



Številka: 00104-549/2017/6

Datum: 7. 12. 2017

Odgovor na poslansko vprašanje Danijela Krivca v zvezi s problematiko visokih cen nepremičnin v Sloveniji

Poslanec Državnega zbora Republike Slovenije Danijel Krivec je na Vlado Republike Slovenije naslovil pisno poslansko vprašanje v zvezi s vprašanji glede dostopnosti nepremičnin za državljane Republike Slovenije.

Poslanec opisuje tematiko slovenskega nepremičninskega trga, ki je med najdražjimi v Evropi. Za nakup 70-kvadratnega stanovanja s povprečno ceno, je v Nemčiji in na Nizozemskem potrebno odšteti od 4 do 5 letnih bruto plač. Nekaj več kot pet letnih bruto plač morajo za stanovanje nameniti v Španiji, Belgiji, na Danskem, Portugalskem in v Avstriji. Slovenci, za nakup istega stanovanja potrebujemo 7,9 letne bruto plače. Vendar pa omenjeni podatki niti zdaleč ne pokažejo realnega stanja, saj povprečna slovenska bruto plača znaša 1.585 evrov, povprečna neto plača pa 1.030 evrov. Davki in prispevki znašajo več kot tretjino dohodkov, kar pomeni, da mora Slovenec dejansko delati kar 12 let za takšno stanovanje. Le prebivalci Velike Britanije in Češke potrebujejo za nakup stanovanja oziroma nepremičnine več plač kot pa Slovenci. Omenjeni podatki dokazujejo, da imamo prebivalci Slovenije visoke cene nepremičnin v primerjavi s povprečno letno neto plačo. Ali se vlada te problematike zaveda in ali bo kaj naredila za večjo dostopnost nepremičnin za državljane Slovenije, vsaj za tiste, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem?

Vlada Republike Slovenije v nadaljevanju podaja odgovor na navedena vprašanja.

Primerjava različnih nepremičninskih trgov v EU ni mogoča na način, kot ste ga predstavili. Države EU v preteklosti niso omogočale svojim državljanom nakup stanovanja pod ugodnejšimi pogoji. Ni nepomembno dejstvo, da nepremičninski trgi v EU nimajo enakega razmerja med najemnimi in lastnimi stanovanji. Glede na navedeno, vaša primerjava na takšen način, kot je predstavljena, ne odraža dejanskega stanja, niti ne pojasnjuje, da lahko mladi ali tisti, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem, zaradi boljšega razmerja med povprečno plačo in povprečno ceno stanovanja, lažje rešujejo svoj stanovanjski problem v drugih državah EU.

V nadaljevanju vam predstavljamo podatke, ki so pridobljeni na podlagi podatkov GURS-a in statističnih podatkov glede višine povprečne plače v Republiki Sloveniji.

Glede na letno poročilo GURS-a za leto 2016 (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2016) in statistične podatke o povprečni plači je ugotoviti naslednje.

V tabeli je prikazano število prodanih stanovanj v izbranih letih (velikost vzorca). Podatki o prodaji se nanašajo na celotno območje Slovenije. Nadalje je prikazana povprečna cena na kvadratni meter, leto izgradnje in uporabna površina prodanega stanovanja.

Kazalnik	Cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	2014	Cenovno dno 2015	2016
Velikost vzorca	4897	4014	4902	5967	5745	5827
Povprečna cena (v EUR/m ²)	1820	1670	1510	1460	1450	1510
Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1976	1976	1975	1975
Uporabna površina (v m ²)	53	51	52	52	52	53
Povprečna bruto plača (v EUR)	1.391,43	1.438,96	1523,14	1540,50	1555,89	1584,66
Povprečna neto plača (v EUR)	899,80	930,00	996,98	1005,64	1013,23	1030,16

Pri pregledu vseh potrebnih podatkov je ugotoviti, da bi bil izračun naslednji:

Kazalnik	Cenovni vrh 2008	1. dno krize 2009	2. dno krize 2013	2014	Cenovno dno 2015	2016
velikost stanovanja	70	70	70	70	70	70
Povprečna cena (v EUR/m ²)	1820	1670	1510	1460	1450	1510
Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1976	1976	1975	1975
bruto plača (v EUR)	1391,43	1.438,96	1523,14	1540,50	1555,89	1584,66
neto plača (v EUR)	899,8	930	996,98	1005,64	1013,23	1030,16
cena stanovanja (v EUR)	127400	116900	105700	102200	101500	105700
cena/neto plača*	141,59	125,70	106,02	101,63	100,17	102,61
potrebna leta prihrankov (glede na povprečno neto plačo)	11,80	10,47	8,84	8,47	8,35	8,55

