

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



Univerzitetni program Geodezija,
smer Prostorska informatika

Kandidatka:

Maja Staniša

Analiza financiranja nakupa stanovanj v obdobju od 2. svetovne vojne do danes

Diplomska naloga št.: 811

Mentor:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 30. 10. 2009

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **MAJA STANIŠA** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:
**»ANALIZA FINANCIRANJA NAKUPA STANOVANJ V OBDOBJU OD 2.
SVETOVNE VOJNE DO DANES«.**

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske
separatoteke FGG.

Ljubljana, 12.10.2009

(podpis)

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač za strokovno pomoč in usmerjanje pri izdelavi diplomske naloge.

Zahvalila bi se tudi mojim staršem, partnerju, bratu in prijateljem, ki so mi tekom študija nudili pomoč in moralno podporo.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.8(497.4)«1945/2009»(043.2)
Avtor:	Maja Staniša
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Naslov:	Analiza financiranja nakupa stanovanj v obdobju od 2. svetovne vojne do danes
Obseg in oprema:	87 str., 10 pregl., 1 sl., 5 graf.
Ključne besede:	financiranje, stanovanje, Nacionalna stanovanjska varčevalna shema, kredit, hipotekarni kredit, lizing,

Izvleček

Diplomsko delo obravnava možnosti financiranja nakupa stanovanja v obdobju od 2. svetovne vojne do danes. Pri zgodovini financiranja stanovanjskega gospodarstva ugotavljamo katere zakonske podlage urejajo financiranje, katere so osnovne značilnosti financiranja, kako je s kreditiranjem ter katere institucije imajo glavno vlogo pri financiranju v določenih zgodovinskih obdobjih. Stanovanjska politika je v Sloveniji šla skozi veliko različnih obdobj in vedno odražala značilnosti gospodarskega in političnega sistema v teh obdobjih. Vsi pomembnejši mejniki na stanovanjskem področju v Sloveniji so posledica strukturnih sprememb v politiki in gospodarstvu. Bolj podrobno so obravnavane različne možnosti financiranja nakupa stanovanja danes, in sicer od klasičnega stanovanjskega kredita in hipotekarnega kredita, do lizinga. Najbolj razširjena oblika je klasični stanovanjski kredit. V zadnjem času se vedno bolj uporablja hipotekarni kredit, ki je trenutno tudi najbolj ugoden, kar pokaže tudi primerjava izračunov različnih kreditov ter lizinga. Pri nakupu stanovanja pomaga tudi država preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo, s subvencijami mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in stanovanjskim kreditiranjem sklada. Izdelana je primerjava financiranja nakupa stanovanja v obravnavanih obdobjih, primerjava današnjih možnosti financiranja nakupa stanovanja ter analiza obsega gradnje stanovanj v Sloveniji od 2. svetovne vojne do danes.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.8(497.4)«1945/2009»(043.2)
Author: Maja Staniša
Supervisor: izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
Title: Apartment purchase financing analysis since World War II until today
Notes: 87 p., 10 tab., 1 fig., 5 graph.
Keywords: financing, apartment, The national residential saving scheme, loan, mortgage loan, leasing

Abstract

The diploma work deals with the possibility of financing the apartment purchase since World War II until today. In the history of the financing residential economy we are trying to determine legal basis arranging financing, basic characteristics of financing, loaning and institutions which have a leading role in financing in certain periods of history. Residential policy in Slovenia went through different periods and it always reflected the influence of economical and political systems during these periods. All important milestones for residential domain in Slovenia are consequences of structural changes in politics and economy. In detail we are focused on today's different sources of financing, from traditional residential loan and mortgage loan to leasing. Traditional residential loans are widely used but lately they are replaced by currently more favourable mortgage loans. In the diploma work is shown the comparison of different calculations of loan and leasing. The government is also stimulating apartment purchase with the residential fund of the Republic of Slovenia with The national residential saving scheme, subsidies to support young families in resolving their first housing problems and residential loaning of fund. A comparison has been made between the financing of the apartment purchase in these periods, today's possibilities of financing the apartments and analysis of the apartment building in Slovenia since World War II until today.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	ZGODOVINA STANOVANJSKEGA FINANCIRANJA	3
2.1	OBDOBJE OD OSVOBODITVE LETA 1945 DO NOVEGA FINANČNEGA SISTEMA LETA 1953	4
2.1.1	Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike	4
2.1.2	Zakonske podlage	4
2.1.3	Značilnosti	4
2.1.4	Kreditiranje	5
2.1.5	Nadaljnji razvoj	5
2.2.	OBDOBJE OD NOVEGA FINANČNEGA SISTEMA LETA 1953 DO NOVE ZASNOVE GOSPODARSKEGA SISTEMA LETA 1965	5
2.2.1	Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike	5
2.2.2	Zakonske podlage	5
2.2.3	Značilnosti	6
2.2.4	Kreditiranje	7
2.2.5	Nadaljnji razvoj	7
2.3	OBDOBJE OD NOVE ZASNOVE GOSPODARSKEGA SISTEMA LETA 1965 DO RESOLUCIJE O NADALJNJEM RAZVOJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA LETA 1972	8
2.3.1	Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike	8
2.3.2	Zakonske podlage	9
2.3.3	Značilnosti	9
2.3.4	Kreditiranje	11
2.3.5	Nadaljnji razvoj	11
2.4	OBDOBJE OD RESOLUCIJE O NADALJNJEM RAZVOJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA LETA 1972 DO OSAMOSVOJITVE SLOVENIJE LETA 1991	12
2.4.1	Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike	12
2.4.2	Zakonske podlage	12

2.4.3	Značilnosti	12
2.4.4	Kreditiranje	15
2.4.5	Nadaljnji razvoj	17
2.5	OBD OBJE OD OSAMOSVOJITVE SLOVENIJE LETA 1991 DO DANES	17
2.5.1	Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike	18
2.5.1.1	Stanovanjski sklad Republike Slovenije	19
2.5.1.2	Stanovanjski svet	20
2.5.1.3	Stanovanjska zbornica	20
2.5.1.4	Neprofitne stanovanjske organizacije	21
2.5.1.5	Občinski stanovanjski sklad	21
2.5.2	Zakonske podlage	21
2.5.2.1	Ustava Republike Slovenije	22
2.5.2.2	Stanovanjski zakon iz leta 1991	22
2.5.2.3	Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi	23
2.5.2.4	Nacionalni stanovanjski program	24
2.5.2.5	Stanovanjski zakon iz leta 2003	26
2.5.2.6	Strategija razvoja Slovenije	26
2.5.2.7	Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja	27
2.5.2.8	Mednarodne zakonske obveznosti	27
2.5.3	Obstoječi viri financiranja nakupa stanovanja	28
2.5.3.1	Stanovanjski kredit	29
2.5.3.2	Hipotekarni kredit	36
2.5.3.3	Lizing nepremičnin	39
2.5.4	Pomoč države pri nakupu stanovanja	43
2.5.4.1	Nacionalna stanovanjska varčevalna shema	43
2.5.4.1.1	Varčevanje v okviru NSVS	46
2.5.4.1.2	Stanovanjski kredit v okviru NSVS	48
2.5.4.2	Subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja	51

2.5.4.3	Kreditiranje Stanovanjskega sklada	54
3	PRIMERJAVA FINANCIRANJA NAKUPA STANOVANJ V OBRAVNAVANIH OBDOBJIH	55
3.1	PRIMERJAVA RAZVOJNIH OBDOBIJ	55
3.2	PRIMERJAVE DOLŽNIŠKIH VIROV SREDSTEV	57
3.2.1	Primerjava kreditov skozi zgodovino	57
3.2.2	Primerjava današnjih oblik financiranja nakupa stanovanja	60
3.2.3	Primerjava nove prenovljene in stare NSVS	65
3.2.4	Primerjava kredita v okviru NSVS in klasičnega stanovanjskega kredita	67
3.3	ANALIZA OBSEGA GRADNJE STANOVANJ V SLOVENIJI	70
4	SKLEP	79
VIRI		

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Informativni izračun mesečnega obroka za kredit v višini 100.000EUR ob zdajšnji obrestni meri in če obrestna mera naraste	35
Preglednica 2: Informativni izračun varčevanja in odplačil kredita po NSVS na podlagi pogojev, ki so veljali v letu 2007	50
Preglednica 3: Primerjava razvojnih obdobj analiz financiranja nakupa stanovanja	56
Preglednica 4: Primerjava kreditnih pogodb iz različnih obdobj	59
Preglednica 5: Primerjalna preglednica današnjih oblik financiranja nakupa stanovanja	61
Preglednica 6: Primerjava stanovanjskih kreditov z različnim zavarovanjem	62
Preglednica 7: Primerjava hipotekarnih kreditov z lizingom	64
Preglednica 8: Razlike med novo prenovljeno in staro shemo NSVS	66
Preglednica 9: Primerjava kredita v okviru NSVS in klasičnega stanovanjskega kredita	67
Preglednica 10: Število vseh sklenjenih pogodb in število vseh odstopov od pogodbe po shemah	68

