

CENE STANOVANJ V SLOVENIJI

Urad za množično vrednotenje nepremičnin, Geodetska uprava RS

1 UVOD

»Država ne more regulirati cen na trgu nepremičnin, saj so predmet ponudbe in povpraševanja, z zakonodajnimi ukrepi pa lahko zagotavlja boljše pogoje za učinkovito delovanje trga nepremičnin.«

Področje ekonomike nepremičnin je v Sloveniji nerazvito, zato potrebuje ustrezno vlogo na področju izobraževanja ter v zakonodajnih in drugih ukrepih države.

V Sloveniji je vprašanje cene stanovanj povezano predvsem z razmerjem med dohodki prebivalcev in cenami stanovanj na trgu. Dohodki zaposlenih v Sloveniji so nižji kot v evropskih državah, cene gradbenih materialov in stroški gradnje pa primerljivi z bogatejšimi evropskimi državami. Zato je razprava o visokih cenah stanovanj večplastna. Te težave so zlasti izrazite na nekaj urbanih in turističnih območjih v državi. V Sloveniji so celo območja, na katerih so stroški nakupa zazidljivih parcel, njihove komunalne opremljenosti ter sama gradnja stavb na zazidljivih parcelah višji od realne tržne vrednosti nepremičnin. Reševanje problematike dostopnosti stanovanj vsem državljanom Republike Slovenije, kot določa Ustava Republike Slovenije, zahteva širši okvir razmišljanja in ugotavljanja vzrokov za položaj v državi. S preprostimi pobudami in ukrepi, kot so sprostitev stanovanj na trgu, do katerih imajo terjatve slovenske banke, ali prenos novozgrajenih stanovanj na poseben sklad, ki jih bo ponujal na najemniškem trgu, ali povečevanje gradnje stanovanj, ali zagotavljanje subvencije tistim, ki si ne morejo privoščiti nakupa stanovanja, žal ne bodo sistemsko in strukturno reševali problematike cen in dostopnosti stanovanj prebivalcem v državi.

Ključne težave na strani povpraševanja so povezane z nizkimi dohodki zaposlenih, šibko ponudbo denarja na trgu ter posledično visokimi cenami denarja in visokimi stroški odobritve posojil v bančnem sektorju.

Na strani povpraševanja so ključne težave povezane z neurejenim in netransparentnim področjem prostorskega planiranja v državi, ki je razčlenjeno po zelo majhnih površinskih območjih (prostorsko planiranje je v pristojnosti 211 občin v Sloveniji), pomanjkanjem zazidljivih zemljišč na območjih, na katerih je povpraševanje na trgu veliko, posledica česar so visoke cene zazidljivih

zemljišč, cene gradnje, visoki pričakovani donosi nepremičninskih investorjev ter neučinkovit gradbeni sektor.

Organizacijskih modelov za reševanje navedenih težav povpraševanja in ponudbe v Sloveniji, priprave ustreznih zakonodajnih predlogov in sprememb ter drugih ukrepov države za zagotavljanje ustreznih pogojev za delovanje učinkovitega in transparentnega trga nepremičnin v Sloveniji ni. Ustanovitev Stanovanjskega sklada RS leta 2000, ki je gradil stanovanja za trg iz proračunskih sredstev, je bila žal napačna rešitev za tržno naravnano okolje.

V nadaljevanju dokumenta so predstavljene nekatere statistike stanovanjskega fonda, cen rabljenih stanovanj in ponudbenih cen že zgrajenih novih stanovanj. Navedeni podatki so pomembni za širše razumevanje problematike cen stanovanj, predvsem pa za opredelitev območij, na katerih je bolj izrazita. V nadaljevanju so predstavljeni ključne težave na strani ponudbe zazidljivih zemljišč, težave pri gradnji stanovanj in ukrepi, ki bi jih morala sprejeti država, da zagotovi razmere za učinkovitejše delovanje trga nepremičnin.

2. STATISTIKA CEN STANOVANJ

»Matematični izračuni cen stanovanj v povezavi s stroški nakupa zemljišč in gradnje so neodvisni od delovanja trga, torej ponudbe in povpraševanja, ki deluje v skladu s tržnimi zakonitostmi. Zato nedvoumnega odgovora na vprašanje 'Koliko bi morala biti cena kvadratnega metra stanovanja na različnih lokacijah' v Sloveniji ni. Edino, kar država in občine lahko naredijo, da bodo trg in cene stanovanj približale kupni moči prebivalcem, je, da z različnimi ukrepi zagotovijo pogoje za 'normalizacijo' cen stanovanj v državi.«

