

Zbirka medijskih objav

INŽENIRSKA ZBORNICA SLOVENIJE,
za obdobje 17. 3. 2020

Število objav: 6

Internet: 4

Tisk: 2

Spremljane teme:

Inženirska ...: 0

Inženirska ...: 0

Barbara Škraba Flis: 0

Gradbeni zakon: 0

Zakon ... načrtovanju: 0

Zakon ... arhitektih: 0

Gradbena parcela: 1

Evidenca stavbnih ...: 0

Gradbeništvo, graditev: 4

Inženirski dan: 1

Internet	Naslov	Koga se pred poslom desetletja bojijo slovenski gradbinci?		
Zaporedna št. 1	Medij	Siol.net, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Ostalo; 16. 3. 2020		
Stran v zbirki: 10	Avtor	Marko Rabuza		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...turškega Cengiza za gradnjo karavanškega predora in številnih ponudb tujih gradbenih podjetij na razpis za gradnjo drugega tira Jože Renar, direktor zbornice gradbeništva pri GZS, opozarja državo, da izbira domačega gradbinca pomeni več koristi zanjo. Ob tem državo pozivajo, naj upošteva smernice Evropske unije, ki predvidevajo...			

Internet	Naslov	Energetsko učinkovit dom ni nujno tudi zdrav. Zaradi prekomerne vlažnosti lahko nastane plesen		
Zaporedna št. 2	Medij	Vecer.com, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Novice; 17. 3. 2020		
Stran v zbirki: 17	Avtor	Dušan Waldhütter		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...praksi prineslo enake rezultate kot prezračevalni sistem, je misija nemogoče, se je v desetletju dela s prezračevalnimi sistemi prepričal univ. dipl. inž. gradbeništva Milan Kuster. ANDREJ PETELINŠEK Za novogradnje in obstoječe hiše Vgradnja decentraliziranega prezračevalnega sistema je primerna tako za novogradnje kot...			

Internet	Naslov	Polena pod nogami iskalcev stanovanj		
Zaporedna št. 3	Medij	Finance.si, Slovenija		
	Rubrika, Datum	Novice; 16. 3. 2020		
Stran v zbirki: 23	Avtor	Ronald Barazon		
	Teme	Gradbena parcela		
Povzetek	...odgovornosti. Kajti iskalcem stanovanj na poti do stanovanja leti pod noge še precej drugih polen: najprej so tu visoki stroški gradnje, potem visoke cene gradbenih parcel ter ne nazadnje družbeni in gospodarski razvoj, ki ljudi sili v mesta, zaradi česar v mestih nastaja presežno povpraševanje, ki cene tamkajšnjih stanovanj...			

Tisk	Naslov	Januarska vrednost opravljenih gradbenih del in lanski stroški gradnje stanovanj so zrasli		
Zaporedna št. 4	Medij	Finance, Slovenija	Stran: 15	Površina: 294 cm ²
	Rubrika, Datum	Ostalo; 17. 3. 2020		
Stran v zbirki: 24	Avtor	Vasilij Krivec		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	Januarska vrednost opravljenih gradbenih del in lanski stroški gradnje stanovanj so zrasli VASILIJ KRIVEC vasilij.krivec@finance.si Januarska vrednost gradbenih del se je na letni ravni zvišala, prav tako so bili, predvsem zaradi višjih stroškov dela, višji stroški gradnje novih stanovanj. Po			

Internet	Naslov	Revija Transport: januar - februar 2020		
Zaporedna št. 5	Medij	Gradbenik.net, Slovenija		
	Rubrika, Datum	ostalo; 16. 3. 2020		
Stran v zbirki: 27	Avtor	Unknown		
	Teme	Inženirski dan		
Povzetek	...Pametni dom prihodnosti Prvi pasivni modularni vrtec v Sloveniji Odprava kondenza na steklih Slovenski inženirski dan 2020 Gradnja pasivne hiše – 5. del Intervju - 145 let podjetja JUB Montažne hiše, kulturne krajine in dediščina ...			

Tisk	Naslov	SREČNI, DA SO PRIŠLI DO ASFALTA		
Zaporedna št. 6	Medij	Prepih, Slovenija	Stran: 24	Površina: 225 cm ²
	Rubrika, Datum	Zadnja stran; 15. 3. 2020		
Stran v zbirki: 28	Avtor	Ludvik Kramberger		
	Teme	Gradbeništvo, graditev		
Povzetek	...505881Vrh(Rajšpova kapela) do domačije klobasa. Po projektu je bila razširjena in utrjena trasa, in položen asfalt v dolžini 630 metrov. Zemeljska dela je opravilo Gradbeništvo Weindorfer, asfalt pa položilo Gradbeno podjetje Pomgrad. O novi pridobitvi smo se pogovarjali z Janezom Rajšpom in Miranom Klobasa, do kodervodi sedaj...			

GRADBINCI PRED POSLOM DESETLETJA: IZBRATI MORAMO
SLOVENSKA PODJETJA

Koga se pred poslom desetletja bojijo slovenski gradbinci?

