še ni nujno izpolnjen pogoj, da kupec res dobi bremen prosto nepremičnino. Povsem običajno je, da se obsežnejše investicije realizirajo s pomočjo bančnih posojil. V Sloveniji smo imeli razširjeno prakso, da je bilo že zemljišče, katerega cena običajno dosega do 20 % investicijske vrednosti, preplačano in plačano z izposojenimi sredstvi. Nadalje je bila gradnja v precejšnjem deležu financirana z izposojenimi sredstvi. Stroški financiranja investicije so dosegali tudi do tretjine celotne investicije. Navedeno je močno podražilo celotno investicijo in prodajna cena je bila temu primerno višja. Visoki stroški investicije so povečali tveganja kakovosti gradnje, saj trg danes ne dopušča tolikšnih razlik v ceni, da bi investitor dobil povrnjena investirana sredstva, upošteva stroške financiranja in donosnost. To je privedlo do tega, da so investitorji poskušali donosnost na koncu doseči z nižjo kakovostjo in posebnimi komercialnimi pogoji za različne kupce.

Stanovanjski sklad RS za svoje investicije porablja svoja akumulirana sredstva in gradi na zemljiščih, ki niso obremenjena s hipotekami. Tudi stanovanja za najem ali prodajo so bremen in stvari prosta. Tako kupec lahko v polni meri uživa svojo lastnino brez kakršnegakoli tveganja. Najemnik pa ni v strahu, da bi bilo najeto stanovanje kasneje zarubljeno ter posledično najemno razmerje prekinjeno.

Zaupanja vreden prodajalec in najemodajalec

Zaupanje strank v delo in inštitucijo povečujejo transparentnost poslovanja, dosledno spoštovanje zemljiške in stanovanjske zakonodaje, konzervativnost poslovanja in enakopravna obravnava strank. Tak pristop Stanovanjskega sklada RS v zadnjem obdobju že kaže pozitivne rezultate saj se ljudje vedno bolj zavedajo tveganj in pasti ter si želijo zanesljivega partnerja.

Doc.dr. Žiga Andoljšek
GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje stanovanjskih skladov