



**REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI ZBOR**

Raziskovalno-dokumentacijski sektor

PP - PRIMERJALNI PREGLED

**GRADNJA STANOVANJ V
REPUBLIKI SLOVENIJI V OBDOBJU
2000 - 2008**

Pripravila:
mag. Mojca Pristavec Đogić

Številka naročila: 33/2009
Descriptor/Geslo: Stanovanjska politika/Housing policy
Datum: 18. 5. 2009

Gradivo ne predstavlja uradnega mnenja Državnega zbora

1 Uvod

Ena osnovnih človekovih potreb je prostor za bivanje - stanovanje. Glavni cilj stanovanjskih politik je zato zagotovitev ustreznih stanovanj po razumnih cenah za celotno populacijo. Trenutne razmere na globalnem finančnem in stanovanjskem trgu so močno posegle tudi na dogajanje na stanovanjskem trgu v Sloveniji. Povpraševanje po stanovanjih se je po mnogih letih začelo zmanjševati, saj je nanj vplivala manjša dostopnost stanovanjskih kreditov in rast efektivnih obrestnih mer v prvi polovici prejšnjega leta. Priča smo tudi vedno večjemu odpuščanju delavcev in zniževanju gospodarske rasti, kar močno vpliva na kupno moč prebivalstva in na njegovo zaupanje v prihodnost.

Pred oblikovalci stanovanjske politike (in tudi drugih socialnih politik) je zato velik izziv, kako se odzvati na vedno večje potrebe vedno večjega števila socialno šibkih članov naše družbe. Združeni narodi so že pred časom opozarjali na potrebo po večji vlogi držav pri oblikovanju stanovanjske politike, še posebej na področju socialnih/neprofitnih stanovanj (glej UN, Guidelines on Social Housing).

Naročnika je zanimalo, koliko (profitnih in neprofitnih) stanovanj je bilo zgrajeno v Sloveniji v obdobju od leta 2000 do leta 2008 in kako so se gibale cene le-teh. Poleg tega je povpraševal po podatku, koliko stanovanj je bilo zgrajenih s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, koliko s strani zasebnikov in koliko stanovanj je bilo zgrajenih za potrebe mladih družin. Še posebej ga je zanimalo, koliko stanovanj je bilo v omenjenem obdobju zgrajeno v Mestni občini Maribor in kakšna je evropska praksa in organiziranost gradenj stanovanj s strani občin in držav.

Podatke smo pridobili na svetovnem spletu, kot tudi neposredno pri pristojnih institucijah, kot so na primer: Ministrstvo za okolje in prostor, Geodetska uprava Republike Slovenije, Statistični urad Republike Slovenije in podobno. Pri tem je še posebej pri podatkih o stanovanjskem trgu (gradnja in cene) v Sloveniji potrebno izpostaviti, da se zaradi različnih metodologij zbiranja in obdelave podatkov, le-ti med institucijami nekoliko razlikujejo. Včasih pa so časovno neprimerljivi celo podatki, pridobljeni pri isti instituciji, saj je ta v obravnavanem obdobju spremenila metodologijo zbiranja podatkov.

2 Število zgrajenih stanovanj v Sloveniji v obdobju 2000-2008

Statistični urad Republike Slovenije (SURS) vodi evidenco o zgrajenih stanovanjih glede na investitorja, ne pa glede na vrsto stanovanja (profitno/neprofitno). Pod rubriko dokončanih stanovanj sodijo vsa dokončana stanovanja, pridobljena z novogradnjo, povečavo ali spremembo namembnosti.

Tabela 1: Dokončana stanovanja glede na investitorja v obdobju 2000-2008

Leto	Dokončana stanovanja	Pravna oseba	Fizična oseba
2000	6.751	1.577	5.174
2001	6.715	1.048	5.667
2002	7.265	1.915	5.350
2003	6.567	2.290	4.277
2004	7.004	2.160	4.844
2005	7.516	3.032	4.484
2006	7.538	2.914	4.624
2007	8.357	3.869	4.488
2008	10.000*	5.000*	5.000*

Vir: SURS.

Opomba: * Ocena Gospodarske zbornice Slovenije, podatki SURS bodo na voljo septembra 2009.

Podatke o gradnji stanovanj, ločeno glede na to, ali gre za profitna ali neprofitna, za svojo interno evidenco zbira Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) z vprašalniki, ki jih vsako dve leti pošlje vsem slovenskim občinam. Ker se nanje ne odzovejo vse občine, je v tabeli v nadaljevanju naveden tudi podatek o tem (drugi stolpec), koliko občin je na vprašalnike odgovorilo.

Tabela 2: Število zgrajenih neprofitnih stanovanj v obdobju 2000-2007

Leto	Število občin	Število neprofitnih stanovanj
2000	162	489
2001	162	444
2002	130	538
2003	143	411
2004	143	564
2005	130	524
2006	136	358
2007	136	402

Vir: MOP.

Ministrstvo za okolje in prostor nam je poslalo tudi podatke o tem, koliko stanovanj je bilo v obdobju 2001-2008 zgrajeno s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS).

