



»Ključni krivec za trenutno stanje je obdavčitev; ob visoki obdavčitvi plač obdavčitve nepremičnine praktično ni.«

ČRTOMIR REMEC

direktor Stanovanjskega sklada RS

Črtomir Remec, rojen leta 1961, je magister gradbeništva. Vodenje republiškega

Stanovanjskega sklada je prevzel pred natanko sedmimi leti, julija 2015. Poleti 2019 je nastopil drugi mandat, ki se izteče prihodnje leto.

Ob nastopu so mnogi opozarjali na sporne prakse več njegovih predhodnikov (izstopa zlasti doba dolgoletnega prvega direktorja sklada, znanega ljubitelja luksuza Edvarda Ovna) ter zgrešeno politiko javnega sklada, ki se je kazala tudi v praznih novogradnjah in nekakovostni gradnji, katere posledice sklad čuti še danes.

Kot eno programskih prioritete je Remec leta 2015 navajal povečanje ponudbe najemniških stanovanj sklada na različnih lokacijah, za kar sklad poleg jasne nacionalne stanovanjske strategije potrebuje tudi jasno finančno konstrukcijo. Zato ga veseli, da aktualna vlada *gradnjo javnih najemnih stanovanj* uvršča med prioritete.

Pred prevzemom republiškega stanovanjskega sklada je Remec desetletja opravljal vodstvene funkcije v inženirsko-gradbenih raziskovalnih kolektivih; leta 2012 je bil izvoljen za

Piše: Monika Weiss

Foto: Borut Krajnc

predsednika Evropskega sveta inženirskih zbornic (ECEC). Aprila 2019 je bil soorganizator Svetovnega gradbenega foruma 2019 v Ljubljani, ki ga je obiskalo sedemsto udeležencev iz 51 držav.

Tik pred intervjujem sem pogledala na portal s ponudbo nepremičnin; kot prvi zadetek sem dobila stanovanje v Ljubljani center, letnik 2022, 109 kvadratnih metrov, za 877 tisoč evrov, torej za 8045 evrov na kvadratni meter. In sem odnehala. Kako vi ocenjujete aktualno stanje?

► Trenutno je nepremičninski balon zagotovo že precej napolnjen. Ali je tik pred pokom ali bo malo popustil, je težko napovedati. Od leta 2015, ko sem prišel na sklad, so se cene nepremičnin, sploh tistih na malo boljnjih lokacijah, podvojile, na malo slabših pa so se dvignile vsaj za 50 odstotkov.

Dostikrat se spomnim situacije ob prihodu na sklad, ko je bilo dovolj stanovanj za prodajo in tudi za najem, a nihče ni hotel ne kupiti ne najeti. To si težko predstavljamo danes, ko vsi hočejo kupiti, tudi za visoko ceno. Praktično sploh ne vprašajo, koliko stanovanje stane, samo da ga dobijo, kar je nesmiselno. To se je v sedmih letih popolnoma obrnilo.

Usodna napaka ob Jazbinškovem zakonu je bila, da je šlo od kupnin za družbena stanovanja le 20 odstotkov za namen gradnje novih stanovanj. To je bilo odločno premalo za resno obnovo stanovanjskega fonda.



Za kvadratni meter je v povprečju treba odšteti od 2,7 do tri povprečne neto mesečne plače.

► To velja za Ljubljano, kjer so cene rabljenih nepremičnin zdaj med 3500 in 4500 evri na kvadratni meter. Proti Gorenjski – razen turističnih krajev, kjer so cene podobne kot v Ljubljani – se gibljejo med dva in tri tisoč evri za kvadratni meter, medtem ko so v vzhodni Sloveniji med 1500 in 2500 evri na kvadratni meter. Na vzhodu je »problemov« s stanovanjsko problematiko bistveno manj.

Ob teh različnih cenah bi posebej opozoril, da so neprofitne najemnine praktično povsod enake; to kaže na hudo nesorazmerje in je velik problem.