KAZALO SLIK

Slika 1: Udeleženci v NSVS in odnosi med njimi

45

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Število pogodb in število odstopov od pogodb po shemah NSVS	69
Grafikon 2: Stanovanja v Sloveniji po letu zgraditve	71
Grafikon 3: Dokončana stanovanja v Sloveniji od leta 1960 do leta 2008	74
Grafikon 4: Uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa	75
Grafikon 5: Dokončana stanovanja – ločeno investitor je pravna ali fizična oseba	77

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

NSVS	Nacionalna stanovanjska varčevalna shema
RS	Republika Slovenija
EUR	Evro
TOM	Temeljna obrestna mera

1 UVOD

Eden od glavnih ciljev vsakega posameznika je zadovoljiti eno od osnovnih življenjskih potreb, in sicer imeti lasten dom in ob tem kvalitetni bivalni prostor. To potrebo brez problemov lahko zadovolji le majhen del prebivalstva. Za večino predstavlja nakup stanovanja zaradi visoke vrednosti enega izmed največjih projektov in tudi velik finančni zalogaj oziroma problem v življenju posameznika. Tako je stanovanjski problem danes eden izmed najbolj perečih. Največji oviri, s katerima se danes srečujejo kupci stanovanj, sta predvsem nizki dohodki na eni strani ter visoke cene stanovanj na drugi. Tako v današnjem času za marsikoga nakup stanovanja predstavlja kar misijo nemogoče.

Tako veliko odločitev, kot je nakup stanovanja, je potrebno dobro preučiti, skrbno načrtovati ter pretehtati različne alternative, ki so na voljo. Šele po dobrem premisleku se lahko odločimo, na kateri način bomo financirali nakup. Imamo dve možnosti. Nakup lahko financiramo z lastniškim kapitalom, se pravi denar privarčujemo, vendar ta možnost lahko traja več let dokler pridemo do svojega stanovanja. Druga možnost je financiranje z dolžniškim kapitalom, se pravi si denar sposodimo oziroma se zadolžimo. Obstaja tudi možnost kombinacije obeh vrst financiranja.

Namen moje diplomske naloge je bil preučiti možnosti financiranja nakupa stanovanja skozi različna zgodovinska obdobja od 2. svetovne vojne do danes in jih med seboj primerjati.

V prvem delu sem pozornost namenila zgodovini financiranja stanovanjskega gospodarstva in ugotavljala, katere zakonske podlage urejajo financiranje, katere so osnovne značilnosti financiranja, še posebej kreditiranja, in katere institucije imajo glavno vlogo pri financiranju v določenih zgodovinskih obdobjih. Razdelitev obdobj sem povzela po Klemenčiču (1985), le zadnje obdobje sem dodala sama. Tako stanovanjska politika kot tudi samo financiranje stanovanj sta v Sloveniji šla skozi veliko različnih obdobj in vedno odražala značilnosti gospodarskega in političnega sistema v teh obdobjih. Vsi pomembnejši mejniki na stanovanjskem področju v Sloveniji so bili posledica strukturnih sprememb v politiki in gospodarstvu.

V drugem delu sem izvedla več primerjav, in sicer sem med seboj najprej primerjala različna razvojna obdobja. Nato sem naredila primerjavo kreditov iz različnih obdobj, med seboj sem primerjala tudi možnosti financiranja danes in ugotavljala, katera oblika financiranja je najbolj ugodna. Na koncu sem primerjala še staro in novo Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo ter shemo s klasičnim stanovanjskim kreditom. Analizo sem naredila s pomočjo podatkov, ki sem jih pridobila iz različnih kreditnih pogodb, v različnih bankah in na njihovih internetnih straneh. Na koncu sledi še analiza obsega gradnje stanovanj v Sloveniji od 2. svetovne vojne do danes, z namenom ugotavljanje vpliva razvoja financiranja nakupa stanovanj na obseg stanovanjske gradnje. Podatke za analizo gradnje stanovanj sem pridobila na internetni strani Statističnega urada republike Slovenije.

2 ZGODOVINA STANOVANJSKEGA FINANCIRANJA

Stanovanjska politika je v Sloveniji šla skozi veliko različnih obdobjih in je vedno odražala značilnosti gospodarskega in političnega sistema v teh obdobjih. Vsi pomembnejši mejniki na stanovanjskem področju v Sloveniji so bili posledica strukturnih sprememb v politiki in gospodarstvu.

Beseda financiranje je izvedenka iz besede finance. Beseda finance izvira iz latinske besede »finis«, ki pomeni: mejo, konec, zaključek, kar se je preneslo na rok, termin zapadlosti nekega plačila. Danes pod financami in financiranjem v splošnem zajemamo različne denarne operacije, kot so tekoča in vsakodnevna plačila in izplačila v gotovini in v nakazilih, dalje odobravanje, uporaba in vračanje kredita ter podobno (Klemenčič, 1985).

Financiranje stanovanjskega gospodarstva ima iste značilnosti financiranja kot ostala gospodarstva, z razliko v tem, da je bilo dolgo časa po osvoboditvi obravnavano kot področje porabe, ki naj bi bilo dostopno ljudem ob čim manjšem lastnem finančnem prispevku. Ob spoznanju, da ta način presega realne možnosti, so začeli stanovanjsko gospodarstvo res obravnavati, vsaj na ravni dejanskih stroškov, kot vsa ostala gospodarstva, in sicer, da je porabnik tudi plačnik zadevnih storitev oziroma dajatev. V zvezi s tem financiranje stanovanjskega gospodarstva delimo na več razvojnih obdobjih (Klemenčič, 1985).

Razdelitev razvojnih obdobjih sem povzela po Klemenčiču (1985), zadnje obdobje sem dodala sama:

1. obdobje od osvoboditve leta 1945 do novega finančnega sistema leta 1953,
2. obdobje od novega finančnega sistema leta 1953 do nove zasnove gospodarskega sistema leta 1965,
3. obdobje od zasnove gospodarskega sistema leta 1965 do resolucije o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva leta 1972,
4. obdobje od resolucije o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva leta 1972 do osamosvojitve Slovenije leta 1991,
5. od osamosvojitve Slovenije leta 1991 do danes.

2.1 OBDOBJE OD OSVOBODITVE LETA 1945 DO NOVEGA FINANČNEGA SISTEMA LETA 1953

2.1.1 Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike

Za to obdobje je bila značilna odločilna vloga centralne države pri oblikovanju in načrtovanju delitve stanovanjskih finančnih virov, in sicer stanovanjskih kreditov in najemnih stanovanj.

2.1.2 Zakonske podlage

V obdobju tako imenovanega petletnega plana, ki je trajal od leta 1947 do 1951, je prevladoval sistem administrativno določenih cen, kar pomeni, da so bile cene določene na podlagi zakona ali podzakonskega akta. Značilne so bile tako imenovane enotne cene na področju stanovanjskega gospodarstva, tako glede stanarin kot tudi cen gradbenega materiala. Cene so predstavljale največkrat le majhen del njihove dejanske vrednosti. Z uveljavljanjem komercialne proizvodnje v sredini leta 1948 so se na področju stanovanjskega gospodarstva pojavile dvojne cene, tako pri gradbenem materialu kot tudi stanovanjski gradnji. S tem se je problem gospodarnosti na tem področju še povečal.

2.1.3 Značilnosti

V prvem petletnem planu je bil izdelan investicijski plan na področju graditve stanovanj. Pri tem načrtovanju so bili pomembni mestni in okrajni ljudski odbori. Financiranje družbenega sektorja se je izvajalo po administrativno določenih merilih. Stanarine so dobile pridevek »socialne«, saj so zaostajale za gospodarsko ravno. S tem se je povečalo dezinvestiranje stanovanjskega sklada. Graditev stanovanj se je v veliki meri financirala iz proračunskih sredstev. Glede na to, kako je bila ta gradnja v planu obsežna, je po svoji prednosti daleč zaostajala za kapitalno izgradnjo, za katero je bilo značilno investiranje v proizvodne veje.

Zasebni sektor stanovanjske graditve se je v mestih in industrijskih središčih oskrboval predvsem v okviru stanovanjskih zadrug, na podeželju predvsem prek plana obnove. Potrebe udeležencev narodnoosvobodilne borbe so se reševale tako, da so jim nudili gradbeni material po nižjih enotnih cenah. Zasebni kmetje so lahko za graditev izkoristili ugodnosti nabave

gradbenega materiala po vezanih cenah glede na izvršeni oziroma izpolnjeni odkup kmetijskih pridelkov.