0,91

Avtor: **Marko Rabuza**



Foto: Ana Kovač

Po izboru turškega Cengiza za gradnjo karavanškega predora in številnih ponudb tujih gradbenih podjetij na razpis za gradnjo drugega tira Jože Renar, direktor zbornice **gradbeništva pri GZS, opozarja državo, da izbira domačega gradbinca pomeni več koristi zanjo. Ob tem državo pozivajo, naj upošteva smernice Evropske unije, ki predvidevajo izločitev podjetij iz držav, ki niso podpisnice sporazuma za preprečevanja izkrivljanja trga.**

Gradbeništvo je v zadnjih letih beležilo rast na vseh področjih in se je približalo številkam iz predkriznih časov. Število podjetij se je sicer močno približalo številki iz leta 2008, še vedno pa je njihov promet za več kot dve milijardi nižji kot pred 12 leti. Zelo pomemben delež v **gradbeništvu** predstavljajo javna naročila, in sicer okrog 60 odstotkov vseh poslov podjetij.

Jože Renar, direktor zbornice **gradbeništva**, zato opozarja, da si številne države prizadevajo, da posle dobijo domači gradbinci. "Tako

se denar vrača v obliki delovnih mest, socialnih prispevkov in davkov v državno blagajno," meni Renar.

Ključni podatki o gradbeništvu, Slovenija

	2008	2013	2018
število podjetij	19.433	18.066	19.220
prihodki od prodaje (mrd. EUR)	8,4	4,4	6,0
dodana vrednost v stroških faktorjev (mrd. EUR)	2,1	1,2	1,7
stroški dela (mrd. EUR)	1,3	0,8	1,1
število oseb, ki delajo	89.766	60.852	67.582
produktivnost dela	23.682	18.929	24.952
povprečna bruto mesečna plača (EUR)	1.148	1.188	1.290

Vir: SURS

Foto: surs

Karavanke bodo gradili Turki, pred vrati izbira za drugi tir

Poziv lahko razumemo kot odziv na zadnji veliki posel Darsa, ki je za gradnjo druge cevi karavanškega predora izbral turški Cengiz. Ta je oddal najnižjo ponudbo v višini 98,6 milijona evrov brez DDV in premagal domače gradbince.

Pred vrati je še gradbeni posel desetletja, gradnja drugega tira, ki bo stala več kot milijardo evrov, na razpis pa se je prijavilo 15 podjetij, od tega 13 tujih.

"Ne vemo, ali bo novi koronavirus povzročil kakšen kvanten premik"



Foto: Sašo Radej

Renar opozarja, da je **gradbeništvo** v Sloveniji sicer v dobri kondiciji, in če ne bo izrednih dogodkov, pa glede na odprte evropske projekte in pomanjkanje stanovanj solidno stanje pričakuje tudi naslednji dve ali

tri leta. "Ne vemo, ali bo novi koronavirus povzročil kakšen kvanten premik," je dejal.

Na razpise se prijavljajo tudi izvajalci iz držav, ki niso podpisnice vladnega sporazuma o javnih naročilih, sklenjena v okviru Svetovne trgovinske organizacije (WTO), kar Evropska unija v svojih smernicah odsvetuje.

"Izredno smo zaskrbljeni, da država pri infrastrukturnih projektih domačim podjetjem ne omogoča enakih pogojev v konkurenčni tekmi s podjetji, ki prihajajo iz tretjih držav. Slednja imajo nizke socialne standarde, ki se nato posledično uveljavljajo tudi v naši državi. To zmanjšuje konkurenčnost naših podjetij, gre za pritisk na njihove zaposlene in plače, s tem pa se niža interes mladih za vstop v gradbene poklice v Sloveniji," meni Renar.

Domači izvajalec državi več vrne

Tujim podjetjem, predvsem iz tretjih držav, je omogočeno, da delavce plačujejo manj, kot jih slovenska podjetja, dodaja Renar. Tuje podjetje v Sloveniji sicer ustanovi podjetje, vendar delavci prihajajo iz

matičnega podjetja in so lahko samo napoteni na delo v tujino za kratko obdobje.



Foto: Klemen Korenjak

Kot so izračunali pri Kolektorju CPG, enem od večjih gradbenih igralcev na slovenskem trgu, ima 100-milijonski projekt na bruto domači proizvod 230 milijonov evrov učinka.

Ob tem so izračunali, da v primeru, če je izbran domač gradbinec, od 100-milijonskega projekta državi ostane 70 milijonov evrov (20 milijonov evrov za davke), v primeru tujega izbranega podjetja pa le 13 milijonov evrov (pet milijonov evrov davkov).

Se bojijo tuje konkurence?

Slovenski gradbinci se ne bojijo tuje konkurence, vendar pričakujejo, da bodo imeli iste pogoje. "Nasprotujemo pa, da na trgu nastopajo družbe iz tretjih držav, ki ne upoštevajo okoljskih, delovnih in socialnih standardov," opozarja **Edo Škufca**, član uprave družbe CGP.

