

Ukrepi za zagotovitev dodatnih 10 000 najemnih stanovanj

**Strategije, izhodišča, podatki, doseganje ciljev
položaj starejših gospodinjstev**

Tomaž Banovec univ.dipl.ing.geodezije

Zveza društev upokojencev Slovenije, član Strokovnega sveta

Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI

Član Sveta ministra za okolje in prostor za sodelovanje
z nevladnimi organizacijami

Član Projektnega sveta za koordinacijo in usmerjanje projekta
priprave nove systemske ureditve obdavčitve nepremičnin

Cilja 10 000 novih najemnih stanovanj in 0.4 % BDP za nastanitev in stanovanja

Oba velika cilja

- 10 000 novih najemnih dohodkovno primernih najemnih stanovanj in
- 0.4 % BDP z nastanitev in v njej za stanovanje,

sta postavljena politično. Analize izvajanja ReNSP2015-2025 in analize izvajanja veljavnega SZ-1 ne prepoznamo, kar smo pričakovali ob določanju besedila osnutka novega stanovanjskega zakona OsSZ-2. Potrebna vsebinska in organizacijska orodja za doseganje teh ciljev so bila pomanjkljiva in ni tudi v OsSZ-2. jih ne zasledimo

Glavnih akterji OsSZ-2 tudi še ne uredijo potrebnih dejstev, poudarek na razpravo o javni menjalni službi je zanimiv, a še nedodelan, faktografske napovedi različne (Prion, Remec).

Neposredna uporaba tujih izkušenj in sklicevanje na njih (Berlin, Dunaj, Luxemburg ipd.) ni vedno ustrezna, dokler nismo razčistili potrebnih korakov v postopkih menjave in delež sistemskih sredstev, najtežje bo urediti dodatne vire in dajatve, ki bi se pojavile na novo.

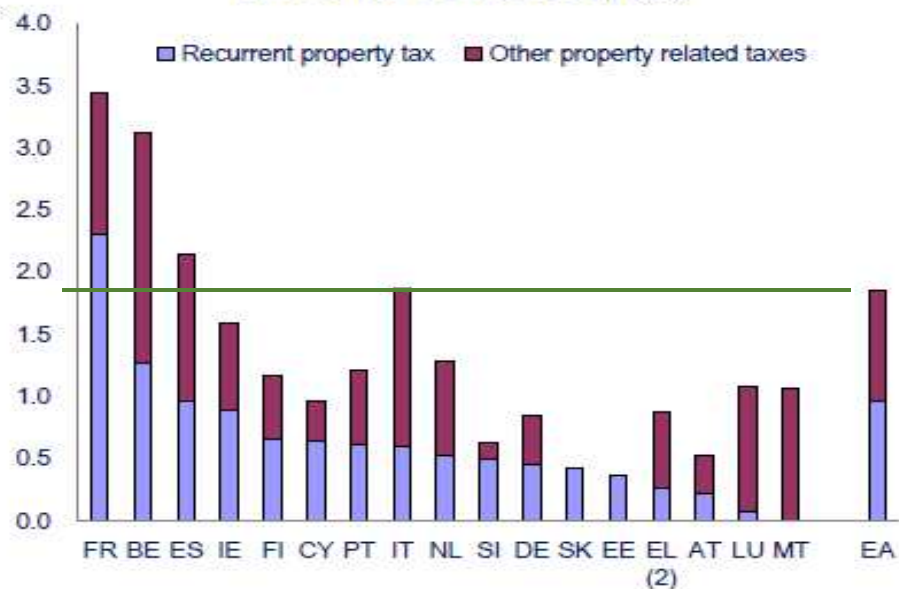
**Izdatki za socialne prejemke po področjih (tveganjih)
socialne zaščite in 0.4% BDP**