Kaj in zakaj se je obrnilo v teh sedmih letih?

► Gre za več okoliščin, ki so pospeševale vlaganja v nepremičnine, nastala je skoraj nekakšna panika. Pričakujem, da se bo situacija umirila, saj se dvigujejo obrestne mere,

ki so bile zadnja leta zgodovinsko nizke. Hkrati raste inflacija, ki jemlje vrednost nepremičnin. Situacija bo na trgu po moje drugačna vsaj v roku enega leta, vendar pa so te napovedi negotove zaradi več zunanjih okoliščin, vsaj vojne v Ukrajini in morebitne ponovne epidemije.

Kot ključnega krivca za trenutno stanje vidim obdavčitev; ob visoki obdavčitvi plač obdavčitve nepremičnine praktično ni. **Nepremičninski davek je pri nas prvovrstna politična tema, torej polje manipulacij. Velja, da bi vsaka vlada ta davek lahko uvedla zgolj takoj po volitvah, vsak poskus kasneje pa jo bo odnesel. Aktualna vlada te teze očitno ne upošteva, uvedbo »pravičnega, poštenega in enostavnega« davka na nepremičnine v koalicijski pogodbi obljublja »na dolgi rok«.**

► Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj OECD nas že leta opozarja, da

moramo nekaj narediti pri obdavčitvi premoženja, vendar pa se pri nas v javnosti sliši le drugo opozorilo OECD, da imamo previsoko obdavčitev plač.

Zadnje tri vlade pod Cerarjem, Šarcem in Janšo si niso upale ali želele uvesti davka na nepremičnine ali na premoženje. Razumem, da je namera aktualne vlade obsežnejša. To je v resnici nuja.

Tu je še en pomemben vidik. Že leta in leta govorimo, da pri nas nimamo stanovanjske politike. Kako pa naj bi jo imeli, če osnovni okvir, to je davčni, ni urejen? Zato imamo tako stanje na trgu, zato imamo večje ekstreme kot kjerkoli v sosednjih državah in zato tudi prihajajo k nam, predvsem v Ljubljano in na Obalo, spekulativni tuji investitorji. Tukaj je RVC, torej dobiček na vlaganja, največji. (Po podatkih Finančne uprave so lani tujci pri nas kupili 780 nepremičnin, od tega

Namesto da bi vlagal v nov fond, je stanovanjski sklad še danes obremenjen s težkimi milijoni odškodnin za zgrešene stanovanjske naložbe izpred desetletja in več.

največ Avstrijci (117), Nemci (97), Hrvati (84) in Srbi (67). Največ nepremičnin (116) so kupili na območju Kopra; op. a.)

Omenili ste nacionalno stanovanjsko politiko, katere izvajalec je Republiški stanovanjski sklad, določa pa jo – politika. V zadnjih 30 letih ni prepoznati neke jasne in enotne usmeritve k »uravnoteženi ponudbi primernih in dostopnih stanovanj«, kar naj bi bilo poslanstvo sklada.

► Trditev, da je sklad odgovoren za trenutno stanje na trgu, pripisuje bistveno preveč moči skladu. Stanje pri nas je bilo določeno z odločitvijo, sprejeto pred 30 leti, da se ves nacionalni fond stanovanj privatizira. Pred tem je država iskala rešitev, kaj s tem fondom. Ni imela denarja, da bi ga vzdrževala, denar je potrebovala za druge naloge. V privatizaciji so videli rešitev; ne en minister, ki se izpostavlja, ampak vsa takratna Demosova vlada oziroma skupščina.

V javnost je leta 2010 prišla zgodba, kako so nekdanji najemniki po Jazbinškovem zakonu uspeli odkupiti več kot sto kvadratnih metrov veliko stanovanje na Miklošičevi v Ljubljani za 1500 evrov. To je bilo leta 2010; pred tem so za stanovanje tekli denacionalizacijski postopki.

