



# »Smo solidarni, ampak na ravni plač, nikakor pa ne na ravni premoženja«

## MARKO NOVAK

*predsednik Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI*

**K**oalicija Roberta Goloba obljublja uvedbo »progressivnega premoženjskega davka«.

Predvsem v delodajalskih organizacijah so se na to napoved odzvali z odporom in primerjavami s komunističnimi metodami nacionalizacije, novi vladajoči pa za zdaj niso natančneje pojasnili, kaj točno naj bi progresivni premoženjski davek pomenil ali kako se denimo ta razlikuje od klasičnih nepremičninskih davkov, niti o tej reformi niso podrobneje govorili v parlamentu zaslišani ministri. Kaj torej je progresivni premoženjski davek? Zato je Mladina odšla k njegovim avtorjem. Ideja premoženjskega davka namreč ni nastala med politiki, ampak v Slovenskem nepremičninskem združenju - FIABCI, ki ga vodi Marko Novak.

**Gospod Novak, kaj je to premoženjski davek?**

► Imenujemo ga »tisočinka«, nastal pa je kot odgovor na predlog ministrstva za zdravje glede financiranja dolgotrajne oskrbe. Za dolgotrajno oskrbo, ki jo v Sloveniji uvajamo kot ena zadnjih držav, še nimamo zagotovljenih finančnih sredstev, celoten sistem dolgotrajne oskrbe bo na leto stal okoli 600 milijonov evrov, polovico od tega pa želi država zbrati z novim davkom. Zato so na ministrstvu za zdravje pred letom in pol razmišljali o uvedbi novega, 2,94-odstotnega davka na neto plače.

**In to vas je zmotilo?**

► Seveda. OECD in druge mednarodne organizacije nas že kakšnih 20 let opozarjajo, naj v Sloveniji bolj obremenimo premoženje in naj na drugi strani znižamo obdavčitev dela. Predlog finančnega ministrstva je ponovno šel v obratni smeri. Zaradi tega smo predlagali rešitev, ki bi bila enostavna za izvedbo in s katero

Piše: Borut Mekina

Foto: Uroš Abram

bi država manjkajočih 300 milijonov evrov zbrala ne na podlagi obremenitve plač, ampak premoženja.

**Morda za začetek razčistimo, kakšen je pri tem interes vašega društva, zakaj ste o tem sploh razmišljali, kdo sodeluje v združenju?**

► Naše društvo bo letos praznovalo 30 let. Sestavljeno je iz raznovrstnih strokovnjakov, torej urbanistov, geodetov, gradbenikov, ekonomistov, pravnikov, statistikov in drugih, ki jih zadeva področje nepremičnin. Smo strokovno združenje, ki deluje v javnem interesu na področju urejanja prostora. Nismo združenje strokovnjakov, ki ima veliko nepremičnin, ampak se s tem področjem poklicno intenzivno ukvarjamo. Naš namen je ustvarjanje boljših možnosti za celotno področje nepremičnin, med drugim tudi cenovno dostopna stanovanja, da bi si torej vsak lahko najel ali kupil streho nad glavo. Smo strokovna organizacija, ki je tvorno in močno sodelovala pri vzpostavitvi sistema množičnega vrednotenja nepremičnin, pri zakonu o množičnem vrednotenju, sodelujemo pa tudi pri oblikovanju modelov za množično vrednotenje nepremičnin. Tudi drugi projekti s tega področja, zadnji je denimo javna najemniška služba, so nastali na podlagi naših pobud. In v tem smislu že vrsto let v našem društvu razpravljamo o davku na nepremičnine kot pomembnem elementu razvoja družbe in racionalne rabe prostora.

