

Boj za stanovanje

Objavljeno v številki 494 z dne 11.05.2010

Od 1. 1. 2010 Nacionalnega stanovanjskega programa sploh ni Najem stanovanja je lahko prav tako odlična rešitev stanovanjskega problema. Kam drvi stanovanjska politika? Morda v napačno smer? NATAŠA DEUTSCH

Kdo je kriv? Želja prav slehernega prebivalca pod Alpami je, da bi si lahko nekega dne kupil svoje lastno stanovanje ali hišo, če se ne odloči, da bo svoje življenje nadaljeval v hiši ali stanovanju svojih staršev. A pri tem se velikokrat srečuje s številnimi problemi, kjer so na prvem mestu prav finančni. Lahko bi rekli, da je pridobitev kredita v času recesije za mlado družino 'misija nemogoče'. Velikokrat se vprašamo, kdo je odgovoren za tako negativno usmerjeno stanovanjsko politiko. Na trgu se pojavljajo številni akterji, od države, Stanovanjskega sklada RS, finančnih institucij, pa vse do nepremičninskih podjetij. Primož Pirc, direktor Stanovanjskega sklada RS poudarja, da Stanovanjski sklad RS ni kreator stanovanjske politike, temveč njen izvajalec in deluje v okvirih vsakokratne stanovanjske politike. Na njihovo delo so v preteklosti letele številne kritike, a po mnenju Pirca kritiki (ki v veliko primerih dejavnosti in dela Sklada sploh ne poznajo, z njim niso nikoli delali oziroma so teoretično poznali le pred leti) pozabljajo na dejstvo, da bi bilo bolj produktivno, da svojo energijo usmerijo v izboljšanje stanovanjske politike in da bi skupaj s Skladom dosegli pozitivne premike na tem področju, kot pa da se z negativnim pristopom in brez konstruktivnih in analitično pripravljenih predlogov obračajo na javnost. Ob tem tudi dodaja nepravilnosti, na katere pa 'kritiki' pozabljajo ali jih morebiti ne želijo videti. Pirc: "Noben 'kritik' javno ne spregovori o tem, na kar Sklad opozarja že vse od leta 2005, in sicer, da se dokapitalizacije Sklada niso izvrševale skladno z Nacionalnim stanovanjskim programom in zato je realizacija v delu zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj po ugotovitvah revizorjev manj kot 18 %. Če bi Sklad skladno s programom v teh letih pridobil manjkajočih 161 mio EUR, bi bila ponudba neprofitnih stanovanj na trgu neprimerno večja. Poleg tega noben 'kritik' ne opozori, na kar Sklad ves čas opozarja, da Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2000 do 2009 ni bil realiziran v celoti, iz razlogov na strani vsakokratnega državnega zbor in vsakokratne vlade, neizvedenih dokapitalizacij, nedelovanja Stanovanjskega sveta kot usmerjevalnega organa ter da od 1. 1. 2010 Nacionalnega stanovanjskega programa sploh ni."

Koper in Brdo. Stanovanjski sklad je imel konec marca v lasti 2.566 neprofitnih najemnih stanovanj po celotni Sloveniji, ki jih oddaja v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi in lokalnimi javnimi skladi. Po besedah Pirca pa Sklad beleži v svoji prodaji največje zanimanje in povpraševanje po novih projektih v Kopru in na Brdu v Ljubljani, pri čemer dodaja, da prodaja tovrstnih stanovanj še ni stekla. Tudi v prihodnje namerava Sklad ostati zvest neprofitnim najemnim stanovanjem, tako je trenutno v fazi dogovorov z občinami in javnimi lokalnimi skladi glede stanovanj, ki so še neprodana, ter obstaja možnost, da bi jih lahko namenili za neprofitna najemna stanovanja. Pirc pri tem dodaja, da je odziv občin pozitiven, ter se že veseli, da bo lahko tudi v prihodnje pomagal marsikateri družini. A naj bodo prizadevanja sklada še tako velika, pa se velikokrat zatakne pri državnem denarju, ki ga ni in ni. Pirc: "Sklad si prav tako vse od leta 2008 naprej, ko je prejel zadnjo dokapitalizacijo za te namene, prizadeva, da bi pridobil vsaj del sredstev od 161 milijonov EUR, ki bi jih po Nacionalnem stanovanjskem programu moral do konca 2009 prejeti s strani državnega proračuna za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj. Potrebe s strani občin in javnih lokalnih skladov so izkazane in celo številni projekti pripravljeni, a ker denarja v letu 2010 ni, Programa za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj žal nismo mogli razpisati, kar nas vsekakor žalosti. Na sredstva pa čakajo celo nekateri projekti na podlagi starega programa, ki se je iztekel konec leta 2009 (npr. projekt v Ljubljani). Prvenstvena naloga je torej čimprejšnja pridobitev dodatnih sredstev za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, saj sredstva v proračunu države za to in za naslednje leto niso predvidena."

