

# Investiranje občin v stanovanjsko dejavnost<sup>1</sup>

UDK: 352 : 351.778.53

Marija Fabčič, Darko Srovin, Nataša Koprivšek

## IZVLEČEK

Članek analizira spreminjanje investicijskih odhodkov in investicijskih transferov s posebnim poudarkom na investiranju v stanovanjsko dejavnost mestnih občin v Sloveniji in ugotavljanju vpliva politične pripadnosti županov. Slovenija je v zadnjih desetih letih ostala brez definirane stanovanjske politike. Negativni trend investiranja v vseh sektorjih v Sloveniji se seli tudi v stanovanjsko gospodarstvo, občine in zlasti mestne občine zagotavljajo vse manjše število kvadratnih metrov stanovanjske površine na prebivalca. Ob enaki dinamiki investiranja bo v mestnih občinah prišlo do zloma javnega stanovanjskega programa v približno 20 letih. Analiza je pokazala različno stanovanjsko naravnost občin glede na strankarsko pripadnost županov. Investiranje v stanovanjsko dejavnost pa je povezano z volilnim ciklusom, v letu lokalnih volitev (2002) je investiranje v vseh slovenskih občinah močno naraslo. Investicijski cikli za večje investicije so predolgi glede na volilne cikle, zato ne spodbujajo niti administracij niti funkcionarjev v občinah za prilagajanje investicijskih ciklov mandatom funkcionarjev, kar zmanjšuje obseg investicij v občinah in s tem učinkovitost občinskih uprav in funkcionarjev.

*Ključne besede: stanovanjska politika, javne finance, investicije, javno in zasebno partnerstvo*

## 1. Javno in zasebno partnerstvo

Ustava Republike Slovenije v 78. členu določa: Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Uresničevanje nacionalnega stanovanjskega programa lahko poteka le z združevanjem javnih in zasebnih sredstev. Na področje stanovanjske oskrbe uvaja nove instrumente, ki omogočajo prerazporeditev deležev, ki jih imajo posamezni sedanji viri financiranja graditve stanovanj. Poleg socialnih, zdravstvenih in drugih pozitivnih vplivov pomeni vlaganje v stanovanjsko gradnjo in prenavo močno spodbudo za rast celotnega gospodarstva. Tuje študije kažejo, da je ob znatnejšem povečanju vlaganj v stanovanjsko gospodarstvo mogoče pričakovati povečanje proizvodnje v

---

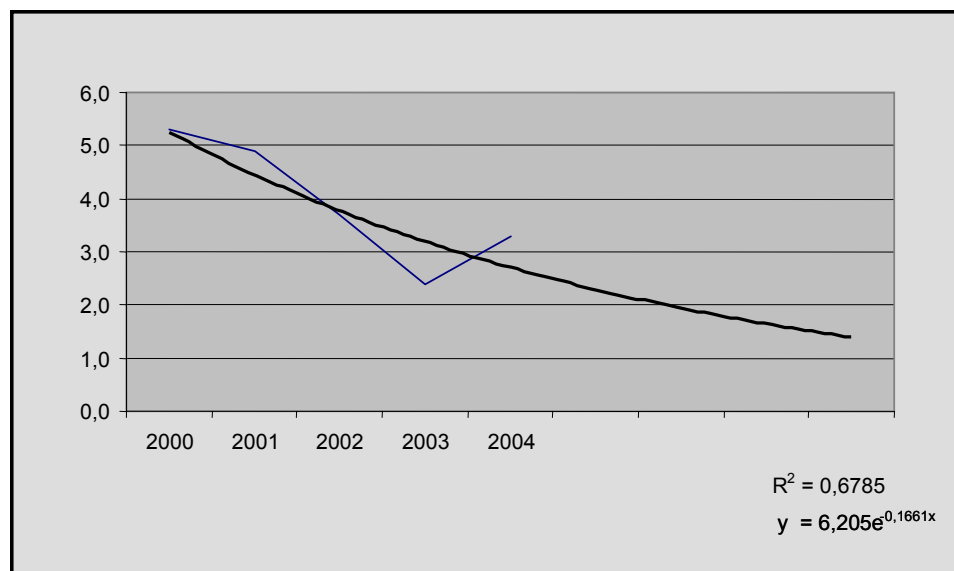
<sup>1</sup> Raziskavo so opravili študenti Marija Fabčič, Darko Srovin in Nataša Koprivšek v okviru podiplomskega magistrskega študija Javna uprava na Fakulteti za upravo.