Pri obravnavanju trga stanovanj je treba ločiti med trgoma rabljenih stanovanj in novozgrajenih stanovanj. Pri slednjih je glede na finančne težave vseh akterjev na nepremičninskem trgu (investitorji, banke) treba ločeno obravnavati stanovanja kot novogradnje, ki so že zgrajena in so predmet ponudbe na trgu stanovanj, ter stanovanja, ki se še gradijo in so prav tako lahko predmet ponudbe na trgu, vendar še ne vemo, kdaj bodo dokončana. Glede na stanje finančnih trgov, cene denarja na mednarodnih in domačih trgih in dejstvo, da je večina slovenskih nepremičninskih investorjev odvisna od bank, se postavlja vprašanje, kako oziroma kdaj bodo zgrajena stanovanja, ki se še gradijo. Zato je težko napovedovati, kdaj se bodo stanovanja, ki so v gradnji, sprostila in povečala ponudbo na trgu stanovanj.

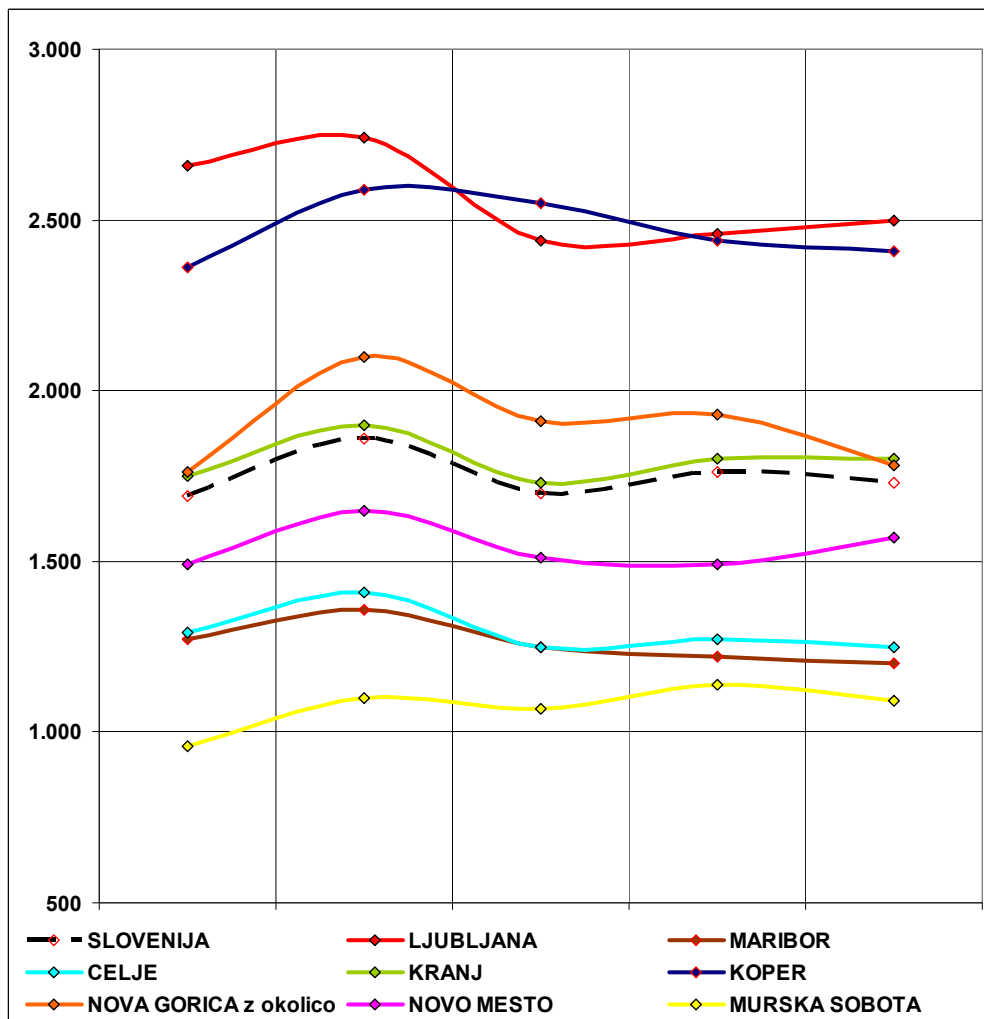
A. »RABLJENA STANOVANJA«

Na Geodetski upravi RS spremljamo in evidentiramo realizirane cene rabljenih stanovanj od leta 2007 naprej, ob tem evidentiramo tudi del novogradenj, vendar ne v celoti. Lani je bil noveliran Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin, s katerim bomo evidenco trga nepremičnin nadgradili in pričeli redno evidentirati tudi vse realizirane najemnine in novogradnje.