► Da, najemniki družbenih stanovanj so nakupe po stanovanjskem zakonu zagotovo izvedli zelo poceni. To je dejstvo. Usodna napaka pa je bila, da je šlo od kupnin le 20 odstotkov za namen gradnje novih stanovanj. To je bilo odločno premalo za resno obnovo stanovanjskega fonda, kar čutijo vse naslednje generacije. To je izvorna točka neenakega položaja.

Letna poročila sklada navajajo, da je leta 1992 iz kupnin po Jazbinškovem zakonu prejel 2953 milijonov tolarjev, leta 1993 pa 1280 milijonov tolarjev. To je, če preračunamo v evre po uradnem menjalnem tečaju, manj kot 18 milijonov evrov.

► Vsekakor je bil delež kupnin, namenjen polnjenju fonda, premajhen. Republiški stanovanjski sklad se je v 90. letih, torej v prvi fazi delovanja, vzpostavljaj kot stanovanjska banka, ki naj bi ta denar posojala in sočasno spodbujala varčevanje za stanovanja.

V ozadju je bila usmeritev, da se s tem, ko se ogromno število družbenih stanovanj privatizira, prenese odgovornost za stanovanja na posameznike, za naprej pa se zagotovijo možnosti varčevanja, da si lahko ljudje prek ugodnih posojil zagotovijo lastniško

stanovanje. Že takrat je bil očitno ta imperativ lastnega stanovanja izjemno velik.

Govorite o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (1999).

► Da. Ampak shemo so precej zlorabljali. Veliko ljudi je varčevalo in so dobivali državno premijo na privarčevana sredstva (*znašala je eno štiriindvajsetino letnega varčevanja; op. a.*). Premijo so dobivali, čeprav sploh niso nameravali kupiti stanovanja. Šlo je zgolj za izkoriščanje premij.

Ko je denar iz tega varčevanja začel prihajati na trg, po petih, desetih letih, se je pojavila težava s ponudbo stanovanj. Teh ni bilo dovolj, cene so hitro zrasle. Stanovanjski sklad je želel ponuditi poceni stanovanja, a v tistem času ne z lastno gradnjo, pač pa z odkupom in prodajo naprej.

In sklad je odkupoval soseske?

► Ta stanovanja naj bi bila poceni, čim bolj dostopna. To je bilo ključno merilo, do katerega pa sem sam kot gradbeni inženir izredno skeptičen. Takratno vodstveno ekipo na skladu so sestavljali ekonomisti brez izkušenj ali kompetenc s področja gradbeništva. Rezultat sicer dobrega namena so bila potem stanovanja slabe kakovosti. In danes na skladu to plačujemo. Gre za ogromno finančno breme.

Sklad plačuje za odpravo napak?

► Kupci so ta stanovanja dobili res poceni, po polovični ceni; govorimo o manj kot 1500 evrih na kvadratni meter. A kljub temu so pričakovali izjemno visoko kakovost in jo v veliko primerih uspešno terjajo prek sodišč.

Namesto da bi vlagal v nov fond, je stanovanjski sklad danes obremenjen s težkimi milijoni odškodnin za te zgrešene stanovanjske naložbe. Morda bo nepopularno, a menim, da tu igrajo grdo igro tudi mnogi kupci stanovanj, ki izsiljujejo s tožbami in jim nikoli ni dosti. Ti kupci so stanovanja res kupili po nizki ceni, zdaj pa javni denar spet dajemo njim, ne pa tistim, ki niso imeli takih ugodnosti in stanovanja potrebujejo.

Želeli smo se dogovoriti za odškodnine, a nismo uspeli; v zraku so nove tožbe in nekateri po dveh desetletjih terjajo nova stanovanja, kar pa je nemogoče. Hkrati v istih soseskah stanovanja, s katerimi naj bi bilo vse narobe, na trgu zdaj prodajajo po 4000 evrov na kvadratni meter, nakupna cena pa je bila 1500 evrov.