Povprečna plača, ki bi jo dobila delavec na slovenskih gradbiščih, je sicer 1.680 evrov bruto, po besedah Borisa Sapača, člana uprave Pomgrada, pa bi bilo nujno zvišanje plač.

"Zdi se mi pomembno, da nam, gradbenim podjetjem, država stopi nasproti pri reševanju kadrovske problematike. Ta traja že kar nekaj let. Slovensko **gradbeništvo** potrebuje nov, kakovosten kader in od tega ima korist tudi država," meni Sapač.

Energetsko učinkovit dom ni nujno tudi zdrav. Zaradi prekomerne vlažnosti lahko nastane plesen



ODPRI GALERIJO

V zadnjih letih se je trend vgrajevanja decentralnih prezračevalnih sistemov povsod po Evropi in tudi pri nas močno povečal. LUNOS



Dušan Waldhütter

17.03.2020, 03.15



Sodobna gradnja stanovanjskih hiš temelji na popolni izolaciji in s tem zatesnjenosti, kar je sicer energetsko učinkovito, vendar lahko nepredušnost prinese novo težavo.

Vsi si želimo, da je naš dom oaza dobrega počutja in da z njim nimamo prevelikih stroškov vzdrževanja. A realnost je včasih drugačna, v novih ali starejših objektih se pojavlja plesen, ki ni le neestetska in neprijetna, ampak predstavlja tudi nevarnost za zdravje in tveganje za različne bolezni. Sanacije vlažnih sten in plesni, ki se je zaradi vlage razvila na stenah v bivalnih prostorih, se je treba lotiti premišljeno.

Kriva je čezmerna vlaga

Čezmerna vlažnost v bivalnih prostorih je glavni razlog za nastanek plesni, ki je eden najbolj nadležnih spremljevalcev sodobnega bivanja. Za njen razvoj zadostuje že 80-odstotna vlažnost v prostoru, razvije se v od dveh do šestih mesecih, uspeva tako v temnem kot v svetlem okolju, znebiti pa se je vse prej kot preprosto, razlaga **Milan Kuster**, direktor podjetja Lunos. "Odstranjevanje zgolj posledic čezmerne vlage v prostorih, torej plesni, je bolj ali manj jalovo početje. Odstraniti je treba vzroke zanjo, kar pomeni, da je treba najprej ugotoviti izvor vlage."

Od kod vlaga?

Notranja vlaga se kondenzira na toplotnih mostovih oboda stavbe. Običajno se pojavi v zgornjih vogalih in za neprezračeni elementi, ki stojijo ob zunanjih stenah, denimo za omarami, regali ali posteljami. K povečani notranji vlagi pripomorejo sušenje perila, kopanje, dihanje, kuhanje, celo rože, ki jim imamo v stanovanju. Štiričlanska družina v 24 urah v povprečju proizvede od deset do petnajst litrov tekočine, ki jo je treba odvesti iz bivalnih prostorov. To lahko storimo na dva načina: z zadostnim prezračevanjem skozi okna, kar pa je zaradi sodobnega načina bivanja malodane misija nemogoče, ali s sodobnim mehanskim prezračevanjem. Slednje je najbolj učinkovita možnost, da se znebimo vlage, poleg tega pa poskrbi tudi za vračanje odpadne toplote z rekuperacijo, pojasnjuje Milan Kuster.

Kaj prinese nepredušna zatesnjenost

Sodobna gradnja stanovanjskih hiš temelji na popolni izolaciji in s tem zatesnjenosti, kar je sicer energetsko učinkovito, vendar lahko takšen nepredušen dom prinese novo težavo: vlago. Dom, ki je energetsko učinkovit, še ne ponuja nujno tudi zdravega bivalnega okolja. Če zadostnega prezračevanja ni, je treba zanj poskrbeti. Prvo pomoč predstavlja seveda ročno prezračevanje, a se to skoraj vedno pokaže za nezadostno. Za kakovostno izmenjavo zraka bi bilo treba namreč zelo pogosto in redno zračiti, kar je v sodobnem načinu bivanja praktično nemogoče doseči. Poleg tega z vsakim takšnim prezračevanjem izgublamo tudi toploto. Odgovor ponuja kontrolirano mehansko prezračevanje.



*Da bi ročno prezračevanje v praksi prineslo enake rezultate kot prezračevalni sistem, je misija nemogoče, se je v desetletju dela s prezračevalnimi sistemi prepričal univ. dipl. inž. **gradbeništva** Milan Kuster.*
ANDREJ PETELINŠEK

Za novogradnje in obstoječe hiše

Vgradnja decentraliziranega prezračevalnega sistema je primerna tako za novogradnje kot za obstoječe hiše. Ponuja učinkovito, energijsko varčno, trajno in cenovno ugodno ureditev prezračevanja. Prednosti decentraliziranega prezračevalnega sistema je veliko, omenimo zgolj največje: vsi prostori so prezračevani 24 ur na dan, ne da bi nam bilo treba odpirati okna; manj je alergij, saj kakovostni filtri poskrbijo, da cvetni prah, pršice in ne nazadnje tudi hrup ostanejo zunaj; iz vseh prostorov sistemi sproti odvajajo slab

zrak, neprijetne vonjave in škodljive hlape; sistem iz prostorov odvaja odvečno vlago, kar preprečuje nastanek plesni, pri vsem tem pa je izguba toplote minimalna, saj ni nobene potrebe po odpiranju oken in vrat.