Tabela 3: Število stanovanj, zgrajenih s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

Leto	Tržna stanovanja	Prodana tržna stanovanja	Neprofitna stanovanja
2001	78	76	0
2002	57	59	88
2003	160	160	110
2004	355	352	39
2004/5	454	453	132
2006	312	311	213
2007	374	35	191
2008	35	94*	18
2008/09	492	Ni podatka	Plan 09/10: 234

Vir: MOP.

Opomba: *Prodaja v teku.

V tabeli št. 4 pa lahko vidimo, koliko projektov na področju gradnje stanovanj je bilo po posameznih javnih razpisih zgrajeno v soinvestitorstvu.¹

Tabela 4: Število projektov soinvestitorstva po javnih programih in razpisih

Program	Število projektov
Soinvestitorstvo 2001	32

¹ Soinvestitorstvo: sklad na primer izvaja programe soinvestitorstva/sofinanciranja v sodelovanju z občinami in drugimi upravičenci na področju pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, med drugimi tudi z neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami.

Soinvestitorstvo 2003	37
Soinvestitorstvo 2004/2005	17
Soinvestitorstvo 2006/2007	7
Soinvestitorstvo 2008/2009	6

Vir: SSRS.

Na vprašanje o tem, koliko stanovanj je bilo zgrajenih za potrebe mladih družin, smo iz MOP dobili podatek, ki izhaja iz gradiva SSRS o reševanju problematike mladih družin (z dne 27. 8. 2008). V obdobju od leta 2000 do leta 2004 je bilo tako mladim družinam predano/prodano 295 stanovanj, v obdobju od 2004 do 2008 pa 1.525. Mladim družinam so bila stanovanja razdeljena prek javnih razpisov, ki so bili sicer namenjeni več kategorijam prosilcev, prednostna kategorija pa so bile mlade družine, varčevalci Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS).

Tabela 5: Število stanovanj, predanih/prodanih mladim družinam

Leto	Število stanovanj
2001	76
2002	59
2003	160
2004	353
2005	453
2006	311
2007	374
2008	35*

Vir: SSRS.

Opomba: *Podatek iz gradiva dne 27. 8. 2008.

Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja določa, da se mladim družinam, ki izpolnjujejo predpisane pogoje,² dodelijo subvencije oz. nepovratna sredstva kot pomoč pri reševanju stanovanjskega problema. V letu 2008 je bila višina subvencije 300 EUR na družinskega člana. Družina lahko prejema subvencijo največ osem let. Trenutno jo prejema skoraj 2000 družin (iz odgovora MOP).

Naročnika so še posebej zanimali podatki o stanovanjski problematiki v Mestni občini Maribor, zato podatke o tem predstavljamo v posebnem podpoglavju.

2. 1 Število zgrajenih stanovanj v občini Maribor

Na območju Mestne občine Maribor je bilo po podatkih Službe za stanovanjske zadeve pri Javnem medobčinskem stanovanjskem skladu Maribor v obdobju 2000-2008 zgrajenih 218 neprofitnih stanovanj. Stanovanja je gradil predvsem Javni medobčinski stanovanjski sklad, nekatera pa so bila zgrajena v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije. Pridobili pa so tudi 6 profitnih stanovanj (s prenavo).

² Status mlade družine ima družina, ki ima enega ali več otrok in dohodek na družinskega člana ne presega polovice povprečne plače v Republiki Sloveniji v preteklem letu. Da je mlada družina upravičena do subvencije, mora v času sklenitve prodajne pogodbe za stanovanje ali izdaje gradbenega dovoljenja za hišo, imeti vsaj enega otroka, ki še ni šoloobvezen.

Sklad ne razpolaga s podatkom o tem, koliko neprofitnih stanovanj so zgradili zasebniki. Na vprašanje o tem, koliko stanovanj je bilo zgrajenih za potrebe mladih družin, so nam odgovorili, da so bila vsa stanovanja oddana upravičencem, ki so bili uvrščeni na prednostno listo po javnih razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Med njimi je bila večina mladih družin.

V obdobju 2000-2008 so se cene gradbeno obrtniških in instalacijskih del za izgradnjo neprofitnih stanovanj v Mariboru gibale od 776 EUR/m² do 980 EUR/m² (več o cenah stanovanj v naslednjem poglavju). V tej ceni ni zajeta vrednost zemljišč in projektne dokumentacije ter priključnin (iz odgovora Službe za stanovanjske zadeve).

SURS pa nam je posredoval podatke o vseh dokončanih stanovanjih v MO Maribor v obdobju od 2000-2007 (glede na število sob in glede na skupno površino).

Tabela 6: Dokončana stanovanja po številu sob, MO Maribor, letno, 2000-2007

Število	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stanovanja - SKUPAJ	354	354	429	666	533	650	420	695
Enosobna	78	68	75	128	120	91	77	150
Dvosobna	92	67	72	132	164	198	84	173
Trisobna	68	74	112	175	71	184	73	142
Štirisobna	90	61	65	126	92	87	92	145
Pet- in večsobna	26	84	105	105	86	90	94	85

Vir: SURS.

