

Zaključni posvet o stanovanjski problematiki

Predlogi stranke Zares za dostopnejša lastniška in najemna stanovanja za mlade

Stanovanjska oskrba v Sloveniji, glede na število stanovanj, predvsem za mlade družine in za socialno ogrožene prebivalce je enaka, kot je bila v obdobju 2004-2008. Kot vemo, je omenjeno obdobje pomenilo izgubljeno priložnost za oblikovanje in izvajanje stanovanjske politike, ki bi bila sposobna se soočiti s problemom osiromašenja stanovanjske oskrbe. Temeljni problem ostaja (ne)dostopnost neprofitnih stanovanj za socialno ogrožene prebivalce in za mlade družine, ki si na začetku svojih poklicnih poti ne morejo privoščiti večjih finančnih vlaganj za nakup stanovanj. V finančni krizi je prišlo do paradoksalne situacije, saj je v tem trenutku, po nekaterih ocenah (saj ponudniki podatke o številu neprodanih nepremičnin skrivajo), v Sloveniji dokončanih neprodanih med 4500 in 6500 stanovanj, ki so bila grajena za trg. Poznavalci pravijo, da naj bi bilo kar 85 odstotkov stanovanj, dokončanih do poletja 2008, neprodanih.

Tako ocenjena vrednost sedaj mrtvega kapitala znaša med 450 do 650 milijonov EUR. Ta vidik je treba upoštevati tudi z vidika obrata kapitala, likvidnosti bank in zadolženosti investitorjev. Na drugi strani pa obstaja velika potreba po stanovanjskih enotah za mlade družine in socialno ogrožene, ki do stanovanj ne morejo. Prepričan sem, da gre za takšne dimenzije, v katere mora poseči država zaradi javnega interesa, in sicer na način, ki bo omogočal sistematično, pregledno, dolgoročno in ustrezno rešitev tega problema.

S tem namenom smo v poslanski skupini Zares - nova politika marca letos predstavili **niz ukrepov, s katerimi je mogoče učinkovito in konkretno odgovoriti na večino nerešenih stanovanjskih problematik**, s katerimi je Mladinski svet Slovenije nagovoril politične odločevalce in so tudi izhodišča današnjega posveta. Med največjimi problemi na tem področju bi izpostavil splošno cenovno nedostopnost stanovanj za nakup ali najem, opozoril na neurejena kratkoročna najemna razmerja pri tržnih najemih, na pomanjkanje neprofitnih stanovanj, na številna neizkoriščena (prazna) stanovanja, kot tudi na stanovanjsko problematiko študentov, ki ne bivajo v študentskih domovih.

Zavzemamo se zlasti za **bistveno hitrejšo pripravo Nacionalnega stanovanjskega programa** (ki zamuja že več kot za leto dni), v katerem bi morali biti opredeljeni ukrepi, ki bodo omogočili bolj dostopna najemniška in lastniška stanovanja za socialno ogrožene prebivalce ter za mlade, ki so na začetku svojih poklicnih poti in si zato ne morejo privoščiti večjih finančnih vlaganj za nakup stanovanj.

Nov nacionalni program, ki ga lahko poimenujemo tudi stanovanjska reforma, mora temeljito spremeniti logiko in trend lastniških stanovanj in bolj stimulatивно vplivati na razvoj različnih modelov najemnih stanovanj. V Sloveniji imamo po oceni nevladne organizacije ESHO kar 93% lastniških stanovanj, zgolj 4% tržnega najema in le 3% socialnega oziroma neprofitnega najema. Naj za primerjavo navedem, da ima Nizozemska le 54% lastniških stanovanj, zasebni najem dosega obseg 11% in socialni najem kar 35%.

Država je sicer na sistemski ravni z Zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi reševala vprašanje prvega stanovanja po lastniškem modelu s subvencioniranjem obrestne mere. Prav tako je na področju najema razvila model javnih neprofitnih stanovanj za tiste prosilce, ki imajo določeno socialno indikacijo. Vendar vemo tudi, da izgradnja neprofitnih stanovanj še zdaleč ne dosega dejanskih potreb.

Ker verjamemo, da kriza lahko pomeni tudi novo priložnost, v stranki Zares **predstavljamo in zagovarjamo inovativne predloge novih modelov zagotavljanja dostopnih lastniških in najemnih stanovanj v Sloveniji**. Zavzemamo se, da bi v Nacionalnem stanovanjskem programu **temeljito redefinirali vlogo Stanovanjskega sklada RS in lokalnih stanovanjskih podjetij**. Dobiti morajo izključno funkcijo zagotavljanja stanovanjskega fonda neprofitnih najemniških in nizko profitnih najemniških stanovanj, prenehati pa je treba s prekomerno gradnjo stanovanj za trg.