Iz preglednice so razvidne spremembe povprečnih cen stanovanj od leta 2007 naprej ločeno za posamezna območja. Lahko ugotovimo, da spremembe sicer kažejo znižanja, vendar ta niso večja, kot bi bilo potrebno glede na dohodke prebivalstva, kupno moč in s tem povečanje dostopnosti stanovanj državljanom.

| Analično območje | Velikost fonda | | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-----------------------|----------------|----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| SLOVENIJA | 321.100 | Evidentirane prodaje | 11003 | 6719 | 5578 | 7359 | 6973 |
| | | Letna Δ prometa | | -39 % | -17 % | 32 % | -5 % |
| | | Cena (EUR/m ²) | 1.690 | 1.860 | 1.700 | 1.760 | 1.730 |
| | | Letna Δ cene | | 10 % | -9 % | 4 % | -2 % |
| LJUBLJANA | 92.700 | Evidentirane prodaje | 2434 | 1696 | 1323 | 2113 | 1891 |
| | | Letna Δ prometa | | -30 % | -22 % | 60 % | -11 % |
| | | Cena (EUR/m ²) | 2.660 | 2.740 | 2.440 | 2.460 | 2.500 |
| | | Letna Δ cene | | 3 % | -11 % | 1 % | 2 % |
| MARIBOR | 34.600 | Evidentirane prodaje | 1647 | 547 | 587 | 855 | 916 |
| | | Letna Δ prometa | | -67 % | 7 % | 46 % | 7 % |
| | | Cena (EUR/m ²) | 1.270 | 1.360 | 1.250 | 1.220 | 1.200 |
| | | Letna Δ cene | | 7 % | -8 % | -2 % | -2 % |
| CELJE | 12.400 | Evidentirane prodaje | 463 | 431 | 326 | 360 | 313 |
| | | Letna Δ prometa | | -7 % | -24 % | 10 % | -13 % |
| | | Cena (EUR/m ²) | 1.290 | 1.410 | 1.250 | 1.270 | 1.250 |
| | | Letna Δ cene | | 9 % | -11 % | 2 % | -2 % |
| KRANJ | 10.400 | Evidentirane prodaje | 473 | 236 | 175 | 281 | 275 |
| | | Letna Δ prometa | | -50 % | -26 % | 61 % | -2 % |
| | | Cena (EUR/m ²) | 1.750 | 1.900 | 1.730 | 1.800 | 1.800 |
| | | Letna Δ cene | | 9 % | -9 % | 4 % | 0 % |
| KOPER | 8.000 | Evidentirane prodaje | 326 | 208 | 176 | 196 | 208 |
| | | Letna Δ prometa | | -36 % | -15 % | 11 % | 6 % |
| | | Cena (EUR/m ²) | 2.360 | 2.590 | 2.550 | 2.440 | 2.410 |
| | | Letna Δ cene | | 10 % | -2 % | -4 % | -1 % |
| NOVA GORICA z okolico | 6.200 | Evidentirane prodaje | 186 | 117 | 80 | 142 | 115 |
| | | Letna Δ prometa | | -37 % | -32 % | 78 % | -19 % |
| | | Cena (EUR/m ²) | 1.760 | 2.100 | 1.910 | 1.930 | 1.780 |
| | | Letna Δ cene | | 19 % | -9 % | 1 % | -8 % |
| NOVO MESTO | 5.100 | Evidentirane prodaje | 205 | 133 | 147 | 91 | 76 |
| | | Letna Δ prometa | | -35 % | 10 % | -38 % | -16 % |
| | | Cena (EUR/m ²) | 1.490 | 1.650 | 1.510 | 1.490 | 1.570 |
| | | Letna Δ cene | | 11 % | -8 % | -1 % | 5 % |
| MURSKA SOBOTA | 3.400 | Evidentirane prodaje | 138 | 119 | 48 | 73 | 76 |
| | | Letna Δ prometa | | -13 % | -60 % | 52 % | 4 % |
| | | Cena (EUR/m ²) | 960 | 1.100 | 1.070 | 1.140 | 1.090 |
| | | Letna Δ cene | | 15 % | -3 % | 7 % | -4 % |

Preglednica: Evidentirani promet in cene rabljenih stanovanj v obdobju 2007-2011, ločeno za osem urbanih območij občin (vir: ETN)



Slika: Grafičen pogled na spremembe cen rabljenih stanovanj v obdobju 2007–2011 za osem urbanih območij občin (vir: ETN)

Slika ponazarja razlike v ponudbi in povpraševanju na različnih območjih v državi. Gibanje višine cen rabljenih stanovanj v Ljubljani in Kopru odstopa od drugih obravnavanih mest, kar je posledica večjega povpraševanja glede na ponudbo. Cene v Murski Soboti, Mariboru in Celju so najnižje, medtem ko so cene rabljenih stanovanj v Novi Gorici, Kranju in Novem mestu v sredini.