Porast kontroliranega prezračevanja

Samo pri podjetju Lunos vsako leto vgradijo prezračevalne sisteme v več kot 3500 objektov. V minulih desetih letih so tako uspešno opremili več kot 15.000 slovenskih domov. To kaže, da so težave zaradi vlage in slabo zasnovanih ali obnovljenih domov velike, hkrati pa kaže tudi na to, da se vedno več ljudi zaveda te težave in išče rešitev zanjo. Dejstvo je, da je vedno več slovenskih domov obnovljenih, delno zaradi zakonodaje, delno zaradi dviga cen energentov, delno zaradi večje ozaveščenosti, delno pa zaradi ukrepov države, ki podpirajo obnovo stavb. Težava je v tem, da sodobna gradnja temelji na popolni izolaciji in s tem zatesnjenosti, kar je sicer energetsko učinkovito, a daleč od tega, da bi bilo zato tudi zdravo.

Neprepusten dom prinese novo težavo: vlago

Centralni ali decentralni sistemi

Centralni sistem je bil do leta 2010 edina možnost, saj drugega na tržišču ni bilo, razlaga Kuster. "Lokalni prezračevalniki pa prezračujejo le en prostor, pa še tega ne v celoti, enote posameznih naprav med seboj niso povezane in ne komunicirajo. V razvitih državah zahodne Evrope se taki prezračevalniki ne uporabljajo več, saj so slabo učinkoviti."

Decentralni prezračevalni sistem je v letu 2019 že predstavljal 85-odstotni delež vseh prezračevalnih sistemov. "Skoraj v celoti je izrinil centralni prezračevalni sistem zaradi številnih prednosti, med drugim zaradi nižje cene, preprostejše vgradnje, večje učinkovitosti delovanja, manjših stroškov porabe energije, možnosti vgradnje v nove in obstoječe objekte, možnosti različnih kombinacij postavitve sistema. Poleg tega pa ni potrebno nobeno čiščenje cevi ..."

Stop za smog in cvetni prah

Tako smog kot cvetni prah lahko zadržijo filtri kakovostnega prezračevalnega sistema, poudarjajo v Lunosu. "Stoodstotnega zagotovila, da bi bilo odstranjeno prav vse, sicer ni, ker imajo prezračevalne naprave prešibke elektromotorje oziroma filtre, ki ne zadržijo vseh delcev. Stopnja filtracije pa je odvisna tudi od zunanjega zraka: če živite na območju, kjer je zrak bolj onesnažen, priporočamo nakup filtrov, ki odstranijo več delcev. Če živite na podeželju, kjer je zrak sorazmerno čist, pa je dovolj, da si v napravo vgradite klasične filtre," še svetuje Kuster.

V pogonu 24 ur na dan

Decentralni prezračevalni sistem, ki ga je razvilo podjetje Lunos, vse leto ohranja notranjo temperaturo prostora ter tako v poletnem kot zimskem času skrbi za filtracijo zunanjega zraka. "S kontroliranim prezračevanjem 24 ur na dan skrbimo za ustrezno izmenjavo filtriranega zraka, zato potrebe po odpiranju oken ne čutimo. Zrak v prostoru je ob delovanju prezračevalnega sistema ves čas enake kvalitete. Prezračevalni sistem lahko upravljamo tudi tako, da čez noč v poletnih mesecih vpihujemo hladen zunanji

zrak in na ta način ohladimo prostor na prijetno bivalno temperaturo, čez dan pa skrbimo, da poletna vročina ne vstopa v prostor. Pri ohlajanju prostora tako ne potrebujemo odprtih oken in dodatnih komarnikov na oknih."

Učinkovita raba energije

Z vgradnjo decentralnega prezračevalnega sistema omogočimo kontrolirano izmenjavo zraka - kar pomeni ne preveč in ne premalo. Pri tem ne izgublamo energije, poskrbimo pa za zdravje stanovalcev in objekta. Če je prezračevalni sistem primerno dimenzioniran, pozimi nikakor ne bo preobremenjen. Izmenjave zraka so namreč tudi pozimi podobne kot poleti, pojasnjuje Kuster.

