

NAJEMNO RAZMERJE KOT REŠITEV STANOVANJSKEGA PROBLEMA

Slovenski nepremičninski trg je v zadnjih letih močno zaznamoval padec gospodarske rasti in s tem tudi kupne moči prebivalstva. Zaradi negotovosti delovnih mest in strožjih pogojev za pridobitev posojil je med prebivalstvom zaznati večjo pripravljenost, da stanovanjsko vprašanje rešijo z najemom. Najem omogoča bolj prilagodljivo možnost rešitve stanovanjskega vprašanja, obenem pa ne zahteva takojšnje velike finančne udeležbe. Povpraševanje na slovenskem nepremičninskem trgu se je močno spremenilo, ponudba pa temu še ne sledi.

Najemni trg in stanovanjska politika v Sloveniji

Najemni trg v Sloveniji je po obsegu pod evropskim povprečjem. Po podatkih Eurostata le okoli petina slovenske populacije živi v najetih nepremičninah, medtem ko je evropsko povprečje 30 odstotkov. Največji najemni trg med evropskimi državami ima Švica, kjer več kot polovica prebivalstva živi v najetih nepremičninah. Čeprav je najemni trg v Sloveniji manjši kot v večini evropskih držav, pa Slovenija izstopa po obsegu neprofitnega najema, saj je neprofitni najemni trg v Sloveniji med največjimi v EU. Kar 70 odstotkov vsega slovenskega najemnega trga namreč predstavlja tovrstna oblika najema.

Anomalija v Sloveniji je pravno neprimerno reguliranje najemnih razmerij. Najemnik je močno zaščiten. Če ne spoštuje sklenjene najemne pogodbe, ga je skoraj nemogoče sankcionirati. Med cenami najema so visoka odstopanja. Nova stanovanjska politika bi morala spodbujati najem po cenah, ki bi bile dosegljive večjemu delu prebivalstva, vendar ne neprofitnih najemnin po sedanji ureditvi. Ta najemodajalcev ne spodbuja k vlaganju v najemna stanovanja. Z novo politiko bi se zmanjšala potreba po novih neprofitnih najemnih stanovanjih, povpraševanje po katerih še vedno močno presega trenutne zmožnosti.

Zaradi pomanjkljive regulacije najemnega trga in neugodne davčne politike sta v Sloveniji velika t.i. sivi in črni trg. Razlika med njima je v tem, da so na sivem trgu najemne pogodbe sicer sklenjene, vendar je v njih navedena druga višina najemnine, kakor jo najemnik dejansko plačuje. Pri tem gre za izogibanje plačevanju davkov, saj državne davščine niso plačane v ustreznem znesku najemodajalčevega dejanskega prihodka od oddajanja v najem. Pri oddajanju na črno najemna pogodba ni sklenjena, pri čemer najemnik ne more uveljavljati nikakršnih pravic v odnosu do najemodajalca, hkrati pa v državno blagajno iz tega naslova ni priliva, saj najemodajalci utajujejo davek.

V osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje od 2013 do 2022, objavljenega letos marca, sta med ukrepi za aktivacijo obstoječega stanovanjskega fonda navedeni tudi ustrezna sprememba zakonodaje (davčna politika) in ureditev evidenc nepremičnin. Eden od dolgoročnih ciljev je večja stanovanjska mobilnost prebivalstva. Po mnenju snovalcev bi bila s tem omogočena boljša izraba poklicnih in zaposlitvenih možnosti ter možnost prilagoditve stanovanjskega standarda trenutnim finančnim zmožnostim.

Splošno mnenje, da je plačevanje najemnine metanje denarja skozi okno, je gledano dolgoročno potrebno spremeniti.

Zakaj je rešitev stanovanjskega vprašanja z najemom dobra izbira

V prid najemu govori veliko dejstev. Največkrat se poudarja bolj prilagodljiv življenjski slog, ki ga ta oblika bivanja omogoča. Osebe, ki živijo v najemu, so se sposobne hitreje in manj stresno prilagoditi novim razmeram, kot so selitev zaradi zaposlitve, povečanje števila družinskih članov, umik od morebitnih neprijetnih sosedskih razmerij in podobno. Z najemom so povezana tudi manjša finančna tveganja, saj osebe v najemu praviloma niso obremenjene z bančnimi posojili. Pretežen del stroškov investicijskega vzdrževanja pokriva najemodajalec.

