

**VECER.COM**

VEČER, d.d.  
Svetozarevska 14  
2504 Maribor

Tel: +386 2 23 53 500  
Fax: +386 2 23 53 368  
Email: internet@vecer.com

TRK:  
04515-  
0000521398  
Davčna  
št.:  
SI50611631  
Matična  
št.:  
5048362000



Datum: 29.11.2008 - Stran: V SOBOTO

---

## **Bomo stanovanja res lahko kupovali na obroke?**

---



Janko Rath

**Ivo Lavrač**

V Sloveniji imamo še vedno previsoke cene nepremičnin, ki povečujejo število tistih državljanov, ki si ne morejo privoščiti nakupa stanovanja

Reševanje stanovanjskega problema je v življenju posameznika eden največjih stroškov. Toda ob vse pogostejših napovedih, ki bo treba zaradi finančne krize zategovati pasove, se zdi lastna streha nad glavo skoraj neuresničljiva in nemogoča.

Ena od zamisli vlade o nujnosti pospešene gradnje in nakupa stanovanja na obroke, ta teden so med večjim delom javnosti vzbudile posebno zanimanje, se zato zdi toliko bolj zanimiva.

Po predlogu novega finančnega ministra dr. Franceta Križaniča bi obročno odprodajo tržnih stanovanj omogočili Stanovanjskem skladu RS z dokapitalizacijo. Zato naj bi stanovanjsko gradnjo celo pospešili, kar bi oživilo tudi nešteto drugih dejavnosti.

Križanič si najbrž ne beli glave preveč s tem, da je stanovanj že sedaj preveč. Če povpraševanja ni, ga država pač lahko spodbu

In to, kot kaže, tako, da omogoči nakup na obroke. Kaj o takšnih vladnih razmišljanjih pravijo nekateri poznavalci?

Slovinci so radi lastniki stanovanj

Ekonomist dr. Žan Oplotnik razmišljanja, ki jih je bilo mogoče slišati pri finančnem ministru in predsedniku vlade, podpira. Po njegovem je kultura bivanja Slovencev močno na strani lastnega stanovanja in najemni sektor, razen pri študentih, začasnih delovnih migrantih in socialno najšibkejših, v Sloveniji ne predstavlja resne alternative. Glede vloge stanovanjskega sklada pa dodaja: "V Sloveniji imamo tri vrste institucij, ki se ukvarjajo z izvajanjem stanovanjske politike: poleg republiškega stanovanjske sklada še medobčinske in mestne stanovanjske sklade ter stanovanjske zadrage. Vsi se pojavljajo kot možni investitorji v stanovanja, pri čemer sta po mojem mnenju za posege v okviru neprofitnega najema najprimernejša zadnja dva, v okviru republiškega sklada pa naj neprofitni najem oziroma gradnja predstavlja zgolj en del njegovih vsebin. Občinski skladi in zadrage namreč neprimerno bolj spojeni z lokalnim okoljem in poznavanjem tovrstnih potreb na lokalnem nivoju, medtem ko kapitalaska r republiškem sklada omogoča veliko širšo vlogo. S kapitalom ki ga ima, po mojih informacijah preko pol milijarde evrov, se lahko pojavlja kot resen investicijski nepremičninski sklad, ki pospešuje dinamiko in posledično ponudbo vseh vrst nepremičnin na trgu

Oplotnik republiški sklad vidi v vlogi "market makerja", se pravi nekoga, ki ustvarja trg. V času recesije ga poganja, v času ekspanzije pa hladi ter uravnotežuje. Poleg investiranja je ta sklad po njegovem sposoben organizirati tudi finančno stran stanovanjske verige, o kateri je govoril tudi finančni minister. Seveda se lahko ta sklad pojavlja na trgu tudi kot investitor neprofit najemnih stanovanj, vendar za ta segment njegove možne široke palete dejavnosti predlaga Oplotnik koncesijsko ureditev razmerij.

Po njegovem bi morali imeti takšno politiko, s katero bi skušali cene pripeljati na nivo, na katerem bodo stanovanja cenovno dostopna kar največjemu krogu gospodinjstev. "To pa lahko," meni, "dosežemo z zadostno ponudbo in primernimi finančnimi vzvodi, ki kupcu omogočajo nakup lastnega stanovanja v podobnih okvirih kot dolgoročni najem, kar je, kot domnevam, tudi rde nit ideje finančnega ministra Križaniča in predsednika vlade."