		2016			2017			2019	2022
		mio. EUR	%	% od BDP1)	mio. EUR	%	% od BDP1)	% od BDP1	% od BDP1
Št.	Skupaj2)	9.247	100	22,9	9.572	100	22,3		
1	Zdravje	3.075	33,3	7,6	3.253	34,0	7,6		
2	Invalidnost	494	5,3	1,2	459	4,8	1,1		
3	Starost	3.873	41,9	9,6	3.969	41,5	9,2		
4	Smrt hran. družine	575	6,2	1,4	564	5,9	1,3		
5	Družina/otroci	697	7,5	1,7	793	8,3	1,8		
6	Brezposelnost	239	2,6	0,6	234	2,4	0,5		
7	Nastanitev	9	0,1	0,0	10	0,1	0,004	0.4% ?	
8	Druge oblike soc. izključenosti.	286	3,1	0,7	289	3,0	0,7		

0.4 % BDP bi pomenilo V letu 2020 okrog 200 mio €. **V proračunih do leta 2022 tega premika ne zaznamo.** Vlada omogoča kredite za nova javna najemna stanovanja, ki bodo oddana za stroškovno najemnino in uredila stanovanjski dodatek (socialna pomoč) Iter določila več sredstev za **nastanitev**

Upoštevajmo vsa davčna bremena vezana na vrednost nepremičnine

Graph II.2.1: Revenues from property taxes
(in % of GDP, 2010) (1)



(1) Ordered by revenues from recurrent property taxes. Other property-related taxes include taxes on net wealth, inheritance, gifts and other property items and on financial and capital transactions. Data do not include personal income tax on imputed rents.

(2) Data for Greece are provisional.

Source: Commission services.

Dejstva

Evropska nepremičninska davčna situacija (graf) kaže, da imamo Slovenija relativno majhne skupne davčne prihodke iz stalnih rednih dajatev (NUSZ ipd.) in tudi zelo malo davčnih prihodkov iz različnih transakcij v zvezi z njimi.

Vizija

Če bomo upoštevali še priporočila OECD ekspertov in povečali vse davčne prihodke iz nepremičnin, bi morali upoštevati celoto (trajne in netrajne davčne prihodke) In vse »nastaviti« na dolgoročno prilaganje, mogoče na povprečje euro regije, na višini 1.8 % BDP, torej za Slovenijo približno eno odstotno točko BDP-ja večje z reformami (povečanjem) davčnih bremen iz naslova vseh transakcij z nepremičninami.

Koalicijska pogodba 2018

»Povečati fond na 10.000 najemnih stanovanj (predvidoma v dveh mandatih) dostopnih za vse generacije (po zgledu Dunaja), posebej za mlade«.

»Preusmeritev politike Stanovanjskega sklada RS v gradnjo javnih najemnih stanovanj in dvig proračunskih sredstev za stanovanja na 0,4 %BDP do konca mandata.

Oba plemenita in presenetljiva cilja sta po enem letu potrebna ocene in iskanja možnosti za njuno uresničevanje. Iščemo poti tudi danes in tu. Proračuna za 2020 in 2021 ne pomenita premika k 0.4% BDP za nastanitev in stanovanja.

Uresničitev cilja povečanega sklada 10 000 novih najemnih stanovanj se srečuje s težavami pridobivanja zemljišč za gradnjo stavb (časovno, količinsko, politično in cenovno) in z **dosedanjim zmanjšanjem skupne količine 8 260 najemnih stanovanj (2011 -2018) in organizacijskimi in finančnimi težavami**

Nekaj najnovejših statistično izkazanih dejstev (vir RegPPGS_2018)

