

ANALIZA POTENCIALOV ZA RAZVOJ SKUPNOSTNEGA STANOVANJSKEGA PROJEKTA NA RESNICI

Poročilo pripravil: Zadruga Zadrugator z.o.o., so.p.
Avtorji: Maša Hawlina, Anja Lazar, Rok Ramšak

Naročnik: Občina Hrastnik

November, 2021

KAZALO

KAZALO	2
STANOVANJSKI PROJEKT RESNICA - ANALIZA ANKETE	3
Demografija	3
Trenutna stanovanjska situacija	6
Stanovanjski program?	11
Razumevanje lastništva in najemništva	15
Stanovanjske zadruge	18
Finančni položaj	19
PREDSTAVITEV ZADRUŽNIH MODELOV ZAINTERESIRANIM ISKALCEM STANOVANJA	21
ANALIZA MOŽNIH FINANČNIH KONSTRUKCIJ MODELA STANOVANJSKE ZADRUGE Z IDEJNIM KONCEPTOM	24
1. Gradbena zadruga	25
Gradbena zadruga (varianta A):	25
2. Lastniška zadruga	27
2.1. Lastniška zadruga z 10% samoudeležbo	29
3. Najemna zadruga	30
Aktualna preliminarne finančne zasnove modela Gradbene zadruga	33

STANOVANJSKI PROJEKT RESNICA - ANALIZA ANKETE

Ob pripravi stanovanjskega projekta na Resnici se je interesente prvotno pridobilo s kratko preliminarno anketo, ki jo je občina Hrastnik razširila po svojih spletnih kanalih. Interes za stanovanja je preko izpolnjevanja ankete izrazilo 109 oseb.

Pred pošiljanjem naslednje bolj podrobne ankete, ki služi pridobitvi osnovnih informacij za zasnovo smiselnega projekta, so na občini vse zainteresirane še poklicali ter z njimi opravili kratek telefonski pogovor, pri katerem je bilo pomembno izvedeti predvsem, ali so za stanovanje še zmeraj zainteresirani ter za kakšen namen potrebujejo stanovanje. Telefonski pogovori so bili izvedeni med 26.5. in 28.5.2021. 7 oseb ni bilo dosegljivih, od tega so 3 v preliminarni anketi podale napačno številko, za 11 oseb pa se je izkazalo, da za stanovanje niso več zainteresirane. 31.5.2021 je občina Hrastnik vsem, ki so potrdili interes za pridobitev stanovanja na Resnici razposlala elektronska sporočila, s povezavo do ankete interesentom za pridobitev stanovanja na Resnici. Na anketo je odgovorilo je 87 oseb.

Zaradi tehnične napake pri štirih vprašanjih, smo anketirance naknadno prosili, da še enkrat izpolnijo vprašanja, ki so vezana na njihov finančni položaj – ta so jim bila poslana 15.5., nanje pa je do 23.6. ustrezno odgovorilo 39 anketirancev.

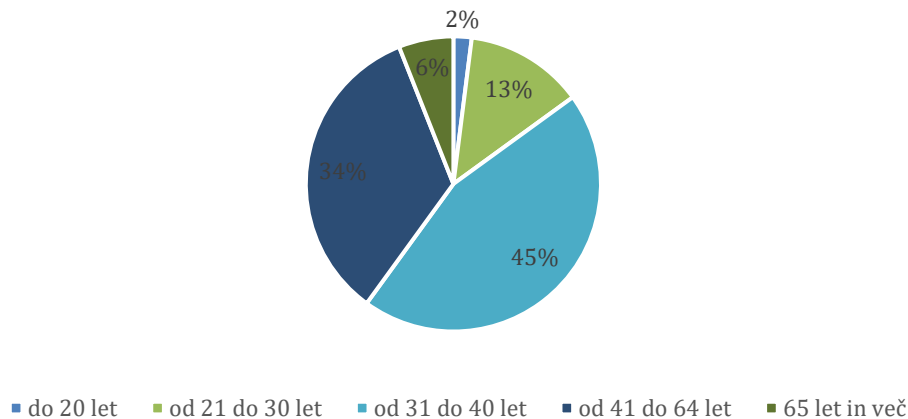
Demografija

Na anketo se je do 21.6. 2021 odzvalo in jo ustrezno izpolnilo 87 oseb. Od tega jih **večina (86 %) že sedaj biva v Hrastniku**, 8 % jih ne biva v Hrastniku, med katerimi prevladujejo osebe, ki trenutno ne bivajo v Hrastniku pa bi se radi vrnile.

Od vseh anketirancev le 21 % tudi dela v Hrastniku, 56 % jih dela v drugih krajih, 23 % anketirancev (20 oseb) pa je označilo možnost drugo. Od tega je 9 oseb že upokojenih, med ostalimi pa se najdejo osebe ki so delno zaposlene v Hrastniku, osebe brez zaposlitve, tisti ki delajo od doma, oseba, ki dela za VDC Zasavje (VDC se zanima za eno stanovanje), vrhunski športnik,...

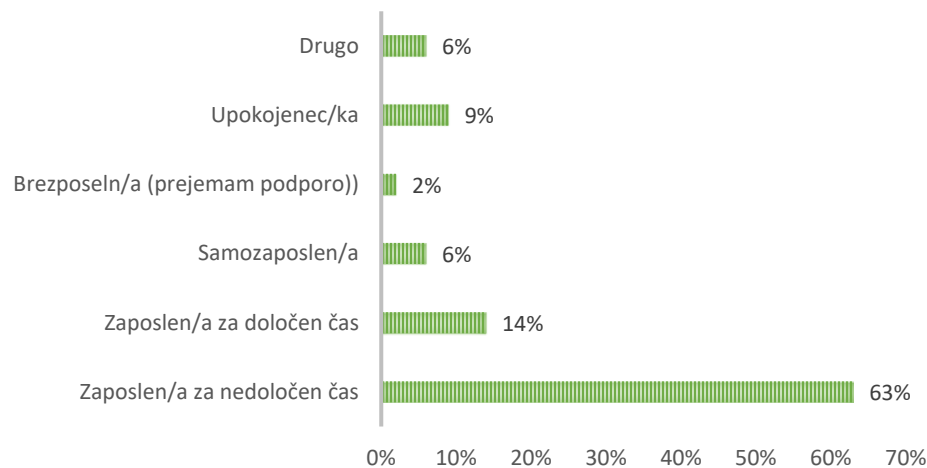
Od 64 anketirancev, ki je izpolnilo demografske podatke je 42 % moških in 58 % žensk. Med starostnimi skupinami prevladujejo mlajši - s 45 % je največja skupina oseb starih med 31 in 40 let, sledijo jim osebe stare med 41 in 64 let z 34 %, 13 % sodi v starostno skupino med 20 in 30 let, 6 % je starejših od 65 let, 1 anketiranec pa je mlajši od 20 let.

STAROSTNA STRUKTURA (N=64)



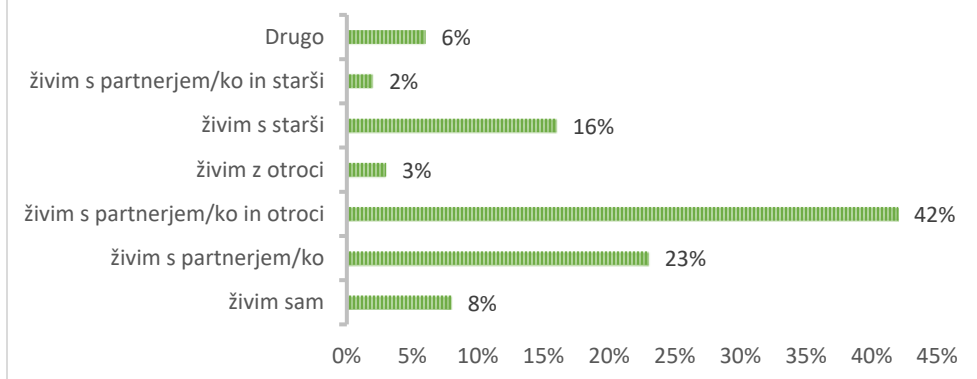
Večina anketirancev je zaposlena za nedoločen čas (63 %), 14 % je zaposlenih za določen čas, 9 % je upokojenih, 6 % je samozaposlenih, ena oseba je brezposelna, 7% pa jih je označilo drugo (vrhunski športnik, skrajšani delovni čas, brezposelnost zaradi bolezni). Največ anketirancev ima srednješolsko izobrazbo (56 %), 30 % ima visokošolsko, sledi višješolska izobrazba s 8 %, preostanek pa se enakomerno porazdeli med tistimi z osnovnošolsko (3 %) izobrazbo ter osebami z magisterijem po starem programu oziroma doktoratom (3 %).

ZAPOSLOTVENI STATUS (N=64)



Med interesenti, ki se zanimajo za stanovanja na Resnici je največ družin - partnerja in otroci (27), 2 družini sta enostarševski, 15 je parov, 5 je samih, 10 oseb trenutno še živi s starši, 1 oseba pa stanuje s partnerjem/ko in starši. 4 osebe so označile možnost drugo, pri katerih je za izpostaviti gospo, ki živi s partnerjem, hčerko in sestro, ki ima Downov sindrom, ter gospoda, ki se zanima za stanovanje za VDC Zasavje.

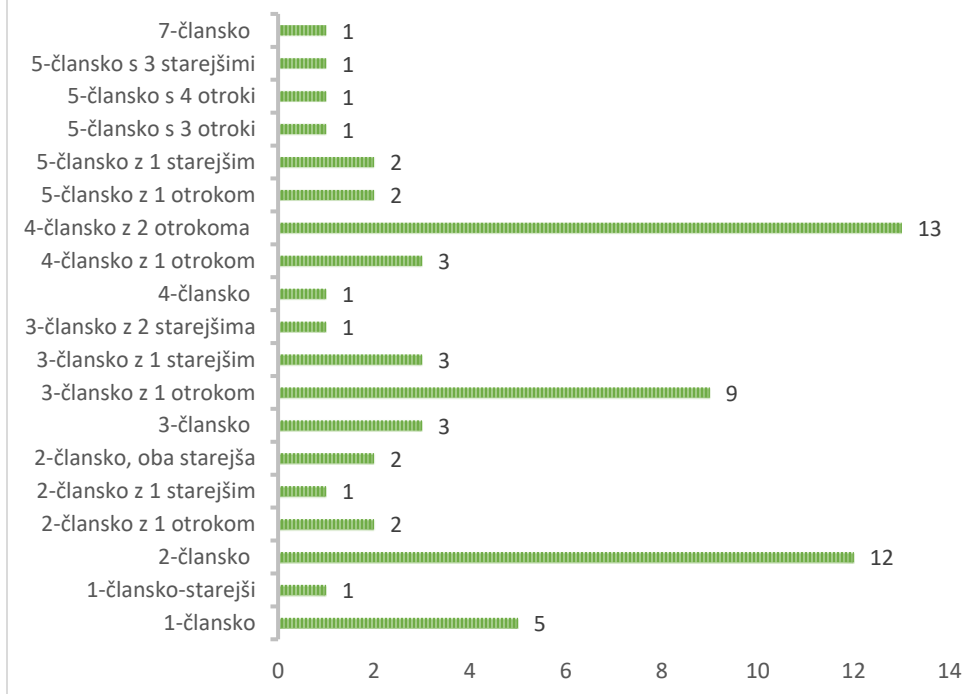
SESTAVA GOSPODINJSTVA (N=64)



Glede na sestavo gospodinjstev in prevladujoče družine, ki se prijavljajo za stanovanje in kar nekaj anketirancev, ki še živijo pri starših, ni presenetljivo, da je skupno največ gospodinjstev tričlanskih (16), štiričlanskih (17) in petčlanskih (7), eno pa celo sedemčlansko. Število dvočlanskih gospodinjstev je 17, kjer poleg parov najdemo tudi 2 enostarševski družini. 6 gospodinjstev je enočlanskih.

Podrobnejša sestava gospodinjstev pa je razvidna iz spodnjega grafa. Za potrebe lažjega prikaza smo v grafu mlajše od 18 definirali kot 'otroke', starejše od 65 pa kot 'starejše'. Gospodinjstva kjer je zabeleženo le število članov, ne vključujejo mlajših od 18 let oz. starejših od 65 let.