Zagotoviti več najemnih stanovanj

Tudi mag. Lidija Žvajker, direktorica agencije za promet z nepremičninami Gim v Mariboru, se podobno kot Oplotnik strinja, da je omenjeni predlog dober, saj bi na ta način razširili možnosti razreševanja stanovanjske problematike mladih in mladih družin. Povedala je, da je Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor že leta 2005 uvedel model odkupa stanovanj z možnostjo obročnega odplačevanja (z nižjo obrestno mero, kot jo imajo banke) z namenom, da bi s tem dotedanjim najemnikom omogočil pridobitev lastništva na stanovanju, ki so ga zasedali. Hkrati pa jim je zagotovil lažje plačevanje mesečnih obveznosti in večjo socialno varnost. V primeru poslabšanja materialnih razmer se je lahko družini zagotovil moratorij na odplačevanje ali pa se ji je omogočil ponovni najem neprofitnega stanovanja. Model je veljal le za že obstoječe najemnike stanovanj, zbrana finančna sredstva pa so namenjali za nakup in gradnjo novih stanovanjskih enot.

Vendar Žvajkerjeva opozarja, da ob uvedbi takšnega modela na državni ravni nikakor ne smemo zanemariti še drugih načinov reševanja stanovanjskih problemov. Zavzema se še za najemni sektor, ki je po njenem zelo pomemben segment ponudbe stanovanj. Po njenem bi lahko vlada v času finančne krize umirila finančne pritiske in z odkupi razpoložljivih stanovanj od investitorjev in ponudnikov rabljenih stanovanj omogočila, da bi zmanjšali zadolženost pri bankah, na nepremičninskem področju pa spodbudili ponoven zagon in omogočili "razbremenitev" povpraševanja po najemnih stanovanjih. "Pomembno se mi zdi, da s omogočijo odkupi vseh vrst stanovanj, saj bi s cenejšimi rabljenimi stanovanji zagotovili najem socialno šibkejšim skupinam, ki s najemnine za novo stanovanje, čeprav neprofitne, ne morejo privoščiti," dodaja.

Država je slab gospodar

Jože Murko, direktor podjetja za promet z nepremičninami Dodoma, pa pravi, da bi "ta sistem nakupa na obroke moral veljati za vse akterje na trgu in ne samo za posvečeni stanovanjski sklad". Prepričan je, kar kažejo tudi izkušnje, da zna zasebni sektor graditi racionalnejše od države. "Tudi tu velja pravilo, da je država slabši gospodar. V bistvu gre v poslovanju za prevzemanje tveganj. Tisti, ki jih prevzema, je upravičen do premije za tveganje. Če tega ni, ni podjetniške pobude. In v tem je vsa naša zgodba o zagotavljanju stanovanj," meni. In dodaja: "Vsekakor se mi zdi smiselno, da začnemo redefiniranje stanovanjske politike, bojim se pa, da vse prevečkrat pričakujemo, da je država dolžna zagotavljati stanovanja prebivalstvu. Tako bogati verjetno nikoli ne bomo. Država se je zavezala, da bo omogočala dostop do stanovanj svojemu prebivalstvu. V bistvu je za rešitev stanovanjskega problema odgovoren vsak posameznik. Če sistem ustrezno deluje, si lahko vsak reši svoj problem na ustrezn način. Ali z nakupom ali z najemom. Nekako bi morali ločiti stanovanjsko politiko na dva segmenta. Eno je gradnja stanovanj, drugo je socialna v smislu zagotavljanja strehe nad glavo ekonomsko šibkemu delu prebivalstva. Dokler bomo to dvojje mešali, bomo imeli nerešljivi

enačbe. Pri gradnji bi morali skrbeti, da bi zagotavljali raznoliko ponudbo za različne sloje prebivalstva," pravi Murko.