Fabčič, Srovin, Koprivšek  
**Investiranje občin v stanovanjsko dejavnost**

skoraj vseh gospodarskih panogah, prav tako pa je mogoče pričakovati tudi povečanje zaposlenosti<sup>2</sup>.

Občine in mesta naj bi ob stimulaciji in intervenciji Stanovanjskega sklada izdelale program ustvarjanja pogojev, da se poveča dostop do stanovanj na trgu. Socialnim upravičencem naj dostop do primernih stanovanj omogoči intervencija socialne pomoči v obliki davčnih olajšav, subvencij ipd., dokler je ta pomoč potrebna. Slovenija je v zadnjih desetih letih ostala brez definirane stanovanjske politike. Med tem je še bolj upadla gradnja novih stanovanj, dostop do kreditov in drugih možnosti stanovanjske oskrbe je preskromen. Potrebne so iniciative za lokalno stimulacijo inovacijskih oblik stanovanjske oskrbe<sup>3</sup>.

**Slika 1: Gibanje deleža odhodkov za stanovanjsko dejavnost mestnih občin od 2000 do 2004 v odstotku od vseh odhodkov**



Vir: <http://www.fu.uni-lj.si/SIB/> in lastni izračuni

Na ordinati prikazujemo delež odhodkov za stanovanjsko dejavnost v odstotku od vseh odhodkov občinskih proračunov. Ob enaki dinamiki investiranja iz proračunov lokalnih skupnosti ocenjujemo, da bo v približno 20 letih prišlo do zloma javnega stanovanjskega programa.

Primerjava občin pri stanovanjskih investicijah ne more temeljiti le na preprosti primerjavi realizacije odhodkov na prebivalca zaradi različnih cen zemljišča in stroškov gradnje med občinami. Da bi izločili vpliv cen stanovanjske površine v

<sup>2</sup> Nacionalni stanovanjski program, Uradni list RS, št. 43/04)

<sup>3</sup> <http://www.gov.si/umar/projekti/sgrs/vprasadnik/pv16.html> (27.1.2006)

Fabčič, Srovin, Koprivšek  
**Investiranje občin v stanovanjsko dejavnost**

različnih mestnih občinah in se osredotočili na zagotavljanje stanovanjske površine, smo uvedli nov kazalnik: število kvadratnih metrov stanovanjske površine, ki bi jih lahko občine zagotovile na 1000 prebivalcev. Pri tem smo predpostavili dvoje: da občine vse odhodke za stanovanjsko dejavnost usmerijo v zagotavljanje novih stanovanjskih površin in da veljajo na različnih območjih različne cene finalizacije stanovanj<sup>4</sup>.

Mestne občine so največ stanovanjske površine zagotovile v letu 2000, t.j. 300,3 m<sup>2</sup> na 1000 prebivalcev, najmanj pa leta 2004, ko so mestne občine lahko zagotovile le še 198,1 m<sup>2</sup> na 1000 prebivalcev. V letu 2004 so mestne občine zagotovile od najmanj 1,72 m<sup>2</sup>/1000 prebivalcev v MO Murska Sobota, do 42,80 m<sup>2</sup>/1000 prebivalcev v MO Ptuj.

**Preglednica 1: Odhodki za stanovanjsko dejavnost v letu 2004**

občina	štev.preb.	Odhodki za stanovanjsko dejavnost v SIT	Cena m <sup>2</sup> v SIT	št. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / 1000 prebiv.
MO CELJE	48.927	59.722.000	216.000	276	5,65
MO KOPER	48.956	80.000.000	300.000	267	5,45
MO KRANJ	52.815	391.112.000	276.000	1.417	26,83
MO LJUBLJANA	267.592	2.594.859.000	312.000	8.317	31,08
MO MARIBOR	112.833	151.541.000	216.000	702	6,22
MO MURSKA SOBOTA	20.000	7.417.000	216.000	34	1,72
MO NOVA GORICA	36.137	56.239.000	216.000	260	7,20
MO NOVO MESTO	41.479	24.660.000	216.000	114	2,75
MO PTUJ	23.927	221.207.000	216.000	1.024	42,80
MO SLOVENJ GRADEC	17.005	116.971.000	216.000	542	31,85
MO VELENJE	33.775	266.302.426	216.000	1.233	36,50
Skupaj	703.446	3.970.030.426		14.186	198,05