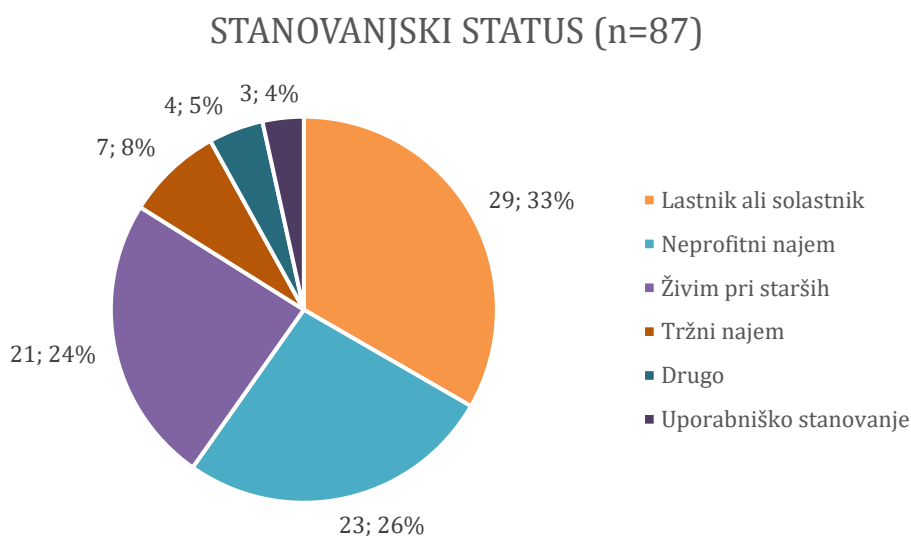
TIP GOSPODINJSTVA (N=64)



Trenutna stanovanjska situacija

Po trenutnem stanovanjskem statusu je največ anketirancev lastnikov ali solastnikov stanovanja v katerem trenutno bivajo – od 87 je takih tretjina vprašanih. 25 % vprašanih predstavljajo najemniki neprofitnih stanovanj¹. 24 % pa je takih, ki še bivajo pri starših oziroma drugih sorodnikih. Dosti manj je tržnega najema (8 %) in bivanja v uporabniških stanovanjih (2 %). 7 % anketirancev je označilo kategorijo drugo. Med temi odgovori gre izpostaviti gospo, ki najema stanovanje od Spektra (predvidevamo, da gre za stanovanje s prosto določeno najemnino), ki pod razloge za nezadovoljstvo in iskanje novega stanovanja navaja:

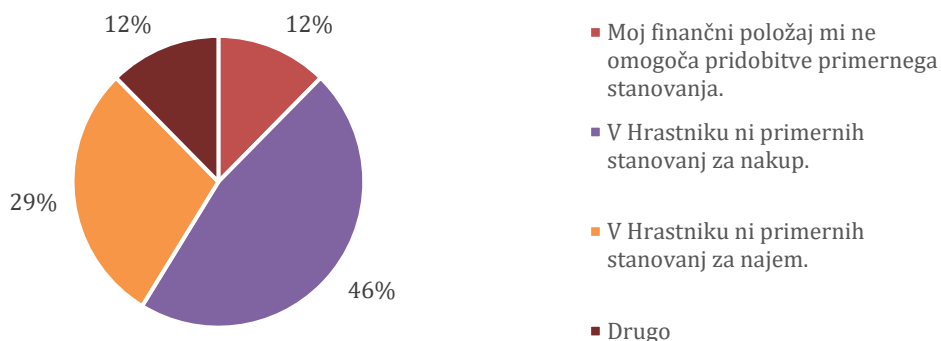
»Glavni razlog je "pomanjkljivo vzdrževanje" stanovanja - vlaga, plesen....Zelo pomembno bi bilo, da sinova, ki sta sedaj v eni manjši sobi pridobita vsak svojo sobo.«



Ko smo spraševali po zadovoljstvu s trenutnim stanovanjskim položajem, je zanimivo, da se dobra polovica anketirancev ni jasno opredelila ter izbrala odgovor 'nisem niti zadovoljen, niti nezadovoljen'. Malo manj kot tretjina se do svoje stanovanjske situacije opredeljuje negativno (izbira odgovorov: 'sploh nisem zadovoljen' (15 %) in 'nisem zadovoljen' (14 %)). 21 % vprašanih je zadovoljnih s trenutno situacijo, nihče pa ni izbral odgovora 'zelo sem zadovoljen', kar gre pričakovati glede na to, da smo vprašanjem postavljali tistim, ki iščejo drugo stanovanjsko rešitev.

¹ K prvotnemu številu odgovorov 22, smo dodali še odgovor, ki je bil zapisan pod kategorijo drugo. Gospa je namreč napisala, da njen mož najema neprofitno stanovaje in da so njeno bivanje tam uredili z aneksom k pogodbi.

OVIRE PRI PRIDOBITVI STANOVANJA (N=97)



Pri vprašanju »Kaj so glavni razlogi, da trenutno ne bivate v stanovanju, ki bi ustrezalo vsem potrebam vašega gospodinjstva?« smo anketirancem dali možnost, da izberejo več odgovorov. Anketiranci kot največjo oviro pri pridobitvi stanovanja navajajo, da v Hrastniku ni primernih stanovanj za nakup (46 %), skoraj tretjina (29 %) vseh pa opozarja, da primanjkujejo tudi najemna stanovanja. Le 12 % anketirancev je kot enega izmed glavnih razlogov za pridobitev bolj primerne stanovanja navedlo (tudi), da jim njihov finančni položaj ne omogoča pridobitve stanovanja. Pod kategorijo drugo so relevantni odgovori še, da anketirancu dostop do drugega stanovanja omejuje finančna zmogljivost in dva komentarja, ki opozarjata, da so cene v Hrastniku previsoke.

»Cene na trgu niso realne. Za stanovanje v Hrastniku 1100 ali več za kvadratni meter stanovanja je drago. To stanovanje bo karkoli kasneje težko prodati. V naše malo, mirno mesto, v katerem se je težko tudi zaposliti, ne verjamem da bi se nekdo iz Celja ali večjih krajev preselil k nam. Mi ki smo živeli od rojstva v Hrastniku pa bi se radi vrnili todi če se 30km ali več vozim dlje v službo.«

Kaj so razlogi za vaše zanimanje za pridobitev novega stanovanja na Resnici?

Pri odprtem vprašanju o razlogih za zanimanje za pridobitev novega stanovanja na Resnici smo odgovore (75) razvrstili glede na različne razloge za iskanje drugega stanovanja. En odgovor je pogosto vseboval več razlogov zato se število odgovorov ne ujema z navedenim številom razlogov.

Največkrat (21x) ponovljen razlog, da si želijo **lastništva** stanovanja. Pogosto (11x) pa se omenja tudi željo **po novozgrajenih stanovanjih**, kar ne preseneča, glede na to, da kar nekaj anketirancev navaja težave povezane s slabo izolacijo, vlago, plesnijo, majhnimi in slabo opremljenimi kopalnicami... Obstoječe stanovanjsko stanje, ki ne zagotavlja osnovnih pogojev kakovosti bivanja, je kot razlog za zanimanje za stanovanje na Resnici navedlo 6 anketirancev.

»Trenutno z mozem živiva v neprofitnem stanovanju brez balkona, z odsluženo opremo v kopalnici, vlago v dnevni sobi, majhen kabinet pa imava za spalnico.«

»Trenutno živim v starejši stanovanjski hiši brez kopalnice v vlagi in plesni. Oddaljena sem od centra ter nimam nič na dosegu rok, zato bi mi to stanovanje prišlo prav.«

Povezano z novogradnjami, je kar nekaj tistih, ki so navedli, da bi si želeli bolj **sodobnih tlorisov** ali boljše razporeditve stanovanj (5x), **sodobno infrastrukturo**, boljšo energetske učinkovitost in s tem povezano **nižje mesečne stroške** (5x).

Zelo velik je delež tistih, ki se soočajo z prenaseljenostjo stanovanj, tako jih je 19 kot ključni razlog za potrebo po novem stanovanju navedlo, da potrebujejo **večje stanovanje**. V nasprotju z njimi pa je tudi skupina šestih – predvsem starejših enočlanskih (in eno dvočlansko) gospodinjstev, ki bi si želeli **manjše stanovanje**, kar pa povezujejo tudi z željo **po bivanju v stanovanjski stavbi z dvigalom ali stanovanju v nižjih nadstropjih** in na bolj ravnem območju. Vse to pa racionalno povezujejo s tem, da bi radi bili čim dlje časa v lastnem stanovanju in **da bodo lahko čim dlje neodvisni**.

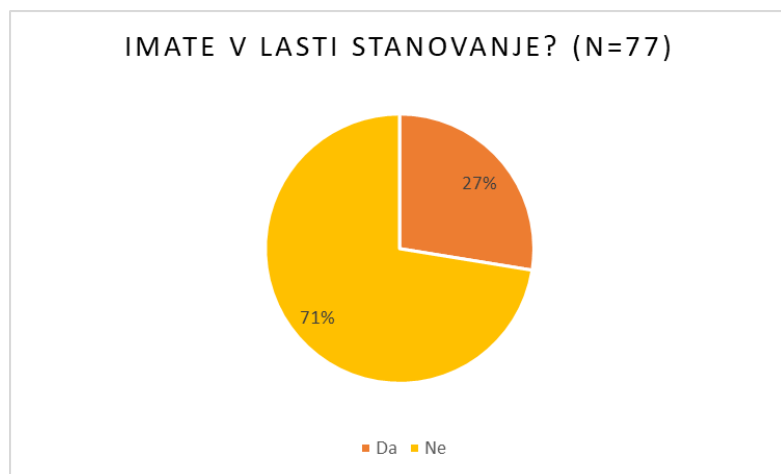
Šest oseb si želi pridobiti stanovanje na Resnici zato, da bi se lahko osamosvojili, pri čemer gre opozoriti, da tu ne gre le za posameznike, temveč tudi družine z otroki.

Eden izmed razlogov, ki se je večkrat ponovil je tudi **želja po menjavi lokacije**, spremembi bivalnega okolja (7x), izpostavljala pa se je tudi želja po vrnitvi oz. **ostati v domačem kraju** (3x). Nekaj je bilo tudi odgovorov, ki so povezani s tem, kar je že znanega o projektu – 3 so izpostavili, da jih privlači **dobra lokacija** načrtovanih stanovanj, 3 so izpostavili prednosti tega, da bodo **stanovalci vključeni v načrtovanje**, 1 pa je specifično izrazil željo po **sobivanju** oz. bivanju v stanovanjski zadrugi.

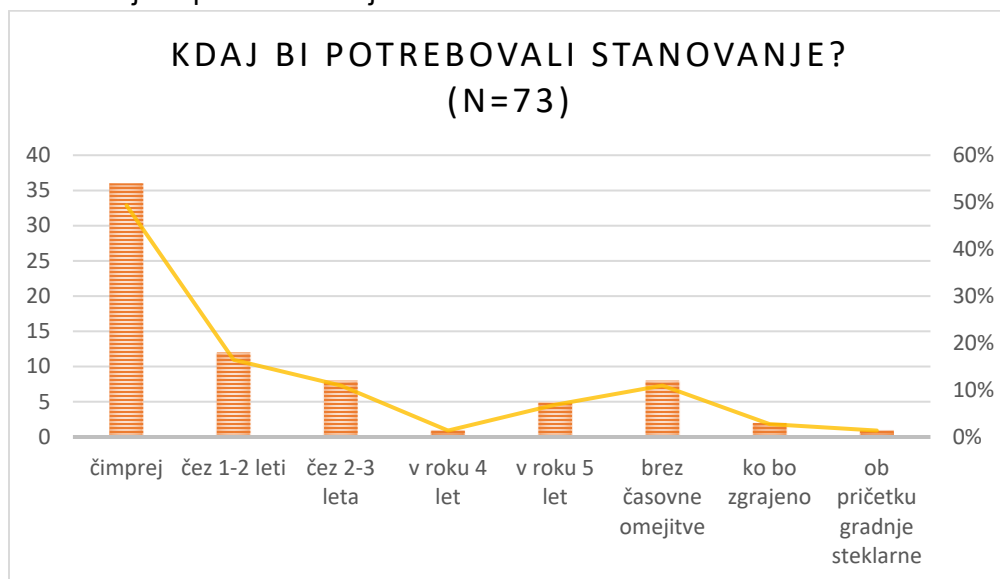
Med anketiranci sta tudi dva, ki bi rada kupila stanovanje za nadaljnjo oddajo, dva, ki bi rada kupila stanovanje za družinske člane in oseba, ki je trenutno brez doma.

Trenutno stanovanjsko razmerje

Trenutno večina (71 %) anketirancev nima v lasti nobenega stanovanja ali hiše, malo manj kot tretjina (27 %) pa je že lastnikov. Na vprašanje, kaj bodo naredili z obstoječim stanovanjem v kolikor pridobijo stanovanje na Resnici, bi jih 6 od 18, ki so odgovorili na vprašanje, stanovanje prodalo, ena oseba pa bi prodala obstoječo nepremičnino, če bi se dalo urediti menjavo z doplačilom. Po menjavi stanovanja sta se sicer zanimala še 2 druga anketiranca. 5 odgovorov gre v smeri, da bi stanovanje prodali ali oddali – odvisno od situacije, 2 sta v precepu ali bi stanovanje obdržala ali prodala. Dvakrat se omenja tudi možnost obdržati stanovanje za otroke (kar se zdi sploh smiselno pri gospe s 5 otroki), enkrat pa, da bi obstoječega stanovanje radi obdržali za nadaljnjo oddajo.



