



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Pripombe k Osnutku NSP (in nekaterim odzivom nanj)

Dr. Andreja Cirman

1. Podobno kot mnoge drugi razpravljalci se pridružujem mnenju, da osnutek NSP ne temelji na resni in poglobljeni analizi stanja, ukrepov in finančnih posledic. Kako pomembne so analize in usodne posledice njihovega ignoriranja kaže zadnja akcija SSRS, ki je po lastni presoji kupoval stanovanja tudi tam, kjer bi že enostavna analiza pokazala, da je celo neprofitna najemnina višja od najemnine na prostem trgu (ker ljudje oddajajo stanovanja zaradi minimizacije izgube in ne maksimizacije dobička). Dokument, ki je tako pomemben kot NSP, mora biti zasnovan na kakovostnih podatkovnih podlagah in ne zgolj občutkih in ugibanjih.
2. Preusmeritev v reševanje stanovanjske problematike dohodkovno šibkejšega dela prebivalstva iz izoliranega segmenta neprofitnih stanovanj na celoten stanovanjski fond, ki se oddaja po tržnih cenah in se plačila sposobnost šibkejšega dela prebivalstva korigira s stanovanjskim dodatkom, je ustrezna rešitev in primerljiva z razvitimi evropskimi državami. Vendar pa je potrebno to preusmeritev izvesti zelo pazljivo z ozirom na javnofinančno stanje države. Čeprav obstoječa ureditev temelji na sistemu prikritih (in prisilnih) subvencij, te s preusmeritvijo postanejo odkrite subvencije, kar pomeni preusmeritev iz plačevanja subvencij z zmanjšanjem premoženja (prikrite subvencije) v neposredne odhodke javnega sektorja (plačevanje iz tekočega dohodka). Slednje bi ob zaostrenih javnofinančnih razmerah lahko ob neustrezni določitvi kriterijev za primerno stanovanje in dohodkovno-premoženjskih kriterijev za dodelitev dodatka, postalo preveliko breme za osiromašene tekoče prihodke javnega sektorja oziroma v splošnem ogrozilo možnost sprejetja tako koncipiranega programa. Predvsem obstoječi pravilnik za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem je v velikostnih zahtevah primernih stanovanj prerazkošen za (padajoči) slovenski standard in tudi prenašanje standardov dohodkovno močnejših držav OECD v slovensko okolje se bo odrazilo bodisi v previsoki (zdaj odkriti) obremenitvi javnih financ ali frustraciji, ker bodo stanovanjski dodatki omejeni res samo na (pre)majhen segment prebivalstva.
3. Preusmeritev iz zagotavljanja ponudbe v subvencioniranje povpraševanja za seboj potegne tudi **ново vlogo obstoječih neprofitnih stanovanj** in njihovega upravljanja. Smiselno bi bilo, da se sedanji neprofitni najemni fond v obstoječi obliki ohrani v čim večji obliki, popravi najemnine na ustrežnejšo raven in deluje kot konkurent in obenem varovalka zasebnemu najemnemu sektorju. To potrjujejo pozitivne izkušnje iz Švedske, kjer konkurenca ponudbe javnega najemnega sektorja zavira pretirano rast najemnin zasebnih ponudnikov. Smiselno je, da obstoječa ponudba stanovanj v lasti občin in stanovanjskih skladov v najemni funkciji ostane še naprej, prodaja teh stanovanj in njihov prehod v lastniški sektor bi pomenil zgolj nadaljnje siromašenje najemnega fonda.
4. Vprašljiva je ekonomika danes **prerazdrobljenega upravljanje neprofitnega fonda** oz. v prihodnje (ob uvedbi stanovanjskega dodatka) javnega najemnega fonda. V evropskih



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

državah z razvitim najemnim sektorjem (npr. Nizozemska) je zaradi stroškovne učinkovitosti povprečna velikost stanovanjske organizacije, ki upravlja z najemnimi stanovanji med 5000 in 10000 stanovanjskih enot. Pri nas se tej številki približa le ljubljanski in republiški stanovanjski sklad, ostali pa še zdaleč ne, zato bi bilo smiselno, da se upravljanje s fondom teh stanovanj koncentrira.