Vir: <http://www.fu.uni-lj.si/SIB/> (22.1.2006), podatki Stanovanjskega sklada RS in lastni izračuni

<sup>4</sup> Merjenje potencialne izgrajene stanovanjske površine temelji na predpostavki različnih cen, ki jih predpisuje za neprofitno stanovanjsko gradnjo Stanovanjski sklad Republike Slovenije.

Fabčič, Srovin, Koprivšek  
**Investiranje občin v stanovanjsko dejavnost**

Da bi lahko primerjali investicijsko uspešnost občin med seboj, pa smo uvedli primerjavo več kazalnikov in določili cilje, ki bi jih morale posamezne občine dosegati.

**Tabela 2: Doseganje skupnega cilja - tabela osnovnih podatkov**

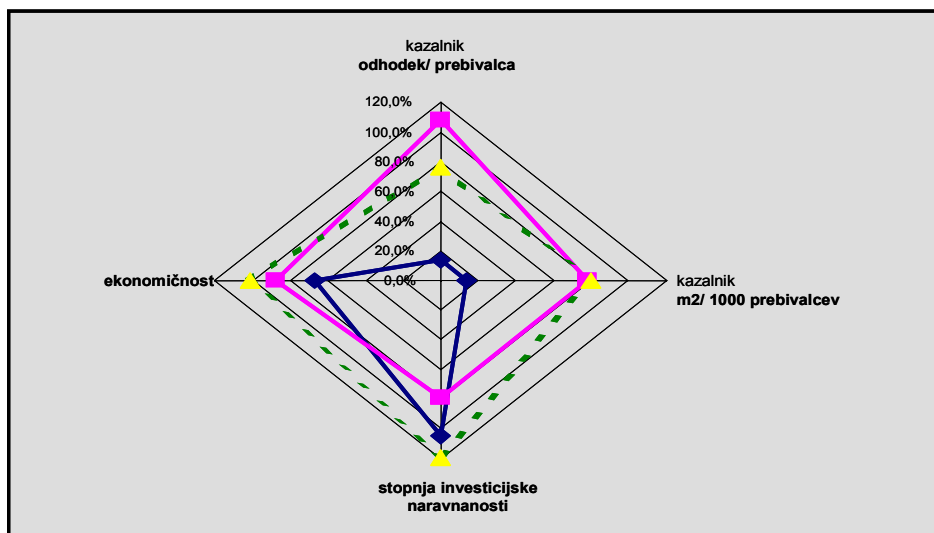
Občina	Kazalnik odhodek/ prebivalca	Kazalnik m2/ 1000 preb.	Stopnja investicijske naravnosti	Ekonomi- čnost
MESTNA OBČINA CELJE	1.221 SIT	5,7	41,9%	5,34
MESTNA OBČINA KOPER	1.634 SIT	5,4	36,2%	6,31
MESTNA OBČINA KRANJ	7.405 SIT	26,8	30,6%	6,85
MESTNA OBČINA LJUBLJANA	9.697 SIT	31,1	31,7%	7,02
MESTNA OBČINA MARIBOR	1.343 SIT	6,2	25,4%	6,57
MESTNA OBČINA MURSKA SOBOTA	371 SIT	1,7	23,3%	5,51
MESTNA OBČINA NOVA GORICA	1.556 SIT	7,2	37,5%	5,18
MESTNA OBČINA NOVO MESTO	595 SIT	2,8	26,3%	6,06
MESTNA OBČINA PTUJ	9.245 SIT	42,8	30,2%	5,47
MESTNA OBČINA SLOVENJ GRADEC	6.879 SIT	31,8	47,6%	8,07
MESTNA OBČINA VELENJE	7.885 SIT	36,5	46,6%	6,81
<b>CILJ</b>	<b>9.000 SIT</b>	<b>40,0</b>	<b>40,0%</b>	<b>8,00</b>

Vir: <http://www.fu.uni-lj.si/SIB/> (22.1.2006) in lastni izračuni

Programsko usmerjeni proračuni lokalnih skupnosti z letom 2006 vsebujejo tudi zastavljene cilje in kazalnike merjenja uspešnosti in učinkovitosti posamezne občine. Cilj mora biti postavljen tako, da ga je mogoče doseči, tudi časovno, biti mora realen in motivacijski.