**Na ministrstvu za finance imajo po besedah zdaj že bivšega ministra kakšnih deset različic zakona o davku na nepremičnine. A vaš predlog je nekaj posebnega. Je davek na premoženje. Kakšna je razlika med davkom na premoženje in nepremičninskim davkom?**

► Eno je davek na nepremičnine, drugo pa je davek na premoženje. Davek na nepremičnine

## Nepremičnine v našem kolektivnem spominu niso breme – razen morda v smislu košnje in obrezovanja dreves, kar je tudi iracionalno.

je del davka na premoženje. Nas je pri razmisleku o davku na nepremičnine zanimalo, koliko je v Sloveniji še drugega premoženja, ki ni nepremično in ni obdavčeno kot posest. Kmalu smo ugotovili, da so podatki zelo kakovostni in je do teh podatkov razmeroma enostavno priti. V Sloveniji imamo v primerjavi z drugimi državami EU te baze že kar dobro urejene – redno jih poleg finančne uprave že danes uporabljajo tudi centri za socialno delo. In ko smo te podatke zbrali ter dodali podatke o vrednostnih papirjih, depozitih, avtomobilih in drugih oblikah premoženja, smo ugotovili, da pomenijo v Sloveniji nepremičnine samo polovico celotnega premoženja.

### Koliko je torej v Sloveniji vsega premoženja?

► Po podatkih geodetske uprave iz leta 2020 je v Sloveniji okoli 160 milijard nepremičnin, celotnega premoženja pa je okoli 350 milijard. In tukaj se nam je utrnula ideja. Ena največjih ovir pri uvedbi nepremičninskega davka v Sloveniji namreč je, da je tudi zaradi naših nekaterih zgodovinskih posebnosti odpor javnosti do njega velik. Lahko bi ga primerjali z alergijsko reakcijo. Če pa bi obdavčili celotno premoženje, torej poleg nepremičnin še premoženje, ki nastopa v obliki delnic, sredstev, depozitov, bilančnih vsot bank in drugega kapitala, bi lahko davek na nepremičnine preplovali in bi ga bilo lažje uvesti. V tem primeru bi morali vse premoženje obdavčiti zgolj s tisočinko, torej 0,1 odstotka vrednosti vsega premoženja, kar je približno toliko, kolikor zdaj že mnogi plačujejo nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča. Če imate v lasti stanovanje v vrednosti 100.000 evrov, bi davek brez olajšav na leto znašal 100 evrov. Če pa bi uvedli olajšavo v višini 50.000 evrov na vsakega, potem bi bil davek zgolj 50 evrov.

### Ima to rešitev že katera druga država?

► Vsaka izmed 27 držav EU 27 ima neki svoj sistem različnih sistemov. Sever Evrope je pri tem bolj rigorozen kot jug. Avstrija ali Slovenija sta precej šibki pri davkih na nepremičnine, saj zbereta samo 0,6 % BDP tega davka. Nemčija je nekje vmes, z 1,2 odstotka BDP davkov iz premoženja, čeprav pobira davek na premoženje, katerega osnova je zakon iz leta 1929. Kumulativno v EU 27 države poberejo za 1,8 odstotka BDP teh davkov na leto, mi smo na samo tretjini tega, kar pomeni, da tudi za povprečjem zaostajamo za dve



tretjini. Hkrati pa mislimo, da smo ne vem kako močno solidarni. Smo solidarni, ampak na ravni plač, nikakor pa ne na ravni premoženja. Neresno je v takšni situaciji to stanje ignorirati ali obremenjevati delo še celo z novimi dajatvami. Naš predlog je tudi bolj logičen in v skladu s priporočili OECD in IMF. V številnih drugih državah nepremičninskega davka na podlagi ocenjene vrednosti nimajo, ker nimajo baz, mi pa jih imamo, imamo pa tudi zelo dobre modele za statistično določanje vrednosti nepremičnin. Namen davka na premoženje je v enakomerni obdavčitvi celotnega premoženja in ne samo v obdavčitvi nepremičnin. Po našem mnenju in mnenju številnih davčnih strokovnjakov so nepremičnine premoženje, ki je v osnovi enakovredno drugim oblikam premoženja, kot so depoziti, avtomobili in tako naprej. Tak davek, ki izenačuje različne vrste premoženja, je zato tudi pravičnejši kot tisti, ki obravnava samo nepremičnine.