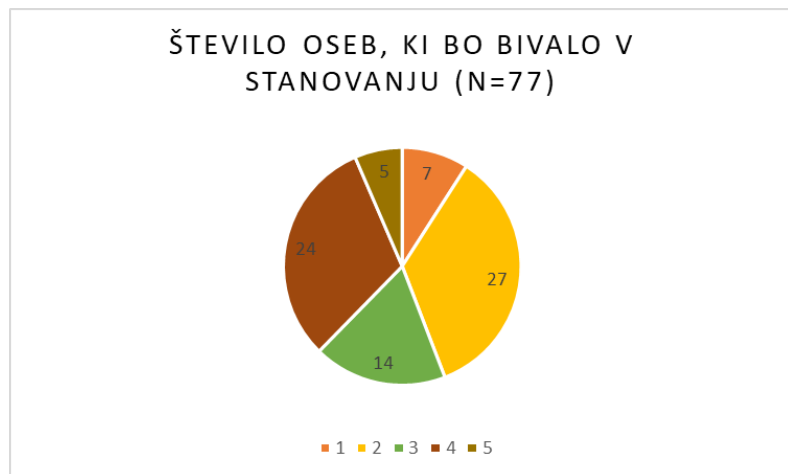
Stanovanjske potrebe in želje?



Skoraj polovica (49 %) anketirancev si želi, da bi bila stanovanja dostopna čimprej. 16 % bi stanovanje želelo v enem, največ dveh letih, 11 % pa v največ 3 letih. Prav tako 11 % (8 anketirancev) je brez časovne omejitve za pridobitev stanovanja od katerih moramo upoštevati, da sta tudi 2, ki stanovanje želita le za nadaljnjo oddajo. Nekaj jih je podalo še druge odgovore

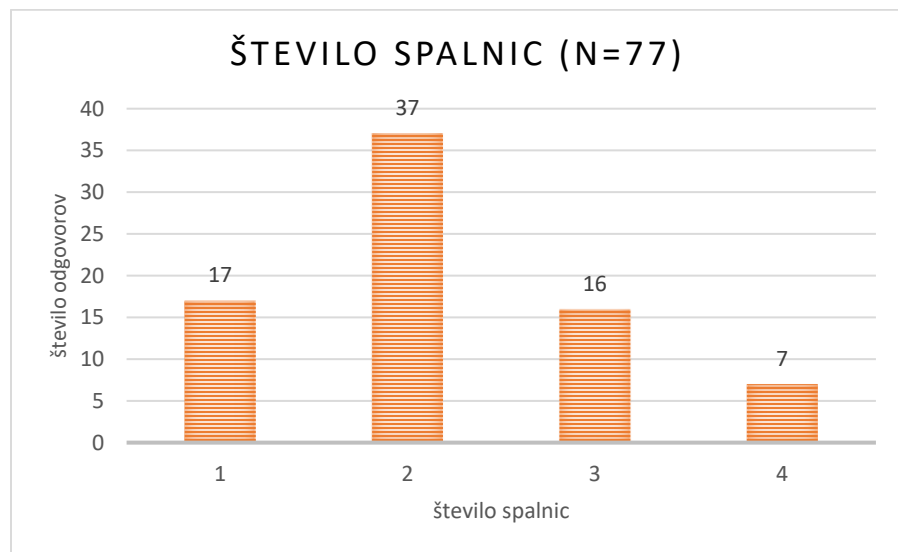
(razvidno iz zgornjega grafa), vendar je v splošnem razbrati, da bi si velika večina želela stanovanja kakor hitro bo to mogoče.

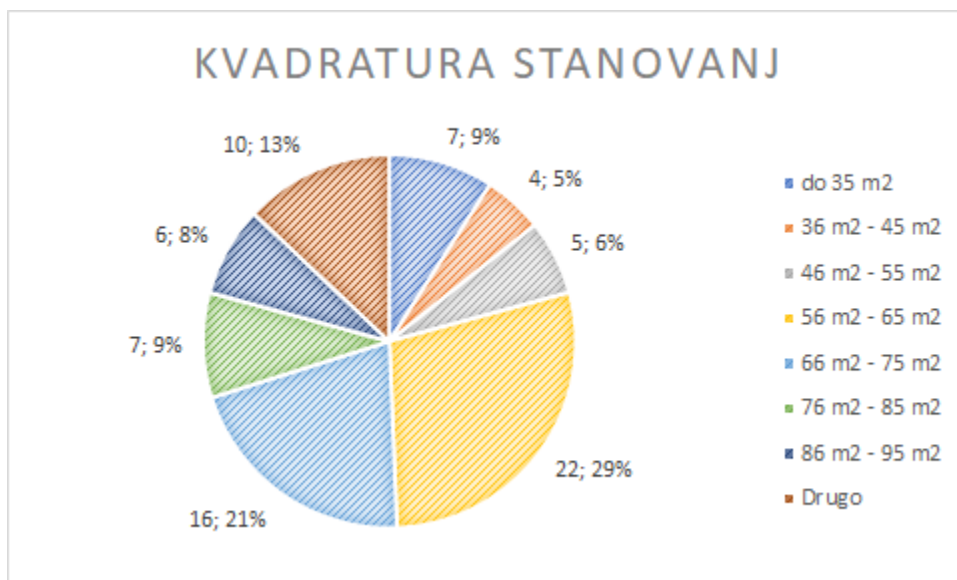
Kakšna stanovanja se potrebuje?



Največ stanovanj se potrebuje za **dvočlanska (27)**, **štiričlanska (24)** in **tričlanska (14)** gospodinjstva. Nekaj pa tudi za **enočlanska (7)** in **petčlanska (5)** gospodinjstva. Več kot 5 oseb naj ne bi bivalo v nobenem stanovanju. Od tega **dve tretjini gospodinjstev vključuje otroke** in le dobra desetina starejše.

Največ gospodinjstev (37), ki se zanima za stanovanja, bi potrebovalo dve spalnici oz. otroški sobi, 17 gospodinjstev bi potrebovalo eno spalnico, 16 gospodinjstev tri spalnice, 7 gospodinjstev pa 4 spalnice.



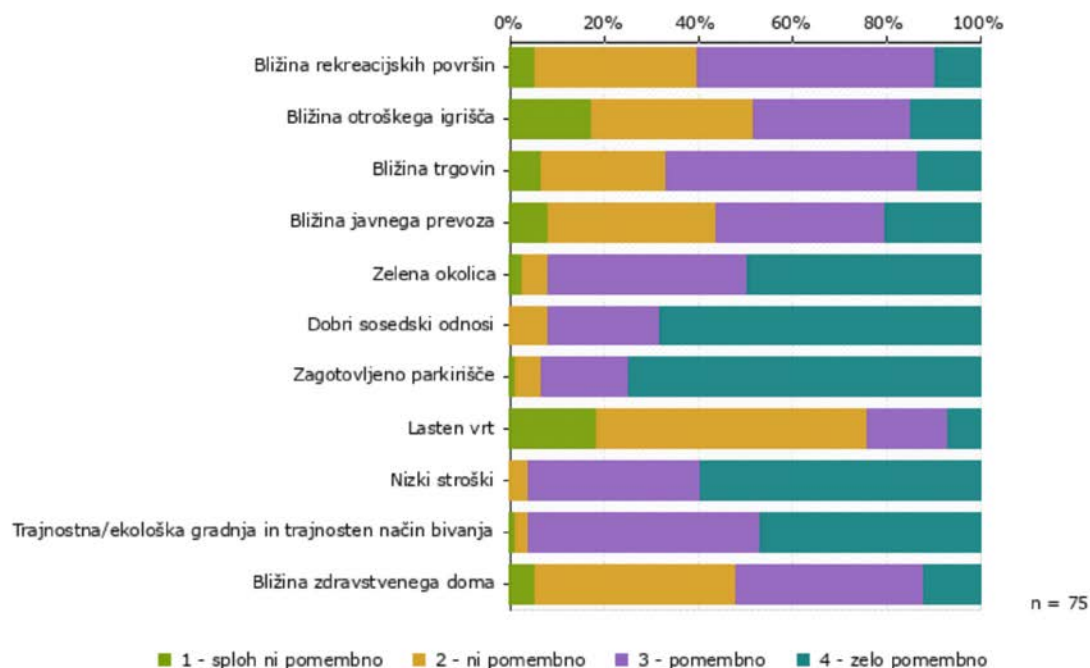


Največje povpraševanje (50 %) je po stanovanjih s kvadrato med **56 in 75m2** za katera se zanimajo vse od enočlanskih do štiričlanskih gospodinjstev. Preostala polovica pa se približno enakomerno porazdeli po stanovanjih z manjšo in večjo kvadrato. Bolj podrobno si stanovanjske potrebe v povezavi z sestavo gospodinjstva lahko pogledate v priloženi razpredelnici 'gospodinjstvo_stanovanje'.

Stanovanjski program?

Med vsemi navedenimi značilnostmi stanovanja, je anketirancem najpomembneje zagotovljeno parkirno mesto - 75 % ga je označilo za zelo pomembno, nadaljnjih 19 % pa kot pomembno. Glede na to, da večina občanov Hrastnika biva v precej zastarelem in dotrajanem stanovanjskem fondu, v katerih so obratovalni stroški običajno višji. Zato ni presenetljivo, da se kot zelo pomembne (59 %) oziroma pomembne (36 %) vrednoti nizke (stanovanjske) stroške. Na drugi strani pa je nekoliko presenetljivo, da sta zelo visoko po vrednotenju pomembnosti pristala tudi trajnostna/ekološka gradnja in trajnosten način bivanja (47 % - zelo pomembno, 49 % - pomembno) ter dobri sosedski odnosi (68 % - zelo pomembno, 24 % - pomembno, kar je vseeno optimistično za zasnovo stanovanjskega projekta, ki bi spodbujal povezovanje stanovanjske skupnosti. Izrazit pomen ima še zelena okolica (49 % - zelo pomembno, 43 % - pomembno), nekaj naklonjenosti je tudi bližini javnega prevoza in bližini trgovin. Medtem ko so anketiranci do bližine rekreacijskih površin, otroškega igrišča, lastnega vrta in bližine zdravstvenega doma bolj kot ne ravnodušni.

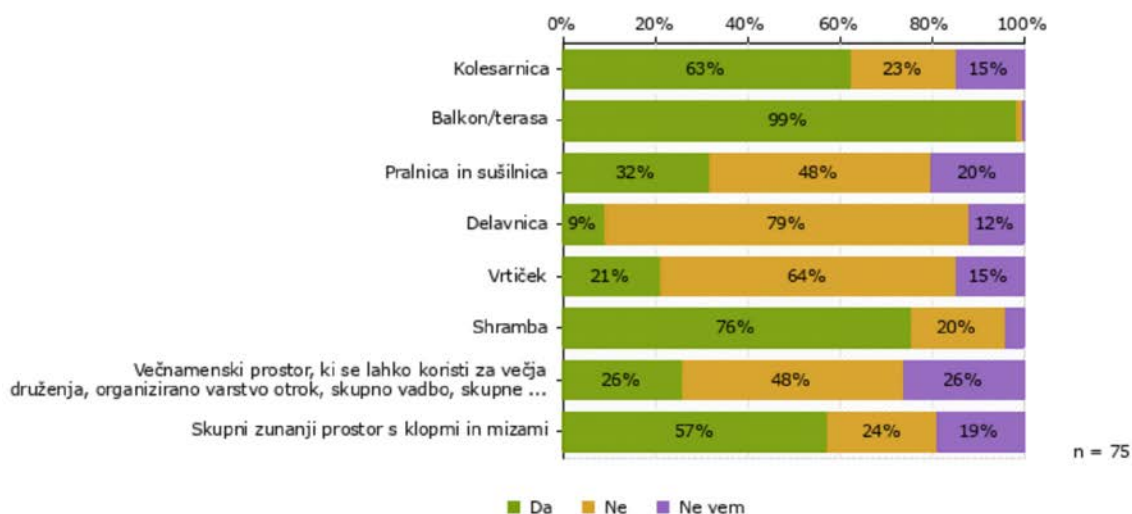
Koliko so za vas pomembne naslednje značilnosti stanovanja?(n = 75)



Souporaba

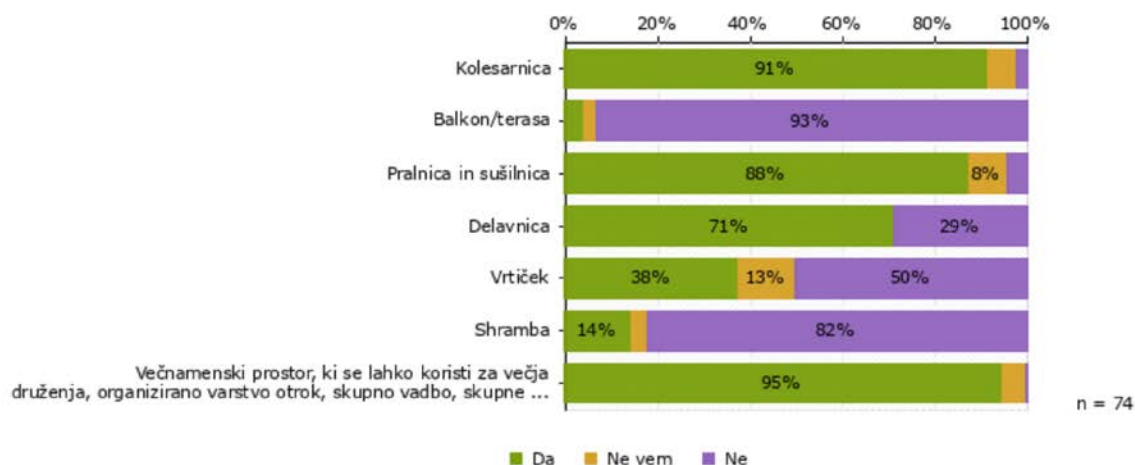
Od prostorov, ki bi si jih želeli anketiranci imeti poleg svojega stanovanja, jasno prednjači balkon oz. terasa, ki si ga želi kar 99 % vprašanih. Pozitivno so naravnani do deljenja kolesarnice, shrambe in skupnega prostora s klopmi in mizami. Približno tretjina bi imela tudi skupno pralnico in četrtna večnamenski prostor, ki se lahko koristi za raznolike skupnostne aktivnosti, varstvo otrok ipd. Najmanj anketirancev pa bi želelo imeti vrtiček (21 %) in delavnico (9 %).