B. »NOVA STANOVANJA«

Na začetku leta 2011 smo na Uradu za množično vrednotenje pričeli spremljati ponudbene cene novih stanovanj prek spleta. Po naših ocenah in na podlagi dostopnih podatkov na spletu je število novih stanovanj, ki so zgrajena ter na trgu in v ponudbi novih stanovanj, manjša, kot opisujejo različni mediji v zadnjem obdobju.

| Območje | Model | st_vseh_enot | st_nep_enot | delez_nep_enot | povp_pon_cena_nep_m ² |
|-------------------------|-------|--------------|-------------|----------------|----------------------------------|
| CELJE | STA | 180 | 27 | 15 | 2056 |
| KOPER | STA | 379 | 313 | 83 | 2591 |
| KRANJ | STA | 227 | 119 | 52 | 2297 |
| LJUBLJANA | STA | 2192 | 748 | 34 | 3725 |
| MARIBOR | STA | 435 | 157 | 36 | 2145 |
| MURSKA SOBOTA | STA | 10 | 9 | 90 | 1634 |
| NOVO MESTO | STA | 124 | 31 | 25 | 1867 |
| Skupaj 7 največjih mest | | 3547 | 1404 | 40 | |
| | | | | | |
| SLOVENIJA | STA | 6891 | 2851 | 41 | 2658 |

Preglednica: Ponudba novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah (stanovanjski bloki), ki so že zgrajena, so predmet ponudbe na trgu in so dostopna na spletu, ločeno za sedem urbanih območij občin (vir: interna evidenca GURS na podlagi javno dostopnih podatkov prodajalcev)

Legenda:

st_vseh_enot – skupno št. stanovanj v vseh evidentiranih projektih,

st_nep_enot – število neprodanih enot (zaloga),

delez_nep_enot – razmerje med številom neprodanih enot in številom vseh enot,

povp_pon_cena_nep_m² – ponudbena cena neprodanih enot na kvadratni meter uporabne površine.

V statistiki so upoštevana le dokončana stanovanja. Menimo, da je zaloga neprodanih, a že zgrajenih stanovanj v Sloveniji med 4.000 in 5.000. Ne spremljamo pa, koliko stanovanj se še gradi. Cene kvadratnega metra novogradenj v tabeli zgoraj so »preračunane« na kvadratni meter uporabne površine, torej površine, ki jo uporabljamo v sistemu evidence trga nepremičnin in sistemu množičnega vrednotenja nepremičnin. Poudariti je treba, da so to »ponudbene« cene in ne »realizirane« cene, torej ne vemo, kolikšne bodo realizirane cene kvadratnega metra, ko bodo stanovanja prodana.

Podobno kot pri rabljenih stanovanjih so tudi pri novih stanovanjih ponudbene cene stanovanj najvišje v Ljubljani. Zanimivo pa je, da ponudbene cene novih stanovanj v Kopru niso niti blizu ponudbenim cenam novih stanovanj v Ljubljani, kot velja za rabljena stanovanja, saj razlika znaša kar 1.200 EUR/m². Koper, Kranj in Maribor so si najbližje s ponudbeno ceno, ki v povprečju znaša približno 2.350 EUR/m². Zanimivo, da je ponudbena cena novih stanovanj v Kopru mnogo bližje realiziranim cenam rabljenih stanovanj v Kopru, medtem ko je v Ljubljani ta razlika mnogo večja. Res pa je, da je kar 83 % zgrajenih novih stanovanj v Kopru še neprodanih in so predmet ponudbe (glej tabelo zgoraj). Zanimivo, da so ponudbene cene novih stanovanj v Mariboru tako visoke v primerjavi z realiziranimi cenami starih stanovanj, pri katerih kvadratni meter stane 1.200 EUR, cena za kvadratni meter novega stanovanja pa je kar 2.200 EUR. Enako velja za Celje.

C. POVZETEK STATISTIKE CEN STANOVANJ

V povprečju so ponudbene cene novih stanovanj precej višje od cen rabljenih stanovanj. Teoretično te razlike obstajajo zaradi kratkoročno nepotrebnega vlaganja v vzdrževanje, boljše kakovosti uporabljenih materialov, funkcionalnosti prostorov, prilagojene času in družbenim potrebam, nadstandardnim elementom stanovanj in podobnega. Velikokrat pa so razlike med cenami novih in rabljenih stanovanj previsoke, in to tržno neupravičeno, kar velja za kar nekaj stanovanjskih projektov v Sloveniji. Velike razlike so lahko tudi posledica prodajnega pristopa ali prevelikega pričakovanja donosnosti nepremičninskega investitorja. Teoretično ima ključen in največji vpliv na ceno in s tem tudi na tržno vrednost stanovanj lokacija, sledijo ji velikost in šele nato starost in vzdrževanje, ki najbolj odraža razliko med rabljenim in novim stanovanjem. Pa še pri tem se lahko zgodi, da je kakovost novega stanovanja lahko slabša od kakovosti rabljenega stanovanja (kar v Sloveniji ni redkost), kar zahteva večje investicije v vzdrževanje in s tem zmanjšuje realno tržno vrednost. Prav tako je pomembno, da se cene rabljenih stanovanj navezujejo na ceno novih stanovanj velika, zato sta trga soodvisna. Pri tem običajno odstopajo predvsem nadstandardi stavb oziroma stanovanj, zaradi katerih takšna stanovanja na trgu veljajo za nekaj posebnega, pa še ta stanovanja morajo biti na zelo kakovostnih lokacijah. To so na primer Kapiteljski dvori in Vila Urbana, ki so na odličnih lokacijah.

