

# Stanovanjska politika v Mestni občini Celje

 **NEPREMIČNINE CELJE**

www.nepremicnine-celje.si

*V Sloveniji potrebujemo veliko dostopnih stanovanj, predvsem za mlade, a ne samo zanje. Stanje se vleče že leta, postaja kronično, zato nujno potrebujemo spremembe. Dostopnost stanovanj je postal problem tudi za srednji sloj, ne samo za socialno šibkejšo. Letos naj bi sicer zgradili okoli 3.000 stanovanj, kar pa je daleč od potreb (v 70. letih so zgradili skoraj 20.000 stanovanj letno). Kje smo v Celju in kako rešujemo stanovanjsko problematiko, smo vprašali direktorja Nekretnin Celje, Primoža Brvarja.*

**Vemo, da si včasih po Jazbinškovem zagonu lahko stanovanje kupil skoraj za ceno golfa, da se je po tem gradilo premalo in da smo stanovanjsko problematiko preveč prepustili trgu, ki sam tega ne more urejati. Kje smo v Celju glede potreb po stanovanjih?**

Tako kot drugje po svetu povpraševanje presega ponudbo, tako za nakup kot najem. Vsekakor pa je več povpraševanja po najemu. To kaže dejstvo, da se je konec leta 2021 na naš razpis za oddajo stanovanj v najem prijavilo 640 prosilcev, med njimi največ samskih. V naslednjih dveh letih bomo lahko oddali v najem med 150 in 200 stanovanj. To je za Celje ogromna številka in je v prvi vrsti posledica projekta novogradnje stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN 10, kjer bomo do konca leta dokončali še 92 od skupaj 142 stanovanj. Prav tako pa je pozitivno, da ima mesto Celje velik fond javnih najemnih stanovanj, v okviru katerega prihaja do višje fluktuacije najemnikov, s čimer se lažje zagotavlja stanovanja za nove najemnike. Lahko rečem, da smo v zvezi z zagotavljanjem javnih najemnih stanovanj v

Celju uspešnejši od drugih slovenskih mestnih občin.

**Tukaj gre za več skupin ljudi. Kako lahko pomagamo srednjemu sloju, ki vendar ima neka sredstva, in kako socialno šibkim, ki jih nimajo?**

Dejstvo je, da je plačilna sposobnost ljudi velik problem, sploh če vemo, da dve tretjini ljudi v Sloveniji prejema povprečno plačo ali nižjo. Poleg tega se je zadnjih 30 let po državi zgradilo malo stanovanj. Cene nepremičnin so narasle in mnogi ljudje zdaj razmišljajo raje o najemu. Problem pa je, da so bila doslej najemna razmerja v veliko primerih nezanesljiva, niso zagotavljala občutka varnosti. Bodisi je šlo za kratkoročne pogodbe, prekinitve, situacije, ko si si moral od danes na jutri poiskati novo stanovanje, in podobno. Na podlagi naših razpisov ugotavljamo, da so med tistimi, ki potrebujejo stanovanje, tako ljudje z nižjimi kot višjimi prihodki. Po starostni strukturi je nekaj več kot četrtina mladih, desetina starejših, večino, okoli dve tretjini pa predstavlja srednja generacija. Opažamo, da se predvsem mladi, kljub temu da bi morda kdo od njih lahko pristopil k nakupu stanovanja, odločajo za najem. To je predvsem posledica tega, da si želijo biti mobilni, se selijo s službo in jim ustreza, če imajo stanovanje v najemu. Zato je nujno, da se javna najemna stanovanja zagotovi tako za ekonomsko šibkejšo kot za tiste s povprečnimi dohodki in tiste, ki so nekaj nad povprečjem.

**Koliko lahko naredimo pri zamenjavi stanovanj? Se starejši že odločajo za zamenjavo za manjše stanovanje, ker ne potrebujejo več velikih?**

To je možno že zdaj. Tudi mi se trudimo pomagati pri reševanju takšnih problemov. Je pa res, da se starejši še vedno v premajhni meri odločajo za zamenjavo večjega stanovanja za manjšega, četudi tako velikega morda ne potrebujejo. To je zanje stres in dostikrat slišimo,



Direktor Nekretnin Celje, Primož Brvar.

da raje ostanejo v istem stanovanju do konca. Če so možnosti za to, pomagamo pri zamenjavi stanovanj.

**Koliko lahko pri tem pomaga država in koliko lokalna skupnost?**

Celje ima že zdaj največ javnih najemnih stanovanj na prebivalca. Z izgradnjo nove stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN 10 se ta fond povečuje in bo predstavljal več kot 10 % vseh stanovanj v Celju. V tem pogledu smo prvi v Sloveniji. Da bi Slovenija dohitela Avstrijo, kjer je več kot 50 % stanovanj najemnih in so zgrajena s pomočjo javnih sredstev, ni verjetno, je pa premik več kot nujen. Vse politične stranke so na letošnjih državnoborskih volitvah poudarjale, da je treba povečati fond javnih najemnih stanovanj, zato zdaj upravičeno pričakujemo, da bodo te obljube izpolnile. Celjska občina je s projektom nove stanovanjske soseske Dečkovo naselje – DN 10 del nepovratnih evropskih sredstev že usmerila v gradnjo stanovanj in tako pravzaprav prehitela državo. Dolgoročno pa mora država urediti trg najemnih stanovanj sistemsko in zagotoviti vir financiranja tako nepovratnih kot povratnih sredstev. Učinki zagotavljanja cenovno dostopnih najemnih stanovanj so multiplikativni, od investicij, ki spodbujajo gospodarstvo, do nižjih najemnih, ki razbremenijo družine, te pa lahko sredstva namenijo za potrošnje drugega blaga in storitev. To se v največji meri vrača v lokalno okolje, kar prispeva k večji kakovosti življenja vseh.

**Je pričakovati nižje cene nepremičnin in kdaj? Ali se bo zgodilo, da celotna generacija ne bo mogla do stanovanja, saj se zdi, da se razmere samo slabšajo?**

Ne bi rekel, da bo celotna generacija ostala brez stanovanj. Povpraševanje po nepremičninah se umirja zaradi bližajoče se energetske druginje. Ljudje manj trošijo, se manj odločajo tudi za nakupe stanovanj. Mislim, da se bo tudi cena starih nepremičnin umirila. Se pa spreminja kultura bivanja, več se povpraševanje po najemnih stanovanjih, ker se mladi nočejo vezati, so mobilni, več se selijo, pa tudi nimajo interesa dati toliko denarja za stanovanje in se potem odreči vsemu drugemu.