**Kako pa potem vi razumete izjemno osuplost podjetnikov zaradi te ideje? Boscarol je idejo premoženjskega davka recimo primerjal s komunistično nacionalizacijo.**

► K sreči gospod Boscarol nima prav, ker ni bil dobro obveščen o vsebini našega predloga, ki so ga povzele stranke bodoče vlade. On je namreč govoril o odstotkih tega davka, ki bi najedal njegovo premoženje, mi pa

govorimo o promilih, 0,1 do 0,2 odstotka od premoženja na leto. Predvsem pa se verjetno ni zavedal, da so podjetniki v tem trenutku razmeroma veliko bolj obremenjeni z obstoječim nadomestilom za stavbna zemljišča iz leta 1984, ki bi ga mi nadomestili. Po 38 letih pa je vendarle čas, da to nadomestilo, ki ga je razveljavilo tudi ustavno sodišče, nadomestimo z nečim modernejšim, ali ne?

**Pri vseh dosedanjih predlogih so največ debat sprožili predlogi izjem. Bolnišnice, denimo, pa cerkveno premoženje, morda izjema pri lastništvu prvega stanovanja, kaj predlagate tukaj?**

► Zagovarjamo čim manj izjem. Predlagamo tudi, da bi imeli v prvem koraku zelo nizko obdavčitev – 0,1 do 0,2 odstotka, torej tisočinko ali dve – na celotno premoženje in da bi šele čez dve do tri leta naredili spremembo, ki bi se družbi zdela takrat pomembna in potrebna. Ker je davek tako majhen, je vprašanje izjem manj pomembno. Po drugi strani pa namen davka ni le v zbiranju denarja, ampak ga je treba gledati kot sprožilec bolj racionalnega gospodarjenja s premoženjem nasploh. Če omenjate bolnišnice – poznam primer bolnišnice, ki ima v lasti nekaj deset praznih stanovanj, ki so prazna. Bolnišnica ni zainteresirana za obnovo, ker bi najemniki najemnino plačevali ministrstvu za zdravje, stroške prenov pa bi morala nositi bolnišnica. Glede

## Ta občutek nemoči, da si ne moreš privoščiti stanovanja v kraju, kjer bi rad bival, pomeni stres. Tega je največ v Ljubljani in na Obali.

cerkvenega premoženja pa je tako: njihovi gozdovi imajo zaradi prirasta in eksploatacije določeno gospodarsko funkcijo. Če je donos gozda okoli 2,5 odstotka ali 25 promilov, verjetno ne bo težav, če bo zaradi davka donos 24 ali 23 promilov. Na področju gozdov imamo danes prav tako razdrobljeno lastništvo, kjer bi takšen majhen davek lahko bil sprožilec sprememb. Lahko povem svoj primer: osem lastnikov imamo v lasti hektar in pol gozda, vrednega 15 tisoč evrov. S tem se zato ne ukvarjamo, niti ne razmišljamo o prodaji, gozd prepuščamo stihijskemu razvoju. Če bi nanj morali plačevati določen davek, bi verjetno bila to spodbuda za neko odločitev, da bi ga vseeno prodali sosedu, ki ima pet hektarjev gozda in gospodarji z njim veliko bolje. Smo torej proti izjemam, dejansko tudi proti kdaj pa kdaj izpostavljeni ideji, da bi prvo nepremičnino izpustili iz obdavčitve. Ampak naj se vrnem k izjemam: če že, potem mi raje po vzoru dohodnine predlagamo olajšavo, recimo da se 50–70 tisoč evrov premoženja na osebo ne obdavči. V tem primeru bi premoženje med 50 in 100 tisoč evri obdavčili s tisočinko, premoženje nad 100 in 300 tisoč evri s tisočinko in pol, nad 300 tisoč evri z dvema tisočinkama in tukaj se moramo ustaviti. Nismo pa zagovorniki velike progresije v razmerju na primer 1 : 5 ali več, ker bi posledično družbeni sloji, ki bi bili pod največjim udarom, začeli optimirati svoje lastništvo. Takšen ukrep bi prinesel druge težave, saj bi se zaradi navideznega preseljevanja in navideznega ločevanja zakoncev podrla kakovost baz podatkov o prebivalstvu. V tem primeru niti civilna zaščita ali epidemiološka služba ne bo vedela, kdo kje živi. Covid nam je pomembnost te informacije jasno demonstriral. Smo torej proti izjemam, dejansko tudi proti kdaj pa kdaj izpostavljeni ideji, da bi prvo nepremičnino izpustili iz obdavčitve.