"Da onesnaženi zrak ostane zunaj našega doma, poskrbijo ustrezni filtri, ki so vgrajeni v vseh elementih decentralnega prezračevalnega sistema. Ves zrak, ki prihaja v notranjost stavbe, gre skozi filtre, ki zadržijo umazanijo, prašne delce in podobno. V notranjost pride le čist in prefiltriran zrak," razlagajo v Lunosu, kjer so bili že večkrat nagrajeni za inovativnost svojih izdelkov. Pred nekaj meseci so za poslovanje prejeli prestižno World Quality Commitment Award v kategoriji Golden 100, pred nekaj dnevi pa še certifikat poslovne odličnosti za inovativni prezračevalni sistem Lunos.

KOMENTAR

Polena pod nogami iskalcev stanovanj

Čas branja: 6 min

0

16.03.2020 16:00



RONALD BARAZON

Več iz teme:

[komentar >](#)[stanovanja >](#)[nepremičnine >](#)[ECB >](#)

Ljudem z običajnimi prejemki je nakup stanovanja postal že neuresničljiva želja. Krivdo za to mnogi pripisujejo vlagateljem, ki so v pomanjkanju drugih naložbenih priložnosti pripravljene kupovati stanovanja tudi po astronomskih cenah. Ti so k nastalim razmeram gotovo prispevali svoj delež, še zdaleč pa jim ne gre pripisovati izključne odgovornosti. Kajti iskalcem stanovanj na poti do stanovanja leti pod noge še precej drugih polen: najprej so tu visoki stroški gradnje, potem visoke cene **gradbenih parcel** ter ne nazadnje družbeni in gospodarski razvoj, ki ljudi sili v mesta, zaradi česar v mestih nastaja presežno povpraševanje, ki cene tamkajšnjih stanovanj poganja v neslutene višine. A če po razlogih za tako visoke cene povprašamo tiste, ki jih generirajo, obvelja, da mora vsak kvadratni meter pač veljati več tisoč evrov. V nakupnih pogojanjih ni nobena cena kvadratnega metra tako visoka, da je ne bi mogli še zvišati – saj vendar veljajo tržne

zakonitosti povpraševanja in ponudbe. Dejansko pa za dvig cen stanovanj obstaja še precej razlogov, ki sploh niso povezani s tržnimi zakonitostmi.

Omejena ponudba **gradbenih parcel** se ne draži samo zaradi tržnih zakonitosti

Povsod po svetu, pa tudi v Nemčiji in Avstriji, se ljudje gnetejo v mestna središča, saj je tam na voljo dovolj delovnih mest. In tako ne more biti drugače, kot da so **gradbene parcele** v mestih vse dražje. Neizogibne negativne posledice navala v mestna središča pa se ne poznajo le v mestih, temveč uničujejo tudi podeželje. Prvi korak k reševanju nastalih razmer je torej v boljši prostorski ureditvi – države bi si torej morale prizadevati za ustvarjanje ne enega, temveč več vabljivih urbanih središč. Vodenje pametne prostorske politike pa ni v pristojnosti trga, temveč bi zanjo morala skrbeti država.

Če bi nekatera manjša mesta določili za predmet prihodnje urbanizacije in jih tako tudi uredili, bi se povpraševanje po stanovanjih porazdelilo z enega na več urbanih središč, s tem pa bi popustil tudi pritisk na cene **gradbenih parcel**. Je pa to seveda naloga politike, ki pa vedno znova odpove. Nedolžno zveneč stavek o »razvoju nekaterih manjših mest« namreč v praksi pomeni, da bi bilo treba javni denar razdeliti nekoliko drugače, predvsem pa bi morali nehati financirati majhne občine. A ker bi bila za to potrebna sprememba davčne zakonodaje, zlasti v delu razdelitve sredstev, zadeva nikakor ne uspe.

Kajti tisti politik, ki bi zahteval, da se določijo tista mesta, ki jih kaže razviti in v njih usmeriti dotok razvojnih sredstev, ki jih trenutno prejemajo tiste lokalne skupnosti, ki so zaradi izseljevanja prebivalstva v mesta že tako obsojene na propad, bo kmalu nekdanji politik. Številne glasne zahteve namreč so, da je treba takim manjšim lokalnim skupnostim zato, da bi jih rešili pred propadom in oživili ruralna področja, nameniti več denarja. Težava pa je v tem, da tudi radodarno in obsežno financiranje vasi teh ne bo obvarovalo pred odseljevanjem njihovih prebivalcev v mestna središča. Temu bi se lahko izognili le, če bi vzpostavili široko mrežo gospodarsko močnih srednje velikih mest, ki bi posledično lahko skrbela tudi za svojo ruralno okolico.

Ker nemški politiki ta veliki met ni uspel, se bo pohod na velika mestna središča samo še nadaljeval, s tem pa se bo zaostrovala še ena žgoča težava. Ker je mestno življenje tako drago, mnogi prebivajo zunaj mest. Posledice tega so dolge kolone na vpadnicah v mestna središča in prenapolnjeni hitri vlaki, ki dvakrat na dan – zjutraj in zvečer – močno obremenjujejo okolje. Pri tem pa ne bi smeli misliti samo na okolje, temveč tudi na dejstvo, da dve ali pa še več ur, ki jih človek vsak dan preživi v prometu, ne pripomore h kakovosti življenja vseh, ki se iz okolice vozijo na svoja delovna mesta v urbanih središčih.