Kje pa so težave?

► Različno. Slaba kakovost se kaže v zamakanjih, včasih se kaj poseda ali je nekaj hitreje propadlo. Tu je na sklad neutemeljeno padla vsa odgovornost, tudi zaradi slabega dela upravnikov. Gradbena podjetja, ki so te objekte gradila in jamčila za doseganje standardov, so propadla, zato sklad danes od njih ne more terjati ničesar. Nadzorniki projekta, med njimi tudi državni DRI, so zatajili. Hkrati se upravniki, ki bi morali te objekte redno vzdrževati, izgovarjajo na sklad. Kot gradbenik vem, kaj pomeni redno vzdrževanje; tako kot vsak lastnik nepremičnine, zlasti če jo je gradil sam, ve, da je že po desetih letih treba opraviti neka večja popravila, kaj šele po dvajsetih.

Govorite o soseskah, o katerih so poročali mediji.

► Gre za znane primere. Prva taka je soseska Dragomelj, druga soseska na Mesarski cesti v Ljubljani. To sta projekta, kjer zdaj po sodbi odpravljamo napake. Za popravila bomo morali plačati okoli 10 milijonov evrov.

Tu prihaja do absurdov, ki jih prepoznavam kot gradbenik. Sodišče nam je recimo naložilo, da na Mesarski zamenjamo dvigala, ker nekoga moti hrup sedanjih dvigal. Vemo, da to ni posledica slabih dvigal, pač pa konstrukcijskih napak, ki povzročajo prenos zvoka, česar ni mogoče popraviti z zamenjavo dvigal. A po sodbi moramo zdaj zamenjati dvigala.

No, politika sklada se je obrnila. Med pomembnimi očitki, s katerimi ste se soočili ob prevzemu vodenja leta 2015, je bil tudi, da sklad gradi in prodaja luksuz. V letih pred vašim prihodom je sklad začel graditi vrsto nadstandardnih hiš in stanovanj, kar so mnogi videli kot skoraj perverzno potezo javne stanovanjske ustanove.

► Teh projektov nismo mogli ustaviti – da niso bili najbolj premišljeni, sem že večkrat povedal. Bi pa glede na opisane posledice neakovostnih gradenj vendarle rekli, da smo postavili lastne standarde gradnje. Ti so vidni v soseski Brdo, ki je bila grajena bistveno bolj kakovostno kot predhodni projekti. Tudi tu so sicer očitki o napakah, recimo o zamakanju teras, a se je izkazalo, da je treba redno čistiti odtočne kanale. Nekaj je bilo tudi zamakanj v garaže, a gre za ogromno površino; garaže so pod vso sosesko in zgoraj je zaraščen teren, kar pomeni, da je

Številne podražitve gradbenih stroškov v zadnjih dveh letih so bile tudi posledica špekulacij veletrgovcev, ki so zadrževali železo in gradbeni material v skladiščih. Merkur je tudi s tem »splaval« iz težav.

skoraj nemogoče doseči, da voda ne bi pritekla vsaj kdaj.

Pri nekaterih komercialnih projektih, ki jih zelo dobro poznam, jim teče voda vsepo vsod, a tega zasebni kupci ne želijo kaj dosti oglašati v medijih, ker jim cena stanovanj takoj pade.

Sklad je zdaj usmerjen izključno v ponudbo najemnih stanovanj; konec leta 2021 je upravljal skoraj 4200 lastnih najemnih stanovanj za potrebe neprofitnega in stroškovno dostopnega najema po državi.

► Tako je. Letos bomo v najem ponudili skupaj okoli 1300 stanovanj, od tega smo jih 900 zgradili sami, sto kupili, tristo pa jih sofinanciramo z mestnimi stanovanjskimi skladi in občinami.