5. Pojem nizkoprofitnega sektorja, ki ga uporablja NSP, je umetna in nerealna tvorba. Ali je sektor javen in na trgu deluje kot zaprt segment, ter se kot tak zavestno v prid javnega interesa odpove donosu na vložena sredstva, ali pa je celoten sistem popolnoma tržen in se najemnine določajo v preseku ponudbe in povpraševanja, s stanovanjskim dodatkom pa se delno kompenzira prenizko kupno moč za samostojno reševanje stanovanjskega vprašanja ranljivih skupin prebivalcev. Zasebni sektor prepričati, da se zadovoljijo z nizkim profitom, če lahko doseže visokega, ni realna ekonomska predpostavka.
6. Zgolj prehod na zagotavljanje ponudbe najemnih stanovanj (javni sektor zgolj kot eden izmed ponudnikov) po tržnih pogojih in uvedba stanovanjskega dodatka sama po sebi še ne bo ustvarila večjega najemnega sektorja v Sloveniji. Podobno kot v drugih post-tranzicijskih državah (npr. Madžarska, Češka) tudi v Sloveniji vlada izrazito nezaupanje do zasebnega najemnega sektorja in se slednjega pogosto jemlje kot zadnjo in zgolj začasno rešitev. Razlog je v kratkoročnosti najema in medsebojnem nezaupanju med najemniki in najemodajalci glede plačila najemnine in ustrezne rabe stanovanja. Največjo krivdo za to ima zagotovo neučinkovito sodno varstvo pravic najemnikov in najemodajalcev, najpogosteje zaradi dolgotrajnih sodnih postopkov in visokih finančnih bremen, ki jih lahko v trajanju sodnega spora lastniku lahko povzroči najemnik. Posledica tega so zgolj kratkoročne najemne pogodbe.

Rešitev (poleg očitne – pospešitev sodnih postopkov), ki se pojavlja v podobno neučinkovitih sistemih so t.i. **socialne agencije**, ki s svojim posredovanjem odpravljajo nezaupanje med najemniki in najemodajalci. Agencija najame od lastnika stanovanja stanovanje za daljše, običajno petletno časovno obdobje, ga odda najemniku in lastniku jamči za plačilo najemnine. Zaradi dolgoročnega najema je lastnik tudi pripravljen stanovanje oddati po nekoliko nižji ceni, kot bi jo zahteval pri običajnih – letnih pogodbah, saj je tveganje in povprečna nezasedenost takšnih stanovanj manjša kot pri tržnem oddajanju stanovanj brez socialne agencije. Podobno ponudbo smo pred leti že razvili za JSS MOL, ki pa zaradi kadrovske podhranjenosti sklada ni uspela zaživeti.

7. Že leta 2006 je projektna skupina Ekonomske fakultete v raziskovalni nalogi za SSRS predlagala tudi nove ukrepe na področju financiranja lastniških stanovanj. Predlagano je bilo zavarovanje stanovanjskih posojil zaradi nezmožnosti odplačila (predlagano tudi v gradivu), pri čemer bi bilo smiselno slediti britanskemu zgledu, kjer se poleg moratorija na glavnico



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

plačuje vsaj del, npr. 20% obresti, saj se s tem zmanjša nevarnost moralnega hazarda. Nadalje je bilo predlagano, da se NSVS vsekakor ukine.

V okviru subvencioniranja stanovanjskih posojil za mlade družine/pare je bilo predlagano subvencioniranje s padajočo subvencijo, ki bi stanovanjsko posojilo spremenilo v t.i. step-up mortgage oziroma posojilo z naraščajočimi obroki (subvencija krije v času padajoči del sicer enakomernega obroka).

Vsakršno oblikovanje stanovanjskega hranilništva izven obstoječih bank je v današnjih razmerah v bančništvu nerealno, saj bi s tem iz poslovnih bank odpeljali ene redkih stabilnih dolgoročnih virov – dolgoročni depoziti prebivalstva za stanovanjsko varčevanje, kar si bančni sektor v današnjih razmerah ne more privoščiti in bi bil ukrep kot tak škodljiv.

8. Vsekakor je smiselno nadaljevati in nadalje pospeševati **instrument deljenega lastništva**, ki omogoča bolj postopen in nekoliko manj tvegani prehod v lastništvo. Primeren promotor instrumenta bi bil SSRS.

SSRS je potrebno (ko se poenotimo o NSP) **natančno določiti vlogo v stanovanjski politiki**, aktivnosti in cilje, ki naj bi jih dosegel. Ko se določi, kaj naj bi SSRS delal, se lahko SSRS poišče tudi ustrezna pravnoformalna oblika delovanja, ki bo omogočala učinkovito doseganje zastavljenih ciljev. Čeprav SSRS razpolaga z določenim stanovanjskim premoženjem in (zaenkrat še) tudi z nekaj likvidnega premoženja, bi bilo nesmotrno premoženje likvidirati za financiranje tekočih stanovanjske potrošnje - financiranje stanovanjskih dodatkov, ki so element socialne politike, temveč uporabljati za financiranje deljenega lastništva, financiranje stanovanjskih zadrug in drugih predlaganih pospeševalnih ukrepov na trgu nepremičnin (prenove ipd.).