V primerjavi z dohodki in kupno močjo prebivalstva lahko ugotovimo, da so cene rabljenih stanovanj previsoke v Ljubljani, Kopru, Novi Gorici in verjetno tudi v Kranju. V drugih mestih, obravnavanih v dokumentu, so cene rabljenih stanovanj mnogo bližje ceni nakupa zazidljivega zemljišča, stroškom gradbenih, obrtniških in instalacijskih delih, stroškom financiranja, projektiranja in primerni donosnosti investicije. To pa še ne pomeni, da so cene na teh območjih primerne in dostopne prebivalstvu.

Povprečne ponudbene cene stanovanj so tako tekoč na vseh obravnavanih urbanih območjih v povprečju mnogo višje od realiziranih cen rabljenih stanovanj in tako verjetno tudi mnogo manj dostopne slovenskemu kupcu. Povprečna stroškovna cena kvadratnega metra gradnje stanovanj z ustrežno donosnostjo investicije za povprečno lokacijo, povprečno kakovostjo gradnje in povprečen standard opremljenosti v Sloveniji znaša od 1.000 do 1.800 EUR/m². Razlike nastopajo predvsem zaradi cene nakupa zazidljivih zemljišč, cene gradnje komunalne infrastrukture in pričakovane donosnosti investicije. Rabljena stanovanja stanejo od 1.000 do 2.500 EUR/m², torej se lahko zelo resno vprašamo, zakaj so ponudbene cene novih stanovanj v Sloveniji od 1.600 do 3.800 EUR/m² (ponudbene, ne realizirane cene). Primerjave med cenami rabljenih stanovanj, ponudbenimi cenami novih stanovanj in stroškovnimi cenami novih stanovanj ponazarjajo različna odstopanja cen na različnih območjih v državi, ki so verjetno posledica lastnosti posameznih tržnih območij v državi. Verjetno bi se morali ponudniki stanovanj bolj in hitreje približati povpraševanju zaradi večje učinkovitosti. Ob tem pa je vendarle treba upoštevati delovanje ponudbe in povpraševanja stanovanj na trgu stanovanj, saj ponudba in povpraševanje oblikujeta končno realizirano ceno stanovanj in s tem tržne cene.

3. STATISTIKA STANOVANJSKEGA FONDA V SLOVENIJI

»V obdobju pomanjkanja finančnih sredstev je pomembno optimizirati izrabo razpoložljivih stanovanjskih nepremičnin. Treba je 'motivirati' lastnike stanovanjskih nepremičnin, pri katerih so stavbe funkcionalno in ekonomsko dotrajane, stojijo pa na zemljiščih in lokacijah, na katerih obstaja vsa komunalna, prometna in druga javna infrastruktura, da s tovrstnimi nepremičninami začnejo gospodariti, in sicer s preureditvijo z namenom oddajanja ali prodaje ali z rušenjem in gradnjo nadomestne stavbe z enakim namenom. Pri tem je treba poenostaviti postopke in zmanjšati stroške rušenja.«

Del stanovanj v zasebni lasti se oddaja na črno brez prijave dohodka, kar pomeni težavo zaradi pravne varnosti najemogemalcev in neplačila davkov od prihodkov. Del stanovanj v zasebni lasti pa se sploh ne oddaja niti ne uporablja, kar pomeni neizrabljen stanovanjski potencial, ki ni predmet niti kupoprodajnega niti najemnega trga stanovanj.

Veliko predvsem stanovanjskih hiš na lokacijah z razpoložljivo komunalno, prometno in drugo infrastrukturo se ne uporablja zaradi različnih razlogov. Ti so veliko dedičev, funkcionalna in ekonomska dotrajanost ter pomanjkanje denarja za obnovo ali nadomestno gradnjo, investicija za hude čase ali nakup za potrebe potomcev ipd.