Pomagati mladim družinam. Mladih družin, ki v teh hudih časih rešujejo stanovanjski problem,

je veliko, prag revščine je v Sloveniji vsako leto nižji, kar pomeni, da nujno potrebujemo organizacijo, ki bo poskrbela, da bodo stanovanja prišla v prave roke. A tudi Sklad za svoje delo potrebuje finančna sredstva in v naslednjem letu jih bo za izvajanje svojih dejavnosti in za svoje poslovanje namenil preko 63 mio EUR. Med prednostni projekti pa lahko najdemo izgradnjo stanovanj za prodajo, ki jih bodo namenili predvsem mladim družinam, družinam in mladim na območju Kopra in Ljubljane. Hkrati pa bodo nadaljevali tudi projekt zagotavljanja najemnih stanovanj za potrebe študentskih družin in študentov, a je njegovo izvajanje odvisno od odločitve nadzornega sveta sklada.

Nekaj še nezasedenih. Vlada je maja lani sprejela sklepe, ki med drugim Ministrstvo za javno upravo – Stanovanjsko komisijo Vlade RS, Ministrstvo za obrambo in Ministrstvo za notranje zadeve ter Ministrstvo za okolje in prostor zadolžujejo za izvedbo postopkov za prenos stanovanj v lasti države na Stanovanjski sklad. Pri tem Pirc razlaga, da bi se naj del stanovanj prenesel v last in posest Sklada, del stanovanj pa le v brezplačno uporabo za potrebe povečanja neprofitnega najemnega fonda stanovanj. Dodaja, da so postopki prenosov stanovanj v brezplačno uporabo Skladu zaključeni, medtem ko postopki prenosa v last in posest še niso stekli iz razlogov na strani upravljavcev državnih stanovanj (izbira stanovanj, zemljiškoknjižne ureditve in pridobitev cenitev). Stanovanjski sklad RS je konec julija in v začetku avgusta 2009 v brezplačno uporabo za obdobje petih let prejel 540 stanovanj, od tega je 423 stanovanj trenutno zasedenih z imetniki pravic po Stanovanjskem zakonu, ki imajo pravico do trajnega najema. 117 stanovanj pa je v tem trenutku še nezasedenih. Pirc: “Glede na to dejstvo žal ugotavljamo, da z ukrepom prenosa na Sklad ni bila dana pomoč prav nobeni novi družini, ki bivanja nima primerno urejenega.” Problem nezasedenih stanovanj pa je v njihovi precej odročni legi in zelo slabem stanju, kar pomeni, da so vsa potrebna obnovitvenih del. Pirc dodaja, da so nekatera stanovanja celo v tako slabem stanju, da so potrebna rušitvena dela (celotnega objekta z več stanovanji) in obnova sploh ni smotrna. Da je še problem toliko večji, lahko podarimo, da upravljavci ob sprejetju ukrepov niso dali podatka, v kakšnem stanju se stanovanja nahajajo, hkrati pa Stanovanjski sklad ni prejel nobenih finančnih sredstev in kadrov, prav tako skladno s sklepi ni urejeni financiranje obnove stanovanj za letošnje leto in tudi za nadaljnjih pet let brezplačne uporabe. Pirc: “Pri čemer pa glede doslej ugotovljeno stanje in potrebna vlaganja v obnovo, najemnina od zasedenih stanovanj nikakor ne more pokriti potrebnih stroškov rednega in investicijskega vzdrževanja zasedenih 423 stanovanj in nezasedenih 117 stanovanj. Nemogoče je torej oceniti, kdaj bodo nezasedena stanovanja obnovljena in koliko od prenesenih stanovanj bo mogoče po zagotovitvi njihove primernosti oddati. Ukrep je Sklad izdatno obremenil z opravi in finančnimi stroški, dodane vrednosti v smislu pomoči družinam pa zaradi nedorečenosti finančnih in drugih elementov doslej ni prinesel.” Kako zelo zahteven in pereč zalogaj je reševanje stanovanjskega problema, se zavedajo tudi na Stanovanjskem skladu. Posebej na udaru so mladi in mlade družine, ki nimajo premožnih staršev, ob tem pa le s težavo dobijo zaposlitev za nedoločen čas, s katero bi si lahko vsaj omogočili pridobitev stanovanjskega kredita. A za njihovo situacijo niso krivi sami, temveč tudi država, ki dovoljuje tovrstne mahinacije gospodarstva in podjetij, pri čemer mladim in njihovim družinam ne omogoča nobene varnosti, zato je pogled v prihodnost prežet z žalostjo, razočaranjem in velikokrat obupom. Tako ni čudno, da lahko vsak dan pogosteje slišimo vprašanje, kam nas pelje ta država? Zbiranje prepotrebnih finančnih sredstev ni lahka naloga in velikokrat pomeni dolgoročno življenjsko naložbo. Pirc: “Viri finančnih sredstev so lastniški in dolžniški. Za lastniške vire temelj predstavljajo bodisi podedovana sredstva bodisi privarčevana sredstva. Varčevanje je v pretežni meri temelj za nakup stanovanja oziroma gradnjo družinske hiše. Lastniški viri se v fazi realizacije dopolnjujejo z najemom posojil. Slaba stran vsakega posojila je, ob še tako ugodni obrestni meri, da ga je potrebno vrniti. Vračanje posojil je odvisno od dohodkov družine in je razpotegnjeno na daljše življenjsko obdobje – tudi do trideset let.” Pri tem se nemalokrat zgodi, da za stanovanje ne varčuje samo mlada družina, ampak tudi njeni stari starši, kar pomeni, da problematika nikakor ne zajema samo ene generacije, ampak se razteza na več generacij, kar še dodatno predstavlja velik pereč problem. Kot pravi Pirc: “Vsekakor je odločitev na strani mlade osebe, mlade družine ali družine in finančne situiranosti. V trenutnih razmerah na nepremičninskem trgu, ko ponudba stanovanj presega povpraševanje, se vzpostavljajo razmere, v