1. V sedmih letih se je **sklad najemnih stanovanj zmanjšal za 8 260 stanovanj ali okrog 1200 letno**. ReNSP 2015 do 2025 in MOP tega nista uradno zaznala in ukrepov za ustavitev tega trenda ni bilo. Pričakovali bi, da se bo v obeh sektorjih »najemnost« vrnila vsaj na stanje 2011.
2. V 115.900 stanovanjih so živeli prebivalci, stari 65 in več let. V več kot polovici teh stanovanj je živela samo po ena oseba. Število takšnih stanovanj se povečuje: v letu **2011 jih je bilo 64.600, v letu 2018 pa že 74.800. Ukrepov za preseganje tega stanja nismo zaznali.**
3. SILC - evropska raziskava življenjskih pogojev v gospodinjstvih pove – naša starostna skupina 65 + živi pretežno v lastniških tudi prevelikih stanovanjih. Ocenimo, da bi lahko menjalo svoje preveliko in staro stanovanje **s pomočjo JNS in drugače okrog 2 000 gospodinjstev** v treh do petih letih po uveljavitvi potrebnih ukrepov. Menjave teh stanovanj sicer tekoče potekajo.
4. **Najemnih stanovanj v 2018 je bilo 7,7 %, uporabniških pa 11,5 %.** V EU seštevajo najemna in naša »uporabniška« stanovanja – seštevek 19.2 % in jih vodijo kot **netržna najemna stanovanja**. Del tega je resnično tudi neposeljen in slabo uporabljen. Če bi 1 % takih stanovanj prišlo na pravi formalno urejen najemni trg bi to bilo okrog **8 000 pravih javnih ali zasebnih najemnih stanovanj**.

Eurostat Stanovalci po lastništvu in najemu izbor

Figure 2: Distribution of population by tenure status, 2017

Vprašanje (% share of total population)

	Owner, with mortgage or loan	Owner, no outstanding mortgage or housing loan	Tenant, rent at market price	Tenant, rent at reduced price or free
EU-28	26,5	42,8	20,0	10,7
EA-19	27,3	38,8	23,6	10,3
Germany	25,7	25,7	40,0	8,6
Austria	24,3	30,7	30,1	14,9
Czechia	20,7	57,8	15,5	6,0
Hungary	16,0	69,3	5,4	9,3
Italy	13,6	58,8	18,0	9,5
Slovenia	12,0	63,6	5,4	19,0
Poland	11,1	73,1	4,3	11,5
Croatia	6,9	83,6	1,5	8,0

Note: data sorted by "Owner, with mortgage or loan".

(¹) 2016 data. Source: Eurostat (online data code: ilc_lvho02)

Slovenski delež prebivalcev najemnih stanovanj z »reduciranimi« ali neprofitnimi najemninami in tistih, ki jih ne »plačajo« (free)? Najemnine prosta so tudi naša »uporabljena stanovanja« Okrog 10,0% našega prebivalstva (popis 2018) stanuje v stanovanjih enotah, ki jih njihovi lastniki dajejo »brezplačno« v najem svojim otrokom in prijateljem ipd.

Metoda, ki je uporabljena z vključevanjem naših uporabniških - plačila prostih (neplačanih) najemnin dokaj poveča število slovenskih prebivalcev z »netržni« najemninami. Uredimo pojme in potem podatke in stanovanjsko politiko

Prenaseljenost in starejši ljudje in možnosti menjave

Prenaseljenost – Surs Slovenija SKUPAJ, 2017		
Stopnja prenaseljenosti stanovanja (% oseb)	Starostne skupine - SKUPAJ	12,8
	Starost 0-17	17,8
	Starost 18-64	13,7
	Starost 65+	4,4
Število oseb v prenaseljenih stanovanjih	Starostne skupine - SKUPAJ	260 000
	Starost 0-17	68 000
	Starost 18 - 64	176 000
	Starost 65+	16 000

Poleg neposeljenih in uporabljenih stanovanjskih nepremičnin je določen potencial tudi v gospodinjstvih ki imajo prelika stanovanja in niso prenaseljena-

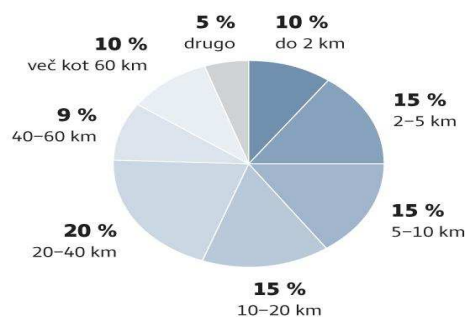
V prebivalstveni skupini 65 % ima težave s premajhnim bivališčem samo 4,4 %.