Medtem pa so se številni lastniki omejene dobrine – **gradbenih parcel** – naučili nove cenovne strategije. Že dolgo namreč ne velja več, da na nekem območju velja tržno običajna cena **gradbenih parcel**, temveč se v ospredje pomakne kalkulacija, koliko uporabne površine se lahko iztisne iz kvadratnega metra gradbene zemlje, da bi se visoka cena nakupa **gradbene parcele** tako porazdelila na čim več stanovanj, s tem pa na končnega kupca. Posledično so nove stavbe vse višje, a zaradi vse večjega povpraševanja po mestnih stanovanjih se manjši delež **gradbene parcele** v ceni stanovanja izniči zaradi vse večjega povpraševanja. Tako postajajo stanovanja – čeprav v zelo visokih stavbah, kjer se cena **gradbene parcele** porazdeli na veliko stanovanjskih enot – čedalje dražja, namesto da bi se zaradi višine zgradbe pocenila.

Ponuja se industrializacija stanovanjske gradnje, ki jo mnogi kritizirajo

Gradbeniki povedo, da se stroški gradnje kvadratnega metra uporabne stanovanjske površine – brez parcele in drugih stroškov – v povprečju gibljejo okrog 2.500 evrov. V povprečju to pomeni, da obstajajo gradbeni objekti, v katerih kvadratni meter površine stane dva tisoč evrov, oziroma tudi objekti, kjer kvadratni meter stane precej več kot tri tisoč evrov. Cenovni razpon med enimi in drugimi je odvisen od različnih kakovostnih ravni izvedbe; od tega, ali stanovanju pripada garaža, do tega, ali si nekdo zaželi parketa iz plemenitega lesa oziroma kopalnico v marmorju. Že v osnovi pa je cena kvadratnega

metra zelo visoka zaradi vse več zahtev, ki izhajajo iz okoljevarstvenih predpisov in iz predpisov, ki zadevajo gibalno omejene.

Mnogi gradbeniki oporekajo splošnemu prepričanju, da bi industrializacija gradnje stanovanj morala pomeniti nižje stroške, in dokazujejo, da stane montažna gradnja prav toliko, če ne še več, kot klasična. Verjetno pa ti dokazi izvirajo iz dejstva, da se je to področje šele začelo razvijati in zato gotovo še ni doseglo stroškovnega optimuma, saj mnoge proizvodne zmogljivosti še niso do konca izkoriščene. Gotovo bi namreč podjetja, ki bi proizvajala posamezne gradbene sestave oziroma kar cele prostore, te proizvajala bolj učinkovito in pri tem upoštevala tudi vse obsežne okoljevarstvene predpise. Ker bi take sestave lahko proizvajali v velikih količinah oziroma zaradi sodobnih tehnologij cenovno ugodno tudi v manjših obsegih, bi zadostili tudi zahtevam individualnega arhitekturnega oblikovanja. S tem bi razbremenili pritisk na gradbena podjetja, arhitektom pa bi bilo vseeno omogočeno individualno snovanje stavb. Gradbena podjetja bi seveda morala delno prilagoditi organizacijo poslovanja in se naučiti optimalno izkoriščati predproizvedene gradbene sestave. Da tak nov pristop drži vodo, dokazujejo uspehi številnih novih podjetij, ki so se tega že lotila. Poleg tega bi se zmanjšala potreba po delu gradbenih delavcev, ki na prostem delajo v nezavidljivih razmerah in se tudi vse manj odločajo za take poklice.

Odpor pred industrializacijo gradnje lahko pripišemo zlasti negativnemu spominu na v prejšnjem stoletju moderne betonske stavbe, ki so se po vsej Evropi, zlasti pa na vzhodnem delu, razrasle v betonska stanovanjska spalna naselja, ki jih danes le stežka rušimo. Pri tem pa mnogi ne upoštevajo dejstva, da je šel razvoj naprej, da so tudi predfabricirani izdelki lepi in oblikovalcem omogočajo veliko prostora za ustvarjalnost, temveč vztrajno zagovarjajo tradicionalno gradnjo, ki jo prakticirajo gradbena podjetja. Ker ta trenutno zaradi velikega povpraševanja nastopajo s položaja moči, ne vidijo nobene potrebe po tem, da bi stoletja dolgo gradbeno tradicijo kakorkoli spreminjali.

