

STRANI GEODETSKE UPRAVE RS

UN ECE WPLA CADASTRAL AND REAL ESTATE REGISTRATION SYSTEMS “ECONOMIC INFORMATION FOR REAL ESTATE MARKETS IN THE UNECE REGION”

RIM, 5. IN 6. MAJA 2011

Dušan Mitrović

Gospodarska recesija, ki se je pričela v začetku leta 2008, se je dotaknila tako rekoč vseh gospodarskih in torej tudi družbenih ureditev posameznih držav. Razlogov za vstop svetovne ekonomije v recesijsko obdobje je več, večinoma pa so povezani s preveliko izpostavljenostjo in torej tudi tveganji različnih ekonomskih subjektov. K temu so nedvomno precej pripomogli različni izvedeni finančni instrumenti (klasično zadolževanje, hipoteke, obveznice ipd.). Pri tem, ko je kapital dirjal po svoji zelo egoistično naravnani poti, pa so odpovedali nadzorni organi, kot so centralne banke, nadzorni organi ekonomskih subjektov in drugi.

Nepremičnine so na področju finančne stabilnosti v večini tržno razvitih in naravnanih držav zelo pomembne, saj običajno pomenijo večji delež kapitalskega portfelja poslovnega bančnega sveta. Na kratko velja, da se banke pri odločanju o dodeljevanju posojil najraje zavarujejo z nepremičnino, pri tem pa zelo skrbno spremljajo, kaj se dogaja na trgu nepremičnin, kolikšna je vrednost njihovega nepremičnega portfelja ter kolikšne so potrebe po njihovem kritnem zavarovanju. Pri tem jih (oziroma bi jih morale) budno nadzirajo nadzorni organi (centralne banke).

Pomembnost urejenih in vzdrževanih podatkov ter evidenc nepremičnin o fizičnih lastnostih, lastništvu in bremenu se je v zadnjih letih zaradi navedenih razlogov močno povečala. Pri zavarovanju posojil bodo namreč kreditodajalci še bolj previdni, pri tem pa jim ne zadoščajo več samo klasične evidence, kot so katastri in zemljiške knjige, temveč potrebujejo tudi podatke o cenah in vrednosti nepremičnin.

Ekonomska komisija Združenih narodov za Evropo (UNECE) se je na novo družbeno ekonomsko stanje odzvala zelo hitro. V letu 2008 je oblikovala delovno skupino, ki je pripravila nove usmeritve na področju Trajnosti nepremičninskih trgov. Delovna skupina je izdelala kratko brošuro, v kateri je opisanih osem ključnih »receptov« za pripravo zakonodajnega okvira za razvoj trajnostno naravnanih nepremičninskih trgov (brošura je na voljo na naslovu: www.gu.gov.si, pod zavihkom MEDIJSKO SREDIŠČE > PUBLIKACIJE IN IZOBRAŽEVANJE > PUBLIKACIJE). Lahko rečemo, da je mednarodno prepoznavna in vsem znana brošura Cadastre 2014 že potisnjena v

preteklost, in večina razvitih držav se ne ukvarja več s klasičnimi »evidenčnimi« vprašanji, kot so katastri, podatki, njihova kakovost in podobno.

Da so transparentnost trga nepremičnin, cene in vrednosti nepremičnin verjetno gonilna sila (»driving force«) za velik del evropskih držav vsaj v naslednjem desetletju, je prepoznala tudi organizacija, kot je UNECE. »Prekinila« je delavnice na temo nepremičninskih podatkov in evidenc ter letos organizirala delavnico »Economic information for the real estate markets in UNECE region«. Različne države so predstavile in obravnavale štiri ključne vsebinske sklope: plenarna seja, (i) informacije za transparenten in učinkovit trg nepremičnin, (ii) nadzor nad trgom nepremičnin, (iii) informacije za vrednotenje nepremičnin in davčne namene ter (iv) georeferenciranje podatkov, dobljenih na trgu nepremičnin.

Že na plenarni seji so me presenetili referati, tako glede pomembnosti predavateljev kot predstavljenih vsebin. Italijo so zastopali predsednik združenja italijanskih bank (ki združuje približno 700 bank), direktorji vseh pomembnih nepremičninskih in statističnih organov in ustanov, direktorji velikih nepremičninskih in geodetskih združenj ter organizacij in drugi. Predstavljene so bile dejavnosti podjetja, ki izvaja celoten IT/IM za komunikacijo na nepremičninskem področju med državnimi organi, organizacijami in uporabniki, prav tako so bili predstavljeni različni komunikacijski modeli, saj se zavedajo, da je nepremičninska tematika precej zapletena za laično javnost. Zato se redno spremljajo in nadgrajujejo »nepremičninski produkti« ter tudi način njihove predstavitve/poučevanja in prodaje potencialnim uporabnikom. Referati so vsebovali večji del empiričnih analiz, rezultatov in simulacij, kar je kazalo, da se zavedajo pomembnosti odločanja na nepremičninskem področju v prihodnje.

Po posameznih vsebinskih sklopih so različne države (udeleženih jih je bilo 37) predstavile stanje na področju razvoja trga nepremičnin, transparentnost trga nepremičnin, podatke o cenah in vrednostih nepremičnin ter različne informacijsko-tehnološke pristope k vzpostavitvi, vodenju in vzdrževanju sistemov. Delavnica je bila dokaz o zelo velikem interesu ne samo geodetske strokovne javnosti, temveč tudi poslovnega sveta in medijev.