Tabela 7: Dokončana stanovanja po površini, MO Maribor, letno, 2000-2007

Površina (m ²)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stanovanja - SKUPAJ	28147	36572	46544	62811	47981	56904	44106	67509
Enosobna	2998	2594	3309	5251	4221	3304	2777	7114
Dvosobna	5476	3750	4604	8469	9902	12161	5000	12377
Trisobna	5913	6466	11092	15478	6659	15643	6903	12100
Štirisobna	10004	7736	8213	14862	9142	9706	10932	17872
Pet- in večsobna	3756	16026	19326	18751	18057	16090	18494	18046

Vir: SURS.

2. 2 Gibanje cen stanovanj v Republiki Sloveniji

Podatke o gibanju cen stanovanj v obdobju 2000-2008 moramo zaradi metodoloških razlogov razdeliti na dva dela. SURS je namreč podatke o povprečnih cenah za kvadratni meter stanovanja izračunaval in objavljaval uradne podatke le do leta 2003. Sporočili so nam, da teh podatkov SURS v svojih kompleksnejših raziskavah ne potrebuje, ne predvidevajo jih dokumenti EUROSTAT-a, poleg tega pa so izpostavili problematiko informativne vrednosti tega podatka. Gre namreč za zelo grobe izračune, saj lahko ti podatki, zaradi nizkega števila transakcij in raznolikosti Slovenije, od četrtertletja do četrtertletja zelo nihajo in le malo povedo o dejanskem stanju.

Tabela 8: Povprečne cene dograjenih stanovanj januar-december 2000

2000	Število	Površina (m ²)	Povprečne cene SIT/	Povprečne	cene
------	---------	----------------------------	---------------------	-----------	------

	stanovanj		m ²	indeks (00/99)
Slovenija	1.601	76.957	270.935	118,1
Ljubljana	675	19.666	283.252	115,9
Maribor	308	18.825	202.955	154,9
Druga naselja	618	38.466	208.214	132,3
Za trg in drugo	1.069	61.935	280.454	112,6
Neprofitna graditev	532	15.022	197.697	121,4
Gradbena podjetja	624	33.799	291.186	194,1
Neprofit. stan. org.	122	7.407	214.600	146,3
Druge organizacije	855	35.751	260.995	111,7

Vir: SURS.

Tabela 9: Povprečne cene dograjenih stanovanj januar-december 2001

2001	Število stanovanj	Površina (m ²)	Povprečne cene SIT/m ²	Povprečne indeksi (01/00)	cene
Slovenija	1.322	71.661	280.069	103,4	
Celje	64	3.813	170.759	/	
Koper	3	131	200.000	/	
Ljubljana	469	22.821	291.309	102,8	
Maribor	290	17.846	210.595	103,8	
Druga naselja	496	27.050	240.744	115,6	
Za trg in drugo	1.132	58.922	287.654	102,6	
Neprofitna graditev	190	12.739	251.014	127,0	
Gradbena podjetja	392	24.710	310.988	106,8	
Neprofit. stan. org.	43	3.076	209.488	97,6	
Druge organizacije	887	43.875	270.942	103,8	

Vir: SURS.

Tabela 10: Povprečne cene dograjenih stanovanj januar-december 2002

2002	Število stanovanj	Površina (m ²)	Povprečne cene SIT/m ²	Povprečne indeksi (02/01)	cene
Slovenija	1.648	89.455	295.417	105,5	
Ljubljana	728	29.804	306.853	105,3	
Maribor	206	15.591	236.272	112,2	
Druga naselja	714	44.060	235.900	98,0	
Za trg in drugo	1.468	78.876	299.388	104,1	
Neprofitna graditev	180	10.579	240.243	95,7	
Gradbena podjetja	783	31.672	276.106	88,8	
Neprofit. stan. org.	83	5.737	176.578	84,3	
Druge organizacije	782	52.046	296.944	109,6	

Vir: SURS.

Tabela 11: Povprečne cene dograjenih stanovanj januar-december 2003

2003	Število stanovanj	Površina (m ²)	Povprečne cene SIT/m ²	Povprečne indeksi (03/02)	cene
Slovenija	1.211	73.193	333.074	112,7	
Kranj	5	286	234.153	/	
Ljubljana	327	21.993	352.882	115,0	
Maribor	176	10.930	226.453	95,8	
Druga naselja	703	39.984	236.817	100,4	
Za trg in drugo	804	50.838	360.028	120,3	
Neprofitna graditev	407	22.355	232.685	96,9	
Gradbena podjetja	529	32.908	372.573	134,9	
Neprofit. stan. org.	47	2.343	250.335	141,8	
Druge organizacije	635	37.942	322.322	108,5	

Vir: SURS.

Od leta 2003 dalje pa so na voljo četrletni indeksi cen za prodana rabljena stanovanja in družinske hiše. Podatki so razdeljeni na teritorialno raven Ljubljana (Mestna občina Ljubljana) in preostalo Slovenijo.

Tabela 12: Letni indeksi cen obstoječih stanovanj, Slovenija, 2004-2008

Leto	Ljubljana		Preostala Slovenija		Skupaj		Število transakcij
	Indeks 2005=100	Verižni indeks	Indeks 2005=100	Verižni indeks	Indeks 2005=100	Verižni indeks	
2004	86,8		86,5		86,6		6.993
2005	100,0	115,2	100,0	115,8	100,0	115,6	6.843
2006	117,8	117,8	117,6	117,5	117,6	117,6	7.322
2007	141,3	119,9	146,0	124,2	144,2	122,6	6.310
2008/I-IX	142,1	100,6	154,8	106,1	150,1	104,1	3.486

Vir: SURS.