### Zakaj?

► Ker tak ukrep v Sloveniji ne bi bil smiseln, saj bi bili na boljšem tisti, ki imajo premoženje na območjih visokih cen nepremičnin, torej spet osrednja Slovenija in Obala. Oprostiti nekoga z 200 m<sup>2</sup> veliko hišo v Ljubljani in enako v Lendavi namreč ni sorazmerno glede na njuno vrednosti, ki je 3 : 1. Na boljšem bi bila osrednja Slovenija, na slabšem pa periferija. Pri distribuciji nepremičnega premoženja imamo v Sloveniji zelo širok pas

srednjega sloja. Nepremičnino v vrednosti med 100 in 300 tisoč evrov ima v Sloveniji 318 tisoč posameznikov, kar pomeni vrednost skoraj 50 milijard evrov – od skupaj 160 milijard. Nepremičnine v vrednosti nad 300 tisoč evrov ima zgolj 57 tisoč posameznikov, med njimi lahko najdemo take, ki imajo v lasti več kot eno nepremičnino. Če bi uvedli olajšavo, da se prva nepremičnina ne bi obdavčila, bi vam iz zajema padla velika večina ljudi. Drugič pa bi se tisti z več nepremičninami znašli drugače. V eno nepremičnino bi se preselila žena, v tretjo sin in četrto hčerka – ukrep bi razvodenel, saj bi bil vsak v svoji prvi nepremičnini, ki je njegov dom. Ideja, da bi prvo nepremičnino iz obdavčitve izpustili, je nepotrebna, bolje je vsem prebivalcem Slovenije od Lendave do Kopra odšteti na primer 50.000 EUR vrednosti od skupnega premoženja. Tistim v Lendavi s tem pomagata bolj, tistim v Ljubljani pa manj.

### Kaj pa višja obdavčitev praznih stanovanj?

► Da bi bolj obremenili prazne nepremičnine, se sicer načeloma strinjam, a pri bazah podatkov o prebivališčih je to v Sloveniji težko izvesti, hkrati pa je tudi zamudno, preseljevanje v drugo, tretjo in četrto nepremičnino bo to zvodnelo, stalo pa bo verjetno več, kot je davčni izplen. Za mnenje vprašajte davčne strokovnjake in videli boste, da se je podobno dogajalo leta 2013.

### Ne verjamete, da je v Ljubljani več kot 10 tisoč praznih stanovanj?

► Na Geodetskem inštitutu Slovenije so v eni izmed analiz ugotovili, da imamo v Ljubljani 15 tisoč praznih stanovanj od skupaj 95 tisoč, jaz pa mislim, da je ta številka realno nižja, saj kolikor poznam razmere na trgu, je mogoče v Ljubljani vsako, še tako ubogo stanovanje oddati za 500 evrov. Torej, ne verjamem, da je toliko praznih stanovanj, saj ne verjamem, da je v Ljubljani na primer 5000 tako negospodarnih oseb. Verjamem pa, da je problem nekje drugje. In sicer v dejstvu, da je pravna varnost najemodajalcev zelo nizka in da mnogi ne želijo stanovanj oddati, ker ne želijo dve ali tri leta čakati na pravne postopke izselitve najemodajalca, ki ne plačuje računov.

### Kaj ste sicer ugotovili pri distribuciji nepremičnin: postajajo bogati zelo hitro vse bogatejši?

► Morda čisto pri vrhu piramide, sicer pa je razporeditev lastništva nepremičnin v