2.1.4 Kreditiranje

Samo kreditiranje kot tako za to obdobje v virih ni omenjeno, kar še ne pomeni, da ni obstajajo.

2.1.5 Nadaljnji razvoj

Sistem administrativno določenih cen je začel prehajati v vse večje nasprotje z zahtevami razumnega gospodarjenja. Rastoče raznaložbenje, popačene resnične vrednost blaga, nesmotrna uporaba blaga in podobno so zahtevali gospodarsko skladnejše urejanje cen.

To se je zgodilo z uveljavitvijo novega finančnega sistema leta 1953, ki je imel cilj v večji meri omogočiti vpliv delovanja tržnega zakona ponudbe in povpraševanja na raven cen blaga. Tako je prišlo do premika cen v smeri realnejšega predstavljanja vrednosti proizvodov oziroma storitev.

2.2 OBDOBJE OD NOVEGA FINANČNEGA SISTEMA LETA 1953 DO NOVE ZASNOVE GOSPODARSKEGA SISTEMA LETA 1965

2.2.1 Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike

Z novim finančnim sistemom se je tudi financiranje stanovanjskega gospodarstva bistveno spremenilo. Vloga pri oblikovanju in razporejanju stanovanjskih virov se je prenesla iz centralne oziroma državne na republiško in mestno raven ter ustrezne stanovanjske direkcije (Mandič, 1996). Občina je postala temeljna družbenopolitična skupnost, ki je bila odgovorna tudi za reševanje stanovanjskih problemov. S tem se je začel proces decentralizacije.

2.2.2 Zakonske podlage

- Ustavni zakon o temeljih družbene in politične ureditve Federativne ljudske republike Jugoslavije in o zveznih organih (Ur. l. FLRJ, št. 3-19/53),

- Zvezna uredba o upravljanju stanovanjskih hiš (Ur. l. FLRJ, št. 52-432/53),
- Zakon o stanovanjskem prispevku (Ur. l. FLRJ, št. 57-615/55),
- Zakon o financiranju gradnje stanovanj (Ur. l. FLRJ, št. 47-752/59),
- noveliran Zakon o stanovanjskem prispevku (Ur. l. FLRJ, št. 48-762/59),
- Resolucija Zvezne skupščine o temeljnih smernicah za nadaljnji razvoj gospodarskega sistema (povzeto po Klemenčiču, 1985).

2.2.3 Značilnosti

Z Ustavnim zakonom o temeljnih družbene in politične ureditve Federativne ljudske republike Jugoslavije in o zveznih organih (Ur. l. FLRJ, št. 3-19/53) iz leta 1953 je postala občina temeljna družbenopolitična skupnost, ki je bila odgovorna za reševanje stanovanjske politike.

Zvezna uredba o upravljanju stanovanjskih hiš (Ur. l. FLRJ, št. 52-432/53) iz leta 1953 je določala, da mesta oziroma mestne občine in stanovalci po svojih hišnih svetih in stanovanjskih skupnostih, na podlagi svoje pravice do stanovanja upravljajo stanovanjske hiše, ki so bile splošno ljudsko premoženje, združna last ali last družbenih organizacij.

Zakon o stanovanjskem prispevku (Ur. l. FLRJ, št. 57-615/55) iz leta 1955 je uvedel stanovanjski prispevek, ki je pomenil zelo veliko novost. S tem je bil ustvarjen nov, samostojen in zelo močan finančni vir za pospeševanje stanovanjske gradnje. Ustanovljen je bil kreditni sklad za zidanje stanovanjskih hiš oziroma neke vrste stanovanjski sklad. Ti skladi so pridobivali zmeraj večjo vlogo in na podlagi tega se je gradilo veliko število stanovanj. Tako je zakonodaja prvič uvedla stanovanjski prispevek zaposlenih, ki je bil namenjen graditvi stanovanj.

Zakon o financiranju gradnje stanovanj (Ur. l. FLRJ, št. 47-752/59) iz leta 1959 je izhajal iz občinskih skladov za zidanje stanovanjskih hiš kot glavnih virov družbenih sredstev za ta namen.

Noveliran Zakon o stanovanjskem prispevku (Ur. l. FLRJ, št. 48-762/59) iz leta 1959 je opredelil stanovanjski prispevek v višini 4 % od bruto osebnih dohodkov, za katere se je

obračunal proračunski prispevek iz osebnega dohodka. Občinski stanovanjski skladi so obdržali vlogo investorjev, ali so ustanavljali podjetja in obrate s samostojnim obračunom za opravljanje nalog iz svojega področja. Z novelacijo stanovanjskega prispevka se je zgodila velika sprememba v zvezi z večjo samostojnostjo občinskih stanovanjskih skladov. Do novelacije so minimalne pogoje in način dajanja stanovanjskih kreditov predpisovali zvezni izvršni sveti.

Stanovanjska reforma leta 1960 je še močneje poudarila načelo pokrivanja stroškov v stanovanjskem gospodarstvu in prilagajanje stanarin na stroškovno raven ter potrebo večje racionalizacije gradnje stanovanj.

2.2.4 Kreditiranje

Z uvedbo stanovanjskega prispevka se je dobil močan finančni vir na stanovanjskem področju. Na podlagi tega prispevka je bil ustanovljen stanovanjski sklad, ki je imel zelo veliko vlogo pri razvoju kreditiranja. Po novelaciji Zakona o stanovanjskem prispevku (Ur. l. FLRJ, št. 48-762/59) leta 1959 so občinski stanovanjski skladi dobili večjo samostojnost in so sami v skladu z zakonom razpisovali kredite z natečajem po pravilih sklada, ki so določala način in pogoje delovanja sklada. Občani so se lahko potegovali za kredite stanovanjskega sklada predvsem v okviru stanovanjskih zadrug. Tako so imeli tisti, ki so bili člani zadruge, prednost pri dodeljevanju kreditov.

Kredit je pravni posel in pomeni pogodbeni odnos med banko in stranko, pri katerem se banka zavezuje, da bo dala uporabniku kredita na voljo določen znesek denarnih sredstev za določen ali nedoločen čas. Uporabnik se zavezuje, da bo plačeval banki dogovorjene obresti in dobljeni znesek denarja vrnil v določenem času in na način, kot sta določena v pogodbi.

2.2.5 Nadaljnji razvoj

Vse skupaj je pripeljalo do tega, da so se razpoložljiva sredstva občinskih stanovanjskih skladov hitro izčrpala. Ob tem se je pojavila težnja, da bi se v financiranje stanovanjske gradnje, v večji meri vključili osebni dohodki občanov. V skladu s tem je bilo treba revidirati raven stanarine in udeležbe osebnih dohodkov v sredstvih za izgradnjo stanovanj.

Z resolucijo Zvezne skupščine o temeljnih smernicah za nadaljnji razvoj gospodarskega sistema (povzeto po Klemenčiču, 1985) iz leta 1964 je bila bolj poudarjena decentralizacija družbenih sredstev v korist delovnih organizacij in potreba po povečanju deleža osebnih dohodkov v narodnem dohodku ter po večjem upoštevanju načel in meril gospodarske učinkovitosti v procesu družbene reprodukcije. Samo razmerje med ponudbo in povpraševanjem naj bi prevzelo vlogo usmerjevalca v novem gospodarskem sistemu. Na vseh teh izhodiščih se je leta 1965 oblikovala gospodarska reforma.

Resolucija je definirala nadaljnji razvoj sistema stanovanjskega gospodarstva in njegovega financiranja ter je bila izhodišče za gospodarsko reformo leta 1965.

2.3 OBDOBJE OD ZASNOVE GOSPODARSKEGA SISTEMA LETA 1965 DO RESOLUCIJE O NADALJNJEM RAZVOJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA LETA 1972

2.3.1 Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike

Leta 1965 je z reformo prišlo do nadaljnje decentralizacije pristojnosti, ki so prešle iz državnih na nedržavne organizacije, in sicer na banke in podjetja. Tako je imela država zelo majhno vlogo pri izvajanju stanovanjske politike. Banke so prevzele komercialne stanovanjske kredite, podjetja so bila zadolžena za oskrbo zaposlenih z ugodnimi stanovanjskimi krediti in najemnimi stanovanji. Na republiški ravni so bila določena le pravila glede razdeljevanja najemnih stanovanj in najnižja stopnja prispevkov, ki so jih morala podjetja nameniti svojim stanovanjskim skladom. Res je, da je država vplivala na odločitve delovnih organizacij, vendar so le te same odločale o oblikovanju in razdeljevanju stanovanjskih virov. V tem obdobju so gradbena podjetja začela odločati o obsegu, količini in sami ceni zgrajenih stanovanj in jih prosto prodajati na trgu.