A. RAZPOLOŽLJIV FOND STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

A1. Stanovanjske nepremičnine so nepremičnine, namenjene bivanju, in sicer:

- stanovanja v večstanovanjskih stavbah (stanovanjskih blokkih),
- stanovanja v stanovanjskih hišah z enim ali dvema stanovanjema.

| STANOVANJA OBČINA | vsa | »prazna« | % »prazna« |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| LJUBLJANA | 93.736 | 26.393 | 28,16 % |
| KRANJ | 10.277 | 1.590 | 15,47 % |
| KOPER | 8.288 | 2.311 | 27,88 % |
| CELJE | 12.369 | 2.529 | 20,45 % |
| MARIBOR | 35.217 | 9.257 | 26,29 % |
| NOVO MESTO | 4.825 | 882 | 18,28 % |
| MURSKA SOBOTA | 3.386 | 732 | 21,62 % |
| SKUPAJ | 168.098 | 43.694 | 25,99 % |
| % fonda | 52,25 % | 52,99 % | |
| SLOVENIJA | 321.689 | 82.461 | 25,63 % |

Preglednica: Vsa zgrajena stanovanja v večstanovanjskih stavbah (stanovanjskih blokkih), v katerih je prijavljeno stalno ali začasno prebivališče, in stanovanja, v katerih ni prijavljen nihče s stalnim ali začasnim prebivališčem, ločeno za sedem urbanih območij občine in za celotno Slovenijo (vir: register nepremičnin in centralni register prebivalcev, december 2011).

V Sloveniji je zgrajenih 320.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah (stanovanjskih blokkih), od tega je po naših ocenah približno 80.000 takšnih, v katerih ni prijavljen nihče s stalnim ali

začasnim prebivališčem. Od 80.000 je verjetno še nekaj tisoč takšnih, za katera na Ministrstvu za notranje zadeve še ni vzpostavljena povezava med številko stanovanja in prijavo prebivališča, zato je realna ocena o številu praznih stanovanj približno 75.000. Status »prazno« stanovanje v zgornji preglednici ne pomeni nujno, da je stanovanje prazno, lahko se oddaja na črno, lahko se oddaja legalno, vendar ni tam nihče prijavljen, lahko ga lastnik ali kdo drug uporablja občasno, lahko pa je dejansko prazno.

V Ljubljani in Kopru, kjer so cene rabljenih in ponudbene cene novih stanovanj v Sloveniji najvišje, je od vseh zgrajenih stanovanj kar 28 % »praznih«. V Mariboru je praznih 26 % in v Celju 20 % stanovanj, v teh krajih so cene podobne (v Celju so nekoliko višje).

| HIŠE OBČINA | vsa | »prazna« | % »prazna« |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| LJUBLJANA | 31.903 | 6.439 | 20,18 % |
| KRANJ | 4.759 | 713 | 14,98 % |
| KOPER | 3.373 | 898 | 26,62 % |
| CELJE | 4.613 | 1.080 | 23,41 % |
| MARIBOR | 10.713 | 2.036 | 19,00 % |
| NOVO MESTO | 4.017 | 582 | 14,49 % |
| MURSKA SOBOTA | 2.328 | 378 | 16,24 % |
| SKUPAJ FONDA | 61.706 | 12.126 | 19,65 % |
| % fonda | 11,62 % | 8,74 % | |
| SLOVENIJA | 530.836 | 138.807 | 26,15 % |

Preglednica: Vse zgrajene hiše z enim ali dvema stanovanjema, v katerih je prijavljeno stalno ali začasno prebivališče, in ista stanovanja, v katerih ni prijavljen nihče s stalnim ali začasnim prebivališčem, ločeno za sedem urbanih območij občine in za celotno Slovenijo (vir: register nepremičnin in centralni register prebivalcev, december 2011).

Najvišje cene rabljenih stanovanjskih hiš so v Ljubljani in Kopru, praznih stanovanj v Kopru je 27 %, v Ljubljani pa 20 %. V Celju je praznih 23 % in v Mariboru 19 % stanovanj, tam so cene rabljenih stanovanjskih hiš podobne.

A2. POVZETEK STATISTIK STANOVANSJKEGA FONDA

Iz zgornjih preglednic je razvidno, da smo v statistiki zajeli kar polovico vseh rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah (stanovanjskih blokov) v sedmih izbranih poseljenih in urbanih občinah, kar pomeni polovico vseh »praznih« stanovanj v državi. Po drugi strani smo v sedmih izbranih poseljenih in urbanih občinah obravnavali le 12 % vseh rabljenih stanovanjskih hiš, ki pomenijo le 9 % od vseh stanovanjskih hiš na območju celotne države.