*Ceno stanovanja v konkretnem letu delimo s povprečno neto plačo v konkretnem letu

Zaključiti je, da za nakup stanovanja potrebujemo skoraj 12 let (v letu 2008), v letu 2016 smo potrebovali 8,5 let za nakup stanovanja v predlagani izmeri 70 m². Ministrstvo za okolje in prostor je ta izračun upoštevalo neto povprečno plačo, saj je izračun glede na bruto prihodek neprimeren.

Ministrstvo za okolje in prostor glede problematike dostopnosti primernega stanovanja pojasnjuje, da Resolucija o Nacionalnem stanovanjskem programu (v nadaljevanju: ReNSP 15-25) vsebuje Akcijski načrt aktivnosti, ki se izvajajo po predvideni časovnici. Nacionalni stanovanjski program izhaja iz ustavne določbe, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Pri opredeljevanju kvalitete stanovanjske gradnje izhaja iz upoštevanja razvojnih trendov v načinu življenja in diferenciacije potreb oziroma standardov, v okviru humanizacije bivalnega in delovnega okolja.

Za posamezne ciljne skupine prebivalstva je treba zagotoviti dostop do stanovanj različnega tipa, in sicer s pomočjo spodbujanja različnih finančnih ukrepov, zakonodajnih sprememb in izvedbe pilotnih projektov ter z usklajenim izvajanjem javnih politik, kot so socialna, finančna, prostorska, šolska in zdravstvena.

S srednjeročno usmerjenostjo bodo v obdobju petih let izvedeni izbrani projekti za stabilizacijo razmer na področju stanovanjske oskrbe v Sloveniji. V novih okvirih bo zagotovljena enakopravna obravnava prebivalcev pri reševanju stanovanjskega problema. Hkrati bodo ukrepi usmerjeni v urejenost in transparentnost podatkov ter vključevanje zunanjih investorjev v zagotavljanje stanovanjske oskrbe, kar bo posledično prispevalo k razbremenitvi javnih financ.

Za pripravo in izvedbo ukrepov za izboljšanje stanovanjske problematike mladih, je bila na podlagi sklepa Vlade RS št. 35200-1/2016/3 z dne 10.3.2016, ustanovljena Delovna skupina za mlade za izvedbo pilotnih projektov po ReNSP 15-25. Delovno skupino pod vodstvom Ministrstva za okolje in prostor, sestavljajo še predstavniki Stanovanjskega sklada RS (v nadaljevanju: SSRS), Urada za mladino RS, Mladinskega sveta Slovenije, Študentske organizacije Slovenije, Skupnosti občin Slovenije, Združenja občin Slovenije in Združenja mestnih občin Slovenije.

V okviru Delovne skupine za mlade se trenutno izvajata dva pilotna projekta, predvidena v akcijskem načrtu ReNSP 15-25. Po zaključeni izvedbeni fazi projektov bo delovna skupina na podlagi celovite evalvacije oziroma ocene pripravila konkretne predloge za oblikovanje sistemskih rešitev za reševanje stanovanjskega problema mladih in mladih družin, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje ter sistemske rešitve za zagotavljanje stanovanjskih skupnosti za mlade.

SSRS v okviru prostih kapacitet in v sodelovanju z Občino Idrija, zagotavlja trinajst stanovanj za pilotni projekt, kjer se na podlagi Javnega razpisa za oddajo stanovanj - najem za mlade in dokumentacije usklajene na delovni skupini, preverja interes mladih za najem. Stanovanja so na lokacijah Borovnica, Kranj, Novo mesto, Maribor, Jesenice, Ljubljana in Idrija in so funkcionalno opremljena, najemnina je neprofitna. Možen je posamični in skupinski najem. Ciljna skupina so mlade osebe do 29. leta, ki prvič rešujejo stanovanjski problem in so popolnoma poslovno sposobne osebe. Na osnovi odziva in potreb mladih, se bo oblikoval dolgoročni načrt zagotavljanja zadostnega števila stanovanj na območjih, kjer bo izkazano povpraševanje.