Zaradi neobremenjenosti gospodinjstva z bančnimi posojili, ki so v primeru nakupa nepremičnine po navadi dolgoročni, najem omogoča racionalnejšo izbiro bivanjskega standarda glede na dohodke gospodinjstva v določenem trenutku. Obenem so najemniki oproščeni z nepremičnino povezanih davščin (po novem naj bi skupni davek na nepremičnine letno znašal kar 0,15 odstotkov vrednosti nepremičnine), plačila zavarovanja, plačevanja v rezervni sklad (velja za večstanovanjske objekte, ki so starejši od 10 let) in nujnih vlaganj. Z najemom se zmanjša tudi možnost poslabšanja finančnega stanja v gospodinjstvu zaradi bivanja v bodisi preveliki bodisi energetske slabo izkoriščeni nepremičnini. Pri izbiri nepremičnine namreč ni pomembno le to, da za ugodno ceno dobimo največjo možno kvadraturu, temveč tudi to, kakšne stroške bomo z njo v bodoče imeli.

Verjetno najboljša spodbuda pri odločitvi za najem je možnost kasnejšega odkupa oz. najem, pri katerem se vse mesečne najemnine v primeru odkupa vštejejo v kupnino. Pri tem je najemnikova odločitev, ali to nepremičnino kasneje odkupi ali pa se preseli drugam. Ta način omogoča najemniku tudi, da ugotovi ali mu nepremičnina po razporeditvi prostorov, mesečnih stroških in po lokaciji dejansko ustreza. S tem dokončno odločitev o nakupu nepremičnine prestavi v prihodnost, ko si uredi življenjske razmere in dohodke. Zato je najemništvo še posebej koristno za mlade, ki si šele ustvarjajo življenjski standard.

Najemno razmerje kot primerna stanovanjska rešitev za vse generacije

Najem je primeren za vse generacije, najemniki so lahko že dijaki, pa tudi starostniki. Dijaki in študentje, ki prihajajo iz območij, kjer možnosti za izobraževanje ni, se v času študija začasno preselijo v večja mesta. Veliko jih prebiva v dijaških in študentskih domovih, nekateri pa si začasni dom poiščejo v stanovanjih, ponujenih na trgu. Gre za iznajdljivo in nezahtevno generacijo, ki si bivanjski prostor po navadi deli z drugimi osebami.

Z leti se želje in potrebe spremenijo, bolj je cenjena zasebnost. Mlade osebe na začetku svoje karierni poti si začasni dom najdejo blizu zaposlitve. Najem je primerna rešitev, saj si stanovanjski prostor izberejo v skladu s svojimi zmožnostmi in na lokaciji, ki jim najbolj ustreza. Sledi obdobje ustvarjanja družine in potrebna je selitev v večjo nepremičnino. Velikost izbirajo v skladu s prostorskimi potrebami glede na število družinskih članov in finančnimi zmožnostmi. Vendar otroci rastejo in nekateri že zelo zgodaj odidejo od doma. Nepremičnina za same starše postane prevelika, smiselna je selitev v manjšo. V nasprotnem

primeru prevečkrat ostanejo le preveliki stroški, ki lahko poslabšajo finančni položaj družine z odraslimi otroki, ki so se že odselili.

Pogled v prihodnost

Miselnost o koristih najema se spreminja, vendar bo potrebno še nekaj generacij, da bi bile spremembe vidne tudi v statistiki. Osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa dolgoročno nakazuje smernice za povečanje najemnega fonda. V prihodnje velja bolj kot o povečanju fonda neprofitnih najemnih stanovanj razmisliti o uskladitvi cen neprofitnega najema z dejanskimi stroški ali pa vzpostaviti t.i. stroškovni najem. Večje povpraševanje po najemu in bolj pravična ureditev najemnega razmerja bosta prav gotovo spodbudila primerno ponudbo najemnih stanovanj in povpraševanja po najemu. S tem bi najemni trg postal dostopnejši in bi se zanj odločalo več ljudi. Za lažji prehod med željo po lastništvu in najemom nepremičnine, je dobrodošla možnost »najema z odkupom«. Ta oblika omogoča večjo prilagodljivost, hkrati pa ponuja možnost kasnejšega odkupa nepremičnine, če bi se najemniki za to odločili.

Dr. Žiga Andoljšek
Helena Modrijan Štefančič
GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje stanovanjskih skladov