V primerjavi treh mestnih občin je očitno, da je MO Celje kljub visoki investicijski naravnosti najšibkejša pri investicijah v stanovanjsko gospodarstvo in to pri obeh kazalnikih – odhodkih na prebivalca in izgrajenim površinam v m2 na 1000 prebivalcev. MO Ljubljana je manj ekonomična, dosega pa dober rezultat (glede na zastavljene cilje) pri investiranju v stanovanja po obeh kazalnikih. Morala pa bi povečati investicijsko naravnost za doseganje trajnostnih razvojnih ciljev. MO Velenje svojo investicijsko naravnost bolj kot v stanovanjsko izgradnjo usmerja v druga področja, saj je pri tem kriteriju najslabša.

**Slika 2: Doseganje ciljev po izbranih kriterijih v MO Ljubljana, MO Velenje in MO Celje**



Vir: <http://www.fu.uni-lj.si/SIB/> (22.1.2006) in lastni izračuni

## 2. Vpliv politične pripadnosti županov na investiranje v stanovanjsko dejavnost

V raziskavi je bila naša predpostavka, da ima župan občine kot predlagatelj proračuna, ki je tako plansko-razvojni kot politični akt občine, vso moč in odgovornost za investicijsko naravnost občine<sup>5</sup>. V vzorec smo vzeli vse občine v Sloveniji na dan 31. 1. 2006.

Strankarska pripadnost županov je naslednja: iz Slovenske ljudske stranke-SLS 38,9% vseh občin, nato iz Liberalne demokracije Slovenije-LDS 21,8%, neodvisnih županov je 15,0%, iz Slovenske demokratske stranke-SDS prihaja 11,9% vseh županov, iz Socialnih demokratov-SD 8,3%, iz Nove Slovenije-krščanske ljudske stranke 2,6%, najmanj pa iz vrst DeSUS 1% in Slovenske nacionalne stranke-SNS 0,5%.

Primerjali smo porast oz. upad investicij v stanovanjsko dejavnost glede na strankarsko pripadnost županov v letih 2003 in 2004. Rezultati so zanimivi, saj so pokazali, da so v občinah, kjer so župani iz vrst Socialnih demokratov, povečali investicije v stanovanja in sicer v povprečju za skoraj 10.000 SIT letno

<sup>5</sup> Politično odločanje v občinah smo poenostavili, saj bi sestava občinskega sveta, ki odloča o predlogu proračuna občine in s tem dejansko vpliva na razvojno naravnost občine, zapletla naš model.

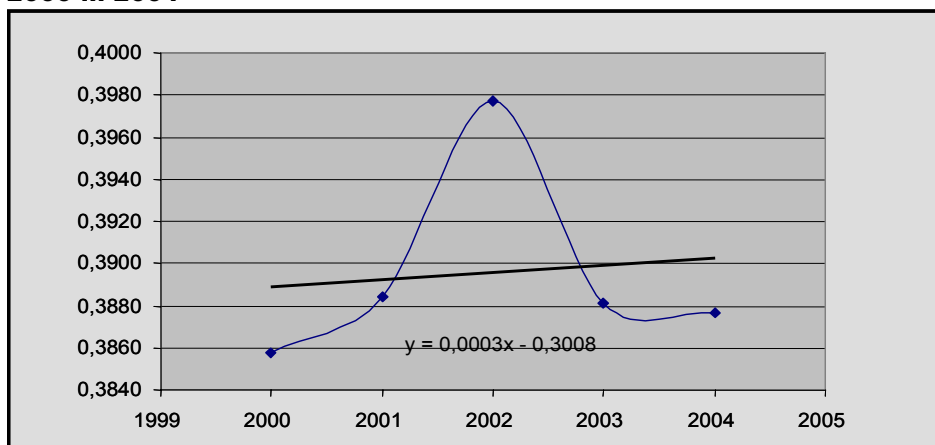
Fabčič, Srovin, Koprivšek  
**Investiranje občin v stanovanjsko dejavnost**