Podatki iz zgornjih dveh preglednic kažejo, da so za trg stanovanjskih nepremičnin pomembna predvsem stanovanja v večstanovanjskih stavbah (stanovanjskih blokkih), ki so najbolj zastopana v poseljenih in urbanih območjih. Teh stanovanj je tudi največ praznih in so najpomembnejša za povečanje ponudbe na trgu stanovanj. Največ praznih stanovanj je na območjih, na katerih so cene stanovanj najvišje (Ljubljana, Koper, Celje, Maribor). To je posledica večjega interesa za nakup

zaradi vseh možnosti, ki jih prebivalcem ponuja večje urbano središče (zaposlitev, dostopnost in širok nabor grajene infrastrukture – šolstvo, zdravstvo, promet, trgovine, storitve ...), uporabe stanovanj v študijske in druge začasne namene lastnikov, višje donosnosti iz oddajanja na črnem ali legalnem najemniškem trgu in s tem povpraševanja investitorjev, ki imajo zagotovljen višji donos na investicijo v stanovanje.

Pomembna je ugotovitev, da je največ praznih stanovanj na območjih, na katerih so cene stanovanj najvišje, torej je povpraševanje največje.

4. TEŽAVE Z ZAGOTAVLJANJEM ZAZIDLJIVIH ZEMLJIŠČ IN GRADNJE STANOVANJ

»Nujna je vključitev 'ekonomike nepremičnin' v slovensko prostorsko-planersko stroko in prakso. Prostorski načrti morajo vplivati na trg nepremičnin in ne nasprotno – da trg nepremičnin (kapital) vpliva na prostorske načrte, kar se dogaja v Sloveniji. Oblikovati moramo prostorsko zakonodajo in prakso, v kateri mora poleg strokovnih klasičnih planerskih pogledov in meril pomembno vlogo imeti tudi ekonomika zemljišč (angl.: land economy), ki je v tržno naravnanih okoljih nujna, saj vpliva na trg nepremičnin, cene in vrednosti nepremičnin na trgu.«

Nazoren primer neupoštevanja načel ekonomike nepremičnin je bioplinarna v Zgornjih Pirničah, zaradi katere se je znižala tržna vrednost vsaj 50 stanovanjskih hiš v bližini. Zaradi bioplinarne lahko verjetno govorimo o »vrednostni – tržni degradaciji naselja«, ki leži na zelo dobri lokaciji suburbanega območja glavnega mesta Ljubljane.

V Divači, kjer živi 1.300 prebivalcev, stoji 200 novih neprodanih in praznih stanovanj, ker ni bila izvedena resna analiza povpraševanja. Posledica je velika degradacija kraškega prostora.

Za več kot 20 vrstnih hiš, zgrajenih v občini Pivka, prav tako ni kupcev, saj Stanovanjski sklad RS pred nakupom hiš od zasebnega investitorja ni preveril potreb in povpraševanja prebivalcev na območju. Porabljena pa je bilo približno 3,5 milijona evrov davkoplačevalskega denarja.

V nadaljevanju so navedene ključne težave, ki se po našem mnenju pojavljajo pri zagotavljanju zazidljivih zemljišč na območjih, kjer obstaja povpraševanje, in ključne težave pri gradnji stanovanj.

A. ZEMLJIŠČA

Težava 1:

Pomanjkanje zazidljivih zemljišč na območjih, na katerih je veliko povpraševanje na trgu nepremičnin

Praksa: na območjih s pomanjkanjem zazidljivih zemljišč povzroča špekulacije in korupcijo, cene obstoječih zazidljivih zemljišč so previsoke.

Ukrep: na podlagi demografskih, ekonomskih in tržnih analiz opredeliti območja povpraševanja po zagotavljanju večjega obsega zazidljivih zemljišč in nasprotno – opredeliti območja, na katerih povpraševanja po zazidljivih zemljiščih ni.

Težava 2:

Ustrezno strokovno prostorsko planiranje v 211 občinah v Sloveniji teoretično in praktično ni izvedljivo.

Praksa: občine so premajhne in ni minimalnih pogojev za ustrezno prostorsko planiranje vseh ključnih segmentov (poselitev, promet, industrijski in gospodarski razvoj, kmetijstvo in gozdarstvo, infrastruktura, ipd.)

Ukrep: prostorsko planiranje prenesti z ravni slovenskih občin na regionalno raven.

Težava 3:

Razmerje prostorskih načrtov občin je neustrezno, saj je 95 % vseh prostorskih planov zelo splošnih OPN – občinski prostorski načrti (PUP – stari prostorsko ureditveni pogoji), le 5 % je podrobnih občinskih načrtov – OPPN (PIN – stari prostorsko-izvedbeni načrti).

Praksa: OPN ne določa dovolj natančno pogojev, načina in izrabe prostora oziroma zemljišč, kar prinaša netransparentnost ter omogoča razraščanje korupcije in špekulacij. Posledice tega so: veliko »posrednikov« pri nakupu, spremembe namembnosti in prodaje zazidljivih zemljišč ter visoke cene zazidljivih zemljišč.