Bi si želeli imeti poleg stanovanja tudi naslednje prostore? (n = 75)



Tiste, ki so v prejšnjem vprašanju rekli, da bi želeli imeti katerega od dodatnih prostorov poleg stanovanja, smo povprašali tudi, ali bi bili te prostore pripravljeni souporabljeni. Izkazalo se je, da bi bila večina teh pripravljenih deliti kolesarnico, pralnico in sušilnico, delavnico ter večnamenski prostor. Medtem ko bi imeli balkon/teraso in shrambo absolutno raje za individualno uporabo. Souporaba vrtička bi lahko bila še stvar debate – od tistih, ki so označili, da bi imeli vrtiček, bi ga bilo 38 % pripravljenih souporabljeni.

Ali bi bili pripravljeni katerega od naslednjih prostorov souporabljeni z ostalimi stanovalci? (n = 74)



Poleg že navedenih prostorov, je nekaj anketirancev izrazilo željo še po drugih prostorih: 5x je omenjena klet, 6x garaža ali 2x pokrit nadstrešek, 3x atrij in 3x delovni kabinet.

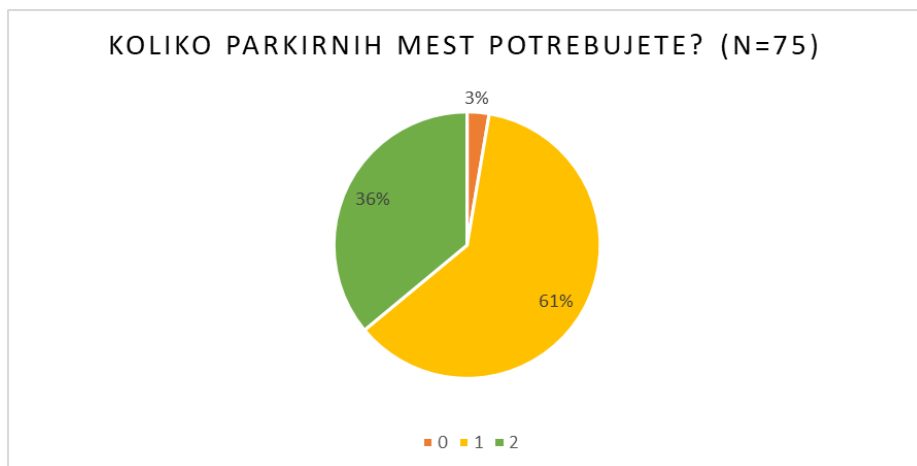
Pri vprašanju o souporabi določenih prostorov znotraj stanovanjske stavbe, skoraj tretjina vprašanih ne vidi nobenih prednosti. Približno desetina anketirancev je do souporabe ravnodušna, dobra polovica pa kot prednosti vidijo predvsem nižje stroške, boljše razporeditev in večji izkoristek prostora, spodbujanje souporabe in trajnosti, pa tudi druženje, boljše razumevanje drug drugega, možnost za medgeneracijsko sodelovanje in krepitev skupnosti.

Med zadržki in skrbmi, ki se največkrat navajajo pa so malomarna uporaba prostorov in predmetov, slaba skrb zanje, odtujevanje stvari, neenako prevzemanje odgovornosti in nepravilna porazdelitev uporabe, nesporazumi, konflikti, ki vodijo v slabe sosedске odnose ipd. Zelo velik delež jih, četudi so načeloma za souporabo določenih prostorov, poudarja pomembnost zasebnega balkona/terase/atrida.

Parkirna politika

Kot je bilo videti že po vrednotenju značilnosti stanovanja, so parkirna mesta izredno pomembna. Kljub temu, da smo ob vprašanju opozorili, da več parkirnih mest pomeni večji strošek, bi se 36

% odločilo za dve parkirni mesti, 61 % za enega, le 3 % (2 osebi) pa ne potrebujeta parkirnega mesta.



Se je pa izkazalo, da bi se bilo 38 % vprašanih pripravljena odreči enemu ali več parkirnih prostorov, v kolikor bi imel stanovanjski objekt na voljo enega ali več skupnostnih avtomobilov. Za 40 % vprašanih to ne bi imelo vpliva na število parkirišč, 22 % pa je odgovorilo z »ne vem«.

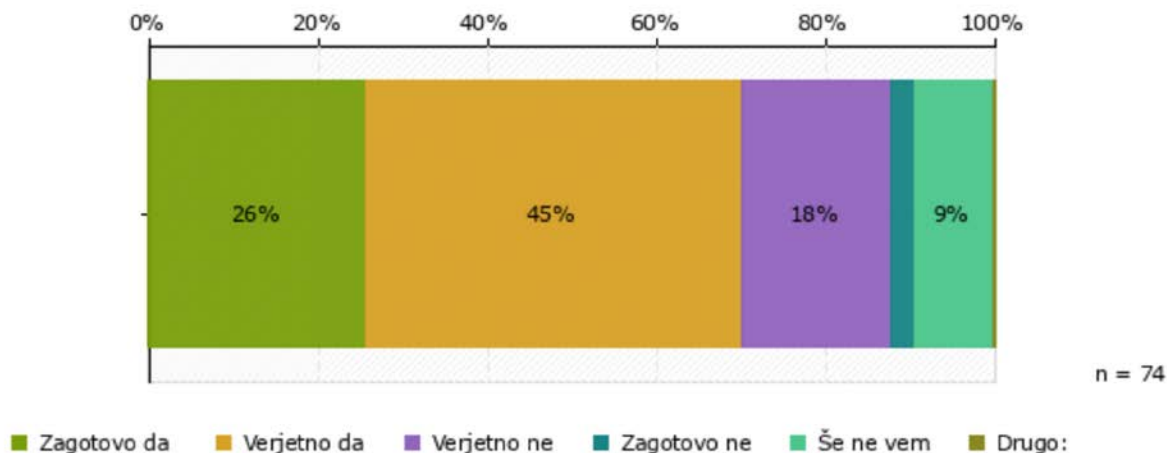
Načrtovanje in sobivanje

Bi bili radi vključeni v proces načrtovanja naslednjih vidikov stanovanjskega projekta?(n = 74)



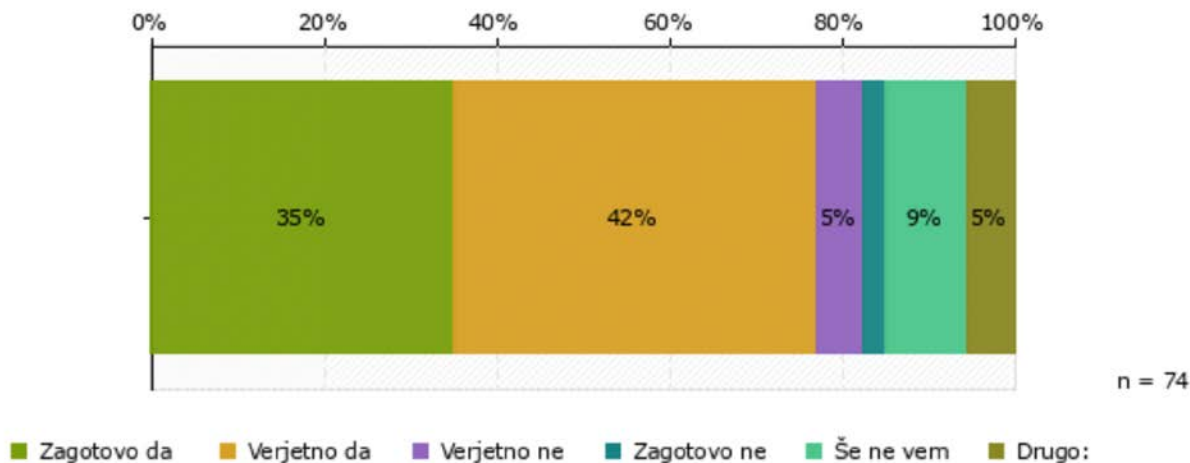
Kot je razvidno iz zgornjega prikaza so anketiranci izrazito naklonjeni sodelovanju v procesu, tako v fazi zastavitve koncepta stavbe, arhitekturnega načrtovanja, kot tudi kasneje pri dogovarjanju o upravljanju s stavbo. Pri čemer je še zmeraj največ interesa ravno za arhitekturno načrtovanje, kar bi veljalo za izpostaviti kot eno izmed prednosti projekta v primerjavi z drugimi stanovanji. Večina (71 %) bi verjetno ali zagotovo tudi aktivno sodelovala pri organizaciji sobivanja v stanovanjskem bloku (urejanje okolice stanovanjskega bloka, čiščenje, organizacija skupnih aktivnosti in dogodkov itd.)

Bi se želeli aktivno vključevati v organizacijo sobivanja v stanovanjskem bloku (urejanje okolice stanovanjskega bloka, čiščenje, organizacija skupnih aktivnosti in dogodkov itd.)?(n = 74)



Še večji delež anketirancev (77 %) si želi neke oblike medsosedske izmenjave in pomoči (npr. pomagati sestavit pohištvo, popaziti na otroka, opraviti nakup za bolnega sosedo, ...). Pri čemer se opozarja, da to ne bi smelo biti nekaj obveznega in zapovedanega.

Bi si želeli medsosedske izmenjave in pomoči (npr. pomagati sestavit pohištvo, popaziti na otroka, opraviti nakup za bolnega sosedo, ...)?(n = 74)



Razumevanje lastništva in najemništva

V Slovenji velja mantra, da si vsi želimo lastništva, vendar je ne gre jemati brez konteksta – v Sloveniji nimamo razvitega pravega najemništva, pač pa zelo majhen, nestabilen in slabo reguliran najemniški trg, ki ne ponuja kakovostnih in trajnih rešitev stanovanjskega vprašanja.

Kakšno je dejansko mnenje glede prednosti in slabosti najema in lastništva smo želeli preveriti pri anketirancih.

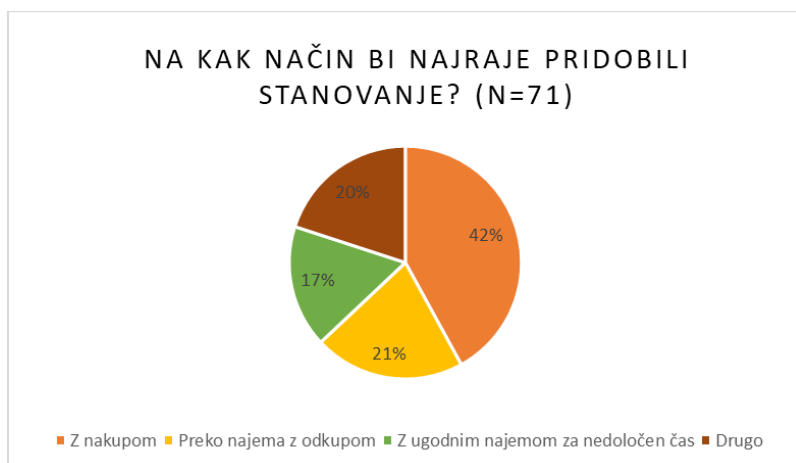
Pri prednostih lastništva se poudarja predvsem večja varnost – **da si pod svojo streho** in te nihče ne more izseliti, da si **prostore lahko urediš kot sam** misliš in da to obenem predstavlja **zapuščino/dediščino za otroke in vnuke**. Večkrat je kot prednost omenjeno tudi dejstvo, da ni treba plačevati najemnine ali uporabnine, de gre pri lastništvu za investicijo ter, da je na dolgi rok **bolj »finančno prijazno« kot najem**. Poudarja se tudi **možnost prodaje v primeru finančne stiske ali selitve** ali oddaje v primeru neuporabe stanovanja. Kot slabosti anketiranci največkrat omenjajo višje stroške vzdrževanja in s tem povezano tudi morebitno težko dogovarjanje med prebivalci večstanovanjske stavbe, ko so potrebna večja skupna vzdrževalna dela. Kot negativno vidijo tudi **večje finančno breme** in, da je treba za lastništvo največkrat najeti kredit, ki te lahko postavi v precej tvegano situacijo. Poudarjajo tudi, da lastništvo pomeni večjo odgovornost in da je problem lahko tudi nepoznavanje zakonodaje, ko postaneš lastnik. Obenem pa je več dela ob morebitni selitvi – s prodajo ali morebitno oddajo stanovanja.

En anketiranec pa je podal vrednotenje možnosti najema z odkupom, ki je poudaril le prednosti. Kaže, da gre za privlačno možnost, ki jo anketiranec vidi kot bolj prijazno politiko za pridobitev lastnega stanovanja od pridobitve stanovanja z odplačevanjem kredita.