Pri oblikovanju stanovanjske politike je imelo največjo vlogo družbeno planiranje, tako da o državi v okoliščinah socialističnega samoupravljanja lahko govorimo le pogojno. Na stanovanjskem področju je bilo temeljnega pomena planiranje na ravni občin.

2.3.2 Zakonske podlage

- Zvezna resolucija o nadaljnjem razvoju sistema stanovanjskega gospodarstva (Ur. l. SFRJ, št. 21-404/65),
- Zakon o izločanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo (Ur.l. SFRJ, št. 35-612/65; spremembe in dopolnitve Ur. l. SFRJ, št. 56/65, 50/68, 56/69),
- Temeljni zakon o usmerjanju in izločanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo (Ur. l. SFRJ, št. 60-702/70).

2.3.3 Značilnosti

Na podlagi Zvezne resolucije o nadaljnjem razvoju sistema stanovanjskega gospodarstva (Ur. l. SFRJ, št. 21-404/65) iz leta 1965 je temeljil razvoj gospodarskega sistema na področju stanovanjskega gospodarstva. Resolucija je vplivala tudi na nadaljnji razvoj financiranja na tem področju. Na podlagi te resolucije so v stanovanjskem gospodarstvu v večji meri prišli do izraza tržni odnosi, pri čemer so delovne organizacije in poslovne banke prevzele večjo vlogo pri financiranju stanovanjske gradnje. Čim bolj je bilo potrebno izenačiti gospodarski položaj nosilca stanovanjske pravice in graditelja oziroma lastnika stanovanja, zaradi česar je bilo treba stanarine izenačiti vsaj s stroški enostavne reprodukcije. Vendar so stanarine še naprej ostale pod družbeno kontrolo cen.

Financiranje stanovanjske gradnje se je začelo povezovati tudi s kreditiranjem glavnih komunalnih objektov. Urejanje in komunalno opremljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo se je predvidevalo iz več virov, in sicer: hišnina, prispevek za uporabo stavbnega zemljišča, sredstva komunalnih organizacij oziroma amortizacija vrednosti komunalnih objektov in drugi dohodki občine, kot so: komunalne takse, davek od prometa nepremičnin in podobno. V kolikor ti stroški niso zadoščali, so se stroški urejanja in komunalnega opremljanja zemljišč vključili v ceno stanovanj.

Zakon o izločanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo (Ur.l. SFRJ, št. 35-612/65; spremembe in dopolnitve Ur. l. SFRJ, št. 56/65, 50/68, 56/69) iz leta 1965 je določal, da morajo delovne organizacije, druge družbene pravne osebe in državni organi na skupen znesek sredstev, iz katerih so plačevali prispevek iz osebnega dohodka, izločevati 4 % sredstev v sklad skupne

porabe, z namenom financiranja oziroma kreditiranja stanovanjske gradnje. Podobno je veljalo za zavode za socialno zavarovanje v zvezi z reševanjem stanovanjskih potreb upokojencev in invalidov kot tudi za državni sekretariat za narodno obrambo za reševanje stanovanjskih potreb pri njem zaposlenih oseb. Iz teh 4 % prispevka je zakon predvidel tudi subvencioniranje stanarine v letih od 1966 do 1969. Subvencije so se postopno zmanjševale z razlogom, da bi nosilci stanovanjske pravice v začetku leta 1970 že plačevali polno ekonomsko stanarino.

V tem času sta obstajala dva tipa stanovanjske oskrbe: lastno stanovanje in najemno družbeno stanovanje. Večina instrumentov stanovanjske politike je bilo osredotočenih na najemna družbena stanovanja. Ta stanovanja so predstavljala pristojnost podjetji pri oskrbi z najemnimi stanovanji. Pridobivanje in oddajanje stanovanj je bilo predvsem kot sestavni del skupne porabe v delovnih organizacijah. Lahko bi rekli, da so bila to neke vrste »industrijska« stanovanja, kjer je imel delodajalec obenem tudi funkcijo stanodajalca. Podjetja kot delovne organizacije so samostojno oblikovala stanovanjske sklade, ki so jih vodile stanovanjske komisije. V teh skladih se je odločalo o deležu denarja namenjenega za pridobivanje družbenih stanovanj in za stanovanjske kredite za nakup ali zidavo. Stanovanjska priložnost posameznika je bila odvisna od zaposlitvenih priložnosti in gospodarskih uspehov delovne organizacije, ki so samostojno in neodvisno od državnih organov odločale o naložbah in razporejanju stanovanjskih virov. Glede upravljanja in vzdrževanja stanovanj ter določanja najemnin se je moralo upoštevati odločitve na lokalni ravni.

Po Temeljnem zakonu o usmerjanju in izločanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo (Ur. l. SFRJ, št. 60-702/70) iz leta 1970 so delovne organizacije oziroma samostojne organizacije združenega dela, skupnosti socialnega zavarovanja in druge družbene pravne osebe ter državni organi na načelu solidarnosti usmerjali in izločali iz dohodka oziroma iz sredstev, s katerimi samostojno razpolagajo, sredstva za stanovanjsko izgradnjo, za izboljšanje stanovanjskih razmer v obstoječih stanovanjih in za delno nadomestitev stanarine posameznim kategorijam uporabnikov stanovanj. Pomembna novost je bila, da so te organizacije in organi sestavilo program reševanja stanovanjskih problemov in s splošnim aktom določijo odstotek sredstev za te namene, ki se bi izločili ob vsakem izplačilu osebnih dohodkov in vlagali v sklad skupne porabe. Občinska skupščina je na podlagi srednjeročnega

programa stanovanjske izgradnje v občini določila najnižji odstotek teh sredstev. Tudi občani, ki so uporabljali pri opravljanju samostojne dejavnosti dopolnilno delo drugih, so zagotavljali zanje v skladu z zakonom sredstva za te namene.

2.3.4 Kreditiranje

Pojavi se težnja, da bi večjo vlogo pri financiranju oziroma kreditiranju stanovanjske gradnje prevzele poslovne banke. Zato so bila sredstva republiških, pokrajinskih in občinskih skladov za zidanje stanovanjskih hiš ter na kredit dana sredstva teh skladov prenesena v kreditni sklad banke, ki jo je določila skupščina družbenopolitične skupnosti. Ta sredstva so se uporabljala za kreditiranje stanovanjske gradnje in kupovanje stanovanj ter za izpolnjevanje obveznosti odpravljenih stanovanjskih skladov.

Prožnejši bančni kreditni mehanizem je na eni strani občanu odpiral večje finančne možnosti, da skupaj z lastnim deležem v večji meri sodeluje v stanovanjski gradnji. Vendar na drugi strani je omogočal tudi gradbeni dejavnosti, da se vključuje v gradnjo stanovanj za trg in da razvija vse večji gradbeni inženiring.

Po letu 1970 delovne organizacije oziroma samostojne organizacije združenega dela skupnosti socialnega zavarovanja in druge družbene pravne osebe ter državni organi na načelu solidarnosti usmerjajo in izločajo iz dohodka oziroma iz sredstev, s katerimi samostojno razpolagajo, sredstva za stanovanjsko izgradnjo, za izboljšanje stanovanjskih razmer v obstoječih stanovanjih in za delno nadomestitev stanarine posameznim kategorijam uporabnikov stanovanj. Ta sredstva so se nalagale pri poslovnih bankah kot vezana sredstva z namenom, da bi se posameznim kategorijam delovnih organizacij in občanom zagotavljala sredstva za kreditiranje stanovanjske gradnje po ugodnejših pogojih.

2.3.5 Nadaljnji razvoj

Z naraščanjem cen gradbenih storitev so bila tako oblikovana sredstva sčasoma vse manj sposobna omogočati potrebno stanovanjsko izgradnjo, tudi gradnja stanovanj za trg ni bila dovolj uspešna. Vse to je narekovalo novo ureditev financiranja stanovanjske gradnje.

2.4 OBDOBJE OD RESOLUCIJE O NADALJNJEM RAZVOJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA LETA 1972 DO OSAMOSVOJITVE SLOVENIJE LETA 1991

2.4.1 Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike

Za obdobje po letu 1972 je bila značilna pospešena decentralizacija na stanovanjskem področju. Vpeljana je bila nova izpopolnjena republiška stanovanjska zakonodaja. Razvile so se dodatne organizacijske oblike, in sicer občinske samoupravne interesne skupnosti. Glavni namen je bil, da bi samoupravljanje prestopilo meje podjetji in se na nek način vključilo v proces posameznih politik ter tudi v proces socialnega in prostorskega planiranja. Tako naj bi samoupravne interesne skupnosti delovnih organizacij sodelovale pri financiranju, oblikovanju in delno tudi pri izvajanju programov.