Sloveniji v primerjavi z drugimi državami takšna, da je po slovenskih merilih srednje bogatih, ki imajo od 100.000 do 500.000 EUR vredno premoženje, izredno veliko. Močna je torej sredina – tudi zato, ker je v Sloveniji tako veliko lastniških stanovanj. Le 400 tisoč polnoletnih državljanov je pri nas brez lastništva nepremičnine, nadaljnjih 350 tisoč pa jih ima v lasti premoženje v višini do 50 tisoč evrov. Razlog za to je seveda zgodovinski. V času Jugoslavije je bil nakup ali vlaganje v nepremičnine način, kako so si ljudje gradili streho nad glavo, hkrati pa so se ljudje zavarovali pred visoko inflacijo, čeprav se jim je to takrat bolj posrečilo in ta »nepremičninski gen« nam je ostal v DNK. Hkrati pa v primerjavi z drugimi državami nikoli nismo imeli nobenih davkov na nepremičnine, da bi nepremičnino čutili tudi kot davčno – finančno breme. Nepremičnine v našem kolektivnem spominu niso breme – razen morda v smislu košnje in obrezovanja dreves, kar je tudi iracionalno.

**Kakorkoli vse te predloge zapakiramo, jim rečemo tisočinka ali davek, dejstvo je, da je njihov namen na koncu boleč. Dolgoročno je treba v Sloveniji rešiti vprašanje tako imenovanih bogatih revežev, to je večina ostarelih ljudi, ki živijo v prevelikih nepremičninah, ki so jih nekoč gradili in jih danes ne morejo več vzdrževati. Drži?**

► Na neki način to drži, ampak namen te naše tisočinke ni revolucija, ampak nežna evolucija. Tisočinko vidimo kot nekakšno nežno spodbudo k temu, da začne družina skupaj razmišljati o tem, kaj s to recimo preveliko nepremičnino, v kateri verjetno živi vdova ali vdovec sam. Davek je treba plačati, bodo rekli v družini, pri povprečni 200 tisoč evrov veliki slovenski hiši je to 200 evrov. S tem sprožimo družinski posvet. Bi dali mammo ali očeta raje v oskrbovano stanovanje, če bi bilo to na voljo za 300 EUR na mesec? Seveda bi, a danes imamo oskrbovanih stanovanj nekajkrat manj, kot je potreb. Uvedba davka na premoženje mora zato iti z roko v roki z drugimi ukrepi, ki omogočijo preselitev v oskrbovano stanovanje. Eden od njih je tudi javna najemniška služba. Ta koncept smo prevzeli iz Belgije in Francije, namen pa je tak: če imate starejšega občana, ki živi v preveliki hiši, bi lahko javna najemniška služba uredila oddajanje te nepremičnine, v zameno pa bi starejši občan dobil

## To so kriptomilijonarji, zdravniki in nekateri podjetniki, ki so imeli visoke dobičke in imajo veliko finančnega premoženja in ga želijo razpršiti. Te skupine pomenijo danes dobršen del povpraševalcev po stanovanjskih nepremičninah, kar dviguje cene.

možnost najema primernejšega in manjšega oskrbovanega stanovanja, ostane pa mu tudi kakšnih 100 ali 200 EUR te razlike. V Sloveniji je 85 tisoč vdov in vdovcev, ki živijo sami stanovanjih ali hišah in zato del populacije pomeni alternativni del gradnje stanovanj. Potreben pogoj pa je, da lahko te preselite v oskrbovano stanovanje. Če oskrbovanih stanovanj ni, je ta ukrep nekoristen kot seme v puščavi.

**A javna najemniška služba še ne deluje prav dobro, mar ne?**

► Ne, ni zaživel, kot smo pravilno napovedali, ker nimamo davčnih spodbud, saj so tudi izkušnje iz Belgije in Francije takšne. Rezultati prvega javnega razpisa namreč niso spodbudni, mislim, da se je za to obliko oddajanja nepremičnin odločilo zgolj deset ljudi v celotni Sloveniji. Koncept, kot je postavljen v Sloveniji, ni privlačen. Javna najemniška služba namreč ni primerna za območja, kot so Ljubljana, Bled in Primorska, kjer je mogoče nepremičnine oddajati po zelo visokih tržnih najemninah. Težko boste koga v Ljubljani prepričali, naj stanovanje odda prek javne najemniške službe za neprofitno najemnino od pet do sedem evrov na kvadrat, če lahko na trgu dobi 10 do 15 evrov za taisti kvadrat. Je pa ta model primeren za druge kraje, kjer je razlika med najemninama manjša, hkrati pa tam ni toliko potrebn kot v Ljubljani. Zato bi v Sloveniji potrebovali davčne spodbude, zaradi katerih bi se recimo nekemu starejšemu občanu in njegovi družini selitev v oskrbovano stanovanje finančno splačala, zato je treba to razliko v donosu zmanjšati. V Franciji in Belgiji te službe delujejo tako, da se tistemu, ki oddaja na javen način, prepolovijo davčne obremenitve za oddajo nepremičnine v najem. Naša smer je torej na tem področju prava, manjkajo pa dodatne spodbude. Tudi v Franciji in Belgiji se sistem ni zagnal brez dodatnih spodbud in tudi pri nas se ne bo.

