

Dva problema: visoke cene in pomanjkanje stanovanj

● Ko govorimo o stanovanjski problematiki, imamo v mislih dva glavna problema: visoko ceno stanovanj in kot posledico pomanjkanje le-teh.

● Med tistimi, ki jih stanovanjski problem najhuje prizadene, so nedvomno mladi, ki na začetku svoje samostojne življenjske poti nikakor niso zmožni zbrati dovolj sredstev za nakup stanovanja. Na pravico do najemnega stanovanja pa je ob pičli izgradnji takih stanovanj potrebno čakati mnogo preveč časa.

● V zadnjem letu so se cene stanovanjski površini dvignile za 30%. Prodajna cena za stanovanja, ki bodo zgrajena šele čez leto ali dve (medtem bo cena nedvomno še narastla), je že dosegla 4500 din/m². Vsakomur je jasno, da je to cena, ki povprečnemu človeku onemogoča, da v primernem času pride do svojega doma. Po ceni stanovanjske površine smo že presegli mnoge razvitejšje evropske države z višjo stopnjo narodnega dohodka in to za stanovanja v velikih mestih kot so Dunaj in Milano.

VARČEVANJE NEUČINKOVITO?

● Visoke cene onemogočajo zaposlitev stanovanjskega primanjkljaja, še zlasti ob dejstvu, ko je stanovanjsko varčevanje neučinkovito ob visoki inflacijski stopnji, ki ji je izpostavljen dinar. Krediti za nakup stanovanja, ki jih delovne organizacije dajejo svojim delavcem, so največkrat neučinkoviti in so večinoma povezani s kadrovskimi potrebami ter tako delavcem z nižjimi dohodki nedostopni. Sredstva za ta namen še zdaleč ne ustrezajo potrebam, saj si za denar, ki ga kot kredit dobi v delovni organizaciji, interesent za stanovanje največkrat lahko kupi le gradbeni material za gradnjo individualne hiše v lastni režiji. Predvsem pa imajo pravico do take pomoči praviloma le tisti, ki imajo za seboj že nekajletno delovno dobo v delovni organizaciji.

● Glavni vzrok hitrega naraščanja cen so po analizi splošna inflacijska gibanja, slaba družbena organizacija stanovanjske izgradnje in notranje slabosti v gradbeništvu.

● Narodni dohodek je dosegel pri nas že tisto višino, ko je za zagotovitev kakršnegakoli večjega družbenega in ekonomskega napredka nujno potrebno predhodno reševati problematiko pomanjkanja stanovanj.

● Stanovanjski fond znaša v Ljubljani nekaj nad 77 tisoč stanovanj. Primanjkljaj znaša po zadnjih izračunih okoli 13 tisoč stanovanj. To pomeni, da je 13 tisoč družin brez primernega stanovanja. In po ocenah tri četrtine tistih, ki so trenutno brez stanovanja, nimajo nobene možnosti in perspektive, da bi lahko sami rešili svoj stanovanjski problem ob takšni stanovanjski politiki, kot smo ji priča danes.

● Po planu naj bi letna stanovanjska izgradnja v Ljubljani znašala 3000 stanovanj, a že od leta 1968 nam ne uspe doseči te številke. Obseg stanovanjske graditve upada tako v zasebnem, kot tudi v družbenem sektorju. Lani je bilo zgrajenih le nekaj nad 1600 stanovanj, kar je skoraj polovica manj, kot je bilo planirano.

● V Ljubljani živi kakih 50 tisoč mladih ljudi od desetih do štiriindvajsetih let starosti, kar pomeni, da bo zanje v obdobju do leta 1985 potrebno preskrbeti dodatne tisoče stanovanj.

● Ne smemo pričakovati, da bi se stanovanjski problem, ki se sicer postavlja kot nezogiben spremljivalec modernega industrijskega razvoja po vsem svetu, rešil sam od sebe. Potrebna je trdna odločenost vseh dejavnikov, da se končno napravi nekaj učinkovitega.

kovitega. Zato je odločilnega pomena, kakšno pot si bomo začetali pri reševanju problemov stanovanjskega gospodarstva, to je kakšna bo naša stanovanjska politika.