2.4.2 Zakonske podlage

- Resolucija o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva (Ur. l. SRS, št. 5-10/72),
- Zakon o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Ur. l. SRS, št. 5-11/72),
- Zakon o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Ur. l. SRS, št. 5-12/72),
- Zakon o stanovanjskem gospodarstvu (Ur. l. SRS, št. 3-220/81),
- Zvezna resolucija o družbenogospodarskem razvoju in ekonomski politiki SFRJ (Ur. l. SFRJ, št. 70-835/83).

2.4.3 Značilnosti

Resolucija o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva (Ur. l. SRS, št. 5-10/72) iz leta 1972 je izhajala iz zasnove gospodarskega sistema iz leta 1965 in je uzakonila namensko zbiranje sredstev za gradnjo stanovanj. To so bila lastna sredstva delavcev, sredstva podjetij in sredstva družbenih skupnosti. Razvoj stanovanjskega gospodarstva je bilo po tej resoluciji z vidika financiranja možno usmerjati po določenih načelih.

Vsi zaposleni in ostali občani so reševali stanovanjske potrebe samostojno in po načelu vzajemnosti in solidarnosti ter se s tem namenom tudi povezovali in sodelovali z drugimi temeljnimi organizacijami združenega dela, samoupravnimi stanovanjskimi skupnostmi, krajevnimi skupnostmi in občino. Temeljne organizacije združenega dela so bile v bistvu poslovne enote v podjetjih. Večletni programi za reševanje stanovanjskih potreb zaposlenih in ostalih občanov so bili podlaga za izdelavo občinskih programov za razvoj stanovanjske graditve.

Občina kot temeljna družbenopolitična samoupravna skupnost je morala postati odločilni dejavnik pri vodenju in usmerjanju stanovanjske politike. V občinah so se oblikovali samoupravni solidarnostni stanovanjski skladi, v katere so se po načelu solidarnosti stekala denarna sredstva temeljnih organizacij združenega dela in drugih organizacij ter občanov. Ti skladi so bili namenjeni sistematičnemu reševanju stanovanjskih potreb, in sicer določeni socialni kategoriji občanov in družin ter starih ljudi in mladih družin.

Zaposleni v poslovnih enotah podjetji oziroma takrat imenovanih temeljnih organizacijah združenega dela so na podlagi svojega programa za reševanje stanovanjskih potreb samostojno določale del sredstev, ki so bila namenjena za stanovanjsko graditev in za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu. Ta sredstva so predstavljala prispevke iz osebnih dohodkov zaposlenih. Najnižja predvidena stopnja teh prispevkov je bila 4 % bruto osebnih dohodkov.

Poslovne banke so za kreditiranje stanovanjske gradnje imele na voljo: sredstva namenskih denarnih vlog, zbranih od varčevalcev in organizacij združenega dela oziroma podjetij; sredstva, ki so jih združevale temeljne organizacije združenega dela na podlagi družbenega dogovora in sredstva kreditnega sklada, ki je bil oblikovan iz sredstev odpravljenih občinskih skladov. S temi denarnimi sredstvi so v bankah samostojno upravljali in gospodarili vlagatelji na podlagi družbenega dogovora, ki so ga sklenili Zveza sindikatov Slovenije, Gospodarska zbornica republike Slovenije, Skupnost slovenskih občin, Socialistična republika Slovenija ter Združenje poslovnih bank in hranilnic SR Slovenije.

Značilno je bilo, da so se začeli oblikovati tržni akterji. Gradbena podjetja so se začela pojavljati kot ponudniki na stanovanjskem trgu. Podjetja so ta stanovanja običajno kupovala in jih kot najemna oddajala zaposlenim.

Sredstva za razširjeno reprodukcijo je bilo treba povečati, da bi se stanovanjski primanjkljaj uspešno odpravljali. Dotedanje zakonsko odmerjanje družbenih sredstev za razširjeno reprodukcijo je bilo potrebno nadomestiti s samoupravnimi odločitvami zaposlenih in drugih občanov na podlagi večletnih programov reševanja stanovanjskih potreb. Za ohranitev in obnavljanje obstoječega stanovanjskega sklada je bilo potrebno postopoma prek stanarine zagotoviti sredstva, ki so ustrezala pokrivanju dejanskih stroškov pri gospodarjenju s tem skladom.

Načela financiranja stanovanjske graditve po navedeni resoluciji sta v normativno obliko privedla dva zakona iz leta 1972: Zakon o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Ur. l. SRS, št. 5-11/72) in Zakon o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Ur. l. SRS, št. 5-12/72). Zakon o programiranju in financiranju graditve stanovanj je izhajal iz temeljne orientacije, da delovni ljudje in občani gradijo, kupujejo in rekonstruirajo stanovanja ali stanovanjske hiše z lastnimi sredstvi ali s krediti za graditev, nakup ali za rekonstrukcijo.

V občinah so se ustanavljali samoupravni stanovanjski skladi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu z nalogo zagotavljanja delne nadomestne stanarine in omogočanja reševanja stanovanjskih problemov določenih občanov. Družbena pomoč se je lahko dobila za kreditiranje graditve najemnih stanovanj v družbeni lastnini, za delno nadomestitev stanarine in za premiranje namenskega varčevanja za stanovanja

Obdobje od leta 1972 do 1981 je bilo obdobje tako imenovane družbeno usmerjene stanovanjske graditve. Za to obdobje je bilo značilno, da so občine na svojem območju usmerjale stanovanjsko gradnjo na podlagi programa stanovanjske graditve. Ti programi so vsebovali tako ugotovitev dejanskega stanja, izhodišča za program, programsko zasnovo kot tudi časovne stopnje uresničevanja programa. Organizacije so s splošnim aktom sprejele programe za reševanje stanovanjskih potreb svojih delavcev. Solidarnostni stanovanjski sklad je sprejel program za dajanje pomoči. Skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja je

sprejela program za reševanje stanovanjskih potreb upokojencev in nezaposlenih uživalcev invalidskih pravic. Vsi ti programi so se izdelovali praviloma za dobo petih let.

Zakon o stanovanjskem gospodarstvu (Ur. l. SRS, št. 3-220/81) iz leta 1981 je opredelil nosilce in vire sredstev na področju zagotavljanja stanovanj. Ustanovljene so bile stanovanjske skupnosti, ki so jih ustanovili delavci, občani in stanovalci. S tem zakonom se je obdobje družbeno usmerjene stanovanjske graditve nadaljevalo z določenimi razlikami. V večji meri je prihajalo do izraza samoupravljanje in samoupravno odločanje. Stanovanjske skupnosti so se je oblikovale kot samoupravne skupnost uporabnikov in izvajalcev, ki so sprejemale dolgoročne plane stanovanjskega gospodarstva najmanj za obdobje desetih let. Delavci, delovni ljudje in občani so se v stanovanjskih skupnostih dogovarjali o celotnem področju stanovanjskega gospodarstva. Pojavila se je obveznost lastne udeležbe pri pridobitvi stanovanjske pravice. Obveznost lastne udeležbe je bil zametek novega strukturiranja finančnih sredstev in s tem tudi sistema financiranja stanovanjskega gospodarstva.

Zvezna resolucija o družbenogospodarskem razvoju in ekonomski politiki SFRJ (Ur. l. SFRJ, št. 70-835/83) je v zvezi z izvajanjem programa ukrepov ekonomske stabilizacije na stanovanjskem področju sprejela ukrepe zaviranja upadanja realnih vlaganj v stanovanjsko gradnjo in povečanja števila stanovanj, ki naj bi se gradila. Za povečanje potrebnih sredstev se je začela prodaja stanovanj v družbeni lastnini. Tako je bil uporabnikom stanovanj omogočen odkup stanovanj v družbeni lastnini. Pri tem nakupu je bila potrebna lastna udeležba, pri kateri se je upošteval povprečni mesečni dohodek na družinskega člana v letu pred vselitvijo.

2.4.4 Kreditiranje

V tem obdobju je veliko večjo vlogo kot v preteklosti prevzelo stanovanjsko kreditiranje. Začelo je veljati dejstvo, da sredstva uporabljena v financiranju stanovanjskega gospodarstva morajo krožiti in se vračati. Le to naj bi omogočalo sistem kreditiranja.

Zadružna sredstva za stanovanjsko gradnjo so se združevala v posebni samostojni enoti temeljne banke. Pojavila so se prizadevanja, da se na ta račun ustanovijo temeljne stanovanjsko-komunalne banke za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva.

Kot sem že prej omenila so temeljne organizacije združenega dela izločala del sredstev, ki so bila namenjena za graditev in za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu. Z družbenim dogovorom so se te organizacije zavezale, da se del namensko zbranih sredstev iz dohodka združi pri poslovnih bankah za kreditiranje stanovanjske gradnje. Veljalo je pravilo, da se ne dajejo krediti pod ugodnejšimi pogoji oziroma merili, kot so bila določena z družbenimi dogovori.