na prebivalca v svojih občinah. Za približno 1000 SIT letno je pozitiven rezultat samo še v občinah z župani iz vrst Nove Slovenije. V vseh drugih občinah so nazadovali, najslabši rezultat je v občinah z župani iz Slovenske ljudske stranke, kjer so preusmerili stanovanjska sredstva na druga področja in sicer v povprečju za več kot 15.000 SIT letno na prebivalca. Pri tem smo izračunali tudi podatek, da župani iz vrst SLS »pokrijejo« 26% vseh prebivalcev Slovenije, za stanovanjske investicije pa so porabili 14 % vseh tovrstnih odhodkov, medtem ko župani iz SD v svojih občinah vključujejo 29 % vseh prebivalcev v Sloveniji, za investicije v stanovanja pa so porabili kar 49% vseh sredstev, ki so jih občine v letu 2004 namenile za investiranje v stanovanja.

## 2.1 Kakšna je celotna investicijska naravnost občin

Letni delež investiranja nam sporoča del celotnih izdatkov, ki jih občina vlaga v nadomestitvene naložbe, nakup in izgradnjo premoženja.

**Slika 3: Kazalnik investicijske naravnosti vseh mestnih občin v letih 2000 in 2004**



Vir: <http://www.fu.uni-lj.si/SIB/> in lastni izračuni

Kazalnik kaže razvojno naravnost občin in predstavlja razmerje med investicijskimi odhodki in investicijskimi transferi v primerjavi z vsemi odhodki. Investicijski izdatki so se v občinah bolj povečali (46,2%), kot tekoči (44%). Ugotavljamo pa, da je trend naraščanja v korist tekočim odhodkom na škodo investicijskih odhodkov. Viden je porast v volilnem letu, trend rasti pa je minimalen. Mestne občine s pozitivnim trendom investiranja »popravljajo« negativno sliko države in drugih občin.

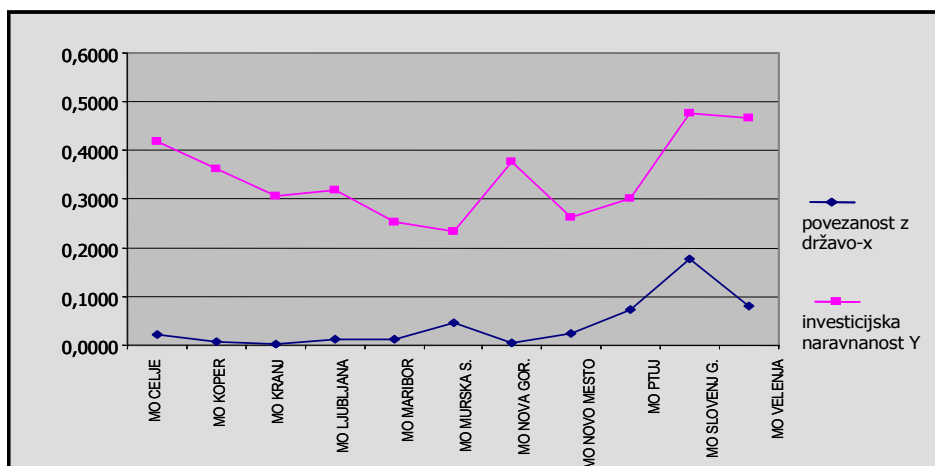
## 2.2 Stopnja finančne povezanosti občin z državnim proračunom

Delež sredstev iz državnega proračuna v proračunu občine prikazuje finančno povezanost občine z državo, ki hkrati sporoča finančno odvisnost od centralnih oblasti ter možnost dodatnega finančnega nadzora proračunske inšpekcije, ministrstva za finance. Zanimalo nas je, ali je gibanje stopnje investicijske naravnosti občin povezano od tega, kolikšen del sredstev dobijo občine iz državnega proračuna.