Izgradnja neprofitnih najemnih stanovanj v Sloveniji namreč še zdaleč ne dosega dejanskih potreb. Za primerjavo, v letu 2008 je Stanovanjski sklad RS zgradil 100 stanovanj, v prejšnjih obdobjih je bilo to 300 do 350 stanovanj na leto, bivši stanovanjski program pa je predvideval izgradnjo 1500 neprofitnih stanovanj na leto.

Poleg tega predlagamo, da se v nacionalnem programu in stanovanjskem zakonu **ustrezno opredelijo vzpodbude za stanovanjske kooperative**. Prepričan sem, da lahko prav z inovativnimi modeli stanovanjskih kooperativ v Sloveniji omogočimo večjo ponudbo cenovno dostopnih najemnih stanovanj na način, da za njihovo izgradnjo ni potrebno zagotavljati proračunskih sredstev države. Stanovanjske kooperative namreč temeljijo na združevanju posameznikov in organizacij, ki v sklad stanovanj vlagajo svoja stanovanja ali financirajo njihovo izgradnjo, kar jim omogoča skupno načrtovanje izgradnje in dostopa do potrebnih stanovanj, vzdrževanju in socialnem življenju v zgradbah.

V stanovanjskih kooperativah si skupnost stanovalcev zagotovi pravico do stanovanja z neprofitno najemnino z vplačili depozitov v višinah do 10 odstotkov vrednosti stanovanj. Članstvo v kooperativi jim tako omogoča tudi do 40% nižje najemnine v primerjavi s tržnimi najemninami in to brez subvencioniranja najemnin s strani države. Osnovni namen stanovanjske kooperative namreč ni ustvarjanje dobička iz prejetih najemnin, ampak zagotavljanje kvalitetnih cenovno ugodnih najemnih stanovanj.

Nesporno je, da bodo stanovanjske kooperative predvsem koristile najbolj deprivilegiranim na stanovanjskem trgu: mladim družinam, mladim pri reševanju njihovega prvega stanovanjskega problema, kot tudi starejšim, ki si ne morejo več privoščiti velikih stanovanj ali hiš. Članstvo v stanovanjskih kooperativah omogoča tudi izrazito enostavno prehajanje iz manjših stanovanjskih enot, ki jih mladi uporabljajo, ob njihovi stanovanjski osamosvojitvi v večje stanovanjske enote, ko si mladi ustvarijo družino, in ob upokojitvi tudi nazaj v manjše stanovanjske enote.

Vstopne točke v stanovanjske kooperative so na primer v Švici že študentski domovi, ki jih upravljajo stanovanjske kooperative. Po zaključku študija mladi člani stanovanjskih kooperativ povsem z lahkoto zamenjajo najemno stanovanjsko pravico v študentskem domu z najemom ustrezno večjega stanovanja.

Spodbudno je, da slovenska zakonodaja (zakon o zadrugah) omogoča ustanavljanje stanovanjskih kooperativ oz. stanovanjskih zadrug. Bo pa potrebno z ustreznimi podzakonskimi akti zagotoviti podporne mehanizme države predvsem v delu zagotavljanja poročstva za najemanje kreditov in drugih vzpodbud, ki bodo pospešile razvoj stanovanjskih kooperativ. Stanovanjske kooperative so lahko tudi učinkovit odgovor na aktivacijo vse večjega fonda praznih stanovanjskih hiš na podeželju, ki bi jih v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi stanovanjske kooperative lahko obnovile in ponudile v najem svojim članom.

Bivšim lastnikom nepremičnin pa iz naslova kupnine ali vložka nepremičnine v kooperativo omogočile bivanje v varovanih stanovanjih ali domovih za starostnike, ki lahko prav tako delujejo, kot stanovanjska kooperativa.

Pri iskanju ustreznih zakonskih in podpornih mehanizmov v poslanski skupini Zares - nova politika sodelujemo z Zavodom Tovarna, ki v projektu podprtim s strani švicarskega prispevka v sodelovanju z ženevsko kooperativo Codha, uveljavlja modele stanovanjskih kooperativ po švicarskem vzoru v Sloveniji. Ker se niso utegnili udeležiti današnjega posveta, so me prosili, da vas vzpodbudim k razmišljanju, da si lahko mladi že danes zamislite projekt, vanj pritegnete občino (ki lahko zagotovi ugodno najemnino za zemljišče in morebitne stanovanjske subvencije), na Stanovanjskem Skladu RS se lahko dogovorite za ugoden kredit ali pa le za poroštvo za del hipoteke. Tovrstna mladinska stanovanjska kooperativa lahko omogoči njenim članom bistveno cenejšo najemnino, seveda ob pogoju, da so se mladi - bodoči stanovalci in člani stanovanjske kooperative - pripravljene odreči lastništvu ter se zadovoljiti s pravico do uporabe in soupravljanja v stanovanjski kooperativi. Na ta način se lahko v doglednem času odselijo od staršev in se - ob nizkih stroških najema - tudi stanovanjsko osamosvojijo.

