

Ljubljana, 25.02.2010

Banka Slovenije
Guverner BS dr. Marko Kranjec
Slovenska 35
1505 LJUBLJANA

Spoštovani!

V zadnjem času se v medijih pojavljajo ocene o številu neprodanih stanovanj (16.000 – dejanske realne ocene so seveda vsaj 4x manjše), ki navajajo vir Banke Slovenija: **Stabilnost slovenskega bančnega sistema (december 2009)**. Vse te ocene izhajajo iz **napačnih predpostavk**, ker jemljejo **za osnovo vse končane stanovanjske enote in vse stanovanjske enote v gradnji**, ne pa samo tistih, ki so zgrajene ali se gradijo dejansko za trg.

V Prilogi 2 na strani 58 tega dokumenta je **citiran tudi moj prispevek Čezsektorski učinki stanovanjske gradnje – marec 2009**, ki je bil posredovan na Okrogli mizi o stanovanjski politiki na GZS dne 20.03.2009. V tem prispevku sem naredil tudi zelo grobo oceno na podlagi tedaj dostopnih podatkov o vezanosti sredstev gradbenega sektorja v neprodanih stanovanjskih enotah gradnje za trg (cca 650 mio EUR). Za podlago izračuna pa seveda nisem vzel ocene (ker še ni bilo podatkov SURS za leto 2008) vseh končanih stanovanj (to so etažna stanovanja kot tudi stanovanjske hiše) v letu 2008 (moja ocena 10.000 – dejansko po podatkih SURS 9.971 enot) ampak samo končane stanovanjske enote, ki so jih dokončali **investitorji pravne osebe** (moja ocena 5.000 – dejanski podatki SURS 5.845). **Pri investitorjih fizičnih osebah gre večinoma za gradnjo stanovanjskih hiš v lastni režiji in se ne pojavljajo na trgu nepremičnin** (število teh se v zadnjih 5 letih konstantno giblje med 4.000 in 5.000 letno). Ista napaka se vam je primerila tudi v primeru **stanovanjskih enot v gradnji konec leta 2008**, saj je bila moja ocena takrat, da jih je konec leta 2008 15.000 (5.000 pri pravnih osebah in 10.000 pri fizičnih osebah), vi navajate 14.000, dejanski podatek SURS je bil kasneje 13.679, vendar SURS pri teh podatkih za nedokončane gradnje stanovanjskih enot ne navaja statusa investitorja, zato sem za prispevek na posvetu Poslovanje z nepremičninami v Portorožu 18. in 19. 11.2009 naredil oceno, da je od investitorjev pravnih oseb teh stanovanjskih enot v gradnji 5.179 in od fizičnih oseb 8.500. Pri investitorjih fizičnih osebah se seveda podatki o stanovanjskih enotah v gradnji pojavljajo tudi v večih zaporednih letih, ker take gradnje pač trajajo dalj časa.

Pri tem vas moram tudi opozoriti, da so med investitorji pravnimi osebami tudi **Stanovanjski skladi in vse ostale neprofitne stanovanjske organizacije**, ki investirajo v **stanovanja za socialne potrebe in za neprofitni najem**, taka stanovanja pa se seveda ne pojavijo na trgu nepremičnin.

Za leto 2009 sem v istem prispevku na posvetu v Portorožu naredil oceno o dokončanih stanovanjih (stanovanja in stanovanjske hiše) in o stanovanjih v gradnji konec leta 2009. Po mojih ocenah naj bi bilo v letu 2009 končanih 8.500 stanovanj (od tega 4.500 s strani investitorjev pravnih oseb in 4.000 od investitorjev fizičnih oseb) ter v gradnji konec leta 2009 skupaj 11.000 stanovanjskih enot (od tega 4.000 pri pravnih osebah in 7.000 pri fizičnih osebah).

Na podlagi teh ugotovitev je zelo težko narediti natančno oceno, koliko je na slovenskem trgu dejansko neprodanih tržnih stanovanj, ker:

1. Ni podatkov o tem, koliko se dejansko gradi in je zgrajenih novih stanovanjskih enot za prodajo na trgu;
2. Ni natančnih podatkov o izvedenih prodajah novozgrajenih stanovanjskih enot, SURS opravlja samo anketno raziskavo o transakcijah in cenah novozgrajenih stanovanjskih enot, ki pa ne zajame vseh transakcij in lahko poda samo grobe trende na področju transakcij in doseženih cen;
3. Podatki GURS zajemajo samo transakcije in cene rabljenih nepremičnin, kar seveda tudi nima nobene praktične vrednosti za ocene za nove stanovanjske enote;
4. Podatki SURS o gradbenih dovoljenjih za nova stanovanja niso deljeni niti po statusu vložnikov (pravne ali fizične osebe) niti po namenu (gradnja za trg ali gradnja za lastne potrebe) ampak samo po tehnični strukturi.

Tudi Banka Slovenije bi lahko s svojim vplivom pripomogla, da bi se evidence na tem področju bistveno izboljšale.

Po naši grobi oceni je ta trenutek v Sloveniji **neprodanih že zgrajenih za trg 3.000 do 4.000 stanovanj v etažni lastnini in nekaj sto stanovanjskih hiš**, ki so bile zgrajene za trg. Vse ostale ocene, ki daleč odstopajo od teh števil, temeljijo na napačnih predpostavkah, ki jih je vzpodbudil tudi vaš prispevek v Prilogi 2 Stabilnosti slovenskega bančnega sistema.

Prosim za objavo tega prispevka na vaših spletnih straneh.

Z odličnim spoštovanjem!

Borut Gržinič
Direktor GZS-ZGIGM