Iz podatkov je razvidno upadanje deleža sredstev državnega proračuna v investicijskih odhodkih občin, s povprečno letno stopnjo rasti – 18 %. Izkazalo se je, da sta delež in obseg sredstev državnega proračuna pri investicijah v občinah v upadanju. Vzroke za zniževanje tega deleža je treba iskati predvsem v investicijskem postopku in vključevanju investicij v občinah v načrte razvojnih programov ministrstev (Devjak, 2005, str.7).

Regresijski koeficient  $R^2$  znaša 0,3006 in predstavlja delež variabilnosti investicijske naravnosti, ki jo lahko pojasnimo z variabilnostjo vezanosti financiranja na državni proračun. Torej lahko 30% variabilnosti v investicijski naravnosti občin pojasnimo z variabilnostjo državnega proračuna. S tem modelom ni pojasnjene 70% variabilnosti. Sledi ugotovitev, da je povezanost med prihodki iz državnega proračuna in investiranjem občin šibka.

**Slika 4: Primerjava stopnje finančne povezanosti z državo in stopnje investicijske naravnosti v mestnih občinah leta 2004**

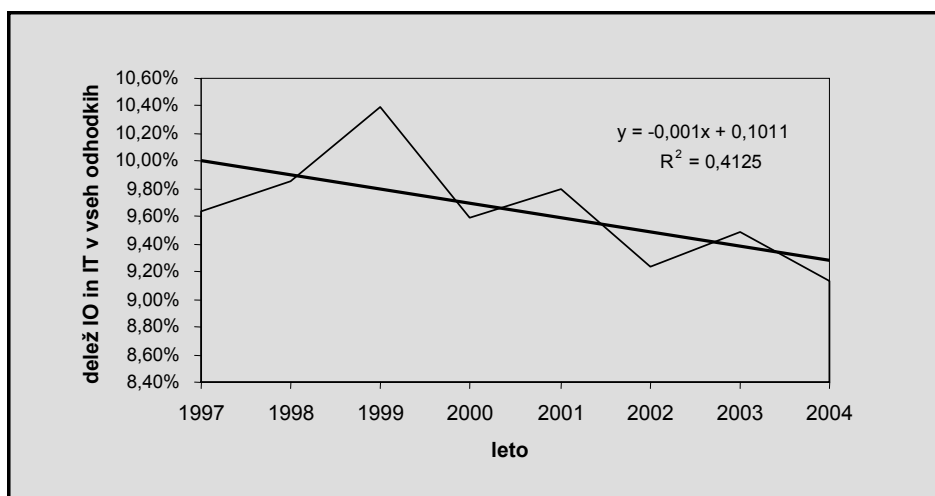


Vir: [http://www.gov.si/mf/slov/fin\\_loksk/obrazec\\_P\\_P1/real\\_P\\_P1.htm](http://www.gov.si/mf/slov/fin_loksk/obrazec_P_P1/real_P_P1.htm), 13.1.2006 in lastni izračuni

### **2.3 Kaj pa investicijska naravnost javnega sektorja v Sloveniji**

Iz podatkov konsolidirane bilance državnega proračuna, proračunov občin, pokojninsko invalidskega in obveznega zdravstvenega zavarovanja smo ocenjevali gibanje vseh investicijskih odhodkov in investicijskih transferov javnega sektorja v Sloveniji. Ugotavljamo, da upada letni delež investiranja, ki nam sporoča del celotnih izdatkov, ki jih javni sektor vloži v nadomestitvene naložbe, nakup in izgradnjo premoženja. Skupni investicijski izdatki javnega sektorja imajo negativno tendenco, s povprečno stopnjo rasti  $-0,1\%$ <sup>6</sup>. Tekoči odhodki in transferi države in lokalnih skupnosti so v obdobju od 2000 do 2004 porasli za 65%, investicijski odhodki in transferi pa za le 45,3%. V enakem obdobju je indeks življenjskih potrebščin, s katerim merimo inflacijo, znašal 127,5. Tekoči in investicijski odhodki in transferi so se realno povečali, vendar so se tekoči povečali za skoraj 20 indeksnih točk več. Investicijski odhodki in transferi torej naraščajo počasneje kot tekoči odhodki in transferi<sup>7</sup>.