Še zadnji predlog, ki ga želim danes predstaviti, je **predlog zakona o stanovanjskem kreditiranju državljanov z jamstvom države**, ki smo ga v poslanski skupini Zares pripravili in v javno obravnavo posredovali meseca marca letos. Predlog zakona uvaja inovativen način stanovanjskega kreditiranja, saj z izdajo obveznic SID banke z jamstvom države kreditojemalcem stanovanjskih kreditov omogoča, da pridobijo stanovanjski kredit pod bistveno ugodnejšimi pogoji kot sedaj. Bankam pa s pomočjo državnega jamstva omogoča manj rizično kreditiranje. Poleg hipoteke dobi banka dodatno zavarovanje kredita tudi v obliki obveznice z jamstvom države, kar lahko v praksi omogoči najemati kredite tudi mladim, brez zaposlitve za nedoločen čas, ki pa jih je v strukturi mladih zaposlenih velika večina.

Zakon o stanovanjskem kreditiranju državljanov z jamstvom države bo omogočil vsem mladim državljanom (zgornja starostna meja 40 let), ki želijo rešiti prvo stanovanjsko vprašanje, nakup nove nepremičnine na podlagi zakona, ki jim omogoča ugodnejše pogoje financiranja in lažjo dostopnost do kreditov. V skladu s tem zakonskim predlogom banka kreditira nakup nepremičnine v 100-odstotnem deležu, v zavarovanje pa poleg nepremičnine (ki je predmet nakupa) dobi še obveznice SID banke z jamstvom države v višini 33 odstotkov vrednosti kredita.

S tem načinom kreditiranja se banki riziko zavarovanja kredita v primerjavi s klasičnim kreditom ne poveča, ampak se ji celo zmanjša, saj SID banka z jamstvom Republike Slovenije garantira, da bo po preteku 25-letnega obdobja oz. ob dospelju obveznice izplačala vplačano vrednost skupaj s privarčevanim donosom (minimalno 4,5% letno). Ob upoštevanju obrestno obrestnega računa (pripisu letnega donosa glavnici), se po 25 letih ob dospelju obveznic in pripisu donosa izplača banki kreditodajalki privarčevana vsota in s tem v celoti poplača obveznosti iz kredita kreditojemalca. Na ta način kreditojemalec pokrije svoje obveznosti do banke in banka sprostí hipoteko na predmetni nepremičnini.

Naj praktične učinke predloga zakona v praksi ponazorim z konkretnim primerom: vzemimo primer, da je tržna vrednost kupljene nepremičnine 100.000 € in znesek kredita 100.000 €. Kreditojemalec mora ob pridobitvi kredita posedovati 33.333 € lastnih sredstev in izpolnjevati bonitetne pogoje banke za mesečno plačevanje obresti.

Banka, ki je sprejela razpisne pogoje SID banke, na podlagi pooblastila stranke za stranko kupi obveznice SID banke z jamstvom države v višini 33.333, € z zajamčenim donosom v višini 4,5 odstotka letno. Mesečna anuiteta kreditjemalca znaša (Euribor = 1,371%, obrestna mera 2,00%) 281 €.

Na ta način država državljanom omogoči, da poplačajo stanovanjski kredit s polovičnimi mesečnimi anuitetami, v opisanem primeru torej namesto 507,50 € mesečne anuitete plačujejo le 281 €.

Dodatni pozitivni učinki predlaganega zakona so, da nima posledic na državni proračun in druga javna finančna sredstva. Z uveljavitvijo zakona namreč ne bodo nastopile neposredne finančne obveznosti za državni proračun, saj gre pri zakonu o stanovanjskem kreditiranju državljanov z jamstvom države za obveznosti tretjih oseb in ne za obveznosti Republike Slovenije.

Zakon bo SID banki naložil, da bo morala sredstva iz kupnin obveznic izključno namenjati dolgoročnemu financiranju slovenskih bank, s čimer bo s tem neposredno prispevala k povišanju njihovih kreditodajalskih sposobnosti. V prvem letu uporabe zakona predlagamo, da se državljanom omogoči skupni kreditni potencial v obsegu 1.5 mrd €, kar pomeni okoli 10.000 do 15.000 kupljenih novih stanovanjskih enot. Zakon še predvideva, da je mogoče z novelo zakona njegovo veljavnost po koncu leta 2012 tudi podaljšati. Ker je predlog zakona še vedno v javni obravnavi, vse prisotne pozivam, da preden ga vložimo v zakonodajni postopek, nanj podate morebitne pripombe in dodatne predloge, ki jih bomo z veseljem upoštevali. Predlog zakona je odstopen na spletni strani www.zares.si, lahko pa vam ga po vaši želji tudi pošljemo.

Hvala za pozornost.