



Slovensko nepremičninsko združenje-FIABCI SLOVENIJA

Ivo Lavrač, 9.5.2013: Predlogi za usmeritve glede stanovanjskega dodatka

Predlagani osnutek NSP sicer upošteva predlog uvedbe stanovanjskega dodatka, vendar predlagamo nekatera bistvena dopolnila. Naš predlog je, da dodatek ne bi bil namenjen samo večji dostopnosti najema za v osnutku omenjene ranljive skupine prebivalstva, pač pa bi dodatek razširili tudi na širši krog upravičencev, katerih kupna moč ne omogoča najema primerne stanovanja (na primer vsaj na prvi in drugi kvintil). S tem bi to postal finančno najpomembnejši instrument stanovanjske politike, kot to postaja čedalje bolj tudi v drugih evropskih državah. Stanovanjska politika brez njegove večje vloge ostaja v pretežni in preveliki meri usmerjena na stran ponudbe, ki je že sedaj prevelika glede na kupno moč, popolnoma nepregledna in brez jasnih kriterijev. Zato so njeni sedanji instrumenti ekonomsko in socialno neučinkoviti. Za razliko od tega bi stanovanjski dodatek poskrbel za povečanje kupne moči, omogočil institucionalno tržno ponudbo legalnega najema (tem povečal davčne prilive in odkup praznih stanovanj) in bil v skladu s kriteriji integralne socialne politike. Najemnine bi lahko ostale tržne in jih ne bi bilo treba omejevati, pač pa poskrbeti za konkurenco in lahek vstop novih ponudnikov na najemni trg. Stanovanjski dodatek naj ne bi bil vezan na višino najemnine, ampak izključno na dohodkovni in stanovanjski položaj najemnika in njegov vstop v legalno najemno razmerje. Dodatek bi moral biti izključno namenjen najemu, katerega obseg je pri nas premajhen. (Nemobilnost zaradi lastniške zasedenosti stanovanj je, kot potrjujejo najnovejše raziskave, pomemben vzrok prevelike brezposelnosti). Zato se ne strinjamo z možnostmi, ki jih sedanji osnutek NSP odpira za odkup najemnih stanovanj in z argumentacijo, da lastno stanovanje omogoča večjo ekonomsko neodvisnost in varnost. Grožnje neodvisnosti in varnosti so ravno kredit in nelikvidnost premoženja.

Finančni prostor za financiranje dodatka bi se lahko ocenil šele po oceni sedaj trošenih javnih sredstev za stanovanjsko politiko. Pri tem bi bilo potrebno upoštevati tudi sedanje izgube premoženja občin zaradi podarjenih ali subvencioniranih zemljišč, izgube vrednosti stanovanjskega fonda, ker so sedanje neprofitne najemnine globoko pod stroški potrebnega vzdrževanja stanovanj, izgube zaradi subvencioniranja neciljnih skupin in izgube zaradi nepobranih davkov sivega najema in nerealiziranih prodaj. Višina skupnih sredstev za dodatek bi bila odvisna tudi od lestvic diferenciacije dodatka glede na oddaljenost upravičenega gospodinjstva od dohodkovnega in bivalnega praga za dodatek (Za EU se standardno uporablja kot prag prenaseljenosti ena soba na odraslega člana gospodinjstva. Za nas je ta kriterij primernosti bivanja verjetno lahko dosegljiv le kot dolgoročna ciljna projekcija, vendar bi velikost potrebnega dodatka morali gledati tudi v tej luči). Vsekakor je bilančne in druge celovite kvantifikacije za NSP šele potrebno narediti. Glede na milijarde v praznih stanovanjih in bančnih luknjah bi bilo smiselno nameniti kakšno promilo tudi za potrebne analize, da se te težave zmanjšajo.