Primerjava povprečnih cen rabljenih stanovanj v prvih treh četrletjih leta 2008 s povprečnimi cenami v letu 2007 pokaže, da so se rabljena stanovanja v prvih devetih mesecih v letu 2008 podražila povprečno za 4,1 %, in sicer v Ljubljani le za 0,6 %, zunaj Ljubljane pa kar za 6,1 %.

Če pa pogledamo cene od leta 2005 do leta 2008 (prva tri četrletja), so se te v Ljubljani podražile za 42,1 %, v preostali Sloveniji za 54,8 %, skupaj pa za 50,1 %.

Podatki o četrletnih indeksih cen prodanih stanovanj so na voljo na spletni strani SURS: <http://www.stat.si/PrikaziDatoteko.aspx?id=2370>.

Sicer pa smo iz Geodetske uprave Republike Slovenije na vprašanje o gibanju cen v Sloveniji dobili odgovor, da so bili "pogoji za sistematično spremljanje cen nepremičnin dani šele z vzpostavitvijo evidence trga nepremičnin, ki jo Geodetska uprava vodi od leta 2007 naprej." Podatki o gibanju cen nepremičnin v obliki periodičnih poročil (2005-2006, 2007 in 2008) so sicer v celoti na voljo na spletnem naslovu: http://prostor.gov.si/jv_etn. Na tem mestu bomo navedli le glavne ugotovitve, ki izhajajo iz posameznega poročila.

Iz poročila za leti 2005/2006:

Konec leta 2006 je povprečna cena za m² stanovanja v Sloveniji znašala 1.395 EUR in je od 31. 12. 2005 narasla za 16 %. Stanovanje, prodano v letih 2005 in 2006, je v povprečju merilo 56 m². Cene so bile najvišje v Ljubljani (2.293 EUR/m²). Sledila so najbolj prestižna turistična središča (Piran, Portorož, Izola ter Kranjska Gora in Bled). Najnižji nivo cen pa je bil pričakovano v najmanj gospodarsko razvitih območjih, Pomurskem brez MO Murska Sobota (556 EUR/m²) in Koroškem (603 EUR/m²).

Iz poročila za leto 2007:

V letu 2007 je povprečna cena stanovanja znašala okoli 1.700 EUR/m² in je narasla za 6 %. Ta podatek kaže na umiritev rasti cen v primerjavi z rastjo v letu prej. Povprečna velikost stanovanja, prodanega v tem letu, pa je bila 53 m². Tudi v letu 2007 so bile cene stanovanj najvišje v Ljubljani (v povprečju 2.660 EUR/m²) in v prestižnih turističnih krajih (Kranjska Gora in Bled 3.000 EUR/m² (nova stanovanja tudi do 5.000 EUR/m²); Obala 2.900 EUR/m²).

Iz poročila za leto 2008:

V prvi polovici leta 2008 se cene novogradenj niso bistveno spreminjale. Med ponudbo rabljenih stanovanjskih nepremičnin pa so v letih 2007 in 2008 našle kupce le dobro vzdrževane nepremičnine na boljših lokacijah, ostale pa kljub zniževanju cen le redko. Dejansko je bilo izvedeno malo transakcij in običajno le tiste z relativno visoko ceno, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin statistično še naprej naraščale. V drugi polovici leta pa so tudi investitorji, predvsem zaradi kreditnega krča bank, začeli zniževati cene. Po precej znižanih so bile prodane tudi rabljene nepremičnine, ki so bile dalj časa na trgu. Tako so cene začele tudi statistično padati. Povprečne cene stanovanj so v drugem polletju 2008 padle za 7 %.

Stanovanja, prodana v preteklem letu, so po velikosti (v povprečju 53 m²) v primerjavi z letom poprej, enake. Povprečna pogodbeno cena je na letnem nivoju znašala skoraj 1.900 €/m², v zadnjem četrtletju pa okoli 1.800 €/m². V primerjavi z zadnjim četrtletjem 2007 je zrasla za 4 %.

Stanovanja so bila še vedno najdražja v Ljubljani (povprečna cena stanovanja ob koncu leta okoli 2.700 €/m²). Njihova cena je v primerjavi z letom 2007 zrasla za 2 %, s tem, da je v drugi polovici leta padla za 5 %. Lani je bila povečana ponudba novozgrajenih stanovanj in stanovanj v izgradnji, kar je bila posledica gradbene ekspanzije iz leta 2007. Povprečna cena novih stanovanj je bila kar za petino višja od povprečne cene rabljenih stanovanj, medtem ko je bila še leta 2006 ta razlika največ 10 %.

Cene stanovanj v Kopru so bile takoj za cenami v Ljubljani. Konec leta 2008 je povprečna cena stanovanja znašala 2.550 €/m². Tako za Koper kot tudi širše obalno območje velja, da še vedno primanjkuje cenovno ugodnejših in neprofitnih najemniških stanovanj za mlade družine. Trenutni

plan občine Koper predvideva gradnjo stanovanj za mlade družine, ki bi bila na voljo v letu 2010 (48 stanovanj za mlade družine in 250 neprofitnih), vendar to ne bo zadostovalo za pokritje potreb.