Petsto svojih stanovanj smo letos že ponudili na Novem Brdu, nekatera se še naseljujejo, v drugi polovici leta načrtujemo še ponudbo in naselitev 400 stanovanj v mariborski soseski Pod Pekrsko gorco. V prvi polovici leta smo kupili 30 stanovanj v Slovenski Bistrici in 67 v Slovenj Gradcu, od tega 27 oskrbovanih. Letos bo do konca leta končana tudi gradnja 40 stanovanj na Dolgem mostu v Ljubljani. V Ljubljani financiramo polovico soseske Rakova Jelša ljubljanskega mestnega sklada, v Celju skoraj 150 stanovanj, še dva manjša projekta pa v Slovenskih Konjicah in Zrečah ter oskrbovana stanovanja v Rogaški Slatini.

Stanovanja na Brdu oddajate po t. i. stroškovnem najemu, enako bo tudi Pod Pekrsko gorco. Kritiki pravijo, da so najemnine previsoke. Po podatkih samega sklada je povprečna mesečna najemnina v soseski Novo Brdo 556 evrov pri povprečni površini stanovanja 60,3 kvadratnega metra, kar je 9,2 evra na meter.

► To poteka po stroškovni najemnici, ki ni določena pavšalno. Predstavlja razmerje med investicijsko – nabavno vrednostjo. V primeru soseske Novo Brdo je letna stopnja najemnine 4,21 odstotka te vrednosti, čeprav stanovanjski zakon dopušča stopnjo do 4,68 odstotka.

Stroškovni najem pomeni nekje od šest evrov za kvadratni meter. Najem stanovanj prek sklada je, za razliko od najema prek trga, dolgoročno varna izbira; gre za trajen in transparenten najem. Stanovanja so nova, sklad je skrben gospodar.

Neprofitne najemnine so nižje, a se bodo

povišale zaradi lani sprejetega stanovanjskega zakona.

► Pred novelo stanovanjskega zakona je bila neprofitna najemnina za nova stanovanja okoli štiri evre za meter, zdaj pa se bo zvišala v treh korakih do aprila prihodnje leto za tretjino in z dodatkom na lokacijski faktor do največ sedem evrov na kvadratni meter. **Zakon predvideva tudi zvišanje subvencij, tako da najemniki ne bodo občutili celotnega dviga neprofitnih najemnin. Omenili ste tudi stroške gradnje. Ti so v zadnjem času močno zrasli, gradbinci pritiskajo z aneksi.**

► Strošek gradnje se je drastično povečal. Ko smo na Brdu gradili 102 stanovanj, štiri bloke, ki so bili že pred tremi leti oddani v najem, je bil strošek gradbeno-obrtniško-inštalaterskih del 900 evrov na kvadratni meter, na projektu Novo Brdo pa je bil že 1500 evrov.

Zadnji mesečni indeksi stroškov gradnje se umirjajo, kar je dober znak. Številne podražitve v zadnjih dveh letih so bile tudi posledica špekulacij veletrgovcev, ki so zadrževali železo in gradbeni material v skladiščih. S tem so zviševali cene, stanje pri nas je bilo bistveno bolj zaostreno kot drugod. Naši veletrgovci so si to lahko privoščili brez sankcij, Merkur je tudi s tem »splaval« iz težav. So pa zdaj v rdečih številkah že nekateri gradbinci in tu bo verjetno še težava.

Velike obljube glede javnih najemnih stanovanj daje nova koalicija. Zdaj republiški sklad letno zagotovi okrog tisoč stanovanj, sveža koalicijska pogodba pa napoveduje 20 tisoč javnih najemnih stanovanj v naslednjih osmih letih, torej 2500 letno. Je to realna rešitev?