Tudi izjemno zanimanje vlagateljev za nakup stanovanj ni posledica tržnih sil

Torej vendarle velja zakon trga? Kljub vsemu tudi na tem področju ne. Pomemben del povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah je resda posledica navala vlagateljev, ki jim varčevanje v bankah prinaša negativne obresti, druge vrste naložb pa premajhne donose in so zaradi tega presedlali na nakupe nepremičnin. Nezanimivo varčevanje v bankah pa ni posledica tržnih sil, temveč dirigističnega posega, ki je izključil delovanje povpraševanja in ponudbe. Že leta namreč **Evropska centralna banka** komercialnim bankam administrativno določa nizke, ničelne in zdaj že celo negativne obrestne mere, ki jih te seveda prevalijo na svoje komitente. Pa tudi ta ukrep sam po sebi ne bi preprečil dvigovanja obrestnih mer zaradi velikega povpraševanja prezadolženih držav, ki bi se za sredstva morale obračati na finančne trge, česar pa ne potrebujejo. Ker jih Evropska centralna banka prek ugodnih milijardnih odkupov državnih vrednostnih papirjev zasipa s poceni sredstvi, za katera bi na trgu plačali precej višjo ceno.

O trgu torej ni sledu, saj je ravnanje vlagateljev, ki zaradi mizerno nizkih obresti kupujejo stanovanja, le navidezno posledica igre ponudbe in povpraševanja, v resnici pa je razlog za to politika obrestnih mer, ki državam članicam sicer koristi pri financiranju proračunov, ima pa izjemno slab vpliv na trg stanovanjskih nepremičnin.

Nizke obrestne mere bi bile v drugačnih razmerah idealno orodje, s katerimi bi iskalcem stanovanj olajšali nakup. Žal pa zadnje po tem, ko jih najprej udarijo astronomske cene stanovanj, dočaka še direktiva EU o stanovanjskih posojilih, ki izjemno otežuje najemanje posojil. Mladi komitenti morajo bankam namreč prepričljivo dokazovati, da bodo med celotnim – več desetletij dolgim – odplačilnim obdobjem dobro zaslužili. Če k temu prištejemo še dejstvo, da poročstva družinskih članov le pogojno štejejo med zavarovanja posojil, je zadeva še toliko težja. Vse skupaj pa jasno kaže na dejstvo, da je delovanje trga – torej pogovor med kreditnim referentom in bančnim komitentom – izgubilo vso svojo prejšnjo verodostojnost. Trgu pač ne zaupamo več.

Veselje zagovornikov državnih intervencij

Visoke tržne cene stanovanj so na prvi pogled zares posledica delovanja tržnih sil. Pod tem površnim vtisom nekateri politiki, pa tudi del javnega mnenja, zagovarjajo potrebo po regulaciji tega področja. Ker visoke cene stanovanj pomenijo tudi visoke najemnine, se pojavljajo zahteve po administrativnem omejevanju najemnin. Iz izkušenj pa vemo, da bi tak ukrep močno omejil gradnjo novih stanovanj, saj dragih novogradenj ne bo več mogoče financirati z nizkimi najemninami. V razpravah se pojavlja tudi druga možnost – da država v javnem interesu razlasti lastnike **gradbenih parcel** po vnaprej določenih odkupnih cenah. Kar je na prvi pogled videti kot učinkovit način znižanja cen **gradbenih parcel**, bi porušilo funkcioniranje hranilcev vrednosti, ki pa so odločilnega pomena za delovanje gospodinjstev in podjetij. Seveda poleg teh dveh kroži še kar nekaj drugih idej, kako področje stanovanjske gradnje spraviti pod državne vajeti.

Številni bi torej radi hudiča iz stanovanjske gradnje izgnali tako, da celotno področje postavijo pod državno taktirko. Očitno pa se nihče ne bi zavzemal za reševanje težave s konstruktivno stanovanjsko politiko.

Komentarji izražajo stališča avtorja, in ne nujno tudi stališča uredništva Financ.

Ronald Barazon je nekdanji dolgoletni odgovorni urednik časopisa Salzburger Nachrichten in odgovorni urednik revije Der Volkswirt ter kolumnist Deutsche Wirtschaftsnachrichten, sestrskega medija Financ v Nemčiji.



Januarska vrednost opravljenih gradbenih del in lanski stroški gradnje stanovanj so zrasli

VASILIJ KRIVEC
vasilij.krivec@finance.si

Januarska vrednost gradbenih del se je na letni ravni zvišala, prav tako so bili, predvsem zaradi višjih stroškov dela, višji stroški gradnje novih stanovanj.

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (Surs) je bila januarska vrednost opravljenih gradbenih del na letni ravni višja za 6,8 odstotka. Vrednost teh del na stavbah je bila tokrat nižja za 0,1 odstotka, na gradbenih inženirskih objektih pa je bila višja za 10,8 odstotka.

Vrednost januarja opravljene

nih gradbenih del je bila višja tudi na mesečni ravni, in sicer za 10,2 odstotka. Pred tem je bila ta vrednost v dveh zaporednih mesecih (v decembru in novembru 2019) nižja glede na prejšnji mesec. Vrednost opravljenih gradbenih del na stavbah je bila januarja letos glede na lanski december višja za 5,8 odstotka, pri čemer sta bili višji tako vrednost opravljenih gradbenih del na stanovanjskih stavbah (za 12,8 odstotka) kot tudi vrednost opravljenih gradbenih del na nestanovanjskih stavbah (za 8,7 odstotka). Vrednost opravljenih gradbenih del na

gradbenih inženirskih objektih pa je bila višja za 15,1 odstotka.