**Vlada Janeza Janše je davek na oddajanje nepremičnin znižala s 27,5 na 15 odstotkov. Bi morali davek ohraniti pri 15 odstotkih?**

► Moje stališče je, da bi bilo bolje ostati pri višji stopnji, ob tem, da bi bilo mogoče v nekaterih primerih ta znesek prepoloviti, če se nepremičnina odda prek javne najemniške službe. Takrat bi nekdo plačal 13,5 odstotka davka. Potencial za spremembe



torej obstaja, je pod našimi nogami. V tem primeru bi šlo za nekaj milijonov davčnih izpadov na leto, a je to neizmerno manj, kot so koristi iz delujoče javne najemniške službe.

**Namen vašega združenja je, kot pravite, v ustvarjanju možnosti za cenovno dostopna stanovanja. Zakaj so v Sloveniji nepremičnine tako drage?**

► Najpomembnejši vzrok je po naši oceni paradoksalen – Slovenci imamo ogromno finančnega premoženja, ki ga z lahkoto in veseljem spremenimo v nepremično premoženje. Ob visokih cenah nepremičnin pomeni lastništvo nepremičnin status. Če imaš štiri stanovanja in živiš v hiši, ni treba povedati, da si bogat. Hkrati pa žal pomeni to pravo moro za tiste, ki nimajo staršev ali starih staršev, po katerih bi kaj podedovali. Ta občutek nemoči, da si ne moreš privoščiti stanovanja v kraju, kjer bi rad bival, pomeni stres. Tega je največ v Ljubljani in na Obali.

**Ker imamo preveč premoženja, je to drago?**

► Naj pojasnim. Sedemdeset odstotkov državljanov ali več ima lastne nepremičnine, kar je eden najvišjih odstotkov v Evropi. Vzhodna Evropa pri tem vodi pred zahodnim delom. Smo tudi med prvimi tremi državami EU po prihrankih gospodinjev. Posledično imamo pomemben sloj ljudi s

presežnim kapitalom, točneje s finančnimi sredstvi. V zadnjih dveh letih gre po naših informacijah in podatkih posredniških hiš za tri skupine ljudi, ki so v tem obdobju veliko zaslužile. To so kriptomilijonarji, zdravniki in nekateri podjetniki, ki so imeli visoke dobičke in imajo veliko finančnega premoženja in ga želijo razpršiti. Te skupine pomenijo danes dobršen del povpraševalcev po stanovanjskih nepremičninah, kar dviguje cene. Cene se dvigajo še hitreje zaradi pičle ponudbe in zadeva se še dodatno pospeši. Recimo, prometa z nepremičninami je na leto za okoli dve milijardi evrov, 100 milijard je skupaj vrednost stanovanjskih nepremičnin, kar pomeni, da na leto lastnika zamenjata le dva odstotka nepremičnega premoženja. Po drugi strani pa imajo fizične osebe 25 milijard evrov depozitov, to je 12-krat toliko, kolikor je obseg celotnega trgovanja z nepremičninami na leto. Ti depoziti so izpostavljeni inflaciji in logično je, ob spominu na inflacijo v SFRJ, da ta denar zaliva to ubogo ponudbo novih nepremičnin. To je po mojem glavni razlog za rast cen – ob pičli ponudbi imamo izjemne presežke premoženja.

**Ampak to pomeni, da so razmere pri nas iracionalne. Pravite, da imamo veliko presežnega kapitala, imamo pa ves čas velike težave, kako**

## Ni prav, da mlajši investirajo svoj denar v nepremičnine, ker bi mlajši morali biti sposobni kompleksnejših podjetniških podjetij. Škoda je, da svoj čas potrošijo za nepremičnine ali kriptosvet.