Ostali imajo dovolj ali tudi preveč stanovanjskega prostora. Možno je urediti obojestransko varen najemniški odnos (sobivanje) ali menjavo po načelih javne najemne službe. Po letu 2022 ali kasneje.

Anketa o mobilnosti zaposlenih Delo

Anketa o mobilnosti zaposlenih

Koliko kilometrov v eno smer imate od doma do službe?



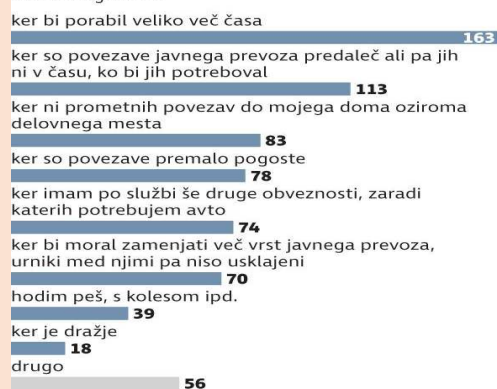
Kako večino dni v tednu prihajate na delovno mesto?

število odgovorov



Zakaj za prihod v službo ne uporabljate javnega prevoza?

število odgovorov



Ali ste se ob zaposlitvi preselili bližje delovnemu mestu?



INFOGRAFIKA DELO

Vir: spletna anketa Sveta kapitala, n = 481

Raziskava o tem, kako hodimo Slovenci na delo, preseneča, Milka Bizovičar 20. junij 2019 Vir

<https://svetkapitala.delo.si/mobilnost/petina-zaposlenih-vsaj-40-kilometrov-do-sluzbe-195117>

Avtomobil je nepogrešljiv in univerzalen, samo 7% anketirancev se je preselilo blizu delovnega mesta - najeli ali kupili so stanovanje. Večina se vozi tudi daleč

Dnevna in trajna mobilnost generacije 65+ sta lahko še nižji. Uporabimo zvezo emšo in upokojsko številko in uredimo raziskavo najbolje kot sestavino RegPPDS.

Nastanitev in stanovanje

- Izraz **stanovanje** (samostalnik) in **stanovati** (glagol) in **stanovanjski** (pridevnik) so različno uporabljeni. V REN-u je stanovanje kot samostalnik izginilo. Iz samostalnika ali glagola izpeljan pridevnik **stanovanjski** se uporablja široko za razne namene. **Stanovanje je ena od pretežnih oblik nastanitve, vendar ni edina.**
- SURS kot Eurostat za Registrske popise prebivalstva gospodinjstev in stanovanj in socialne račune uporablja **nastanitev** kot splošno obliko, stanovanja so njena podskupina.
- ZDUS je v 2014 predlagal (MOP-u in MDDSZ) da postopoma zagotovita 0.4 % BDP za nastanitev (povprečje EU) tudi za domove z starejše in druge prizadete ter ranljive skupine ter celo brezdomce.

Velja:

- MDDSZ uporablja **pojem nastanitev** (inštitucionalno varstvo domovi, skupnostne oblike)
- MOP uporablja **pojem stanovanja** in za nastanitev ni pristojen
- Vlada in parlament ter večji del stroke te razlike ne opazita (nimamo enote ali centra usklajevanja po priporočilu OECD)