V Mariboru je povprečna cena stanovanja v zadnjem kvartalu 2008 znašala okoli 1.350 €/m². Maribor je bilo edino večje slovensko mesto, kjer je bila rast cen stanovanj v zadnjem kvartalu preteklega leta ničelna. V vseh ostalih mestih, razen Murske Sobote, je bila negativna (GURS, spletne strani).

3 Oblikovanje stanovanjske politike s strani občin in držav v EU

V tem poglavju bomo na kratko predstavili način organiziranja gradnje stanovanj s strani občin in držav (*social housing*) v izbranih državah. Pravica do pomoči pri reševanju stanovanjskega problema in zagotavljanje spodobnega bivanja za vse, tudi za tiste, ki sami ne premorejo dovolj sredstev, je zapisana tudi v 34. členu evropske listine o temeljnih človekovih pravicah.

V prikazu, ki sledi, se bomo osredotočili predvsem na osnovne institucionalne procese in njihovo delitev med različne deležnike. Za oblikovanje nacionalne stanovanjske strategije so praviloma odgovorne nacionalne vlade. Strategija je v največji meri odvisna od razpoložljivih finančnih sredstev.³ Uspešnost njenega izvajanja pa je povezana tudi z ustreznimi razporeditvijo pooblastil na druge nivoje oz. med druge akterje. Vlogo regionalnih in lokalnih vlad v posamezni državi narekuje njihov zakonsko in ustavno določen status (UN, spletna stran).

³ Nekatere države so sprejele stanovanjske strategije brez razpoložljivih finančnih sredstev (primer Ukrajine (UN, spletna stran)).

3. 1 Avstrija

Glavno vlogo pri izvajanju stanovanjske politike v Avstriji imajo dežele, zvezna vlada pa izvaja nadzor (predvsem preko ministrstev za gospodarstvo in pravosodje) in skrbi za financiranje. Leta 2000 je bila sprejeta reforma (*Wohnrechtsnovelle*), ki je dopolnila stanovanjski zakon, zakon o lastnikih in najemnikih, zakon o lastništvu nepremičnine in zakon o neprofitnih stanovanjih.⁴

Avstrija ima velik delež najemniških stanovanj (40 %). V zasebni sektor spada 18 %, 22 % pa je takih, ki bi jih lahko poimenovali socialna najemniška stanovanja (9 % v lasti občin, 13 % pa jih upravljajo stanovanjska združenja in kooperative).

Skoraj vse novogradnje na področju socialnih stanovanj so subvencionirane (na Dunaju je ta delež 90 %). Kot investitorji socialnih najemniških stanovanj se pojavljajo predvsem neprofitna stanovanjska združenja, v nekaterih primerih občine, ali pa zasebniki.

Konec osemdesetih let se je naloga razdeljevanja subvencij prenesla na deželno raven. Sheme subvencioniranja se od dežele do dežele razlikujejo, v večini primerov pa so v obliki dolgoročnih javnih posojil z nizkimi obrestmi. Glavni vir financiranja so namenski davčni prihodki (od dohodnine in od davka na pravne osebe). Investitorji imajo proste roke pri izbiri dodatnih virov financiranja. Neprofitni nosilci projektov imajo pravico tudi do davčnih izjem, vendar na njihovo izbiro za izvedbo projekta vplivajo zelo strogi pogoji glede kvalitete, stroškov, višine prihodkov potencialnih najemnikov, določena pa jim je tudi najvišja možna cena najemnine, ki ne sme preseči kritja stroškov (UN, spletna stran).

3. 2 Estonija

Za izvajanje socialne stanovanjske politike so v Estoniji zadolžene občine. Najemna stanovanja zagotavljajo socialno najbolj ogroženim posameznikom in družinam, vendar imajo zelo malo razpoložljivih stanovanj (le za okoli 1 % prebivalstva). Finančna sredstva za stanovanjsko politiko občinam zagotavljajo transferi od države in posojila s strani estonskega sklada za kreditne in izvozne garancije (*KredEx - Estonian Credit and Export Guarantee Fund*), javnega podjetja, ki lahko financira do 50 % stroškov posameznega projekta.

Kar 60 % prebivalstva živi v kooperativnih stanovanjih, saj je bilo v Estoniji v primerih privatizacije več-stanovanjskih objektov obvezno ustanavljanje kooperativ oz. stanovanjskih združenj. Na kooperative v Estoniji je tako mogoče gledati kot na osnovni model dostopnih stanovanj, saj predstavljajo sistem socialnega menedžmenta in upravljanja s stanovanji.

V letih 1999 - 2004 se je letno v povprečju zgradilo le 950 novih stanovanj, kar je pomenilo, da se je lahko na novo vselilo le 0,2 % družin. Večina stanovanj je bila zgrajena pred 20-50 leti in so v precej slabem stanju. Zato je estonsko Ministrstvo za ekonomijo in komunikacije oblikovalo "Strategijo estonske stanovanjske politike 2007-2013". Dokument govori o treh največjih prioritetah stanovanjske politike: zagotavljanje dostopnih stanovanj najemnikom, katerih stanovanja so bila vrnjena lastnikom (*restituted buildings*), pomoč pri obnovi stanovanj in pomoč pri oblikovanju bivanjskega okolja, cest in dvorišč. Toda, ker so finančna sredstva zelo omejena, stanovanjski sektor pa je trenutno večinoma prepuščen svobodnemu trgu, je v bližnji prihodnosti težko pričakovati večje dejanske premike (CECODHAS, spletna stran).