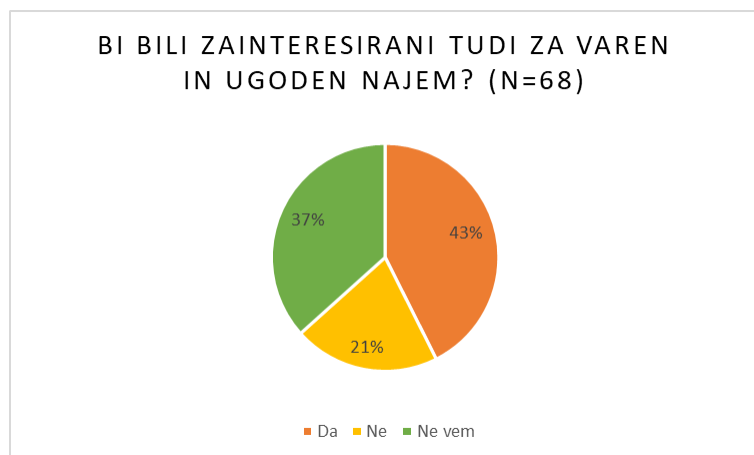
Med prednosti najemništva anketiranci umeščajo **manj odgovornosti, nižje vstopne in vzdrževalne stroške, lažjo mobilnost** – selitev, menjavo okolja ter, da se za najem **ni potrebno zadolžiti**. Med slabostmi se pogosto omenja sam strošek plačevanja najemnine in pogosto je izražen občutek, da dolgo časa plačuješ najemnino in **lahko stanovanje že preplačaš**, ampak na koncu še vedno ni tvoje. Pogosto se omenja tudi **občutek varnosti** – da pri najemu nikoli **ne veš, ali se ti bo povišala najemnina**, ali boš moral stanovanje zapustiti, pa tudi **ob socialni stiski lahko ostaneš brez strehe nad glavo**. Obenem pa v tem času manj svobodno upravljaš s stanovanjem, ga redko preurediš po svojih željah, **težje ga je adaptirati**, za vse večje posege moraš pridobiti soglasje lastnika in to so pogosto investicije, ki se ti ne povrnejo.

Stanovanjsko razmerje

Pri vprašanju na kak način bi najraje pridobili stanovanje, je največji delež (42 %) odgovoril, da bi si stanovanje najraje pridobili z nakupom, z 21 % sledi preko najema z odkupom, **za ugoden najem za nedoločen čas pa bi se odločilo 17 % vprašanih**. Skoraj 20 % anketirancev je označilo možnost drugo. Med njihovimi odgovori jih kar nekaj poudarja, da je to odvisno od okoliščin in cene in jih je večina naklonjena vsaj dvema opcijama (prevladujoče sicer nakup in najem z odkupom). Vsekakor pa se v njihovih odgovorih najem z odkupom, kaže kot privlačna možnost (od 14 ga kot možnost specifično omeni 9 oseb oziroma 64 %).

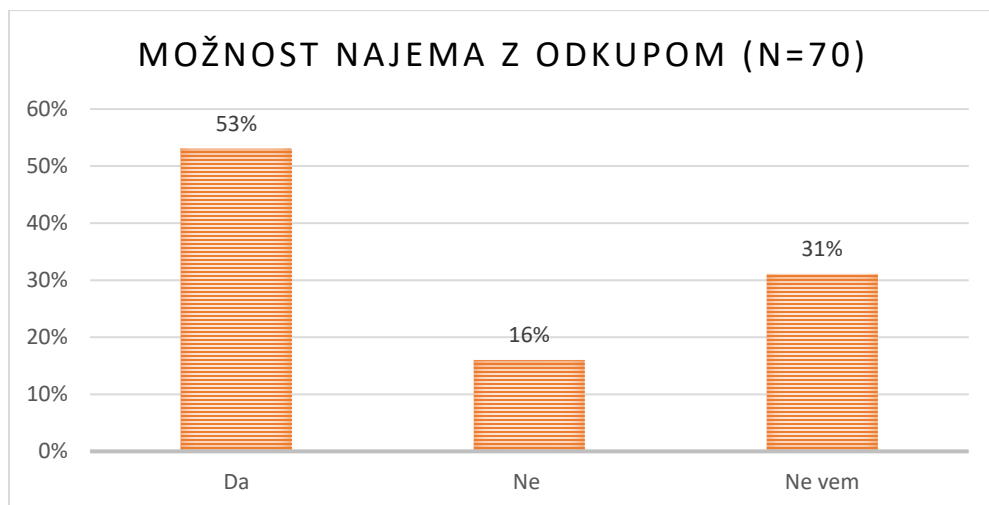


Ob vprašanju »ali bi bili za stanovanje na Resnici zainteresirani tudi, če bi šlo za najemno stanovanje s konstantno stroškovno najemnino in pravico do bivanja za nedoločen čas?« smo vključili opombo, ki je pojasnila, da stroškovna najemnina pomeni najemnino, »v katero so vključeni le stroški investicije in stroški odplačevanja kredita, zato je običajno znatno nižja od tržne. Po odplačanem kreditu se lahko višina najemnine še dodatno zniža.« Na vprašanje je **43 % odgovorilo pritrdilno, 37 % pravi, da še ne ve, le 21 % pa je odgovorilo, da za stanovanje v tem primeru ne bi bili zainteresirani**, ker si (kot pojasnjujejo v podvprašanju) želijo biti lastniki lastne nepremičnine. V vprašanju na kak način bi si najraje pridobili stanovanje, je 42 % odgovorilo, da z nakupom, pri tem vprašanju pa se vidi, da bi bila približno polovica teh, ob privlačnih pogojih, morda pripravljena sprejeti tudi najem.



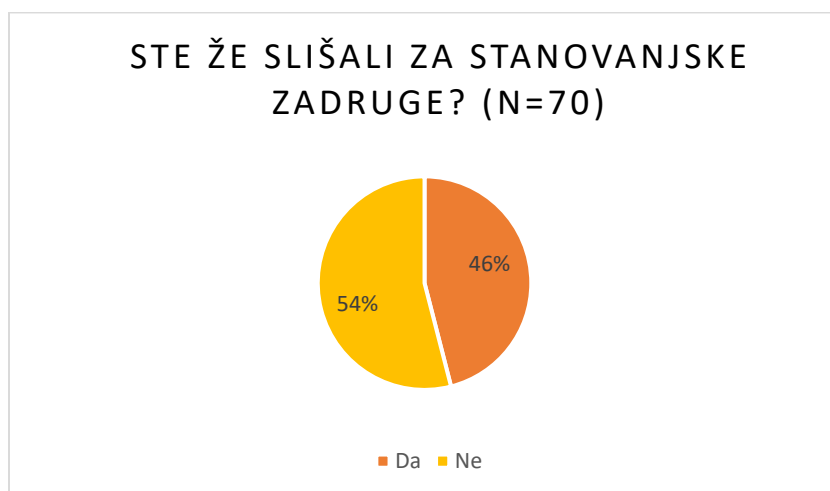
Med tistimi, ki so odgovorili, da bi bili zainteresirani tudi za najem po stroškovni najemnini za nedoločen čas, smo preverili ali bi jim bila v tem primeru sprejemljivo tudi vplačilo samoudeležbe, ki bi znašala med 10 % in 20 % vrednosti stanovanja in bi se jim ob prenehanju uporabe stanovanja povrnila. Od 29, jih je 21 odgovorilo pritrdilno (72%), 5 jih je odgovorilo z ne vem (17 %), 3 pa z ne (10 %).

Na vprašanje ali bi bil najem z odkupom stanovanja za njih dobra možnost, je 53 % anketirancev odgovorilo pritrdilno, slaba tretjina je odgovorila z ne vem, za 16 % pa to ne predstavlja dobre možnosti.



Tako pri vprašanju interesa za dolgoročen in ugoden najem, za možnost vplačila samoudeležbe, kot za možnost pridobitve stanovanja preko najema z odkupom, je bil prisoten razmeroma visok delež odgovorov 'ne vem', kar pomeni, da anketiranci potrebujejo več informacij kaj bi to pomenilo v praksi.

Stanovanjske zadruge

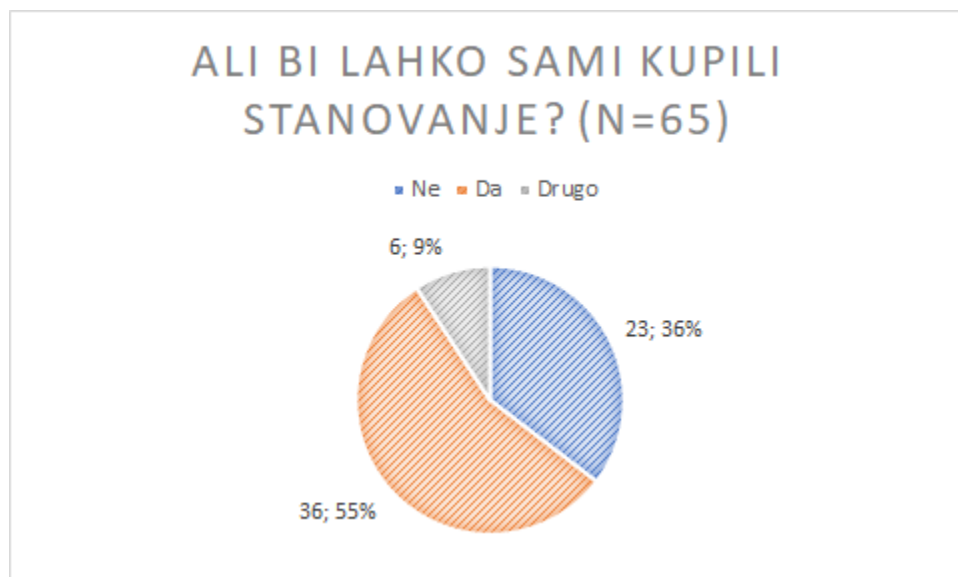


Po tem ali so že slišali za stanovanjske zadruge, so se anketiranci razporedili skoraj po polovici – 46 % jih je že slišalo za zadruge, 54 % pa ne. Anketirance, ki so odgovorili z da, smo nato prosili še za asociacije na besedo stanovanjska zadruga. Od 50 anketirancev, ki so asociacije podali, Je bila dobra polovica odgovorov izrazito pozitivna, preostali pa nevtralni oz. iz njih ne moremo

razbrati posebnega odnosa do stanovanjskih zadrug. Le 3 osebe so imele negativne asociacije, ki so bile vezane na Jugoslavijo, hipije, slabo kakovost stanovanj, gnečo in ropot.



Finančni položaj



Pri tem poglavju črpamo podatke iz originalne ankete, ki je bila anketirancem razposlana 31.5. in na dodatna vprašanja vezana na finančni položaj, ki so bila zaradi tehnične napake pri štirih vprašanjih anketirancem poslana 15.5.

55 % anketirancev ocenjuje, da če bi primerno stanovanje obstajalo na trgu, bi lahko stanovanje kupili, 35 % pa si takšnega nakupa ne bi mogli privoščiti. 9 % je na vprašanje odgovorilo z drugo, kjer nekateri pravijo, da se ne spoznajo na cene stanovanj, drugi, da ne v celoti, tretji, da ja, ampak s kreditom ipd.

Povprečni dohodki gospodinjstev, ki so odgovorila na to vprašanje (n=64) znašajo 2.010 €. Za stanovanje bi bili na mesečni ravni v povprečju (n=62) pripravljeni plačevati 302 €, za obratovalne in vzdrževalne stroške pa bi bili pripravljeni odšteti 229 €.

Med anketiranci, ki bi si lahko trenutno kupili stanovanje, če bi na trgu obstajalo stanovanje, primerno zanje, in ki so odgovorili tudi na naknadno poslano anketo (n=29), bi bi bili za optimalno stanovanje v povprečju pripravljeni plačati 90.554 €, pri čemer bi lahko za nakup po njihovi oceni nameniti v povprečju 46.997 € lastnih sredstev (n=28). Poleg lastnih sredstev pa bi v povprečju potrebovali 48.967 € kredita (n=29). V povprečju bi bili pripravljeni za stanovanje odšteti 1,308.05 €/m² (n=27). Anketiranec, ki bi bil pripravljen plačati najmanj, bi bil pripravljen odšteti 872.29 €/m², anketiranec, ki bi bil pripravljen plačati največ, pa bi za stanovanje dal 1,922.73 €/m². Med interesenti, ki bi stanovanje lahko kupili, jih je 32 % odprtih tudi za možnost ugodnega najema, 39 % jih je še neodločenih oz. niso podali odgovora, medtem ko jih je 29 % prepričanih, da si želijo postati lastniki.

Anketiranci, ki si trenutno ne bi mogli kupiti stanovanja, tudi če bi na trgu obstajalo primerno stanovanje zanje, bi lahko v pridobitev stanovanja vložili v povprečju 15.918 € (n=11).

PREDSTAVITEV ZADRUŽNIH MODELOV ZAINTERESIRANIM ISKALCEM STANOVANJA

Glede na jasno izkazano potrebo po več informacijah o različnih možnostih reševanja stanovanjskega vprašanja, smo 7.7.2021 v Hrastniku organizirali predstavitev različnih združnih modelov. Predstavitve je potekala v dveh skupinah, da so imeli vsi udeleženci možnost izraziti svoje stališče do različnih modelov in morebitne skrbi.

