
Odločitev za prenovo kot investicijska odločitev: Nekaj teoretičnih izhodišč ekonomskega odločanja za prenovo

Author(s): Tomaž KRAIGHER

Source: *Urbani Izziv*, No. 16/17, PRENOVA (oktober 1991 / October 1991), pp. 36-38

Published by: Urbanistični inštitut Republike Slovenije

Stable URL: <https://www.jstor.org/stable/44180568>

Accessed: 10-10-2018 07:10 UTC

JSTOR is a not-for-profit service that helps scholars, researchers, and students discover, use, and build upon a wide range of content in a trusted digital archive. We use information technology and tools to increase productivity and facilitate new forms of scholarship. For more information about JSTOR, please contact support@jstor.org.

Your use of the JSTOR archive indicates your acceptance of the Terms & Conditions of Use, available at <https://about.jstor.org/terms>



This article is licensed under a Attribution 4.0 International (CC BY 4.0). To view a copy of this license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.



JSTOR

Urbanistični inštitut Republike Slovenije is collaborating with JSTOR to digitize, preserve and extend access to *Urbani Izziv*

Tomaž KRAIGHER

Odločitev za prenavo kot investicijska odločitev

Nekaj teoretičnih izhodišč ekonomskega odločanja za prenavo

Nova stanovanjska zakonodaja na novo oblikuje odnose v stanovanjskem gospodarstvu in daje primarni poudarek na tržnem urejanju preskrbe in distribucije stanovanj, oprtem na definirane lastnike stanovanjskega fonda. Po drugi strani podatki in prognoze kažejo, da stanovanjski problem v Sloveniji vedno bolj postaja predvsem strukturni, da je v globalu stanovanj dovolj, ni pa dovolj stanovanj določene kvalitete ali na ustrezni lokaciji.

Prenava obstoječega stanovanjskega fonda bo zato v procesu gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami postajala vedno bolj pomembna tudi z ekonomskega vidika, zato menimo, da je smiselno, da v nadaljevanju povzamemo in aktualiziramo nekaj teoretičnih izhodišč za ekonomske odločitve o prenavi, ki smo jih na inštitutu sicer že večkrat obravnavali v okviru različnih raziskovalnih nalog, bodo pa ponovno aktualna, še posebno, ker se bodo morali po novem za prenavo odločiti (pretežno zasebni) lastniki stanovanj po ekonomskih kriterijih.

Znane so tri osnovne oblike zastarevanja zgradb: fizično, funkcionalno in lokacijsko. Fizično zastarevanje, ki se kaže v propadanju gradbene substance ter dotrajanosti naprav in instalacij, lahko upočasnimo s tekočim, preventivnim in investicijskim vzdrževanjem. Funkcionalno zastarevanje, katerega vzrok so razvoj gradbene tehnologije in spremembe standardov ter potreb, lahko upočasnimo ali sploh odpravimo z večjimi adaptacijskimi in prenovitvenimi posegi. Težje pa je vplivati na lokacijsko zastarevanje stavbe, ki nastaja glede na spremembe v lokaciji drugih dejavnosti v prostoru ter glede na naraščanje različnih

negativnih vplivov v okolju, saj bi to zahtevalo širši politični vpliv na lokacijske odnose v prostoru.

Fizično, funkcionalno in lokacijsko zastarevanje pomenijo upadanje koristnosti (tj. uporabne vrednosti) zgradb, le-to pa v tržnem gospodarstvu tudi upadanje prihodkov od zgradb (najemnin, stanarin, prodajne vrednosti zgradbe). Pravimo, da stavba ekonomsko zastareva. Pri tem je pomembno dejstvo, da je krivulja uporabne vrednosti in s tem prihodkov od stavbe v času zaradi vseh oblik zastarevanja praviloma padajoča, krivulja stroškov vzdrževanja pa ima tendenco naraščanja, vendar zaradi različne dinamike različnih vrst stroškov niha in doseže vrh pri starosti zgradbe 40-60 let in nato zopet pri starosti okrog 100 let.

Ekonomsko zastarevanje zgradbe je torej posledica naraščajočih stroškov vzdrževanja zaradi njenega fizičnega zastarevanja ter manjših dohodkov oziroma koristi zaradi funkcionalnega in lokacijskega zastarevanja. Običajno rečemo, da je neka zgradba ekonomsko zastarela, ko doseže kritično točko ekonomičnosti vzdrževanja zgradbe, to je, ko postanejo pričakovani stroški, potrebni za njeno vzdrževanje, večji od pričakovanih koristi, oziroma dohodkov, ki jih stavba nudi. V tem primeru se moramo odločiti, ali stavbo porušiti oziroma pustiti, da do konca propade, ali pa ji podaljšati ekonomsko življenje z investicijami v njeno sanacijo in modernizacijo. Pri tem je treba določiti tudi, kako korenit mora biti poseg v stavbi in njeni okolici, da bo stavba ponovno pridobila zadostne fizične, funkcionalne in lokacijske kvalitete, da bodo koristi (prihodki) od stavbe večji od skupne vsote stroškov prenavne ter nadaljnega vzdrževanja in funkcioniranja stavbe.