**Slika 5: Delež investicijskih in transfernih izdatkov v vseh odhodkih od leta 1997 do 2004**



Vir: <http://www.sigov.si/mf/slov/tekgib/bilvl.htm> (23.1.2006)

<sup>6</sup> <http://www.sigov.si/mf/slov/tekgib/bilvl.htm>.

<sup>7</sup> Vir: <http://www.fu.uni-lj.si/SIB/> in lastni izračuni.



### **3. Zaključek**

Z analizo podatkov konsolidirane bilance državnega proračuna, proračunov občin, pokojninsko invalidskega in obveznega zdravstvenega zavarovanja od leta 1997 do 2004 smo ugotovili, da tekoči odhodki in tekoči transferi hitreje naraščajo kot investicijski odhodki in investicijski transferi. Od leta 2000 do 2004 so tekoči odhodki in transferi narastli za 65%, investicijski pa le za 45%. Investicijska naravnost, ki kaže razvojno naravnost javnega sektorja v Sloveniji, pada. Rezultate smo primerjali z analizo podatkov občin. Investicijski izdatki so se v občinah bolj povečali (46,2%) kot tekoči (44%). Ugotavljamo, da je trend naraščanja odhodkov v korist tekočim odhodkom. Vzroke za takšne ugotovitve lahko pojasnimo z novimi okoliščinami, ki so nastale s pridružitvijo Slovenije EU. Nacionalna država izgublja razvojne funkcije, povečuje pa se vloga regij in mest na eni strani ter evropskih institucij in programov na drugi strani. Zato se postavlja vprašanje usposobljenosti naših akterjev, predvsem mest, za obe novi vlogi. V teh okoliščinah bodo morala biti mesta vse bolj odgovorna in aktivna pri pritegovanju tujih gospodarskih naložb na svoje področje. Pri tekmovanju za pritegnitev oziroma ohranitev naložb ima pomembno vlogo vrsta okoliščin. Območja z urejeno infrastrukturo, zlasti prometno in telekomunikacijsko, ter usposobljeno in ne predrago delovno silo bodo pri tem uspešnejša od drugih.

Ugotovljena je negativna tendenca deleža sredstev državnega proračuna v investicijskih odhodkih občin, s povprečno letno stopnjo rasti – 18 %. Če primerjamo povprečne vrednosti finančne povezanosti z državo za vse občine, zaznamo padec in sicer z 21,9 % v letu 2000 na 16,1 % v letu 2004. Vzroke za zniževanje je treba iskati predvsem v investicijskem postopku vključevanja investicij v občinah v načrte razvojnih programov ministrstev.

Zanimalo nas je, ali je gibanje stopnje investicijske naravnosti občin povezano z deležem sredstev, ki jih dobijo občine iz državnega proračuna. Ugotovili smo, da je povezanost med prihodki iz državnega proračuna in investiranjem občin šibka.

Ugotavljali smo delež odhodkov za stanovanjsko dejavnost v odstotku od vseh odhodkov občinskih proračunov. Ob enaki dinamiki investiranja iz proračunov lokalnih skupnosti ocenjujemo, da bo v približno 20 letih prišlo do zloma javnega stanovanjskega programa.

V obdobju od leta 2000 do leta 2004 smo primerjali potencialno pridobitev m<sup>2</sup> stanovanjske površine v Mestnih občinah. Ocenjevali smo učinek stanovanjskih izdatkov na 1000 prebivalcev. Ugotovili smo, da so mestne občine največ stanovanjske površine zagotovile v letu 2000, t.j. 300,3 m<sup>2</sup> na 1000 prebivalcev, najmanj pa leta 2004, ko so zagotovile le še 198,1 m<sup>2</sup> na 1000 prebivalcev.

Fabčič, Srovin, Koprivšek  
**Investiranje občin v stanovanjsko dejavnost**

Ugotovimo, da v obdobju od leta 2000 do 2004 vse mestne občine skupaj zagotavljajo vedno manj m<sup>2</sup> stanovanjske površine na prebivalca. Investicijski odhodki in transferi so se od leta 2000 do 2004 povečali za 25,5%, kar pomeni realno zmanjšanje sredstev za stanovanjsko dejavnost, saj je v enakem obdobju inflacija v Sloveniji znašala 27,5%.