**dobiti kapital za investicije. Naša podjetja kupujejo tuji skladi, naši startupi pa morajo denar zbirati prek množičnega financiranja ali kriptokovancev – kar je tudi eden od razlogov za razmah kriptonavdušenja v Sloveniji.**

► Gre za asimetrijo dveh balonov. Eden je podjetniško-startupovsko okolje, ki je povezano z vlaganjem v podjetja, drugi pa je nepremičninsko področje. Ker smo zaradi preteklosti že čustveno navezani na nepremičnine – marsikdo, tudi vi in jaz je kdaj gradil ali pomagal graditi kakšno škarpo – to napihuje nepremičninski balon. Nepremičnine so zelo konservativno področje investiranja in v okolju, kot je Slovenija, kjer ni naklonjenosti tveganju, so nepremičnine idealno področje za investiranje. Na drugi strani pa imamo podjetniške podjeme, kamor redko investiramo. No, nekoliko je to sliko poslabšala obsedenost Slovencev na področju vlaganja v kriptovalute, kar pa je druga skrajnost. Na tem področju ljudje tvegajo neverjetno veliko: kriptosvet je brez vsakršne materialne podlage, je čisti kazino, to je zlagani svet fiktivnega finančnega premoženja. In te dve skrajnosti imamo pri nas okrepjeni. Potrebujemo malce manj navdušenja nad nepremičninami, manj navdušenja nad kriptosvetom in malce več klasičnega kapitalizma in vlaganja v podjeme mladih podjetnikov. Ta tri področja bi morala biti po velikosti bolj simetrična, sedaj pa imamo asimetrijo v smeri nepremičnin in kriptovalut – od koder spet paradoksalno hitro obogateli presežni kapital najraje vlagajo v konservativne nepremičnine. Skratka, ni prav, da mlajši investirajo svoj denar v nepremičnine, ker bi mlajši morali biti sposobni kompleksnejših podjetniških podjetij. Škoda je, da svoj čas potrošijo za nepremičnine ali kriptosvet. Logično bi bilo, da bi mladi šli recimo na začetku v najemna stanovanja in bi svoj prvi kapital raje vložili v sebe, v svoj poklic, v razvoj poklicnih sposobnosti.

**Potem podpirate idejo te vlade, da bi z izdajo državnih obveznic financirali solarizacijo in gradnjo stanovanj?**

► Govorimo o pasivnem kapitalu, ki bi ga s tem morda lahko na tak način spravili na trg. V tem smislu je to pozitiven predlog, a se morate zavedati naslednjega: v tem primeru si boste od državljanov sposodili kapital za 10 let po 2,5-odstotni obrestni meri, ki

bi ga lahko od mednarodnih finančnih trgov dobili po 0,5-odstotni meri. Dober gospodar bi se zadolžil ceneje, sploh če je razlika velika. Treba bi bilo ljudem dopovedati, da je njihove prihranke bolj oportuno vložiti v znanje, spretnosti, podjetniške podjeme ali pa, če jih zanimata zeleni prehod in nižja cena ogrevanja, v toplotne izolacije njihovih stavb ali stavb njihovih prijateljev in sorodnikov.

**Kako torej čim hitreje rešiti slovenski nepremičninski problem, kdaj bo Ljubljana na nepremičninskem področju postala drugi Dunaj, kjer so cene nekajkrat nižje?**