Povsod tam, kjer je lokacijsko zastarevanje dovolj občutno, da vpliva na uporabno vrednost stavbe, pa

ponovnega povečanja le-te ni mogoče doseči le s sanacijo in modernizacijo stavbe same, temveč so nujno potrebni kompleksnejši posegi v celotnem širšem območju, v katerem se stavba nahaja. Odnos med lokacijskim in ekonomskim zastarevanjem zgradb je namreč v vzročni zvezi verižne reakcije, in to po dveh smereh. Upadanje uporabne vrednosti stavbe zaradi lokacijskega zastarevanja pomeni po eni strani upadanje prihodkov od stavbe in s tem zmanjšanje možnosti in interesa njenih lastnikov za potrebno fizično in funkcionalno vzdrževanje, kar še pospeši nadaljnje upadanje uporabne vrednosti in prihodkov. Po drugi strani pa ta proces običajno sproži še prestrukturiranje stanovalcev, tako da se v takem območju pričenjajo naseljevati ekonomsko šibkejša in socialno marginalne skupine prebivalstva, kar zaradi negativnih socialnih vplivov še pospeši proces lokacijskega zastarevanja. Potrebna je kompleksna prenova celotnega območja, ki mora vzpostaviti nove in delno revitalizirati stare ekonomske, socialne in kulturne funkcije območja v širšem prostoru.

Odločitev za prenovu je z ekonomskega vidika torej investicijska odločitev, podobna odločitvam za novogradnjo. Za razliko od teh pa pomeni prenova podaljšanje življenjske dobe že obstoječih zgradb in gradbenih struktur, zato se tudi vrste, struktura in obseg investicijskih stroškov pri prenovi pomembno razlikujejo od stroškov novogradnje. Pri prenovi običajno nastopa mnogo več zainteresiranih subjektov, zato je treba uskladiati mnogo več parcialnih interesov kot pri novogradnji, to pa povečuje stroške in zavlačuje sam postopek prenove. Ti problemi se pojavljajo že pri prenovi posameznega objekta, zlasti očitni pa so pri kompleksni prenovi območij.

Kot pri vsaki investiciji je tudi pri prenovi pomembno, kdo vse odloča o investiciji in kakšne interese, iz kakšnih družbenih in ekonomskih izhodišč ter v kakšnih konkretnih razmerah pri tem zasleduje. Kot pri vsaki investiciji velja tudi pri odločitvi za prenovu osnovni kriterij racionalnega investiranja, to je zahteva, naj bodo koristi, ki jih pričakujemo

od investicije, večje od stroškov. Vsebinsko in tudi metodološko vprašanje pa je, kako vrednotiti koristi in stroške, saj so le-ti za različne subjekte, povezane s procesom odločanja o investicijah, lahko različni, poleg tega pa še v precejšnjem delu odmaknjeni v za investitorje bolj ali manj negotovo prihodnost.

V ekonomski teoriji je znanih več metod kvantificiranja ocene ekonomske uspešnosti investicij, od katerih je teoretično najbolj dodelana metoda ocene sedanje neto vrednosti investicije, kot razliko med vsoto vseh pričakovanih koristi (prihodkov) od investicije v njeni celotni življenjski dobi in vsoto vseh pričakovanih stroškov (skupno s stroški začetne investicije), pri čemer tako koristi (prihodke) kot stroške, nastale v posameznih letih življenjske dobe investicijskega objekta, diskontiramo na neki trenutek v času, običajno na startno leto investicije.

Teoretično še boljši kazalec ekonomske uspešnosti posamezne investicije je indeks donosnosti, tj. razmerje med vsotama diskontiranih koristi (prihodkov) in diskontiranih stroškov, ki omogoča tudi primerjavo uspešnosti različnih investicijskih alternativ. Za investicijo se bomo racionalno odločili, če je indeks donosnosti večji od 1 in večji od indeksa donosnosti pri kakšni drugi investicijski alternativni. Osnovna slabost obeh kazalcev v praksi pa je v problematiki ocenjevanja pogojev negotovosti v prihodnosti, tako glede količin, cen, diskontne stopnje ipd.