Investicijski cikli za večje investicije so predolgi glede na volilne cikle, zato ne spodbujajo niti administracij niti funkcionarjev v občinah za prilagajanje investicijskih ciklov mandatom funkcionarjev, kar zmanjšuje obseg investicij v občinah in s tem učinkovitost občinskih uprav in funkcionarjev.

Slovenija je v zadnjih desetih letih ostala brez definirane stanovanjske politike. Med tem je še bolj upadla gradnja novih stanovanj, dostop do kreditov in drugih možnosti stanovanjske oskrbe je preskromen. Potrebne so iniciative za lokalno stimulacijo inovacijskih oblik stanovanjske oskrbe<sup>8</sup>.

*Nataša Koprivšek (1964), diplomirala na Ekonomsko poslovni fakulteti v Mariboru, smer finance in bančništvo, Marija Fabčič, (1966), diplomirala na Visoki šoli upravljanje in poslovanje Novo mesto in Darko Srovin (1967), diplomiral na Ekonomski fakulteti v Ljubljani, smer za informatiko. Vsi trije so leta 2005 dokončali specialistični podiplomski študij na Fakulteti za upravo in zaposleni v Mestni občini Ljubljana na različnih delovnih področjih in v tem letu vpisani na magistrski program Javna uprava na Fakulteti za upravo.*

### **Literatura in viri**

- Devjak, S. (2005): Investicijske aktivnosti in zadolževanje slovenskih občin. Zbornik referatov, 2005.
- Kazalniki slovenskih občin, URL= <http://www.fu.uni-lj.si/SIB/> (22.1.2006).
- Mandič, S. (2006): Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v EU. <http://www.gov.si/umar/projekti/sgrs/diskusij/diskjavn.html>. (27.1.2006).
- Ministrstvo za finance. URL=<http://www.sigov.si/mf/slov/tekgib/bilvl.htm>. 23.1.2006.
- Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/04).
- Podatki občin o realizaciji prihodkov in odhodkov, računu finančnih terjatev in naložb ter računu financiranja in realizaciji odhodkov po funkcionalnih dejavnostih, [http://www.gov.si/mf/slov/fin\\_loksk/obrazec\\_P\\_P1/real\\_P\\_P1.htm](http://www.gov.si/mf/slov/fin_loksk/obrazec_P_P1/real_P_P1.htm), 31.1.2006.
- Ustava Republike Slovenije (URADNI LIST RS, št. 33/91, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04).
- Verlič Christansen, Barbara. Odgovori na vprašalnik za avtorje raziskav ekspertiz SGRS. <http://www.gov.si/umar/projekti/sgrs/diskusij/diskjavn.html>, 31.1.2006.

---

<sup>8</sup> <http://www.gov.si/umar/projekti/sgrs/vprasanik/pv16.html> (27.1.2006)

SUMMARY

**Investments of local communities  
in housing access**

In last decade Slovenia is left without clearly defined housing policy on state level. Implementation of National Housing plan could be possible only by joined forces of public and private founds. Local communities should, with assistance of National Housing Trust, prepare programme outlines to increase housing access by citizens on the housing market.

To those citizens that are unable to get proper housing on the market due to financial and social reasons, state intervention in forms of income tax relief, financial subsidy as long as they need one, should be offered.

Negative trends of investments are noticed in all sectors of economy and life and therefore also visible in the housing field. Local communities, particular bigger urban areas, are providing less and less available housing area per person. If the housing policy and investments trends do not change, Slovenia can very possibly face a collapse of public housing programme in the next 20 years.

Relation within state income and investments of local community is weak due to procedures that need to be respected in the process of including local investments into development strategies and programmes of particular ministries.

The analysis shows diverse regulation of housing programmes and policies in different local communities with respect to the political affiliation of the mayors. Investment cycle is far too long for electoral periods. That is the reason why local administration is not stimulated to adjust investment cycle to the mandate of officials elected. Situation described damages efficacy of local administrations, elected officials and most of all, it diminishes the extent of investments into housing sector.