► Z 20 tisoč stanovanji bi celovito rešili problematiko v Sloveniji, vključno s prihodnjimi potrebami do leta 2030. A za realizacijo bo nujno vpeljati pomembne sistemske spremembe. Mislim predvsem na ureditev davčnega statusa nepremičnin, kar je pomemben dejavnik trenutne nepremičninske situacije. Uvesti bi bilo treba tudi kaznovalni davek za prazne nepremičnine in urediti sistemsko zagotavljanje zemljišč. Praktično vse občine, zlasti mestne, bi morale biti obvezane, da zagotavljajo zemljišča za gradnjo stanovanj, tako javnih kot zasebnih.

20 tisoč stanovanj pomeni v grobem petdeset takih sosesk, kot je mariborska Pod Pekrsko gorco, ki bo ponudila 400 stanovanj. Ko pogledaš površino te soseske in

pomnožiš s petdeset, se malo zamisliš. A ta zemljišča teoretično so, le občine morajo spremeniti zemljiško politiko, ustaviti posle s špekulanti, ki zdaj z občinskimi zemljišči dobro služijo, in okrepiti svojo vlogo v zagotavljanju javnih stanovanj. S projekti ne smemo več zgolj polniti nekkih vrzeli v mestih, pač pa odpreti večja območja, kjer bi morali zadeve zastaviti bistveno drugače, zlasti urbanistično. Ne smemo razmišljati o spalnih soseskah, ampak sodobnih mestih v malem, kjer se živi – tudi zaposluje, dela.

V primeru Ljubljane je taka možnost v Stanežičah, kjer bi lahko nastalo okoli tri tisoč stanovanj, podobno v Bizoviku. Ključen je dostopen javni prevoz in druga javna infrastruktura. Če se primerjamo z Dunajem, bi se morali zgledovati po primestni soseski Aspern z okoli 30 tisoč stanovanji.

Dunaj ima torej sosesko, ki bi po obsegu rešila ves problem stanovanjske oskrbe v Sloveniji do leta 2030?

► Nekako tako, da. Na skladu bi lahko letno zagotovili 1000 do 1500 stanovanj, a smo na skrajnem robu. Kadrovskem in finančnem, saj ni sistemskih virov za zagotavljanje stanovanj.

V Avstriji je veliko stvari drugače urejenih, tudi recimo obvezni prispevek za javna stanovanja iz plač – 0,5 odstotka. Dunaj tako letno dobi od države okoli 400 milijonov evrov in to še izdatno poveča.

Koliko denarja potrebujemo za izpolnitev cilja 20 tisoč stanovanj?

► V grobem govorimo o 2,5 milijarde evrov do treh milijard.

Tukaj bi poudaril nujo, da se zagotovi dolgoročno finančna sredstva. Vedeti morate, da naš sklad trenutno deluje na podlagi desetletnega strateškega dokumenta, nacionalnega stanovanjskega programa, ki je vsebinsko kakovosten, njegova glavna »lepotna« napaka pa je, da so ga vladajoči preimenovali v »resolucijo«, kar pomeni, da nima zagotavljenih finančnih sredstev. Smo torej sami, lahko se zadolžujemo, a omejeno. Počrpali smo že 50 milijonov evrov, kmalu bomo novih 70, z Evropsko investicijsko banko se dogovarjamo za dodatnih sto milijonov evrov.

Kljub vsemu je bilo narejenega veliko. Če je sklad leta 2015 investiral okrog milijon evrov, zdaj letno investira blizu sto milijonov. Pri nas manj kot deset ljudi vodi stotomilijonsko investicijo. Če se primerjamo

Pritisk na ozka območja, kakršno je Ljubljana center, se bo manjšal tudi s kakovostnimi urbanističnimi projekti zunaj mest, kjer ne bo v soseski trava le na dveh kvadratnih metrih.

s projektom drugega tira, tak obseg pade na 40 zaposlenih, da o Darsu, kjer so plače bistveno višje, sploh ne govorimo. Mesečno delamo podobne razpise, kot jih mestni skladi vsaki dve leti.