V pogojih zasebne lastnine zgradb je lastniku zgradba, če ni tudi njen neposredni uporabnik, kapitalna dobrina, katere pridohodki (stanarine, najemnine) morajo kriti tako stroške njene izgradnje kot stroške njene eksploatacije in vzdrževanja, poleg tega pa morajo prinašati še določen profit. V primeru, da prihodki niso zadostni, bo lastnik stavbo prodal ali vanjo manj vlagal, lahko pa se odloči tudi za prenovu stavbe, če ocenjuje, da bi mu to prineslo zadostne prihodke, da bo kril potrebne stroške in dosegel še profit, ki bi ga sicer dosegel pri kakšni alternativni naložbi kapitala.



Če je lastnik zgradbe tudi njen neposredni uporabnik, je odločitev o prenovi podobna oziroma konkurira odločitvi o nakupu ali neposrednem investiranju v gradnjo nove stavbe ali stanovanja, odvisno od tega, katera alternativa mu glede na sredstva, ki jih je sposoben in pripravljen vložiti, ustrežnejše oziroma v boljši kombinaciji zadovoljuje njegove neposredne potrebe.

Bolj zapleteni so odnosi, če je stavba v lasti več lastnikov. Tedaj je prenova možna šele, če obstoja zadostna koordinacija med interesi (potrebami) in finančnimi sposobnostmi vseh lastnikov ali pa mora v takšnih primerih pri odločitvah za prenavo posredovati kakšna zunanja, običajno državna institucija.

Če so lastniki zgradbe država ali lokalne skupnosti oziroma njihove specializirane institucije, le-ti zasledujejo poleg ekonomskih tudi druge, neekonomske cilje (socialne, kulturne, ekološke, strateške ipd.). Zato tudi merilo uspešnosti investiranja v zgradbe in druge objekte v državni lasti običajno ni neposreden finančni profit investicije (za zagotavljanje potrebnih finančnih sredstev ima država druge, predvsem fiskalne instrumente). Zlasti na področju investicij v stanovanjske objekte so kriteriji mnogo bolj socialni in pa posredni ekonomski učinki, v primeru prenove pa lahko tudi spomeniškovarstveni in kulturno-ambientalni učinki.

Država pa ne intervenira samo neposredno, z investicijami v prenavo lastnega fonda stanovanj, temveč vedno bolj tudi posredno, z različnimi ekonomskopolitičnimi instrumenti, s katerimi spodbuja tudi prenavo zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Država mora intervenirati na področju prenove tudi in zlasti še, ko gre za kompleksno prenavo - kjer je potrebna - v preteklosti dezinvestirana in zato degradirana stanovanjska območja. Tu se hkrati s prenavo stavb pojavi problem obnove komunalne, pro-

metne in večinoma tudi družbene infrastrukture, v večini primerov pa se pojavi tudi potreba po ekonomski in socialni revitalizaciji območij. Zato sta potrebna organiziran pristop in koncentracija sredstev.

Predlog novega stanovanjskega zakona (MVOUP, 19. 7. 1991) izhaja glede prenove v glavnem iz zgoraj opisanih izhodišč. Načeloma prepušča odločitve o prenovi lastnikom stanovanj in stanovanjskih hiš, zahteva pa pri tem njihovo **soglasje** (31. člen), kar bo v bodoče še bolj oteževalo prenavo zlasti v tistih večstanovanjskih hišah, v katerih bo s privatizacijo sedanjih družbenih stanovanj nastala dokaj pisana lastniška struktura tako glede interesov kot tudi glede finančnih možnosti lastnikov. To bo lahko oteževalo že samo redno vzdrževanje, kaj šele prenavo.

Za redno vzdrževanje in druge posege v zvezi z upravljanjem hiš zakon sicer predvideva zakonsko zaščito in sodne posege, prenavo pa prepušča nacionalnemu in občinskim stanovanjskim programom.

Kot možne oblike intervencije navaja: na republiški ravni različne oblike spodbujanja investicij v prenavo in izboljšave (74. in 76. člen) (mišljene so verjetno predvsem finančne spodbude v obliki raznih ugodnih kreditov in beneficiranih obresti za komercialne kredite), na občinski ravni pa zagotavljanje pogojev za razvijanje različnih oblik prenove (92. člen), med katere bi morali uvrstiti tudi različne oblike organiziranosti operativnih služb, ki bodo potrebne zlasti pri obsežnejših prenovitvenih posegih, kot so kompleksna prenavo ali visok delež stanovanj, ki bodo vsa bolj ali manj istočasno potrebna bolj ali manj zahtevnih prenovitvenih posegov in izboljšav (star stanovanjski fond, povojna blokovna gradnja ipd.).

~~~~~  
Tomaž Kraigher, dipl. ekon., Zavod RS za makroekonomske analize in razvoj, Ljubljana