Predstavljene so bile osnovne značilnosti delovanja stanovanjskih zdruag ter tri možni modeli za stanovanjsko zdruago v Hrastniku:

- **Gradbena zdruaga**

Bodoči stanovalci (in občina) skupaj ustanovijo zdruago, katere cilj je zgraditi lastniška stanovanja. Ko so stanovanja zaključena, se zdruaga ukine, stanovalci in občina pa pridobijo individualna lastniška stanovanja.

- **Lastniška zdruaga**

Bodoči stanovalci (in občina) skupaj ustanovijo zdruago, katere cilj je zgraditi lastniška stanovanja. Po zaključku gradnje stanovanja postanejo lastniška, vendar je članstvo v zdruagi pogoj za lastništvo oz. bivanje v zdruagi. V kolikor se lastniki odločijo odseliti, se stanovanje proda novemu članu zdruage po vnaprej določeni ceni (omejen pribitek glede na stroškovno ceno), kot varnostni mehanizem pa ima zdruaga odkupno pravico na stanovanje (po vnaprej dogovorjeni ceni).

- **Najemna zdruaga**

Bodoči stanovalci (in občina) skupaj ustanovijo zdruago katere cilj je zgraditi najemna stanovanja. Stanovalci oz. združniki so tudi po zaključku gradnje lastniki zdruage, ne pa individualnih stanovanj v katerih imajo pravico bivati za nedoločen čas in po stroškovni najemnini. Ko se izselijo prejmejo nazaj začetni vložek ter določen pribitek na tega. Možno je tudi upoštevati podroben model stroškovne najemnine v primeru katerega stanovalci prejmejo povrnjen tudi del vplačane najemnine.

Ob predstavitvi vsakega od modelov, smo si vzeli čas, da smo z interesei pregovorili vsa morebitna vprašanja. Interesei je predvsem zanimala ustreznost stanovanj in njihova cenovna dostopnost. Izrazili so določeno skrb glede varnosti naložbe a so prepoznali visok nivo transparentnosti projekta oz. investicije, ki ga omogočajo združni modeli.

Pri gradbenem modelu so bile predvsem skrbi zaradi visokih začetnih stroškov za pridobitev stanovanja in možnosti pridobitve individualnega kredita. Posledično so model gradbene zdruage kot najbolj privlačno opcijo izbrali le štirje udeleženci predstavitve, ki imajo že kar precej privarčevanih sredstev in bi čimprej radi postali lastniki stanovanja.

Lastniški model zadruga pri kateri je možen način najema z odkupom oziroma lizing je bil pri mnogih prepoznan kot privlačen model, saj pri tem zaznajo možnost lastništva ob nižjem osebnem tveganju kot pri čistem lastništvu saj ni potrebno pridobiti individualnega kredita. Kot najbolj zanimiv se je ta model izkazal za ljudi, ki imajo nizko kreditno sposobnost saj do ustreznega individualnega kredita zaradi prenizkih dohodkov morda niti ne bi prišli. Vseeno obstaja med zainteresenti relativno visoka stopnja zaskrbljenost za primere, ko del stanovalcev ne bi mogel plačevati najemnine s katero se sicer servisira kredit.

Najemni model je privlačen predvsem za interesente z najnižjimi dohodki. Ti od zadruga pričakujejo predvsem bistveno boljša stanovanja od obstoječih javnih stanovanj v Hrastniku ob še vedno razmeroma ugodnih najemninah. Ker bi te bile zaradi visokih stroškov gradnje kljub neprofitnosti projekta še vedno opazno višje od neprofitnih najemnin, je za njih še posebej pomemben najemni model, ki omogoča, da se ob izselitvi določen delež plačanih najemnin povrne - npr. del najemnine, ki krije stroške servisiranja obresti.

Model zadruga	Prva izbira (št. oseb)	Tudi sprejemljiva (št. oseb)
Gradbena zadruga	4	/
Lastniška zadruga	12	7
Najemna zadruga	7	10

Lastništvo se v Sloveniji še vedno zdi najbolj smiselna rešitev stanovanjskega vprašanja, saj zaenkrat, poleg javnih najemnih stanovanj, edino ponuja dolgoročno varnost in stabilnost. Zaradi tega pa je tudi praviloma bolj zaželeno. A na predstavitvi zadružnih modelov se je izkazalo, da so zainteresentom za bivanje v zadrugi predvsem pomembni tri dejavniki - že omenjena dolgoročna varnost in stabilnost, možnost prenosa ugodnih pogojev bivanja tudi na njihove otroke ter višina razpoložljivega mesečnega dohodka. Zato so pod pogoji dolgoročnega najema s stabilno najemnino, ki ne predstavlja velikega deleža njihovih prihodkov ter z možnostjo, da otroci naprej uporabljajo stanovanje pod enakimi pogoji, zainteresenti prav tako izkazali veliko naklonjenost najemnemu modelu. Ob predpogoju varnosti in stabilnosti, je zanje res osrednje predvsem to, koliko mesečnih prihodkov jim ostaja po tem, ko odplačajo vse življenjske stroške.

Tako je pred samo delavnico je skoraj polovico zainteresentov zanimalo predvsem klasično lastništvo kar je najbližje modelu gradbene zadruga, vendar pa se je na delavnici na podlagi podrobnejše predstavitve posameznih modelov mnenje nekoliko spremenilo. Kot najbolj zanimiv se je posledično izkazal model lastniške zadruga, znatno pa se je povečal tudi interes za najemno zadrugo.

Splošni vtis, ki so ga pustili odzivi udeležencev je, da so stanovanjski zadrugi naklonjeni, da pa jih še zmeraj skrbi, da bo cena stanovanj na kvadratni meter previsoka in nesorazmerna z njihovimi prihodki.

Udeleženci fokusnih skupin niso pokazali dosti interesa za skupnostne prostore, edini ki se je izkazal za res zaželen, je urejen zunanji prostor z mizo in klopmi. So se pa udeleženci izjemno pozitivno odzvali na možnost, da so vključeni v načrtovanje stavbe in torej nad možnostnjo izvedbe procesa participativne arhitekture.

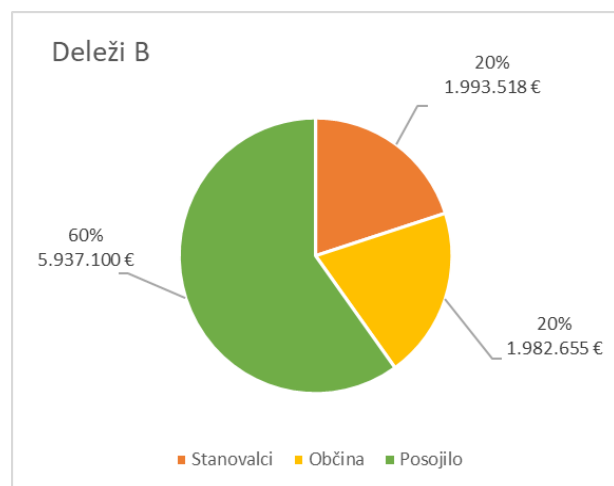
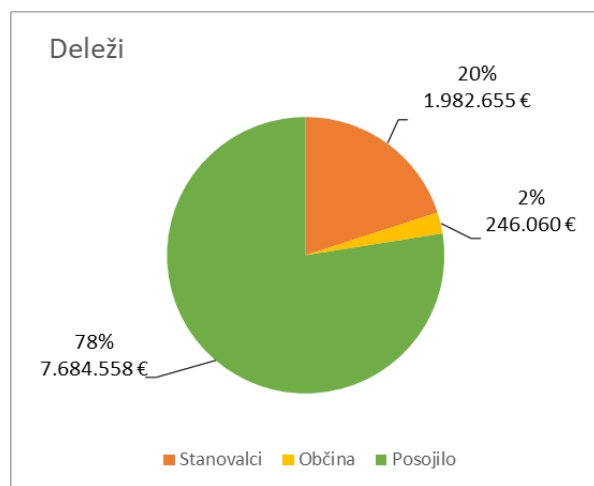
Iz pogovora z interesenti je bilo možno razbrati, da jih v veliki večini zanima lastniška zadruga saj si načeloma želijo lastništva stanovanja, ki ga lahko odplačujejo skozi daljše časovno obdobje ter zato za pridobitev stanovanja ni potrebna pridobitev bančnega kredita. A ker se je ob prvih kalkulacijah in pogovorih z bankami in ostalimi potencialnimi soinvestitorji izkazalo, da je gradbeni model v trenutnih pogojih najlažje izvedljiv in najbolj dostopen, smo z občino sklenili, da se gre v realizacijo gradbene zadruge in ta model upoštevali tudi v analizi finančnih modelov, ki je predstavljena kasneje. Vseeno je potrebno zaznati, da kljub temu, da večina interesentov izkazuje določeno afiniteto do lastništva, to za njih ni pogoj v kolikor druge oblike ponujajo dolgoročno varnost in stabilnost ter cenovno dostopnost.

ANALIZA MOŽNIH FINANČNIH KONSTRUKCIJ MODELA STANOVANJSKE ZADRUGE Z IDEJNIM KONCEPTOM

V nadaljevanju predstavljamo vse tri modele stanovanjske zadruge: gradbeni, lastniški in najemni. Vsem modelom je skupno združevanje najmanj treh virov in sicer bodočih stanovalcev, občine (v nadaljevanju pod oznako občina združujemo Občino Hrastnik in stanovanjski sklad Spekter d.o.o.), ter kredita pri (zasebni) banki.

Vsi trije modeli so predstavljeni skozi preliminarno preprosto konstrukcijo, ki smo jo zasnovali pred podrobnejšimi pogovori z Občino Hrastnik in Spekter d.o.o.

Vsi trije modeli izhajajo iz predpostavke, da stanovalci priskrbijo samoudeležbo (10-20% celotne investicije), Občina vложи komunalno opremljeno zemljišče (2,5%), preostanek pa se išče pri banki (Deleži A). Zaradi nizke vrednosti zemljišča za prihodnjo analizo odpiramo tudi možnost višje participacije Občine na način, da ta odkupi del stanovanj tako, da svojo participacijo dvigne na približno 20% vrednosti projekta (Deleži B). Občina lahko ta stanovanja koristi kot javna najemna stanovanja, ali pa jih da v upravljanje zadrugi, v kolikor gre za najemno zadrugo.



Dodatno odpiramo možnost neposredne participacije banke pri investiciji v projekt in sicer na način, da banka sodeluje pri projektu kot partner s kapitalskim vložkom, ki ga obrestuje po vnaprej določenem odstotku. Po zaključku gradnje, ko zadruga proda posamezna stanovanja stanovalcem in občini, pa banka zagotovi posebne individualne kredite za stanovalce pod ugodnimi pogoji (ročnost 20+ let, ugodna obrestna mera, ter brez stroškov cenitve). Ta pristop je še posebej uporaben v primeru gradbene ali (ob določenih prilagoditvah) v primeru lastniške zadruge, medtem ko je v primeru najemne zadruge manj smotrno.

1. Gradbena zadruga

Glede na nizko vrednost komunalno opremljenega zemljišča, ki predstavlja zgolj 2,5% vrednosti celotne investicije predlagamo, da občina participira v projektu na način, da neposredno vloži sredstva v izgradnjo določenega deleža stanovanj. Ta stanovanja postanejo last občine, ki jih lahko upravlja kot javna neprofitna najemna stanovanja.

Stanovalci, občina in banka skupaj ustanovijo zadrugo, oz. zadrugo ustanovijo stanovalci, v investicijo pa skupaj z občino in banko vstopijo preko družbene pogodbe.

Gradbena zadruga (varianta A):

V varianti A predstavimo možnost kapitalskega sodelovanja banke, ki v projekt vstopi kot soinvestitor, v dotičnem primeru s sredstvi v višini približno 60% vrednosti celotne investicije. Finančna konstrukcija je sestavljena v razmerju 20+20+60%.

Financiranje		Vložki po virih
Samoudeležba članov	20%	€ 1.982.654,59
Občina	Kupi stanovanja (5x 3-člansko stanovanje, 5x 4-člansko stanovanje, 4x 5-člansko stanovanje)	€ 1.993.518,23
Posojilo	preostanek	€ 5.937.100,13
Skupaj		€ 9.913.272,95

Banka za obdobje od začetka do zaključka gradnje kapitalsko sodeluje v projektu. Po zaključku gradnje občina in stanovalci od banke odkupijo svoja stanovanja, banka pa ima tako povrnjen celotni vložek ter zagotovljen 8% donos.

Glavnica	€ 5.937.100,13	
Obrestna mera	8%	8%
Leta (enkratno povračilo)	2 leti	1
Vložek banke (glavnica + obresti)		€ 6.412.068,14

Stanovalci pred začetkom gradnje zagotovijo samoudeležbo v višini 20% vrednosti investicije, kar znaša 322,30 € na m². K temu dodamo še preostali del stroška, ki ga imajo na m² stanovanja, ki izhaja iz preostalih 80% vrednosti stanovanja ter obresti za kapitalski vložek banke, torej znaša skupen strošek 1.728,73 € na m². V primeru, da občina pri projektu sodeluje zgolj z zemljiščem in ne odkupi dela stanovanj, se cena na m² dvigne za približno 30 € in znaša 1.751,46 €/m², kar nima izrazitega vpliva na mesečni strošek odplačila kredita.