Ob omenjenem vladnem načrtu je tudi okrepitev našega sklada nujna, bistveno bolj pa bo treba vpreči tudi lokalno politiko, občinski kader in občinske vire.

Priložnost za financiranje gradnje nudi tudi pokovidni evropski Sklad za okrepanje in odpornost. V njem pa je bivša vlada – kljub opozarjanju na nujno reševanja stanovanjske problematike – prijavila zgolj črpanje 60 milijonov evrov.

► Sprva je bilo za stanovanjsko problematiko predvidenih 180 milijonov evrov, potem so to zmanjšali na 60 milijonov evrov. Zdaj upam, da bo nova vlada povečala načrt in črpanje. Zgolj mi smo prijavili za 50 milijonov evrov projektov, bilo pa je še 40 ostalih prijavljenih z investicijami, kar jasno kaže, da je 60 milijonov evrov premalo.

Prijavili smo okoli 800 stanovanj, kjer bi dobili do 50 odstotkov nepovratnih sredstev pod pogojem, da bodo potem te najemnine neprofitne.

Stalni del enačbe pri stanovanjski oskrbi so tudi prazna stanovanja, ki pa se v praksi ne kažejo kot prava rešitev. Koliko stanovanj ste dobili v novo Javno najemno službo, kamor lahko lastniki prijavijo prazna stanovanja, vi pa jih oddajate? Bivši minister Vizjak je govoril o 25 tisoč nezasedenih stanovanjih zgolj v Ljubljani.

► Podatki SURS kažejo številko več kot 150 tisoč. A v praksi je vsaj polovica teh stanovanj v neuporabnem stanju, nekatera so zasedena s črnim najemom ali so na nepriemernih lokacijah.

Spomladi je zaživela Javna najemna služba in naša svarila ministrstvu za okolje so se, na žalost, potrdila kot realna. Zanimanje je majhno. Mi lahko lastnikom ponudimo zgolj do 30 odstotkov nad neprofitno najemnino, obvezni lokacijski faktorji, ki se zaračunavajo pri neprofitni najemnini in naj bi bili odraz lokacije, se ne kažejo kot učinkoviti.

V teoriji je največji lokacijski faktor 30 odstotkov, ki pa je v praksi predviden tako rekoč le za ljubljansko Tromostovje, če malo karikiram. Največji faktor imamo v soseski Novo Brdo, in sicer 15-odstoten, v Kopru pa

je recimo lokacijski faktor 8-odstoten, kar je glede na trg povsem zgrešeno.

Prejeli smo 40 ponudb za posredovanje v najem v različnih krajih, a smo do zdaj realizirali le tri pogodbe. To je desetkrat premalo glede na cilj, ki sem ga napovedal sam – tisoč stanovanj do 2025.

Je težava le cena?

► Ne. Ta stanovanja morajo imeti uporabno dovoljenje, česar večina nima, hkrati se vpisi v zemljiško knjigo ne skladajo s stanjem. Lastniki imajo veliko težav, da poskrbijo za vse te formalnosti, hkrati pa ne dobijo neke davčne spodbude, ki bi jih motivirala za oddajanje praznih stanovanj.

Eden od treh primerov je v Ljubljani, ko so nam lastniki oddali svoje stanovanje in od nas najeli oskrbovano. Te možnosti moramo izkoriščati, saj oskrbovana stanovanja ponekod ostajajo prazna.

Kako pa gledate na Airbnb? Vlada v koalicijski pogodbi napoveduje zakonodajo, ki bo lokalnim skupnostim omogočila »boljši nadzor ter regulacijo kratkotrajnih najemov«.

► To je vsekakor treba omejiti. Osnovna ideja je bila, da oddaš stanovanje med dopustom, največ za dva meseca, 60 dni letno. Ni normalno dopustiti stalnega oddajanja – to je hotelska dejavnost. Drugod so to že omejili, večinoma na 60 dni, in pri nas bi morali tudi. Vprašanje pa je, ali se bodo najemodajalci tega držali.