3. 3 Finska

⁴ Zakon o neprofitnih stanovanjih regulira dejavnost stanovanjskih združenj, vključno z določanjem višine najemnin.

Na Finskem je za stanovanjsko politiko v osnovi odgovorno ministrstvo za okolje, glavno besedo na področju administracije in upravljanja z državnimi subvencijami pa ima ARA - finski stanovanjski sklad. Občine so samostojne pri načrtovanju in vlada se v njihove odločitve praviloma ne vmešava. Lokalne oblasti so največji lastnik najemnih stanovanj (neposredno ali posredno preko neprofitnih organizacij). Odločajo o tem, kateri stanovanjski projekti so upravičeni do državnih pomoči, poleg tega pa imajo tudi omejeno možnost, da same dajejo subvencije. Lokalne oblasti so odgovorne za izboljšanje stanovanjskega standarda v svojem okolju in za zagotavljanje prostora, infrastrukture in drugih storitev. Glede same gradnje pa je ministrstvo za okolje pooblastilo Urad za tehnološko varnost (TUKES), da opravlja nadzor nad projekti gradnje (IUT, spletna stran).

3. 4 Italija

Socialno stanovanjsko politiko v Italiji oblikuje in upravlja javna organizacija IACP (*Instituto Autonomo per le Case Popolari*). Zakon številka 112 z dne 31. marec 1998 določa, da splošno odgovornost za socialno stanovanjsko politiko nosijo dežele, vlada pa je odgovorna za oblikovanje načel in splošnih ciljev ter programov stanovanjske politike nacionalnega interesa (v sodelovanju z deželami). Dolžnosti dežel in lokalnih oblasti vključujejo načrtovanje finančnih sredstev in določanje pogojev za dodelitev stanovanj (vključno z višino najemnine). Vendar pa je opisan sistem v fazi sprememb, predvsem v smeri decentralizacije na področju upravljanja (večja vloga občin) (UN, spletna stran).

3. 5 Nemčija

Odgovornost za oblikovanje stanovanjske politike v Nemčiji se deli med zvezno vlado, deželne vlade in občine. Deželne in lokalne oblasti imajo pogosto lastniški delež v stanovanjskih podjetjih z omejitvami pri dobičku (*Limited profit housing companies*),⁵ ki so vključena v področje socialnih najemnih stanovanj. Zakon o omejitvah pri dobičku na področju stanovanjske politike (*Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz*) pa je bil leta 1990 odpravljen. Podjetja so izgubila svoj privilegirani status na področju davkov, hkrati pa so lahko po preteku obdobja prejemanja subvencij opustila socialna pravila glede razdelitve. Posledično je močno upadlo število socialnih najemnih stanovanj.

Sektor socialnih najemniških stanovanj v Nemčiji deluje na podlagi socialnih in ekonomskih dogovorov, ki jih sklenejo investitorji oz. nosilci projekta z občinami. Dežele so odgovorne za oblikovanje "pravil za dogovore". V zameno za pomoč pri zadovoljevanju stanovanjskih potreb so investitorji deležni pomoči dežel (*social housing voucher*) (UN, spletna stran).

3. 6 Portugalska

Za gradnjo socialnih stanovanj so odgovorne občine skupaj z zasebnimi institucijami za socialno solidarnost. Zasebne organizacije so zgradile 42 % socialnih stanovanj, 12 % pa kooperative. Na področju zagotavljanja stanovanj brezdomcem so vedno bolj aktivne prostovoljne organizacije (UN, spletna stran).

Sodelovanje med vlado in lokalnimi oblastmi spodbuja t. i. "Pakt za modernizacijo stanovanj." Skupaj podpirajo in nudijo pomoč lastnikom in najemnikom stanovanj. Država občinam nakazuje okoli 15 % sredstev, ki jih te porabijo za pomoč družinam z nizkimi

⁵ Gre za podjetja, katerih delovanje je v osnovi usmerjeno v zadovoljevanje javnega interesa na stanovanjskem področju in katerih delovanje je redno podvrženo nadzoru. Osnovno vodilo ni dobiček, pač pa kritje stroškov.

prihodki. Občine prav tako prejmejo okoli 40-50 % nepovratnih sredstev za nove stanovanjske programe. Lokalne oblasti so odgovorne za zagotavljanje ustreznih zazidalnih površin in za oblikovanje ustreznih socialnih in bivalnih pogojev. Socialna stanovanja je mogoče najeti za nizko najemnino, ali jih odkupiti s pomočjo ugodnih posojil in s subvencijami države (COE, spletna stran).