Stanovanjske skupnosti mladih kot nova oblika sobivanja, namenjena mladim, ki končajo študijsko pot in ne izpolnjujejo več pogojev za bivanje v študentskih domovih in za mlade, ki ne študirajo in se vseeno želijo osamosvojiti. Predmetna oblika bivanja ni namenjena dolgoročni stanovanjski oskrbi, temveč kot prva pomoč pri zagotavljanju bivalne osamosvojitve mladih; predvidena bo časovna ali starostna omejitev bivanja. Izbrani projekti, ki bodo najbolj sledili ciljem ReNSP15-25 in opisom aktivnosti v njej bodo uresničeni v sodelovanju z Ministrstvom za okolje in prostor in SSRS, ki bosta spremljala izvedbo projekta, izvedla analize in pripravila shemo na osnovi izkušenj projekta za sistemske rešitve. Program sofinanciranja javnih najemnih stanovanj SSRS omogoča tudi izgradnjo stanovanjskih skupnosti za mlade.

Vlada RS je v oktobru 2017 sprejela sklep, na podlagi katerega bo SSRS pridobil v Ljubljani v last zemljišča, na katerih bo pripravil in realiziral pilotni projekt, ki bo namenjen predvsem

preverjanju poslovnega modela Skupnosti za mlade, ki bo osnova za pripravo stalnih modelov financiranja in sodelovanja ter določitve pogojev bivalnih skupnosti mladih na osnovi ugotovljenih dejanskih potreb. SSRS trenutno pridobiva projektne rešitve. Projekt ima namen spodbujati občine, ki še ne razpolagajo s stanovanjskimi politikami za prihodnje obdobje, da vključijo v svoje razvojne dokumente tudi cilje in projekte iz ReNSP15-25.

Stanovanjska problematika se lahko rešuje tudi skozi stanovanjske zadruge, kot eno izmed načinov reševanja stanovanjske problematike, ki bi lahko prispevala k doseganju zastavljenih ciljev za izboljšanje stanovanjske oskrbe. V ta namen se je oblikovala projektna skupina, ki bo izvedla pilotni projekt ustanovitve stanovanjske zadruga. Namenjena je pridobivanju izkušenj za izvajanje podobnih projektov v prihodnosti ter pripravi zakonske ureditve za ustanavljanje stanovanjskih zadrug. Namen pilotnega projekta ustanovitve stanovanjske zadruga je predvsem na podlagi pilota oblikovati načelno stališče do njihovega ustanavljanja, načinu njihovega delovanja in obliki ter obsegu ugodnosti, ki naj bi jih bile deležne s strani javnega sektorja, to je države in lokalnih skupnosti.

V letu 2017 so bile sprejete spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona. Temeljni cilj sprememb je bil izenačitev upravičencev do subvencije v neprofitnih in tržnih stanovanjih. Poleg tega pa tudi odprava nejasnosti in težav, ki so se kazale pri izvajanju obstoječega Stanovanjskega zakona v praksi na področju najema. V smislu načela enakosti so z zakonom izenačeni najemniki v neprofitnih stanovanjih ne glede na to, kdaj je bilo sklenjeno najemno razmerje, kar je omogočilo preverjanje upravičenosti do neprofitne najemnine tudi za tiste najemnike, ki so sklenili najemno razmerje za neprofitno najemnino pred 14. 10. 2003, ko je stopil v veljavo Stanovanjski zakon.

Omogočeno je povečanje obsega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, s čimer bomo vzpodbudili in omogočili graditev javnih najemnih stanovanj in tako omogočili več upravičencem dostojno bivališče, s čimer sledimo ReNSP 15-25, ki je bila sprejeta v letu 2015.

Osnutek izhodišč za prenovu stanovanjske zakonodaje je skupaj s prioritetskimi razvojnimi območji za namen stanovanjske oskrbe (PROSO) objavljen na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor. Ena ključnih sprememb glede dostopnosti stanovanj je želja po vpeljavi stanovanjskega dodatka z namenom, da se zagotovi transparentnost nad uporabo javnih sredstev in pravičnejše urejanje pravic do uporabe javnih najemnih stanovanj za vse prebivalce. Stanovanjski dodatek bi se moral poenotiti za vse najemnike, v neprofitnih stanovanjih ali pa v tržnih stanovanjih, pri čemer bi še vedno bil odvisen od višine dohodkov. Hkrati pa se neprofitna najemnina spremeni v stroškovno.