● V stanovanjskem gospodarstvu moramo ločiti med dvema različnima nivojema: namreč problemom izgradnje novih stanovanj in pa problemom gospodarjenja z obstoječim stanovanjskim skladom, kar pa, realno vzeto, predstavlja sekundarno vprašanje in lahko na širitev stanovanjskega sklada vpliva le posredno.

● V poreformskih gledanjih smo osvojili težnjo, da bi uveljavili princip svobodnega tržišča s stanovanji. Pri tem naj bi se cena stanovanjske površine izoblikovala po zakonitostih, ki veljajo za formiranje cen dobrin široke potrošnje.

STANOVANJSKI TRG

● Stanovanjski trg je ob današnjem načinu gradnje in ostalih faktorjih, ki gradnjo spremljajo, prostorsko vezan na lokacijo gradnje bodočega stanovanja. Torej ne moremo govoriti o prostem trgu, kjer bi si potrošnik lahko sam izbral proizvajalca. Lahko kvečjemu govorimo v večjih parcialnih tržiščih, ki pa so medsebojno brez vpliva. Govorimo lahko le o svobodnem tržišču proizvajalcev, to je gradbenih podjetij, ne pa stanovanj.

● Položaj potrošnika je v primerjavi s položajem gradbenega podjetja diskriminiran zaradi stanovanjskega primanjkljaja. Za normalno delovanje stanovanjskega trga je namreč potreben višek 2–3% celotnega stanovanjskega fonda.

● Nakup lastnega stanovanja je ob današnjih cenah, ki ponekod segajo blizu 5 tisoč dinarjev za m² stanovanjske površine, in ob brezperspektivnem stanovanjskem varčevanju občutno previsoko breme za povprečno slovensko družino.

● Svobodno tržišče najemnih stanovanj bi v naših pogojih zahtevalo tako visoke najemnine, da bi jih lahko plačevali le redki. Le kdo bi lahko plačeval 1500 do 2000 dinarjev mesečne stanarine? Nikakor ne tisti, ki so še danes brez stanovanja. Še zlasti, če upoštevamo načelo, naj bi mesečna stanarina ne preseгла četrtnino mesečnega dohodka, oziroma celo, kot mnogi smatrajo 10–15% mesečnega družinskega dohodka.

● Dosedanja naša politika najemnih stanovanj nikakor ne pomeni uspeha, saj s pičlo izgradnjo tovrstnih stanovanj (300–400 na leto v Ljubljani) še zdaleč nismo uspeli omiliti, kaj šele odpraviti stanovanjskih problemov tistih, ki so stanovanj najbolj potrebni.

● Če so stanovanja tako draga, da si ga tisti, ki ga potrebuje, lahko privoščijo le z največjim odpovedovanjem pri osnovnih bioloških in eksistenčnih potrebah, kot so skromnejša hrana, reduciran počitek, pomanjkanje rekreacije itd., potem stanovanjska politika ni dobra.

● Želja, da bi družba na principu solidarnosti zagotovila dostojno življenje ljudem, ki tega sami ne zmorejo, vodi do politike najemnih socialnih stanovanj, ki so subvencionirana. Socialna stanovanja bi po teh kriterijih ne smela pasti pod nek minimum stanovanjskega standarda, oziroma naj bi bila enakovredna ostalim, nesubvencioniranim stanovanjem. Sredstva za subvencioniranje stanarin naj bi zagotavljali solidarnostni stanovanjski sklad, ki ga predvidevajo novi zakoni v stanovanjskem gospodarstvu. Toda upravičeno se postavlja pomislek, da sredstva, zbrana v solidarnostnem stanovanjskem skladu ne bodo zadostovala za vse namene, za katere so predvidena. Verjetno bo moralo biti subvencionirano mnogo večje število stanovanj, kot pa to danes pričakujemo. Politika subvencioniranih najemnih stanovanj ima smisel tam, kjer se lahko najde dovolj sredstev za pokrivanje subvencij. V visokorazvitih deželah je odstotek takšnih stanovanj tolikšen, da jih je z zbranim denarjem

moč subvencionirati. Enako pri deželah s planskim gospodarstvom, kjer celoten finančni obtok ne temelji na ekonomskih kriterijih tržnega gospodarstva, ter lahko državni in gospodarski center odreže nekaj denarja pri drugih panogah in ga preusmeri v stanovanjsko gospodarstvo.