20% samoudeležba (Občina odkupi stanovanja) 5x 3-člansko stanovanje, 5x 4-člansko stanovanje, 4x 5-člansko stanovanje							
	Velikost (m2)	€/m2 (skupaj s kreditom)	Strošek stanovanja	Samoudeležba	Višina potrebnega kredita	Mesečni strošek kredita (25 let, 1,6%)	Mesečni strošek kredita (25 let, 2,5%)
2 sobno stanovanje	67,22	1.728,73	116.205,26	21.665,26 €	94.540,00 €	382,56 €	424,12 €
3 sobno stanovanje	85,78	1.728,73	148.291,23	27.647,35 €	120.643,87 €	488,19 €	541,23 €
4 sobno stanovanje	111,56	1.728,73	192.864,55	35.957,59 €	156.906,97 €	634,92 €	703,91 €

10 % samoudeležba (Občina odkupi stanovanja) 5x 3-člansko stanovanje, 5x 4-člansko stanovanje, 4x 5-člansko stanovanje							
	Velikost (m2)	€/m2 (skupaj s kreditom)	Strošek stanovanja (skupaj s kreditom)	Samoudeležba	Višina potrebnega kredita	Mesečni strošek kredita (25 let, 1,6%)	Mesečni strošek kredita (25 let, 2,5%)
2 sobno stanovanje	67,22	1.741,63	116.205,26	10.832,63 €	94.540,00 €	429,90 €	476,61 €
3 sobno stanovanje	85,78	1.741,63	148.291,23	13.823,68 €	120.643,87 €	548,60 €	608,21 €
4 sobno stanovanje	111,56	1.741,63	192.864,55	17.978,79 €	156.906,97 €	713,50 €	791,02 €

Stanovalci po zaključku gradnje postanejo lastniki stanovanj, vendar pa morajo povrniti še 80% investicije za kar najamejo hipotekarni kredit. Pri banki, ki je zagotovila začetni kapitalski vložek so upravičeni do namenskega in ugodnega kredita. V zgornji tabeli je predstavljena mesečna anuiteta za posamično stanovanje v primeru kredita za 25 let in EOM 1,6%. Za lažjo primerjavo z modelom najema z odkupom je dodan še primer izračuna z EOM 2,5%.

Dodatno zniževanje stroškov je možno tudi z višjo samoudeležbo v samem začetku investicije, ali pa z vložkom dodatnih sredstev stanovalcev po zaključku gradnje, kar zniža višino potrebnega kredita.

V primeru modela gradbene zadrage je stanovalce potrebno opozoriti, da se njihova kreditna sposobnost zniža v znesku enakem višini njihovega mesečnega obroka kredita.

Za primerjavo dodajamo še končne cene stanovanj v primeru nižje, 10% samoudeležbe stanovalcev, medtem ko ostali pogoji ostajajo nespremenjeni.

10% samoudeležba							
	Velikost (m2)	€/m2	Vrednost stanovanja	Samoudeležba	Višina potrebnega kredita	Mesečni strošek kredita (25 let, 1,6%)	Mesečni strošek kredita (25 let, 2,5%)
2 sobno stanovanje	67,22	1.902,78	127.904,50 €	21.665,26 €	€ 106.239,24	429,90 €	476,61 €
3 sobno stanovanje	85,78	1.902,78	163.220,80 €	27.647,35 €	€ 135.573,45	548,60 €	608,21 €
4 sobno stanovanje	111,56	1.902,78	212.281,65 €	35.957,59 €	€ 176.324,06	713,50 €	791,02 €

V primeru, da občina pri projektu sodeluje zgolj z zemljiščem in ne odkupi dela stanovanj, se cena na m2 dvigne za približno 20€ in znaša 1.925,50€/m2.

20% samoudeležba (Brez odkupa stanovanj)							
	Velikost (m2)	€/m2	Stroškovna vrednost stanovanja (v EUR)	Samoudeležba	Višina potrebnega kredita (v EUR)	Mesečni strošek kredita (25 let; 1,6%)	Mesečni strošek kredita (25 let; 2,5%)
2 sobno stanovanje	67,22	1.751,46	117.732,88	21.665,26 €	96.067,62	388,74 €	430,98 €
3 sobno stanovanje	85,78	1.751,46	150.240,64	27.647,35 €	122.593,29	496,08 €	549,97 €
4 sobno stanovanje	111,56	1.751,46	195.399,91	35.957,59 €	159.442,33	645,19 €	715,28 €

2. Lastniška zadruga

Za začetek predstavljamo scenarij, kjer občina vloži zemljišče v vrednosti 2,5% projekta, samoudeležbo pa zastavimo pri 20%. Kapitalskega sodelovanja banke pri sami investiciji v modelu lastniške zadruge ne obravnavamo podrobno, vendar je ta vseeno možna in, v primeru 10% samoudeležbe, tudi priporočljiva.

Stanovalci in občina skupaj registrirajo zadrugo oz. zadrugo ustanovijo stanovalci, sodelovanje z občino pa uredijo preko družbene pogodbe, JZP ali razpisa. V primeru kapitalskega vložka banke, lahko ta vstopi v zadrugo ali pa se sodelovanje uredi preko družbene pogodbe.

Financiranje	Vložki po virih
--------------	-----------------

Samoudeležba članov	20%	€ 1.982.654,59
Občina	zagotovi zemljišče s postopnim odplačilom (99 let)	€ 246.060,00
Posojilo	preostalo	€ 7.684.558,36

Stanovalci pred začetkom gradnje v projekt v obliki samoudeležbe vložijo 20% vrednosti investicije, medtem ko za preostanek zadruga najame kredit. Občina v projekt prispeva zemljišče in ga zadrugi proda preko dolgoročnega odplačevanja, da tako v začetku nekoliko finančno razbremeni zadrugo in posledično stanovalce.

20% samoudeležba		
	Velikost (m2)	Samoudeležba
2 sobno stanovanje	67,22	21.665,26 €
3 sobno stanovanje	85,78	27.647,35 €
4 sobno stanovanje	111,56	35.957,59 €

Zadruga pri banki pridobi kredit. V nadaljevanju predstavljamo izračun za primer kredita ročnosti 25 let in z EOM 2,5% kar je glede na preliminarne razgovore z bankami možen scenarij.

Strošek investicije	€ 9.913.272,95	
Samoudeležba	€ 1.982.654,59	
Zemljišče	€ 246.060,00	
Posojilo	€ 7.684.558,36	
Obrestna mera	2,5%	
Ročnost kredita	25 let	
Obresti + glavnica	€ 10.342.264,42	
Letni tekoči stroški (administrativni stroški)	1,5%	€ 6.205,36
Letni stroški odplačevanja zemljišča	99 let	€ 2.485,45
Letni stroški (kredit + zemljišče + administrativni)		€ 422.381,39

Za povrnitev kredita zadruga pobira mesečno najemnino za stanovanja. Preko mehanizma najema z odkupom stanovalci postopoma odplačajo stanovanja in postanejo individualni lastniki le tega. V nadaljevanju je prikazan primer najema z odkupom v obdobju 25 let, dodatno pa so upoštevani tudi administrativni stroški vodenja zadruge in stroški solidarnostnega sklada v skupni višini 1,5%.

Poleg stroška najemnine (z odkupom) je prikazan tudi mesečni strošek s pribitkom 10%.

20% samoudeležba

	Kvadratura	Mesečni strošek	Mesečni strošek + 10%
Mesečna najemnina na 2 sobno stanovanje (vključno z zemljiščem)	67,22 m ²	€ 384,63	€ 423,09
Mesečna najemnina na 3 sobno stanovanje (vključno z zemljiščem)	85,78 m ²	€ 490,83	€ 539,91
Mesečna najemnina na 4 sobno stanovanje (vključno z zemljiščem)	111,56 m ²	€ 638,36	€ 702,20
Mesečna najemnina na m ² (bruto površine stanovanja)	€ 7,32 /m ²		
Mesečna najemnina na m ² (bruto površine stanovanj) + 10% pribitek	€ 8,05 /m ²		

Po 25 letih odplačevanja stanovanja preko najemnine, stanovalci postane lastnik stanovanja. V primeru, da se ta izseli iz zadruga ima zadruga predkupno ali odkupno pravico na stanovanje.

V kolikor gre za višjo participacijo občine pri projektu in ta odkupi nekaj stanovanj, se zniža višina kredita, ki ga mora zadruga pridobiti in posledično padejo tudi stroški vezani na obresti. V nadaljevanju predstavimo vpliv tega scenarija na mesečne stroške stanovalcev, med ko samoudeležba ostane nespremenjena pri 20%.

2.1. Lastniška zadruga z 10% samoudeležbo

Za primerjavo dodajamo še model najema z odkupom pri katerem stanovalci v začetku prispevajo 10% samoudeležbe. Ta pristop znatno razširi krog ljudi, ki bi jim taka stanovanja bila dosegljiva, saj je za vstop v zadrugo potrebno bistveno manj privarčevanih sredstev, vendar pa za projekt in za stanovalce prinaša tudi dve pomanjkljivosti saj (1) oteži dostop do dolžniških virov financiranja na zasebnem trgu, ter (2) dvigne mesečni strošek, ki ga imajo stanovalci z odkupom stanovanja preko najema. Vseeno bi tak model bil potencialno dosegljiv v kolikor občina dvigne svojo finančno participacijo v projektu (npr. z odkupom dela stanovanj), s pridobitvijo dolžniških virov financiranja preko SSRS, ki lahko zagotovi ugodnejše pogoje kredita kot so na voljo na zasebnem trgu, ter v primeru pridobitve nepovratnih sredstev.

Strošek investicije	€ 9.913.272,95
Samoudeležba	€ 991.327,30
Zemljišče	€ 246.060,00
Posojilo	€ 8.675.885,66
Obrestna mera	2,5%
Ročnost kredita	25 let

10% samoudeležba		
	Velikost (m2)	Samoudeležba
2 sobno stanovanje	67,22	€ 10.832,63
3 sobno stanovanje	85,78	€ 13.823,68
4 sobno stanovanje	111,56	€ 17.978,79

10% samoudeležba			
	Kvadratura	Mesečni strošek	Mesečni strošek + 10%
Mesečna najemnina na 2 sobno stanovanje (vključno z zemljiščem)	67,22 m2	€ 433,95	€ 477,35
Mesečna najemnina na 3 sobno stanovanje (vključno z zemljiščem)	85,78 m2	€ 553,77	€ 609,15
Mesečna najemnina na 4 sobno stanovanje (vključno z zemljiščem)	111,56 m2	€ 720,23	€ 792,25
Mesečna najemnina na m2 (bruto površine stanovanja)	€ 6,46 /m2		
Mesečna najemnina na m2 (bruto površine stanovanj) + 10% pribitek	€ 7,10 /m2		

3. Najemna zadruga

V primeru najemne zadruge stanovalci in občina skupaj ustanovijo zadrugo. Stanovalci prispevajo 20% vrednosti investicije v obliki samoudeležbe, občina pa vloži zemljišče, ki ga zadrugi proda preko dolgoročnega odplačila (npr. 99 let), ali pa v zameno dobi stanovanja. V primeru obročnega odplačevanja zemljišča v obdobju 99 let, sam strošek zemljišča zviša najemnino zgolj za približno 0,03€ na m2 stanovanja, za obdobje odplačevanja 20 let pa za približno 0,17€ na m2.

Občina in zadruga se lahko v slednjem primeru dogovorita, da zadruga v imenu občine upravlja s stanovanji, kar služi kot majhen vir dohodkov za zadrugo. Da se zadrugo dodatno razbremenijo in zniža stroške vezane na kredit, ter da občina hkrati pridobi nekaj dodatnih javnih najemnih stanovanj lahko občina v projektu sodeluje tudi s finančnim vložkom v zameno za katerega po končani gradnji dobi stanovanja.

Stanovalci ne postanejo lastniki in stanovanja najemajo od zadruge po stroškovni najemnini za nedoločen čas.

V primeru najemne zadruge menimo, da lahko zadruga pridobi ugodnejše dolžniške vire financiranja saj tako zagotavlja dolgoročen javni interes. V spodnjem primeru tako predstavljamo dolgoročen kredit (25 let) z ugodno obrestno mero (1,8%), ki bi ga zadrugi lahko zagotovil SSRS.

Financiranje		Vložki po virih
Samoudeležba članov	20%	€ 1.982.654,59
Občina	zagotovi zemljišče z dolgoročnim odplačilom 99 let	€ 246.060,00
Posojilo	preostalo	€ 7.684.558,36

Stanovalci pred začetkom gradnje v projekt v obliki samoudeležbe vložijo 20% vrednosti investicije, med tem ko za preostanek zadruga najame kredit.