Delovni ljudje in občani so gradili, kupovali ali rekonstruirali stanovanja z lastnimi sredstvi in krediti. Ugodnejše pogoje za kredite so imeli tisti občani in organizacije, ki so s pomočjo lastnih sredstev ter v mejah občinskega programa gradili ali kupovali nova stanovanja ali rekonstruirali stara. Če je šlo za primer kredita, ki je izhajal iz sredstev solidarnostnih skladov, ter iz sredstev, ki so jih organizacije združevale kot vezana sredstva pri poslovni banki za kreditiranje stanovanjske graditve na podlagi družbenega dogovora sklenjenega med organizacijami, občino in občinskimi sindikalnimi sveti; je bilo za določanje pogojev kredita potrebno upoštevati tudi socialno stanje kreditojemalcev. Pri tem kreditna doba ni mogla biti daljša od 25 let in obrestna mera ne nižja od 2 %. Krediti so bili v tem času zavarovani z zavarovalno premijo, zastavno pravico ali poroštvom, ki se je največkrat uporabljalo za zavarovanje kredita.

Doba varčevanja je bila prilagojena ekonomskim razmeram kreditojemalcev. Za mlade družine so obstajali ugodnejši pogoji, še posebej na začetku odplačevanja kredita. Mesečne anuitete za stanovanjsko enoto niso smele biti nižje od višine stanarine za odgovarjajoče stanovanje. Pri stanovanjskih kreditih so imeli ob enakih pogojih prednost tisti, ki so posojilo uporabili za kvalitetnejše izvedbe toplotnih izolacij pri stanovanjski gradnji ali pri prenovi starih stanovanjskih hiš. Vsa stanovanjska posojila so bila namenska in so se lahko porabila le za namen stanovanjske gradnje, nakupa ali rekonstrukcije. Porabo posojila je bilo potrebno dokumentirati.

V tem času se je začel razvijati tudi sistem stanovanjskega varčevanja. Lastna sredstva občanov so na ta način dobila večji obseg in delež zasebnih sredstev za stanovanjsko gradnjo je naraščal skladno s porastom življenjske ravni. Varčevalcem in pravnim osebam so se dajali krediti, in sicer samo na podlagi namenskih vlog. Pojavila se je tudi novost premiranja

namenskega varčevanja za stanovanja. S tem naj bi se takrat vzpodbudilo varčevanje v stanovanjskem gospodarstvu. Premija naj bi se obračunavala za vsako leto varčevanja posebej, vendar se dobro zamišljeno premiranje namenskega stanovanjskega varčevanja žal ni uresničevalo.

2.4.5 Nadaljnji razvoj

Leta 1991 so se z nastankom nove države Republike Slovenije sprejeli novi zakoni na področju stanovanjske politike, s tem so se spremenili tudi načini financiranja stanovanjskega gospodarstva.

2.5 OBDOBJE OD OSAMOSVOJITVE SLOVENIJE DO DANES

Po osamosvojitvi leta 1991 je na stanovanjskem področju za nekaj časa nastal vakuum, saj so bile stare institucije financiranja stanovanjske gradnje odpravljene medtem, ko nove še niso bile vzpostavljene (Mandič, Cirman, 2006).

Stanovanjska politika je v Sloveniji prešla različna obdobja in vsaka bistvena sprememba v politiki in gospodarstvu je prinesla nekaj novosti tudi na stanovanjskem področju.

Če pogledamo proces oblikovanja stanovanjske politike leta 1991 in se tu osredotočimo predvsem na subjekte, ki so bili vključeni v sprejemanje nove stanovanjske politike, vidimo, da strokovna javnost zunaj resornih ministrstev v samo pripravo zakona ni bila vključena. V pripravo tudi niso bili vključeni predvideni nosilci stanovanjske oskrbe, in sicer neprofitne stanovanjske organizacije in Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ker še niso obstajali. Vključene tudi niso bile občine, ki jim je bila pripisana največja odgovornost. V manjšini so bili prisotni tudi predstavniki parlamentarnih strank (Mandič, 1996).

Med vsemi novostmi, ki so bile sprejete, je največjo pozornost imela privatizacija in denacionalizacija stanovanj. Privatizacija je pomenila prodajo stanovanj najemnikom po ugodnih cenah in pogojih. Pri denacionalizaciji je šlo za vrnitev lastništva fizičnim osebam odvzetega z nacionalizacijo. Samim dolgoročnim vplivnejšim sistemskim vprašanjem ni bilo

namenjeno dosti pozornosti. Področje problematike socialnih stanovanj, neprofitnih stanovanj in prenove stanovanj ni bilo prioriteto, prav tako ne tudi njihovo financiranje.

2.5.1 Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike

Stanovanjski zakon določa dve ravni stanovanjske politike, in sicer republiško oziroma državno in občinsko raven.

Organizacije, ki delujejo na ravni države, so Stanovanjski svet, Stanovanjski sklad Republike Slovenije in neprofitne stanovanjske organizacije. Vse tri organizacije, ki jih bom podrobneje obravnavala v nadaljevanju, delajo po načelih nacionalnega stanovanjskega programa.

Pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju (Internetni vir številka 16):

- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države,
- določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo,
- skrbi za razvojno in raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju,
- spremlja višino najemnine po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države,
- ustanovi in imenuje stanovanjski svet in njegove člane,
- vodi evidence, registre in statistične podatke za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike,
- ustanovi nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, v katerega so združeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov.

Organizacije, ki delujejo na ravni občin, so občine same s svojimi občinskimi javnimi stanovanjskimi skladi, ki delujejo na podlagi občinskih stanovanjskih programov.

Pristojnosti občine na stanovanjskem področju (Internetni vir številka 16):

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program,
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj,

- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja,
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove ustrezno zemljiško in normativno politiko,
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb,
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja,
- vodi register stanovanj.

Poleg vseh teh institucij naj omenim še poslovne banke, ki zagotavljajo finance za financiranje nepremičnin.

2.5.1.1 Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Stanovanjski sklad RS je bil ustanovljen leta 1991 in predstavlja osrednjo državno institucijo za financiranje stanovanjske oskrbe ter je bil dolgo časa edini akter na stanovanjskem področju. Gre za javni finančni in nepremičninski sklad, ki je zadolžen za financiranje in izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa, za spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb. Sklad predstavlja osrednjo državno institucijo za financiranje stanovanjske oskrbe.

Stanovanjski sklad opravlja dejavnosti, kot so (Internetni vir številka 16):

- daje dolgoročne kredite z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih in lastnih stanovanj ali stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo,
- investira v gradnjo stanovanj in kupuje stavbna zemljišča,
- pomaga pri odplačevanju kreditov,
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa,
- skrbi za premiranje v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v skladu z zakonom,
- izvaja Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo,
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih najemnih stanovanj,

- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Poleg vsega tega Stanovanjski sklad svojo dejavnost usmerja tudi na področje ponudbe stanovanj z namenom vzpodbuditi gradnjo kvalitetnejših stanovanj po nižjih cenah. S tem sklad opazno vpliva tudi na področje povpraševanja na stanovanjskem trgu.

Osnovni vir financiranja stanovanjskega sklada je od leta 1991 do leta 1995 predstavljal 20 odstotni delež kupnin od privatizacije stanovanj. Ta sredstva niso zadoščala niti za oblikovanje kapitalske osnove. Drugi vir financiranja predstavljajo finančna sredstva iz proračuna Republike Slovenije. Sklad je ta sredstva prvič prejel leta 1995. Namenjena so kreditiranju državljanov pri nakupu lastnih stanovanj ter kreditiranju najemnih neprofitnih stanovanj v okviru neprofitnih stanovanjskih organizacij. Tretji vir financiranja so prihodki ustvarjeni z lastnim poslovanjem: realne obresti od dolgoročnih in kratkoročnih kreditov, sredstva ustvarjena z izdajo vrednostnih papirjev, prodajo pridobljenih stanovanj, storitve v zvezi s prodajo obrazcev kreditojemalcem ter zaračunavanjem stroškov sklepanja pogodb, prihodki iz naslova najemnin v stanovanjih, katerih lastnik je sklad. Zadnji vir financiranja predstavljajo razne namenske donacije domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb, ki ne predstavljajo pomembnejše vloge v financiranju (Internetni vir številka 5).

2.5.1.2 Stanovanjski svet

Stanovanjski svet spremlja izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, svetuje in sodeluje pri oblikovanju in razvoju stanovanjske ter prostorske politike. Stanovanjski svet predstavlja posvetovalno delovno telo, ki ga ustanovi minister za okolje in prostor. (Stanovanjski zakon, Ur.l . RS, št. 69/2003).