katerih se bodo cene stanovanj zagotovo prilagodile obstoječim razmeram.” Upanja in pričakovanja kupcev so, da bodo cene stanovanj še nekoliko padle, toda morda bolj pomembna je vzpostavitev razlike med cenami novih in starih stanovanj. Zavedati se moramo, da tudi za svoj deset let star avto ne moremo iztržiti cene za novega. Morda pa je prav sedaj, v času čiščenja trga idealen čas, ko se bodo tudi te stvari nekoliko uredile in postale takšne, kot bi morale biti že pred časom.



“Alternativa nakupu oziroma gradnji je najem stanovanja. Z relativno majhnimi finančnimi sredstvi mlada oseba v kratkem času razreši problematiko bivanja. Pri najemu je treba plačevati najemnino, ki v pretežni meri zmanjša možnosti varčevanja in s tem se odloži reševanje stanovanjskega vprašanja z lastniško nepremično.”

Primož Pirc, direktor Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

V prvem četrtletju 2010 se je, glede na zadnje četrtletje 2009, povprečna oglaševana cena stanovanj v Ljubljani znižala za 0,8 %. Najbolj so se pocenila enosobna stanovanja, in sicer za 2,2 %, podražila pa so se le 5 in večsobna stanovanja. V okolici Ljubljane se je povprečna oglaševana cena stanovanj znižala za 2,5 %. Najbolj so se pocenile garsonjere (5,6 %) in dvosobna stanovanja (3,8 %), podražila pa so se enosobna stanovanja (0,3 %). (vir slonep.net)



“Če se ozremo nazaj, lahko ugotovimo, da je ob nastanku NSVS imela zelo pozitiven vpliv na razvoj trga s stanovanji. S svojim konceptom in ponudbo je pospešila razvoj stanovanjske gradnje, saj je spodbudila bančni sektor, da se je začel prilagajati potrebam na trgu. Z razvojem bančnega kreditiranja nakupa stanovanj je začetni naboj NSVS upadal in pripeljal do situacije, da ni več v prednosti pred ostalimi finančnimi produkti na trgu. Torej je zrela za korenito prenavo ali celo

ukinitev zlasti ob upoštevanju podatkov, koliko je bilo tako privarčevanega denarja dejansko porabljeno za reševanje stanovanjske problematike.”

Jožef Murko, direktor Dodome

LANI JESENI SE JE PADANJE CEN USTAVILO
Verjetno je to posledica optimističnih pričakovanj prodajalcev, da se bo jeseni povpraševanje okrepilo. (vir Slonep.net)

Povprečne oglaševane cene stanovanj v Sloveniji v €/m², marec 2010

	Garsonjera	1 sobno	2 sobno	3 sobno
Ljubljana	3.124	2.813	2.560	2.521
Lj - okolica	2.461	2.228	2.000	1.815
J Primorska	3.261	3.121	2.651	2.598
Gorenjska	2.079	1.912	1.716	1.527
Savinjska	1.382	1.295	1.305	1.208
Dolenjska	1.764	1.492	1.291	1.443
Podravska	1.489	1.212	1.236	1.216
Pomurska	926	1.380	1.117	1.115

Lani jeseni se je padanje cen ustavilo. Verjetno je to posledica optimističnih pričakovanj prodajalcev, da se bo jeseni povpraševanje okrepilo. (vir Slonep.net)

Dodaj svoj komentar:

Ime:

E-mail:

Prepišite niz iz slike:



Dodaj komentar

Spletni naslov: <http://www.revijakapital.com/kapital/naslovnatema.php?idclanka=7403&oznaci=jo%BEE+murko>