3. 7 Švedska

Za splošno stanovanjsko politiko na Švedskem je odgovorna država, občine pa odločajo o tem, kdaj in kje se bo gradilo. Regionalne vlade imajo pri stanovanjski politiki zelo majhno vlogo. Skoraj vsaka občina ima svojo neodvisno neprofitno stanovanjsko organizacijo, ki tudi odloča o razdelitvi stanovanj. SABO je federacija takih organizacij (300 članov). V njeni lasti ali v upravljanju je okoli 900.000 stanovanj (22 % celotnega števila stanovanj). Na stanovanjskem trgu sicer nastopa pod enakimi pogoji kot zasebniki, vendar jim specifične cilje pogosto določajo občine (lastniki). Njihov osnovni cilj je vendarle zagotovitev ustreznih stanovanj za različne ciljne skupine (UN, spletna stran).⁶

3. 8 Združeno kraljestvo

Stanovanjsko področje je v največji meri v rokah lokalnih oblasti, stanovanjskih združenj in Stanovanjske administracije Severne Irske. Vlada le nadzoruje, da so lokalne stanovanjske strategije v skladu z nacionalnimi usmeritvami. Stanovanjska združenja sicer povečujejo svoj delež, vendar imajo lokalne oblasti v upravljanju še vedno skoraj dvakrat več nepremičnin. Stanovanjska združenja so neodvisne neprofitne organizacije, nad katerimi lokalne oblasti nimajo pristojnosti. Redno pa o svojem delovanju poročajo: Stanovanjski zadrugi (v Angliji), vladi Škotske (na Škotskem), vladi Walesa (v Walesu) in Stanovanjski administraciji Severne Irske (na Severnem Irskem), ki nadzirajo njihovo poslovanje in finančno preglednost (UN, spletna stran).

4 Zaključek

V zadnjem četrletju preteklega leta je bilo zaznati znižanje cen rabljenih stanovanj v Ljubljani, še več pa v preostali Sloveniji. Cene stanovanj v in zunaj Ljubljane so se tako znižale na raven cen iz sredine leta 2007. Čez celo leto 2008 pa se je zniževalo tudi število prodanih stanovanj. Obseg je dosegel približno polovico običajnega. SURS navaja, da četrletnih indeksov cen družinskih hiš za zadnji dve četrletji leta 2008 zaradi prenizkega števila transakcij sploh niso objavili. Zanesljivost ocen bi bila namreč premajhna. Letni indeksi pa kažejo, da so cene stanovanj vse od leta 2003 (odkar se trendi sistematično spremljajo) naraščale, tudi v letu 2008, vendar le za 3,1 %, kar je bistveno nižje od preteklih let (15 % do 22 %). Cene družinskih hiš pa so se v lanskem letu prvič znižale (za 14,2 %). V celoti gledano so se cene stanovanj in družinskih hiš v letu 2008 v primerjavi z letom poprej znižale za 1,6 %, v predhodnih letih pa so se letno zviševale za od 12 % do 23 % (SURS, spletna stran).

⁶ Več o stanovanjski politiki na Švedskem je mogoče prebrati v nalogi Raziskovalnega oddelka št. 56/2008.

Preko javnih razpisov je bilo v obdobju od leta 2000 do leta 2004 mladim družinam predano/prodano 295 stanovanj, v obdobju od 2004 do 2008 pa 1.525. Stanovanja so bila sicer namenjena več kategorijam prosilcev, vendar so bile mlade družine prednostna kategorija.

Omeniti velja tudi aktualno namero Vlade, da z nezasedenimi stanovanji v njeni lasti, ki so v upravljanju pri Ministrstvu za javno upravo, Stanovanjski komisiji, Ministrstvu za obrambo RS in Ministrstvu za notranje zadeve, pomaga pri reševanju stanovanjskih vprašanj mladih družin in drugih socialnih skupin. Zakonodaja na področju upravljanja in prenosov stvarnega premoženja javnih subjektov in tudi stanovanjska zakonodaja, na podlagi katere se oddajajo stanovanja v lasti javnih subjektov v najem, je v Sloveniji po navajanju Stanovanjskega sklada RS zelo zahtevna, zato lahko pričakujemo, da bodo postopki dolgotrajni (SSRS, spletna stran).

Gospodarska zbornica Slovenije poroča, da so se na zasičenost trga z nepremičninami in finančno krizo odzvali tudi investitorji, kar je razvidno iz podatka, da so upravne enote že v tretjem četrtletju leta 2008 izdale za 39 % manj gradbenih dovoljenj za stanovanjsko gradnjo kot v enakem obdobju leta 2007. Poleg tega marsikateri investitor, ki je gradbeno dovoljenje že pridobil, zaradi negotovosti še ni začel s samim izvajanjem projekta (GZS, spletna stran).

Pri analizi posameznih praks v drugih državah članicah EU je opaziti razlike v pristopih, ki so posledica različnih trenutnih razmer in zgodovinskih dejstev. Najdemo pa tudi podobnosti (širjenje dobrih praks). Očitno je tudi, da gre pri organiziranju stanovanjske politike za proces, ki se neprestano spreminja, dopolnjuje in s tem prilagaja razmeram. Spreminjajo se tudi vloge posameznih akterjev (delitev vlog med javni sektor (nacionalna in lokalna raven), zasebni sektor in gospodinjstva). Kljub vsemu je zaslediti prevladujoč trend vedno večje vloge nižjih ravni oblasti pri oblikovanju stanovanjske politike. Višji nivoji običajno postavijo osnovni okvir oz. normative, nižji nivoji (pokrajine, dežele, občine) pa so zaradi lažjega in učinkovitejšega odzivanja na razmere in potrebe na terenu bolj ustrezne za dejansko izvajanje politike.