2.5.1.3 Stanovanjski zbornica

Stanovanjska zbornica je bila ustanovljena na podlagi stanovanjskega zakona leta 2000 kot samostojno strokovno združenje s pomembnimi nalogami v zvezi z izboljšanjem stanovanjske oskrbe, upravljanjem in gospodarjenjem najemnih stanovanj, zagotavljanjem strokovne pomoči in informacij svojim članom, izvajanjem javnih pooblastil in zastopanjem svojih

članov. Pri vsem tem sodeluje z drugimi institucijami in udeleženci na področju stanovanjske dejavnost, prispeva k izboljšanju zakonodaje, oblikuje stališča do pomembnejših dogodkov na stanovanjskem področju in pomaga pri razjasnitvi aktualnih vprašanj o stanovanjskem gospodarstvu. V stanovanjsko zbornico je trenutno včlanjenih 40 pravnih subjektov, od tega 11 javnih skladov, 17 občin in 12 drugih organizacij s področja stanovanjske oskrbe oziroma stanovanjskih storitev (Internetni vir številka 14).

2.5.1.4 Neprofitne stanovanjske organizacije

Neprofitne stanovanjske organizacije so pravne osebe in so bile ustanovljene za pridobivanje, upravljanje in oddajanje neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj pod posebnimi pogoji (Stanovanjski zakon, Ur. l. RS št. 69/2003).

2.5.1.5 Občinski stanovanjski sklad

Dve ali več občin lahko ustanovi skupni stanovanjski sklad. Sklad za svoje delovanje uporablja določbe, ki se nanašajo na Stanovanjski sklad republike Slovenije. Na podlagi nacionalnega stanovanjskega programa se konkretizira stanovanjska politika občine, ki je podrobneje definirana v občinskem stanovanjskem programu, in jo izvaja občinski stanovanjski sklad. Ti stanovanjski skladi skrbijo predvsem za (Stanovanjski zakon, Ur. l. RS št. 69/2003):

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenovu in vzdrževanje neprofitnih stanovanj;
- zagotavljanje kreditov z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup in prenovu stanovanj ali stanovanjskih hiš, uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

2.5.2 Zakonske podlage

Da država lahko izvaja stanovanjsko politiko, morajo zato obstajati zakonski okviri. Med pomembnejše dokumente, ki določajo osnove današnje stanovanjske politike sodijo (zakoni so naštet po vrstnem redu sprejetja):

- Ustava Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 33I/1991-I),
- Stanovanjski zakon (SZ) (Ur. l. RS, št. 18I/1991-I),

- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur. l. RS, št. 86/2000),
- Nacionalni stanovanjski program (Ur. l. RS, št. 43/2000),
- Občinski stanovanjski programi,
- Stanovanjski zakon (SZ-1) (Ur. l. RS, št. 69/2003),
- Strategija razvoja Slovenije (internetni vir številka 18),
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS št. 14/2006).

Poleg teh zakonov smo sprejeli tudi več mednarodnih zakonskih obveznosti, od katerih naj izpostavim dve:

- Habitat Agendo skupaj s Carigrajsko deklaracijo,
- Evropsko socialno listino.

2.5.2.1 Ustava Republike Slovenije

Ustava Republike Slovenije (Ur. l. RS, št. 33I/1991-I) je bila sprejeta decembra leta 1991 in z njo so bili postavljeni temelji novemu pravnemu sistemu, ki temelji predvsem na spoštovanju človekovih pravic in temeljnih svoboščin, na načelih pravne in socialne države. V Ustavi RS pod rubriko gospodarska in socialna razmerja najdemo 78. člen, v katerem je določen osnovni cilj naše stanovanjske politike, in sicer: »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.«. Ta cilj je zelo splošen in nenatančno definiran ter se njem postavlja vprašanje, kaj sploh pomeni primerno stanovanje (Mandič, cit. po Žibert, 2005).

2.5.2.2 Stanovanjski zakon iz leta 1991

Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 18I/1991-I) sprejet oktobra leta 1991 je predstavljal prvi dokument, ki je definiral elemente nove stanovanjske politike v Sloveniji. Stanovanjski zakon je pustil le malo nespremenjenega in je vpeljal korenite spremembe. Po tem zakonu so prenehale oziroma so bile ukinjene vse pristojnosti prej ključnih nosilcev stanovanjske politike, in sicer samoupravnih lokacijskih skupnosti ter delovnih organizacij, poleg tega je opredeljeval nove nosilce stanovanjske politike, njene ključne instrumente in cilje. Za izvajanje nacionalnih programov s stanovanjskega področja so bili določeni: Stanovanjski sklad RS, občinski stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije. Šlo je za

odpravo prispevka iz dohodka delovnih organizacij in ukinitve njihove vloge pri samem načrtovanju in organizaciji stanovanjske gradnje ter prenove v občinah. Zakon je razdelil tudi pristojnosti med državo in občinami.

Glavni namen stanovanjskega zakona iz leta 1991 je bil predvsem vzpostavitev pravne podlage za ukinitve družbene lastnine na stanovanjskem področju. Tako imenovan Jazbinškov zakon je posledično omogočil proces lastninjenja in privatizacijo stanovanj ter stanovanjskih hiš, ki so bile do tedaj v družbeni lasti. S privatizacijo je bil omogočen odkup stanovanj po izredno ugodnih pogojih vsem zakonitim najemnikom družbenih stanovanj, razen stanovanj v postopku denacionalizacije. Povprečna cena odkupa z enkratnim zneskom je znašala 200 nemških mark na kvadratni meter, kar je pomenilo kar 60 % popust pri nakupu stanovanja. Ob upoštevanju še lokacijskega dejavnika je dejanska odkupna cena teh stanovanj predstavljala le 10 do 15 % tedanje tržne vrednosti stanovanja (Cirman, cit po Polanc, 2003).

Kasnejše analize privatizacije so pokazale njeno nepravilnost in ekonomsko neracionalnost z vidika cen stanovanj. Poleg tega je vse to pripeljalo do drastičnega zmanjšanja nakupa in gradnje stanovanj, saj z novo ureditvijo ni bilo zagotovljenih dovolj nadomestnih sistemskih virov za stanovanjsko financiranje.

2.5.2.3 Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Slovenija si je prizadevala ustanoviti stanovanjsko hranilnico, kot jo poznajo v razvitih gospodarstvih. Do ustanovitve hranilnice sicer ni prišlo in ob iskanju nove možnosti za financiranje nepremičnin so prišli do zamisli o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, katere avtor je bil sheme Stanovanjski sklad RS. Vlada RS je marca leta 1999 izdala javni razpis za Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za spodbujanje dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur. l. RS št. 86/2000) je bil sprejet šele 15. septembra leta 2000. Določbe tega zakona niso bile veljavne za pogodbe sklenjene v prvem razpisu leta 1999.

2.5.2.4 Nacionalni stanovanjski program

Nacionalni stanovanjski program (Ur. l. RS, št. 43/2000) je bil narejen na podlagi Stanovanjskega zakona in je v veljavo stopil šele maja leta 2000. To dejstvo kaže na zapostavljenost stanovanjskega področja v tem obdobju.

Nacionalni stanovanjski program predstavlja uradno razvojno strategijo razvoja stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do 2009 in je ključnega pomena za pravilno izvajanje stanovanjske politike. Na podlagi zakona so opredeljene najpomembnejše smeri razvoja stanovanjske oskrbe, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju. Namen programa je, da bi bila vsakemu državljanu v določenem časovnem obdobju, z lastnim prizadevanjem in s pomočjo skupnosti uresničena temeljna pravica do primerne stanovanja za njegove potrebe in za življenje njegove družine. Program na stanovanjskem področju določa ukrepe, ki so v pristojnosti države ter opredeljuje vlogo, ki jo imajo pri njegovem izvajanju lokalne skupnosti, finančne in druge ustanove, saj si večina državljanov v Sloveniji ne more zagotoviti primerne stanovanja sama, brez učinkovitih normativnih in materialnih oziroma sistemskih spodbud in pomoči s strani države ter občin. Program je s svojimi cilji, sklepi, priporočili in instrumenti za izvajanje, ključnega pomena tako za oblikovanje učinkovite stanovanjske politike kot za spremljanje uspešnosti njenega izvajanja (Nacionalni stanovanjski program, Ur. l. št. 43/2000).

Nacionalni stanovanjski program, ki je v pristojnosti države, določa ukrepe na zakonodajnem, proračunskem in davčnem področju ter določa vlogo drugih institucij o njegovi izvedbi. Tu gre predvsem za občine in strokovne ustanove. Program opredeljuje kakovostne cilje stanovanjske gradnje ter sledi regionalno razvojnim ter okolje varstvenim ciljem. Ob tem spodbuja tudi naložbe v prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš (Nacionalni stanovanjski program, Ur. l. št. 43/2000).