Ukrep: obrniti razmerje med OPN in OPPN v korist OPPN. Zagotoviti, da so vsaj vsa urbana območja in območja naselij določena z OPPN. Vzpostaviti evidenco gradbenih in uporabnih dovoljenj ter uzakoniti vzpostavitev evidence zazidljivih zemljišč.

Težava 4:

Zazidljiva zemljišča je treba aktivirati na način, da se prične gradnja oziroma se ponudijo na trgu.

Praksa: lastniki zazidljivih zemljišč velikokrat »čuvajo« zemljišča za svoje potomce oziroma za čase, ko bodo potrebovali denar. Tako imamo vrsto »prostorskih« plomb na območjih, predvidenih za gradnjo, po drugi strani pa premajhno ponudbo zazidljivih zemljišč na trgu. Posledica so zopet visoke cene zemljišč.

Ukrep: nadomestiti obstoječe nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč in premoženjskega davka (preživete administrativne in neurejene metode in baze nepremičninskih podatkov) s sodobnim davkom na nepremičnine (davčna osnova je posplošena tržna vrednost nepremičnine) in s povečanjem davčne stopnje na zazidljiva zemljišča, če se v določenem roku ne uporabijo za pozidavo oziroma se ne ponudijo na trgu nepremičnin. Obenem je nujno pripraviti ukrepe za »motiviranje« lastnikov zazidljivih zemljišč znotraj OPPN, da se obstoječe parcelno stanje »preoblikuje« v parcelno stanje, ki bo usklajeno z nameni pozidave na podlagi OPPN.

B. GRADNJA

Težava 1:

Strošek za nakup in komunalno opremljanje zazidljivih zemljišč v strukturi cene nepremičnin bi bil lahko nižji.

Praksa: zaradi neustreznega prostorskega planiranja so predvsem na tržno aktivnih območjih v državi (kjer je veliko povpraševanje) visoki stroški nakupa zemljišč in komunalnega opremljanja zazidljivih zemljišč, kar je eden pomembnih razlogov za visoke cene nepremičnin.

Ukrep: izvesti vse ukrepe, navedene pri zemljiščih.

Težava 2:

Visoka pričakovanja nepremičninskih investorjev glede donosnosti investicij.

Praksa: visoka pričakovanja glede donosnosti so delno posledica »monopolnega« položaja nekaj ključnih nepremičninskih investorjev v Sloveniji, ki so si zagotovili ta položaj tudi z lobiranjem, ekskluzivnim zagotavljanjem in nakupi zazidljivih zemljišč v obdobju razvoja nepremičninskega trga in konjunktura.

Ukrep: /

Težava 3:

Stroški gradnje v Sloveniji so primerljivi z državami z večjo kupno močjo in likvidnostjo prebivalstva.

Praksa: stroški gradnje v Sloveniji so primerljivi z bogatejšimi državami in večjim bruto domačim proizvodom, plačami in življenjskim standardom. Od leta 2007, ko je bil indeks stroškov gradnje v Sloveniji enak povprečju EU, se je do leta 2009 povečal za kar 4 % glede na povprečje EU.

Ukrep: /

5. POVZETEK

Država na trgu nepremičnin ne sme izvajati funkcij, ki so v tržnem gospodarstvu namenjene gospodarskim subjektom. Mora pa zagotavljati pogoje za normalno in učinkovito delovanje trga nepremičnin. Težave dostopnosti stanovanj za prebivalce Slovenije ne bo mogoče rešiti preprosto, še posebno glede na napovedane projekcije razvoja Slovenije. Zato rešitve sedanjega položaja ne bodo hitre in enostavne, povezane so predvsem z zagotavljanjem ustreznih pogojev in politik, ki bodo omogočale transparenten in učinkovit trg nepremičnin. V tem dokumentu navedene težave ponudbe zazidljivih zemljišč in gradnje so znane, vendar se država doslej ni ustrezno odzvala za njihovo reševanje. Pri tem mora imeti vlogo tudi gospodarstvo, ki je v zadnjih letih dokazalo, da zna kakovostno ustvarjati monopole in kartele ter da je zelo učinkovito na področju špekulacij in korupcije pri izvajanju nepremičninskih projektov.

Ta dokument ne ponuja rešitve za težave, povezane z »visokimi« cenami stanovanj v Sloveniji, ter večjo dostopnost stanovanj prebivalcem, je pa korak naprej v razmišljanju, kje so težave in kaj je treba storiti za njihovo reševanje, ter nekatere nujne sistemske in strukturne spremembe na strani ponudbe na trgu nepremičnin.