Tako na primer v Nemčiji in Avstriji nacionalne vlade oblikujejo le splošno stanovanjsko politiko, ki jo v skladu z dogovorjenimi pravili implementirajo dežele (*Länder*). Podobno je tudi v Italiji in na Portugalskem. V Avstriji in v Nemčiji imajo deželne oblasti tudi razvojno vlogo, ki se primarno izraža skozi izvajanje nadzora nad prostorskim načrtovanjem. V nekaterih državah so velik akter na področju stanovanjske politike t.i. stanovanjske zadruge/organizacije (primer Estonije). Na Švedskem pa imajo občine posebne neodvisne neprofitne stanovanjske organizacije, ki so na ravni države združene v federacijo. Tudi v Združenem kraljestvu ima država večinoma zgolj nalogo, da nadzira, ali so lokalne strategije v skladu z nacionalnimi usmeritvami na stanovanjskem področju.

Izpostaviti velja, da naloga stanovanjske politike ni zgolj zagotavljanje zadostnega števila stanovanj in njihove dostopnosti. Drugi vidiki zadevajo tudi kvaliteto bivanja (nanaša se na stanovanja in bivalno okolje), spodbujanje varčevanja z energijo, odpravljanje segregacije, povečanje produktivnosti gradbenega sektorja in uravnavanje poslovnih ciklov gradnje stanovanj (UN, spletna stran).

Pripravila:
mag. Mojca Pristavec Đogić

Viri

COE: Access To Housing For Disadvantaged Categories Of Persons:

http://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialrights/source/2001selected_en.doc (zajeto 8. 5. 2009).

Estonija: CECODHAS: The European Liaison Committee for Social Housing: Social housing in Estonia:

http://www.cecodhas.org/index.php?option=com_content&task=view&id=94&Itemid=136 (zajeto 6. 5. 2009).

Finska:

http://mrw.wallonie.be/dgatlp/logement/logement_euro/Dwnld/Questionnaires/Questionnaire%202003%20Finlande.pdf (zajeto 6. 5. 2009).

Finska: IUT: International Union of Tenants: Finland Housing Report:

<http://www.iut.nu/members/Finland%20report2003.doc> (zajeto 5. 5. 2009).

Finska: NAL: Nuorisosasuntoliitto ry: Housing Guide:

http://www.nuorisosasuntoliitto.fi/sivut/sivu.php?artikkeli_id=533 (zajeto 5. 5. 2009).

Geodetska uprava RS: Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008:

http://prostor.gov.si/jv_etn/servlet/VrniDatoteko?id=25 (zajeto 20. 3. 2009).

GURS: Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leti 2005 in 2006:

http://prostor.gov.si/jv_etn/servlet/VrniDatoteko?id=5 (zajeto 5. 5. 2009).

GURS: Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007:

http://prostor.gov.si/jv_etn/servlet/VrniDatoteko?id=8 (zajeto 5. 5. 2009).

GURS: Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008:

http://prostor.gov.si/jv_etn/servlet/VrniDatoteko?id=32 (zajeto 5. 5. 2009).

Odgovor GURS (Geodetske uprave Republike Slovenije) z dne 19. 3. 2009.

Odgovor JMSS (Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada) z dne 26. 3. 2009.

Odgovor MOP (Ministrstva za okolje in prostor) z dne 4. 5. 2009.

Odgovor SURS (Statističnega urada Republike Slovenije) z dne 20. 3. 2009.

Slovaška: Vlada republike Slovaške: <http://www-8.vlada.gov.sk/9804/26-housing-construction-and-regional-development.php> (zajeto 18. 3. 2009).

SSRS: Stanovanjski sklad Republike Slovenije: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si> (zajeto maj 2009).

STAT: Statistični urad Republike Slovenije: Indeksi cen stanovanj in družinskih hiš, Slovenija, četrto četrtletje 2008: http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?ID=2297 (zajeto 5. 5. 2009).

SURS: Statistični urad Republike Slovenije: Stanovanjski sklad:

<http://www.stat.si/pxweb/Dialog/Saveshow.asp> (zajeto 5. 5. 2009).

UN: Economic Commission for Europe: Guidelines on Social Housing: Principles and Examples:

http://www.unece.org/hlm/prgm/hmm/social%20housing/ECE_HBP_137%20Social%20Housing%20final.pdf (zajeto 23. 4. 2009).

Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (ZNSVS, Ur. l. RS, št. [86/2000](#)).

Združeno kraljestvo: Building more affordable homes: Improving the delivery of affordable housing in areas of high demand:

http://www.nao.org.uk/publications/0506/building_more_affordable_homes.aspx (zajeto 20. 4. 2009).

Združeno kraljestvo: Impact of worsening affordability on demand for social and affordable housing: Tenure choice and household formation:

<http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/867691.pdf> (zajeto 20. 4. 2009).

Združeno kraljestvo: Measuring Housing Affordability:

<http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/1098230.pdf> (zajeto 20. 4. 2009).

Združeno kraljestvo: National Housing and Planning Advice Unit:

<http://www.communities.gov.uk/nhpau/> (zajeto 20. 4. 2009).