● Vse premalo je cenjenih najemnih stanovanj prehodnega značaja za tiste, ki ob vključitvi v delovno organizacijo še niso sposobni priti do svojega lastnega stanovanja.

ALI JE POTREBNA SUBVENC IJA?

● Lahko vztrajamo pri dosednji praksi grajenja dobro opremljenih stanovanj, ki nujno potrebujejo kasnejšo družbeno subvencijo in se tako vnaprej obsojamo na deficit v stanovanjskem gospodarstvu, ali pa znižamo standard najemnih stanovanj, kar si verjetno le malokdo želi, čeprav se ta ukrep mogoče ponuja kot edino ekonomsko utemeljen in upravičen. Danes se namreč po standardu novozgrajenih stanovanj ravnamo po vzoru razvitih dežel z mnogo višjim narodnim dohodkom. Zavedati pa se moramo, da te dežele določajo stanovanjske standarde po svojih realnih kriterijih in zmožnostih. Če jih hočemo posnemati, se vnaprej obsojamo na deficit v stanovanjskem in sploh nacionalnem gospodarstvu in na s tem povezane težave kot je inflacija.

● Glede načina pomoči za stanovanjsko izgradnjo pa si niso enotni niti v delovnih organizacijah. Bogatejše delovne organizacije se zavzemajo za reševanje stanovanjske problematike s finančnimi posojili, dočim se revnejše zavzemajo, in teh je večina, za politiko gradnje cenjenih najemnih stanovanj. To je tudi razumljivo, saj se na ta način stroški za drago gradnjo stanovanj delno prenašajo na bogatejše delovne organizacije (preko občinskega solidarnostnega stanovanjskega sklada). Prav zato je za zagotovitev uspeha nove stanovanjske zakonodaje in zagotovitev zadostnih sredstev solidarnostnega stanovanjskega sklada potreben pristop vseh delovnih organizacij k samoupravnemu sporazumu o izločanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo. Kajti, če bodo k sporazumu pristopile le delovne organizacije z nižjim dohodkom, kjer je že danes največji delež stanovanjskega primanjkljaja, ne pa tudi bogatejše z večinoma že rešenim stanovanjskim problemom, potem zbranih sredstev nikakor ne bo dovolj. Že itak je namreč vprašljivo, kakšno korist bodo od sklada imele občine s slabo razvito proizvodnjo, to je občine pretežno stanovanjskega značaja in pa občine z delovnimi organizacijami, ki niso najbolj uspešne.

● V novi stanovanjski zakonodaji so obvezni občinski programi izgradnje stanovanj. Ti srednjeročni programi naj bi bili izdelani najmanj za dobo pet let. V interesu nemotene organizacije investicijskih priprav in organiziranja izgradnje bi bilo nujno potrebno te srednjeročne petletne programe vsako leto sproti podaljševati za naslednje leto.

● Važen element, ki onemogoča organizirano stanovanjsko gradnjo je nedvomno zemljiška politika. Ozki ekonomski interesi organizacij, ki se ukvarjajo s prometom z zemljišči, so nemalokrat prišli v konflikt s širšimi družbenimi interesi. Razlike v cenah, ki nastanejo kot rezultat manipulacij z zemljišči plača navadno bodoči stanovalec. Nekoordiniranost zazidalnih programov različnih zazidalnih otkov povzroča mnogokrat anomalije, da je razlika v ceni gradnje med dvema sosednjima lokacijama zaradi različne komunalne opremljenosti tudi do nekajkrat dražja.

● Skrajni čas je, da začnemo mestno zemljišče obravnavati kot skupno družbeno lastnino in onemogočimo neracionalno izrabo. S tem v zvezi naj se izraba zemljišča, oziroma namembnost gradnje določa ne le po ozkih kratkoročnih ekonomskih interesih tistih, ki z zemljišči razpolagajo, temveč naj se upoštevajo dolgoročni interesi razvoja s sociološke perspektive humanega in organizacijsko uspešnega mesta.

Darko POZENEL