	Velikost (m2)	Samoudeležba
2 sobno stanovanje	67,22	21.665,26 €
3 sobno stanovanje	85,78	27.647,35 €
4 sobno stanovanje	111,56	35.957,59 €

Glavnica	€ 7.684.558,36	
Obrestna mera	1,8%	
Ročnost kredita	25 let	
Obresti + glavnica		€ 9.548.491,15
Letni strošek zemljišča		€ 2.485,45
Letni administrativni stroški	1,5%	€ 5.729,09

Za povrnitev kredita zadruga pobira mesečno stroškovno najemnino za stanovanja. V nadaljevanju je prikazan primer najemnine za različne tipe stanovanj pri tem pa upoštevamo tudi pribitek 1,5% za administrativne stroške upravljanja zadruge ter dodatni pribitek 15%, ki lahko služi tudi kot dodaten solidarnostni sklad oz. zagotavlja rezerve v primeru praznega stanovanja ali neplačevanja najemnin. Upoštevan je tudi letni strošek, ki ga ima zadruga z zemljiščem (€ 2.485,45).

20% samoudeležba		EOM 1,8%	EOM 2,5%
Mesečna najemnina na m2 (bruto površine stanovanj)		€ 5,29	€ 5,72
Mesečna najemnina na m2 (bruto površine stanovanj) vključno s tekočimi stroški		€ 6,08	€ 6,58
Mesečna najemnina na 2 sobno stanovanje	67,22	€ 355,28	€ 384,63
Mesečna najemnina na 2 sobno stanovanje vključno s tekočimi stroški (+15%)	m2	€ 408,57	€ 442,32
Mesečna najemnina na 3 sobno stanovanje	85,78	€ 453,38	€ 490,83
Mesečna najemnina na 3 sobno stanovanje vključno s tekočimi stroški (+15%)	m2	€ 521,39	€ 564,45
Mesečna najemnina na 4 sobno stanovanje	111,56	€ 589,66	€ 638,36
Mesečna najemnina na 4 sobno stanovanje vključno s tekočimi stroški (+15%)	m2	€ 678,10	€ 734,12

V primeru, da se stanovalec izseli iz zadruga, mu zadruga ob izselitvi v celoti povrne samoudeležbo. V kolikor se stanovalec izseli po več kot 7 letih bivanja, mu zadruga poleg samoudeležbe vrne še pribitek v višini 2,4% samoudeležbe na leto (npr. od sedmega leta dalje). Na tak način se stanovalcu omogoči lažjo selitev, saj ima na voljo več sredstev. Razlika se krije iz naslova vplačane samoudeležbe novega stanovalca, ki je v tem primeru višja. Dolgoročno je smotno razmisliti o določeni omejitvi maksimalnega možnega pribitka – npr. ne glede na čas izselitve ta ne more biti višji od vplačana samoudeležba + 100%.

	Velikost (m2)	Samoudeležba	Izselitev po 10 let	Izselitev po 20 let	Izselitev po 30 let
2 sobno stanovanje	67,22	21.665,26 €	23.615,13 €	30.114,71 €	36.614,29 €
3 sobno stanovanje	85,78	27.647,35 €	30.135,61 €	38.429,82 €	46.724,02 €
4 sobno stanovanje	111,56	35.957,59 €	39.193,77 €	49.981,05 €	60.768,33 €

Za primerjavo in razumevanje vpliva višine samoudeležbe na najemni model dodajamo še izračun mesečnih najemnin v kolikor bi stanovalci v začetku vplačali le 10% samoudeležbe – ostali pogoji pa ostajajo nespremenjeni.

10% samoudeležba		
	Velikost (m2)	Samoudeležba
2 sobno stanovanje	67,22	€ 11.976,48
3 sobno stanovanje	85,78	€ 15.283,36
4 sobno stanovanje	111,56	€ 19.877,23

10% samoudeležba (Mesečni stroški)		
Mesečna najemnina na m2 (bruto površine stanovanj)		€ 5,96
Mesečna najemnina na m2 (bruto površine stanovanj) vključno s tekočimi stroški (+15%)		€ 6,86
Mesečna najemnina na 2 sobno stanovanje	67,22	€ 400,82
Mesečna najemnina na 2 sobno stanovanje vključno s tekočimi stroški (+15%)	m2	€ 460,94
Mesečna najemnina na 3 sobno stanovanje	85,78	€ 511,49
Mesečna najemnina na 3 sobno stanovanje vključno s tekočimi stroški (+15%)	m2	€ 588,22
Mesečna najemnina na 4 sobno stanovanje	111,56	€ 665,24
Mesečna najemnina na 4 sobno stanovanje vključno s tekočimi stroški (+15%)	m2	€ 765,02

20% samoudeležba (Mesečni stroški)			
		EOM 1,8%	EOM 2,5%
Mesečna najemnina na m2 (bruto površine stanovanj)		€ 5,29	€ 5,72
Mesečna najemnina na m2 (bruto površine stanovanj) vključno s tekočimi stroški		€ 6,08	€ 6,58
Mesečna najemnina na 2 sobno stanovanje	67,22 m2	€ 408,57	€ 442,32
Mesečna najemnina na 2 sobno stanovanje vključno s tekočimi stroški (+15%)			
Mesečna najemnina na 3 sobno stanovanje	85,78 m2	€ 453,38	€ 490,83
Mesečna najemnina na 3 sobno stanovanje vključno s tekočimi stroški (+15%)		€ 521,39	€ 564,45
Mesečna najemnina na 4 sobno stanovanje	111,56 m2	€ 589,66	€ 638,36
Mesečna najemnina na 4 sobno stanovanje vključno s tekočimi stroški (+15%)		€ 678,10	€ 734,12

Aktualna preliminarne finančna zasnova modela Gradbene zadruge

Glede na cenovno primerjavo, pogojev za pridobitev dolžniških virov financiranja, interes stanovalcev ter možnosti projektne participacije Občine Hrastnik in družbe Spekter d.o.o., v nadaljevanju predstavljamo preliminarne finančno zasnovo modela Gradbene stanovanjske zadruge. Ta se glede na obstoječe razmere in zakonodajni okvir kaže kot ugoden in hkrati najlažje izvedljiv.

Izhodiščna predpostavka je, da so ključni investitorji člani zadruge, Občina Hrastnik ter Spekter d.o.o., ki preko investicije vsak pridobijo po 24 lastniških stanovanj, za kar stanovalci priskrbijo najmanj 20, Občina in Spekter pa približno 23% vrednosti investicije v njihov del projekta (24 stanovanj od 72), skupno torej 25,45%. Občina in Spekter del začetnega vložka zagotovita z zemljiščem – vsak s polovico komunalno opremljenega zemljišča skupne ocenjene vrednosti 342.272,50 €, preostanek pa z lastnimi sredstvi.

	Začetni vložek				Stanovanja
	Delež	Komunalno opremljeno zemljišče	Lastna sredstva	Skupaj	
Člani Zadruga	20% od 24 stanovanj		660.884,86 €	660.884,86 €	24
Občina Hrastnik	23% od 24 stanovanj	171.136,25 €	760.017,59 €	931.153,84 €	24

Spekter d.o.o.	23% od 24 stanovanj	171.136,25 €	760.017,59 €	931.153,84 €	24
Skupaj	25,45%	342.272,50 €	2.180.920,05 €	2.523.192,55 €	72
Posojilo (Bančni kredit)	74,55%			6.939.105,54 €	

Manjkajočih 74,55% pokrije banka s kratkoročnim kapitalskim vložkom v projekt. V izračunu smo upoštevali 6% obrestno mero oz. donos na posojilo oz. projektni vložek banke.

Investicijski/Premostitveni Kredit	
P = Glavnica	7.390.080,40 €
r = EFF letna obrestna mera	6%
n = število obrokov	1
Obrok kredita	7.833.485,23 €
Kredit Skupaj	7.833.485,23 €
Strošek Investicijskega Kredita (Bruto)	443.404,82 €
Strošek Investicijskega Kredita /m2	72,08 €

Po zaključku investicije, torej ko stanovanja pridobijo uporabno dovoljenje in se stanovalci lahko vselijo, Člani Zadruga, Občina in Spekter banki v celoti povrnejo vložek kar dosežejo z lastnimi sredstvi, s kreditom ali s prodajo stanovanj. Stanovalci, v kolikor nimajo lastnih sredstev, svoj sorazmerni delež dolga pokrijejo z najemom individualnega hipotekarnega kredita. Za ta namen lahko banka, ki sodeluje v projektu zagotovi poseben akcijski paket za kreditorejmalce kjer upošteva nižjo obrestno mero ter nižje stroške odobritve in vodenja kredita.

	Manjkajoča sredstva	Dolg po zaključku investicije	Cena investicije/m2	Lasten vložek + Investicijski Kredit
Člani Zadruga	2.643.539,45 €	2.802.151,82 €	1.688,87 €	3.463.036,68 €
Občina Hrastnik	2.373.270,47 €	2.515.666,70 €	1.680,97 €	3.446.820,55 €
Spekter	2.373.270,47 €	2.515.666,70 €	1.680,97 €	3.446.820,55 €

	Vložek	Vložek + donos	Donos (6%)
Banka	7.390.080,40 €	7.833.485,23 €	443.404,82 €

Spodnja tabela prikazuje cene stanovanj glede na deležnika in tip stanovanj ob upoštevanju vseh stroškov investicije in kratkoročnega investicijskega kredita.

	Cena investicije/m2	Tip stanovanja	Kvadratura stanovanja (m2)	Cena stanovanja
	1.688,87 €	3 sobno	67,22	113.525,96 €

Člani zadruga (stanovalci)		4 sobno	85,78	144.872,14 €
		5 sobno	111,56	188.417,75 €
Občina in Spekter	1.680,97 €	3 sobno	67,22	112.994,36 €
		4 sobno	85,78	144.193,75 €
		5 sobno	111,56	187.535,46 €

Spodaj navajamo primer prikaza mesečnih stroškov servisiranja individualnega hipotekarnega kredita. Člani zadruga oziroma stanovalci lahko seveda znatno znižajo mesečne stroške servisiranja kredita z vplačilom višjega dela samoudeležbe. V prvi tabeli so prikazani zgolj stroški servisiranja kredita.

Primer stroškov servisiranja kredita glede na tip stanovanja (EOM=2%, Ročnost= 30 let)		
P = Glavnica		7.833.485,23 €
r = EFF letna obrestna mera		0,001666667
n = število obrokov (meseči)		360
Mesečni obrok kredita		28.954,09 €
Letni obrok kredita		347.449,04 €
Letni strošek obresti		86.332,87 €
Letni stroški na m2 (bruto površine stanovanj)		56,48 €
Mesečni stroški na m2 (bruto površine stanovanj)		4,71 €
Mesečni stroški na 3 sobno stanovanje	67,2 m2	316,39 €
Mesečni stroški na 4 sobno stanovanje	85,8 m2	403,75 €
Mesečni stroški na 5 sobno stanovanje	111,6 m2	525,11 €

V spodnji tabeli k mesečnim stroškom servisiranja kredita dodajamo še administrativne stroške in vplačila v rezervni sklad, ki omogoča večjo obnovo in modernizacijo stavbe po 30 letih.

Primer stroškov servisiranja kredita glede na tip stanovanja (EOM=2%, Ročnost= 30 let) vključno z rezervnim skladom in administrativnimi stroški		
Tekoči letni stroški (rezervni sklad in administrativni stroški)	1,25%	123.915,91 €
Skupni letni stroški		471.364,95 €
Letni stroški na m2 (bruto površine stanovanj)		76,63 €
Mesečni stroški na m2 (bruto površine stanovanj)		6,39 €
Mesečni stroški na 3 sobno stanovanje	67,2 m2	429,23 €
Mesečni stroški na 4 sobno stanovanje	85,8 m2	547,75 €
Mesečni stroški na 5 sobno stanovanje	111,6 m2	712,39 €

Za zaključek prilagamo informativni izračun servisiranja celotnega kredita glede na deležnike in ob različnih kreditnih pogojih glede na ročnost in EOM, kar je relevantno predvsem za Občino ter Spekter, medtem ko kumulativni prikaz za posamezne stanovalce ni relevanten saj bo v njihovem primeru šlo za individualne kredite.

Mesečne obveznosti servisiranja kredita					
	Skupne bruto površine (m2)	EOM 2%; Ročnost 30 let	EOM 1,5%; Ročnost 30 let	EOM 1,5%; Ročnost 20 let	EOM 1,2%; Ročnost 35 let
Občina Hrastnik	2050,50	9.657,86 €	9.001,70 €	13.246,23 €	7.607,36 €
Spekter	2050,50	9.657,86 €	9.001,70 €	13.246,23 €	7.607,36 €
Strošek na m2		4,71 €	4,39 €	6,46 €	3,71 €

Občina in Spekter lahko stroške servisiranja kredita krijeta preko najemnin, ki jih pridobita z oddajanjem stanovanj posameznikom, lahko pa koristita mehanizme, ki jih ponuja SSRS, torej Javno najemno službo ali prodajo stanovanj SSRS s čimer zagotovita, da ta še naprej ostanejo javna najemna stanovanja. Del stanovanj se lahko vseeno odločita prodati po tržnih cenah in si s tem ustvariti profit, ki ga lahko namenita za gradnjo novih stanovanj.

Spekter lahko preko stanovanj ustvarja že dodatne prihodke, v kolikor po konkurenčni ceni vsem stanovalcem nudi storitev upravljanja.