

# Kje bodo nova najemna stanovanja?

*Streha nad glavo je poleg zaposlitve eden najpomembnejših izzivov sodobnega človeka. Ko cene za kvadratni meter stanovanja letijo v nebo, posledično pa tudi najemnine, je vse glasneje slišati zahteve, naj politika vendarle nekaj ukrene. Še posebej, ker je premier obljubil izgradnjo 3.000 javnih najemnih stanovanj. Je dal s tem vedeti, da se bo gradnja stanovanj intenzivneje odvijala, smo vprašali direktorja Nepremičnin Celje, Primoža Brvarja.*

**Razkorak med potrebami in možnostmi je velik, reševanje tega problema pa bo verjetno trajalo več let. Imamo v tem trenutku že sistemski in stabilen vir financiranja?**

Kot ste izpostavili, so potrebe po stanovanjih v Sloveniji res velike. Po podatkih stanovanjskih skladov, ki ne zajamejo celotne populacije, trenutno primanjkuje 15.000 stanovanj, kar je posledica pomanjkljive nacionalne stanovanjske politike v zadnjih desetletjih. Čeprav so politični odločevalci prepoznali ta problem, konkretnih rešitev še ni. Res pa je, da tovrstnih problemov ni mogoče rešiti čez noč. Zagotavljanje stanovanj je proces, v katerega so vključeni številni deležniki, od lokalnih skupnosti, prostorskih načrtovalcev, vladnih agencij, ki izdajajo soglasja, upravljalcev komunalne infrastrukture, projektantov in gradbenikov. Zato ne poteka hitro in zahteva temeljito načrtovanje ter izvajanje. Vlada je že pristopila k spremembi zakonodaje, kar vzbuja optimizem za prihodnje rešitve. Poleg tega je za prihodnjih 10 let napovedala, da bo iz proračuna za gradnjo javnih najemnih stanovanj namenjenih 100 milijonov evrov. To sicer še ni sistemski vir, je pa ključen signal, da se lahko gradnja načrtuje in izvaja.

**Občine bodo morale za ta namen zagotoviti zemljišča. Kako aktivna je Mestna občina Celje pri urejanju prostora in zemljišč?**

Občine imajo pri izvajanju ukrepov za zagotavljanje stanovanj eno najpomembnejših vlog, saj brez ustreznih prostorskih aktov in aktivne zemljiške politike ni investitorjev in ne investicij, ki predstavljajo pomemben kazalnik razvoja lokalne skupnosti. Po mojem vedenju so na občini na področju urejanja prostora zelo aktivni. V načrtu je ureditev več prostorskih aktov, ki so osnova za nove gradbene investicije in bodo pomembno vplivali na razvoj mesta. Hkrati je v pripravi Stanovanjski program Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032, ki ga pripravljamo skupaj s sodelavci z občine. Program bo vseboval različne ukrepe za zagotavljanje stanovanj za ranljive skupine prebivalcev in za prebivalce, ki so pomembni za razvoj mesta. Kot ključni del programa vidim ukrepe za zagotavljanje zemljišč in prostorskih aktov, iz katerih bo razvidno, kje v Celju lahko najhitreje gradimo in zagotovimo tako zasebna kot javna stanovanja. Občina se pogovarja z različnimi investitorji, zato verjamem, da bo interes za gradnjo velik. Pri pogovorih, kjer sem osebno sodeloval, lahko potrdim, da sta investicije v javna najemna stanovanja v Celju napovedala Stanovanjski sklad RS in Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki gradi stanovanja za starejše.

**Kakšni so vaši investicijski načrti? Kako daleč ste s tem glede na dostopne možnosti?**

Po izgradnji stanovanjske soseske DN 10 in prenovi staromeščanske vile na Vodnikovi 14 se aktivno pripravljamo na naslednjo investicijo. Na eni strani konsolidiramo finančno kondicijo družbe, na drugi razvijamo prostorski akt za gradnjo 80 stanovanj na območju severovzhodnega dela Lave. Ker tovrstni postopki trajajo več kot leto, ocenjujem, da bomo z gradnjo pričeli leta 2026. S sprejetjem Stanovanjskega programa bomo določili in razvijali dodatne lokacije



Direktor Nepremičnin Celje, Primož Brvar.

za gradnjo javnih najemnih stanovanj v Celju. Če bomo uspeli razrešiti vprašanja lastništva in financiranja, bomo novo zgodbo poskusili ustvariti še na Stanetovi ulici 19.

**Razpolagate z več kot 2.000 stanovanji, kar je največ med mestnimi občinami, več kot polovica jih je starejših, kar terja stalna sredstva za obnovo. Koliko morate vlagati v obnovo?**

Res je, dve tretjini stanovanjskega fonda v lasti družbe je starejšega od 30 let, kar zahteva nenehno vzdrževanje in investicije v obstoječa stanovanja ter skupne dele stavb. V zadnjih desetih letih smo celovito prenovili več kot 500 stanovanj, vlagali v energetske sanacije stavb, zamenjavo stavbnega pohištva, streh, prenovo kopalnic, peči itd. V tem obdobju smo za to namenili 22 milijonov evrov. Številke kažejo na veliko potrebo po vlaganjih in našo zavezo, da zagotavljamo kakovostne bivalne pogoje za naše najemnike.

**Novo zgrajena stanovanja so kakovostna, energetska učinkovita in za najemnike pomenijo nižje stroške. Kakšne so najemnine neprofitnih stanovanj v primerjavi s tržnimi?**

Naša družba ne gradi samo energetska učinkovitih stanovanj, ampak je v preteklih letih veliko vložila tudi v ukrepe za večjo energetska učinkovitost stavb in stanovanj. Najemnine pa se zaradi tega niso povečale. Povprečna najemnina v naših stanovanjih znaša 5 € na kvadratni meter, kar je približno polovico ceneje kot najemnine na prostem trgu. S tem Mestna občina Celje letno prihrani občanom okoli 6 milijonov evrov, kar ni zanemarljiv znesek. To omogoča ljudem, da prihranjen denar usmerijo v druge potrebe, kar pozitivno vpliva na razvoj mesta in lokalno gospodarstvo. Povečanje števila javnih najemnih stanovanj vpliva tudi na cene najemnin, vendar so potrebe po stanovanjih tako velike, da kljub investicijam v naslednjih petih letih ni pričakovati padca najemnin na prostem trgu.



Nedavno zgrajena stanovanja Nepremičnin Celje v Dečkovem naselju.