#### Stanovanjski dodatek ali subvencije

Nad predlogom, da bi republiški sklad še pospešil gradnjo tržnih stanovanj in da bi ga država dokapitalizirala, zato da bi kupci stanovanja odplačevali na obroke, pa se ne navdušuje dr. Ivo Lavrač z Ekonomske fakultete v Ljubljani. Po njegovem je slaba stran tega predloga, da bi povečal delež lastniško zasedenih stanovanj, ki je v Sloveniji že zdaj v evropski primerjavi med ekstremno visokimi. Tolikšno lastništvo po njegovem povzroča težave v mobilnosti prebivalstva in zaradi skromnih dohodkov lastnikov tudi vzdrževanje stavb. "Problem stanovanjske politike ni ponudba tržnih stanovanj (ta je že sedaj previsoka), ampak to da povprečne plače ne omogočajo dostojne stanovanjske oskrbe, saj ne omogočajo plačila najemnin ali obrokov pod tržnimi pogoji." Lavrač zato predlaga nekaj drugega, in sicer masovno uveljavitev stanovanjskega dodatka ali subvencije, ki bi pokrila razliko med neprofitno in tržno najemnino do priznane višine, ki bi omogočila rešitev stanovanjskega problema precej večjemu številu ljudi in bi, meni, ravno tako spodbudila povpraševanje. Če ideje za gradbene projekte ne omogočajo uresničevanja pravih ciljev stanovanjske politike, niso dosti boljše od ideje, da bi Šmarno goro premaknili za deset metrov v levo, tudi to bi imelo velik multiplikativne učinke," pravi Lavrač.

Kaj lahko torej sklenemo? Morda res potrebujemo več neprofitnih stanovanj, kot meni del strokovne javnosti, toda večina analitik ocenjuje, da se je treba lotiti reševanja problemov drugod in se predvsem vprašati, od kod izhaja potreba po čedalje večjem obsegu neprofitnih najemnih stanovanjih. Edini logični odgovor, ki se nam ponuja, je, da imamo še vedno previsoke cene nepremičnin, ki povečujejo število tistih gospodinjstev, ki si ne morejo privoščiti nakupa stanovanja, razlaga Oplotnik. Bodo drugačni finančni vzvodi torej revolucionarno za vselej vplivali na sedanjo stanovanjsko politiko?

#### okvirček

#### Manjše zanimanje tudi za Skladova stanovanja

Izjavo o tem, kako so zamisli nove vlade o možnosti obročnega nakupa stanovanja realne, smo poiskali tudi v Stanovanjskem skladu RS, ki naj bi imel v vsej tej zgodbi eno osrednjih vlog. Primož Pirc, direktor Sklada, pravi: "Slovenski nepremičninski trg si zadnjih mesecih odziva na trende na finančnih trgih in posledično slabšim gospodarskim razmeram. Nepremičninski posredniki v vrsti ugotavljajo, da je število realiziranih transakcij v upadanju, statistični podatki pa že izkazujejo trende umirjanja cen nepremičnin, kar smo v skladu predvidevali že v letu 2006. Finančni zalogaj pri nakupu posameznega stanovanja je za družinsk proračun zelo obremenjujoč. Ob dejstvu, da so se stanovanjska posojila, predvsem zaradi gibanja referenčnih obrestnih mer podražila, postopki za pridobitev posojila pri poslovnih bankah se daljšajo, zavarovanja posojil pa so zahtevnejša, se pričakovan oziroma možnosti potencialnih kupcev za nakup stanovanja zmanjšujejo. Z upadanjem povpraševanja pa se posledično zmanjša število realiziranih transakcij." Stanovanjski sklad pri tem, pravi Pirc, ni nikakršna izjema, zato opažajo manjše zanimanje za nakupe stanovanj.

Pirc je še povedal, da so v Skladu že pred časom opredelili in ocenili vsa možna tveganja, tudi tveganja, povezana z zmanjšanjem povpraševanja, in pripravili cel niz predlogov in ukrepov, kako in na kakšen način preseči čezmeren pesimizem na trgu. "Sklad je ob konservativnem obnašanju, kar je bilo v času razcveta prevečkrat kritizirano, sedaj v dobri kondiciji, da sprejme izzive in po svojih močeh omogoči, da stanovanja približa končnim uporabnikom," je sklenil Pirc.

Misel: Vlada predlaga, da bi stanovanjsko gradnjo kljub sedanji veliki ponudbi stanovanj celo pospešili

<b>Primož Pirc</b>	Janko Rath
<b>Jože Murko</b>	Janko Rath
<b>Lidija Žvajker</b>	Janko Rath
<b>Žan Oplotnik</b>	Janko Rath

**ZORA KUŽET**



---

Copyright (c) Večer, Maribor - Splošni pogoji uporabe Vecer.com - Cenik storitev Vecer.com