

Kaj prinaša predlog novega stanovanjskega zakona?

Povečana gradnja javnih najemnih stanovanj

SZ-2 predvideva možnost višjega zadolževanja javnih stanovanjskih skladov, s čimer bi ti v naslednjih letih (ob ostalih ukrepih) lahko na primer SSRS zgradil največ 3.000 stanovanj.

Kaj lahko pričakujemo?

V Sloveniji trenutno primanjkuje 15.000 najemnih stanovanj. To pomeni, da se za 4 od 5 iskalcev stanovanja situacija v nobenem pogledu ne bo spremenila.

Aktivna zemljiška politika

Občine bodo morale s SZ-2 pri prodaji zazidljivega zemljišča, primerne za gradnjo večstanovanjskih stavb, le-tega najprej ponuditi državnemu stanovanjskemu skladu. Če državni stanovanjski sklad ne sprejme ponudbe, se zemljišče ponudi zadrugi ali neprofitni stanovanjski organizaciji, ki deluje na območju občine. Če tudi ta ne sprejme ponudbe, lahko zemljišče občina ponudi drugim kupcem.

Kaj lahko pričakujemo?

Skladi bodo imeli olajšan dostop do kakovostnih lokacij, kar bi lahko pomenilo tudi, da se bo več dostopnih stanovanj gradilo na dobrih lokacijah. Ukrep je sicer odvisen od zagotovitve systemskega vira financiranja stanovanjskih skladov, saj brez tega gradnja javnih najemnih stanovanj ne bo možna.

Regulacija nepremičninskega trga

SZ-2 prvič prinaša omejevanje rasti najemnin in sicer za 10% na leto ali največ 15% na tri leta.

Kaj lahko pričakujemo?

Najemnina bo najbrž še naprej predstavljala vedno večjo obremenitev, saj bodo tudi s SZ-2 najemnine lahko rasle bistveno hitreje od plač. SZ-2 za rast cen nakupa stanovanj ne predvideva ukrepov.

Poroštvo za prvi nakup

Po SZ-2 bodo stanovanjski skladi lahko nudili poročstva za kredite državljanov, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje. V primeru nezmožnosti odplačevanja kredita sklad prevzame odplačevanje dolga in lastništvo stanovanja, upravičencu pa omogoči nadaljnje bivanje v stanovanju.

Kaj lahko pričakujemo?

Kljub poročstvu bo nakup stanovanja za večino ljudi še naprej ostal drag in nedosegljiv. Posredno se bodo nekoliko povečali dobički zasebnih bank, saj jim bo poročstvo omogočilo podelitev večjega števila kreditov. Kreditiranje nakupov, ki je zgolj dopolnilni ukrep, bi bilo potrebno po zgledu razvitih evropskih držav urediti preko državne banke.

Razvoj stanovanjskih zadrug

SZ-2 prvič definira stanovanjske zadrug, njihove ugodnosti in njihove dolžnosti.

Kaj lahko pričakujemo?

Po morebitnem sprejetju SZ-2 verjetno ne bomo videli nobene nove najemne stanovanjske zadrug, saj zakon za te ne predvideva dodatnih ugodnosti. Ne zagotavlja niti možnosti podelitve ugodne stavbne pravice, kar je predpogoj za razvoj neprofitnih stanovanjskih zadrug - čeprav so zavezane k neprofitni najemnini, bi stanovanjske zadrug od občin zemljišča morale odkupiti po tržni ceni, kar jih bo postavilo v deprivilegiran položaj glede na profitne stanovanjske organizacije.

Stroškovna najemnina

SZ-2 ukinja neprofitno najemnino in prinaša t.i. stroškovno najemnino, ki je v povprečju približno dvakrat višja od trenutne neprofitne najemnine.

Kaj lahko pričakujemo?

Zaradi stroškovne najemnine se bo nekoliko razbremenilo stanovnajske sklade, saj bodo deležni višjih prihodkov na kvadratni meter stanovanj, ki jih imajo v lasti. Tistim, ki sedaj plačujejo neprofitno najemnino, se bo najemnina povečala na stroškovno, del te pa se bo kril s subvencijo najemnine. Do subvencije bodo upravičeni vsi, ki ne presegajo dohodkovnega cenusa, tudi tisti, ki najemajo stanovanja po tržni ceni, kar pomeni nadaljnjo rast tržnih najemnin. Stanovanjski dodatek bo nekatere občine spodbudil k gradnji javnih najemnih stanovanj, saj bo subvencijo najemnine za te krila država, za dodatek na tržna stanovanja pa bodo morale poskrbeti same. Za manjše občine gradnja novih stanovanj ne bo možna, zato se jih bo s tem še dodatno obremenilo.

Celotni osnutek novega stanovanjskega zakona si lahko ogledaš na:

<https://e-uprava.gov.si/.download/edemokracija/datotekaVsebinska/404217?disposition=attachment>