Vlada kot rešitev omenja tudi uvedbo alternativnih modelov gradnje, npr. stanovanjske zadruge. So te ideje, o katerih poslušamo že nekaj let, uresničljive?

► Meni je ideja všeč. Že pred sedmimi leti, pod Cerarjevo vlado, smo se o tem pogovarjali, takrat je bil močan promotor Zadruga-tor. Ker smo bili že naveličani razprav, smo na skladu ponudili finančne vire, mestni sklad pa naj bi dal zemljišče, a se je pojavil zakonski problem in novela stanovanjskega zakona še danes ni ustrezno spremenjena.

Sam v zadrugi vidim neko stičišče znanj in tudi finančnih sredstev. Nekdo je v skupnosti projektant, arhitekt, nekdo je gradbenik in nekdo ekonomist, ki zna dobiti boljše ponudbe financiranj na trgu. V tem vidim smisel zadrug. Morajo pa biti tudi olajšave. Če se spomnite zadrug še iz časa Jugoslavije, so bile namenjene individualni gradnji vrstnih ali atrijskih hiš in njihova prednost je bila, da so bile oproščene prometnega

davka. Dobili so cenejše zemljišče, material. Tukaj brez spodbud ne bo šlo.

Življenjski slogi se spreminjajo, politika postavlja v ospredje mlade družine, a veliko ljudi je tudi samskih in morajo nekje živeti. Kako se tem spremembam prilagaja sklad?

► Zagotovo so potrebe vseh skupin pomembne in morajo odsevati v ponudbi javnih najemnih stanovanj. V soseskah Brdo, Pod Pekrsko gorco, v Kranju, povsod vključujemo različne, tudi manjše enote za samske, prav tako oskrbovana stanovanja. Kaj so prednostne kategorije, določiti politika; to so zdaj mladi do 35 let, mlade družine, pri oskrbovanih stanovanjih pa vsi starejši, stari več kot 65 let.

Oskrbovana stanovanja nam praviloma še ostajajo, kar verjetno kaže, da jih še nismo sprejeli kot ugodno in udobno bivanjsko možnost. Pri zadnjem razpisu na Brdu je bilo oddanih 19 od 25 oskrbovanih stanovanj. Za 300 do 400 evrov mesečne najemnine si lahko dva starejša najceneje zagotovita najbolj kakovostno preživljanje starosti. Kasneje si lahko naročijo dodatno oskrbo. Tudi v Slovenj Gradcu se oskrbovana stanovanja polnijo počasi. Bolje je sicer, da stanovanja dobivajo najemnike, ki jih res potrebujejo, kot pa da se nekaj prikriva – na koncu stanovanja lahko postanejo vikend rezidence.

Očitno prihaja čas javnih najemniških stanovanj. Bo to spremenilo slovensko doživetje, da moramo biti nujno lastniki stanovanja?

► Vsekakor mislim, da je spodbujanje najema prava smer. Dokler je delež lastniških stanovanj 93-odstoten, ostalih sedem odstotkov pa si približno na pol delita javni in zasebni najem, ni nuje, da nacionalna stanovanjska politika in naš sklad pospešujeta lastništvo stanovanj. Pospešiti moramo reševanje stanovanjskega problema.

Pritisk na ozka območja, kakršno je Ljubljana center, se bo manjšal tudi s kakovostnimi urbanističnimi projekti zunaj mest, kjer ne bo v soseski trava le na dveh kvadratnih metrih, vse ostalo pa čim bolj izrabljeno za čim več stanovanjskih površin za prodajo, če malo karikiram. Covid je spremenil doživetje narave in življenja v betonu, okoljska kriza nas sili v pospeševanje in izboljšanje javnega prometa. Tem smernicam moramo slediti – ali bolje: jih odpirati – z javnimi politikami, ker je tu prihodnost. ×