Lani večja rast gradbenih stroškov za stanovanja kot predlanskim

Večja je bila tudi lanska rast gradbenih stroškov za nova stanovanja, ti so zrasli za 3,1 odstotka, kar pomeni, da je bila lanska rast za 0,4 odstotne točke večja od tiste iz leta 2018. V zadnjem četrtletju prejšnjega leta so se na letni ravni ti stroški zvišali za 2,1 odstotka, na četrtletni ravni pa so bili nižji, in sicer za 3,6 odstotka.

Stroški gradbenega materia-

la so bili v zadnjem lanskem četrtletju pol odstotka nižji kot četrtletje pred tem in za desetinko odstotka nižji kot v zadnjem četrtletju 2018. Kljub temu so se stroški gradbenega materiala v minulem letu v primerjavi s predlanskim zvišali, in sicer za 0,3 odstotka.

Precej bolj so se zvišali stroški dela. Lani so bili glede na leto 2018 višji za 6,6 odstotka. V zadnjem lanskem četrtletju so se ti stroški znižali za 6,9 odstotka, v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2018 pa so bili stroški dela višji za 4,7 odstotka.



Revija Transport: januar - februar 2020

Pametni
dom

GRADBENIK

www.gradbenik.net



Revija za gradbeništvo, arhitekturo in materiale

1-2
JAN./FEB.
2020
Letnik 24



4. marec: Svetovni dan inženirjev

Inženirji z vsega sveta bomo letos prvič praznovali inženirski dan

Projekti: Najnovejši novi Kairo

Projekt gradnje novega glavnega mesta Egipta



Prvi pasivni modularni vrtec v Sloveniji
Odprava kondenza na steklih
Slovenski **inženirski dan** 2020
Gradnja pasivne hiše – 5. del
Intervju - 145 let podjetja JUB
Montažne hiše, kulturne krajine in dediščina



SREČNI, DA SO PRIŠLI DO ASFALTA

Ko smo se nedavno potepali po Negovi, smo v zaselku Ločjak, naleteli na novo položeni asfalt od ceste Negova-Trotkova, do Rajšpove kapele ter domačij Mirana Klobasa in Janeza Rajšpa. Kot smo lahko prebrali v Prepihu, uradni naziv projekta glasi: Modernizacija JP 505831 Ločjak-Negovski Vrh in JP 505881 Vrh(Rajšpova kapela) do domačije klobasa. Po projektu je bila razširjena in utrjena trasa, in položen asfalt v dolžini 630 metrov. Zemeljska dela je opravilo **Gradbeništvo** Weindorfer, asfalt pa položilo Gradbeno podjetje Pomgrad.

O novi pridobitvi smo se pogovarjali z Janezom Rajšpom in Miranom Klobasa, do koder vodi sedaj asfaltna cesta. Ob sta izrazila zadovoljstvo, da so po 40-tih letih prizadevanj dobili asfalt, za kar so občini Gornja Radgona, tudi županu Stanislavu Rojku, kamor sodi trasa, nadvse hvaležni. Miran Klobasa nam je ob tem dejal: »V preteklosti smo s samoprисpevki plačevali položitev asfalta na številnih odsekih cest. Kot prvega asfalta in prispevkov se spominjam asfaltiranje ceste Negova-Spodnji Ivanci. Tedaj so nam omogočili, da smo prispevali sredstva v obliki lesa, zanj smo tedaj prispevali tri velike bukve. Na enak način so za to cesto prispevali



mnogi, ki so imeli svoj gozd. Tisti ki tega niso imeli pa so prispevali v denarju. S prispevki smo sodelovali še na drugih relacijah, ki so bile asfaltirane v času pred osamosvojitvijo, oziroma odprave samoprисpevkov. Tedaj smo jih plačevali še tudi za izgradnjo vrtcev in bolnišnic, pa tudi za prizadete po potresih. Sedaj nam ni bilo treba

prispevati niti evra. Sami smo plačali le položitev asfalta od konca občinske ceste do svoje hiše. Moram še pohvaliti soseda Janeza Rajšpa, ki je bil pripravljen odstopiti zemljo, da so lahko cesto do njihove in naše hiše, nekoliko zravnali. Ko ste me vprašali, če smo srečni, da smo končno prišli do lepe ceste, vam povem, da je to za nas velika pridobitev. V preteklosti nam je veliko skrbi povzročalo njeno vzdrževanje, saj je, zaradi

padca ceste, ob nalivih odnašalo gramoz.«

Omenjene domačije, ter tudi drugi, ki uporabljajo to cesto, pa si želijo, da bi modernizirali, asfaltirali, še omenjeno cesto do križišča cest Negova Trotkova in bi jih tako po bližnjici povezali z Negovo, Benediktom in Sv. Trojico. Ker ta del ceste poteka skozi občino Benedikt, bi morala za modernizacijo poskrbeli občina Benedikt.

Ludvik Kramberger