► Na Dunaju so tam, kjer so, po 100 letih pametne stanovanjske politike, pri čemer niso naredili večjih napak. V Sloveniji pa smo napisali Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in po sedmih letih še nismo dočakali niti vmesnega poročila. Naj ponazorim, Dunaj daje zasebnikom v najem zemljišča za gradnjo najemnih stanovanj po 1 do 2 EUR na leto, na njih gradijo zasebna podjetja, recimo s pomočjo pokojninskih skladov cenovno vzdržne soseske. Pri nas za zdaj država in občine ne želijo dati zemljišč v najem pod takšnimi pogoji, kot jih daje mesto Dunaj. Prav tako je narobe, da republiški stanovanjski sklad gradi izredno kakovostna stanovanja, ki po kakovosti in ceni materialov presegajo dunajska stanovanja. V avstrijskih novogradnjah, ki so tipska, imajo vgrajene najcenejše ploščice na trgu, ki stanejo morda tri evre. Imajo tudi kakovostne, preizkušene in s tem dolgoročno trajne rešitve, ki imajo za posledico nizke stroške bivanja in vzdrževanja. Mi pa se na vsakem projektu od začetka učimo in ne upoštevamo rešitev, ki so dolgoročno poceni. Sicer pa je naš položaj bolj primerjati z nemškim, kjer so tudi spoznavali, da cene nepremičnin letijo v nebo. Tam so zato ustanovili komisijo 15 vrhunskih ekspertov, tako imenovano Baulandkommission, ki je odgovorila na 10 ključnih vprašanj, kako zagotoviti stavbna zemljišča za gradnjo najemnih stanovanj, na podlagi katerih je lahko potem država izvedla korektivne ukrepe. Nemci zdaj že nekaj let gradijo tisto, kar potrebujejo: tipske bloke za bodoče priseljence, ki bodo zaposleni v njihovem gospodarstvu.

**Tudi pri nas smo se premaknili naprej: če bo država v naslednjih 10 letih res zgradila 20**

**tisoč stanovanj, to verjetno je napredek, mar ne?**

► Ni tako enostavno. Sliši si super, a kaj bomo potrebovali čez 10 let? Ukrepi morajo biti sinhronizirani z demografskimi potrebami. Zaradi demografskih sprememb bi potrebovali 20 tisoč stanovanj za oskrbovana gospodinjstva v naslednjih dvajsetih letih. Mi potrebujemo oskrbovana stanovanja z bolj racionalnim tlorisom, ker se bo okoli leta 2030 upokojil prvi večji val baby boom generacije. In to so sedaj tudi ljudje, ki živijo v prevelikih nepremičninah. Jasno je, da drugačen tip nepremičnin potrebujemo tudi za mlade družine, ampak pametna stanovanjska politika bi znala ti dve zgodbi kombinirati. Zgraditi bi morali manjša oskrbovana stanovanja za starejše, na tej podlagi bi se sprostila njihova stanovanja ali hiše, ki so zdaj prevelike in v katerih živijo vdove in vdovci, ki jih je v Sloveniji kar 86.000, od tega jih 15.000 zagotovo živi v prevelikih stanovanjih. Ta potencial prevelikih stanovanj pa bi nato bil na voljo mladim družinam. Vdove in vdovce bi lahko s pomočjo današnje javne najemniške službe preselili v nova oskrbovana stanovanja, njihove prevelike hiše pa bi prenovili. To bi bilo tudi racionalneje z vidika gradnje in rabe prostora. Če vzamemo preveliko hišo v javno najemniško službo in jo s pet tisoč evri prenovimo, hkrati pa zgradimo 35 kvadratnih metrov veliko oskrbovano stanovanje za 70 tisoč evrov, vas celoten projekt stane 75 tisoč evrov, z njim pa rešite oba problema.

**Torej bi bilo bolje graditi 20 tisoč stanovanj za starejše – ne pa za mlade?**

► Verjetno je treba graditi nekaj let pol-pol, po tem pa pospešeno graditi samo stanovanja za oskrbovana gospodinjstva. Naše združenje je že pred časom republiškem stanovanjskem skladu predlagalo, da bi morali fond oskrbovanih stanovanj povečati s pet na 20 odstotkov. Sicer pa je to vse za zdaj tudi po malem govorjenje na pamet. Če je v Sloveniji med recimo 85 tisoč vdovci in vdovami 15 tisoč takšnih, ki živijo v velikih nepremičninah, jih po vzoru popisa nepremičnin ne bi bilo težko obiskati in jih povprašati, kaj razmišljajo, kaj želijo in česa jih je strah. Ampak to je seveda idealni scenarij – naš predlog tisočinke je tudi takšna manjša spodbuda k temu razmišljanju.×