10 000 stanovanj in 0.4 % BDP, Zaključne misli 1

- Določila o 10.000 najemnih dohodkovno primernih stanovanjih in o uporabi 0.4% deleža BDP letno za ta namen. Ureditev podlag definicij in podatkov akcijski program.
- Ustaviti je treba dosednji padajoč trend vseh oblik »najemnosti« ugotoviti razloge zanj, revidirati ReNSP2015-2025 in povezati z drugimi strategijami. Urediti statistiko in evidenze najemnin (OsSZ-2).
- Določiti cilj - delež najemnih stanovanj 25 % v celem skladu v letu 2030, povezano z drugimi nastanitvenimi oblikami (domovi za starejše skupnostne oblike ipd.) in ureditvijo „sistemskih“ virov
- Izhajati iz uradnih, evropsko urejenih statističnih podatkov o dejanskih stanjih. EU odloča in pomaga na osnovi evropsko izkazanih dejstev
- Urediti register prebivalcev gospodinjstev in stanovanj, kot ga ima Avstrija in Švica te to namerava Hrvatska.
- Slovenija naj tako opremljena kandidira za nepovratna evropska sredstva, prav za javni najemni stanovanjski trg.

10 000 stanovanj in 0.4 % BDP, Zaključne misli 2

- **Obravnavati je treba demografski vidik in nastanitev ter pogoje bivanja seniorskih skupin (volivcev) starih preko 65 let. Prenova njihovih domov za ostajanje doma in za skupnostne oblike oskrbe v njih je bila predlagana leta 2014.**
- **Nevladnim seniorskim organizacijam je treba omogočiti možnosti in potrebna sredstva za osveščanje in opolnomočenje seniorskim gospodinjstvom za ravnanje z nepremičnim premoženjem na sploh in pomagati pri menjavi njihovih stanovanj preko javne najemne službe.**
- **Osnutek Nacionalnega energetske-podnebnega načrta (NEPN, avgust 2019) in druge vladne strategije morajo biti urejene glede nastanitvene politike (stanovanja, domovi za posebne skupine in drugo). Tudi ReNSP 2015-2025, se mora urediti in prilagoditi novim ciljem na novo.**

Zahvala in opomin

Hvala za poslušanje in morebitno razumevanje

Imamo težavo, nismo še ustrezno uredili podlag za razumevanje dejstev in definicij. tako ne za **stanovanja in nastanitev**, kot širšemi s temi povezanimi zadevami.

Cilji, predvsem vmesni cilji, izvajalci, koordinacija, sredstva zaporedje ukrepov tudi za 10 000 še niso določeni.

MENJAVE STANOVANJ SO POTEKALE IN POTEKAJO TUDI DANES ALI IMAMO VPOGLED V TO

Opozorilo: MDDSZ je bil v Resoluciji o strategiji socialne varnosti 2013-2022 preveč tudi numerično konkreten in razumljivi (akcijski program), Računsko sodišče se je ob reviziji (oktober 2019) ravnalo po tem

Ustreznega akcijskega programa za izvajanje Re NSP2015-2025 ne poznamo in naloga 10 000 najemnih (samo javnih?) dohodkovno dostopnih stanovanj zahteva spremembo

Oskrbovano gospodinjstvo ali oskrbovano stanovanje



Mezlokacija, trg med stolpiči , restavracija, bife, samopostrežba Merkator, frizerski saloni, kozmetika, garaže, parkirišča, avtobusna postaja, sprehajalna pof in športni park Stožice, 10 minut peš do reke Save, izvoz na severno obvoznico 500 m.

Stanovanja na Vojkovi cesti v Ljubljani so lastniška. V največjih dveh najvišjih stolpnica (svinčnikih) je skupaj 320 v preostalih štirih pa še okrog 400 stanovanj. ki imajo, kar je predpisano, hodniki so dovolj široki tudi za vozičke, tri moderna dvigala, urejene klančine, toplovod, plin za kuho, elektrika, optika ipd.

Skoraj vsako stanovanje je tehnično primerno za oskrbovano gospodinjstvo.

Če eno ali dve nadstropji predelamo za skupne potrebe (servisni prostor, skupni prostori, ambulanta ipd. je prostorov za veliko skupnostnih storitev že urejenih

Prenos lastnine na zadružno vsaj za del tistih, ki to želijo

ALI BO KATERI OD URADNIH DELEŽNIKOV SPOSOBEN VSAJ PREUČITI MOŽNOSTI?