Glavni cilji stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju Nacionalnega stanovanjskega programa, ki naj bi jih z upoštevanjem ustavnih, zakonskih in mednarodnih načel mogoče postopoma dosegli z usklajenimi ukrepi države, lokalnih skupnosti in drugih dejavnikov, so (Nacionalni stanovanjski program, Ur. l. št. 43/2000):

1. izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
2. olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
3. zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
4. izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
5. povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
6. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
7. uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oz. pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
8. z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev;
9. z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
10. spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

V programu so določeni tudi različni ukrepi za doseg postavljenih ciljev, in sicer imamo neposredne zakonodajne, organizacijske in finančno intervencijske ukrepe države, kot tudi posredne davčne, socialne in prostorske ukrepe države ter ukrepe lokalnih skupnosti, kot so pridobivanje stanovanj, zagotavljanje subvencij in sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti z zagotavljanjem stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture (Nacionalni stanovanjski program, Ur. l. št. 43/2000).

Na samem področju financiranja stanovanj je bila predvidena krepitev proračunske podpore stanovanjskega področja, predvsem v smislu povečanja kapitalske osnove Stanovanjskega sklada RS in finančne okrepitve občinskih stanovanjskih skladov. Pomembni so bili tudi ukrepi za povečanje ponudbe ugodnih stanovanjskih kreditov na bankah kot tudi v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, z namenom povečati obseg dolgoročnega namenskega stanovanjskega varčevanja.

Na podlagi načel Nacionalnega stanovanjskega programa občinska skupščina sprejema Občinske stanovanjske programe, s katerimi se konkretizira občinska stanovanjska politika.

2.5.2.5 Stanovanjski zakon iz leta 2003

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je bil trikrat spremenjen in dopolnjen preden ga je oktobra leta 2003 nadomestil novi prenovljeni in dopolnjeni Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 69/2003). Z novim zakonom naj bi se odpravile pomanjkljivosti prejšnjega zakona predvsem na področju najemnin in nakupa novogradenj. Zakon je uvedel številne novosti. Zagotovil je učinkovitejše upravljanje, transparentnost in varnost sredstev lastnikov stanovanj, zbiranje sredstev v rezervni sklad, ureditev neprofitnih najemnin. Na podlagi zakona naj bi se zagotovil večji obseg sredstev za subvencioniranje najemnin in spodbujal razvoj različnih oblik zagotavljanja najemnih in lastnih stanovanj. Določal je gradnjo in prodajo novih stanovanj, varstvo kupca pri prodaji novih stanovanj, pristojnosti in naloge občin ter države na stanovanjskem področju, stanovanjsko zbornico, državni stanovanjski svet, svet za varstvo pravic najemnikov, kataster stavb, registre in inšpekcijsko nadzorstvo. Stanovanjski sklad RS in občinski stanovanjski skladi so dobili zakonske podlage za celotno dejavnost, ki jo morajo opravljati v zvezi z uresničevanjem Nacionalnega stanovanjskega programa in Občinskih stanovanjskih programov.

Člen, iz Stanovanjskega zakona leta 1991, o lastninjenju in privatizaciji stanovanj in stanovanjskih hiš ter stanovanjskih podjetij je bil ukinjen, z njim sta bila ukinjena tudi lastninjenje in privatizacija. Člen se je uporabljal le do zaključka privatizacije (Stanovanjski zakon, Ur. l. RS, št. 69/2003).

2.5.2.6 Strategija razvoja Slovenije

Strategija razvoja Slovenije, ki je bila sprejeta leta 2005, opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije v obdobju od leta 2006 do 2013 ter pet razvojnih prioritet z akcijskimi cilji. Strategija razvoja Slovenije predstavlja v bistvu večletno programiranje razvojne politike. V sami strategiji najdemo tudi določene ukrepe, ki se nanašajo na stanovanjsko področje. Da naštejemo samo nekatere pomembnejše: povečanje ponudbe najemnih stanovanj, povečanje ponudbe na stanovanjskem trgu in s tem znižanje cen stanovanj, razvoj hipotekarnega

bančništva, uvedba določenih subvencij za odplačevanje dela obresti za mlade, spodbuditi kvalitetnejšo pripravo prostorskih aktov v skladu z razvojnimi potrebami itd (Internetni vir številka 18).

2.5.2.7 Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja

NSVS je zaradi razmer na finančnem trgu postajala vedno manj zanimiva. Banke so ponujale vedno bolj konkurenčne stanovanjske kredite z daljšo odplačilno dobo in nižjimi obrestmi, kar je zmanjšalo ugodnosti najema kredita v okviru NSVS. Ministrstvo za okolje in prostor je skupaj s Stanovanjskim skladom uvidelo, da je potrebno v zvezi z NSVS nekaj spremeniti. Odločali so se med tem, da shemo opustijo ali se lotijo njene prenove. Takratne analize so pokazale, da bi bilo bolje shemo obdržati, vendar z določenimi popravki.

Državni zbor RS je februarja 2006 sprejel spremembe Zakona o NSVS, ki se je po novem imenoval Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS št. 14/2006). S tem novim zakonom je začela veljati nova oziroma prenovljena shema nacionalnega stanovanjskega varčevanja.

2.5.2.8 Mednarodne zakonske obveznosti

Agenda Habitat skupaj s Carigrajsko deklaracijo je bila sprejeta leta 1996 na Konferenci Združenih narodov in predstavlja mednarodni razvojni dokument.

S Carigrajsko deklaracijo je bil potrjen skupni cilj zagotavljanja ene od človekovih pravic in temeljnih svoboščin, in sicer zagotavljanja primernega bivališča za vse. Poleg tega so se države udeleženke zavezale k prizadevanju za razširitev ponudbe cenovno dostopnih stanovanj z učinkovitim in do okolja odgovornim omogočanjem tržno lažjega dostopa do zemlje in posojil ter k pomoči tistim, ki niso sposobni sodelovati na trgu stanovanj (Nacionalni stanovanjski program, Ur. l. št. 43/2000).

Agenda Habitat pomeni med drugim potrditev držav članic Organizacije združenih narodov privrženosti k skupnemu cilju, da zagotovijo pravico do primerne stanovanjskega, kot je

opredeljena v drugih mednarodnih listinah. S podpisom Agende Habitat države prevzamejo obveznost, da ljudem omogočijo pridobitev bivališč in izboljšanje stanovanja ter sosesk. Poleg tega naj bi v svojih programih zagotovile usklajenost in celovitost makroekonomskih ter stanovanjskih strategij in politik. Spodbujale naj bi primerno financiranje in smotrno graditev stanovanj ter njihovo cenovno dostopnost. Sprejemale naj bi politike z namenom zagotavljanja bivališč, ki so bivalno ustrezna, cenovno dosegljiva in dostopna tudi osebam, ki si z lastnimi sredstvi ne morejo zagotoviti ustreznega stanovanja. Te politike obsegajo tudi ukrepe povezane z uravnavanjem in spodbujanjem trga zaradi širitve ponudbe cenovno dosegljivih stanovanj, zagotavljanjem subvencij, podpornih storitev za brezdomce ter drugih ranljivih skupin in zagotavljanje ostalih pomoči. Te politike tudi podpirajo vse lastniške kot tudi najemniške stanovanjske programe (Nacionalni stanovanjski program, Ur. l. št. 43/2000).

Spremenjena Evropska socialna listina je bila ravno tako sprejeta leta 1996 in je posodobila in razširila svojo predhodnico iz leta 1961. Evropska socialna listina predstavlja seznam 31 človekovih pravic in načel in na 31. mestu je navedeno: »31. Vsak ima pravico do nastanitve.«. Države pogodbenice te listine se zavezujejo sprejemati določene ukrepe, ki bodo pospeševali dostopnost do nastanitve primernega standarda, preprečevali in zmanjševali brezdomstvo in bi ga tudi postopno odpravili. Poleg tega naj bi vplivali na ceno nastanitve, da bi bila dostopna tudi tistim brez zadostnih sredstev. V tej listini je posebej poudarjen pomen spodbujanja ukrepov za razreševanje stanovanjske problematike družin, saj nastanitev predstavlja enega od potrebnih pogojev za celovit razvoj družine, ki je temeljna enota družbe.(Nacionalni stanovanjski program, Ur. l. št. 43/2000).

2.5.3 Obstoječi viri financiranja nakupa stanovanja

Nakup stanovanja je v življenju posameznika kot tudi za njegovo gospodinjstvo zelo pomembna odločitev, saj zaradi visoke vrednosti predstavlja izjemno velik izdatek. Največja težava je gotovo cenovna dosegljivost stanovanja na eni strani ter kupna moč gospodinjstva na drugi strani. Potrebno je zelo dobro pretehtati odločitev o načinu financiranja. Najprej je priporočljivo izdelati ustrezen finančni načrt, saj nakup stanovanja predstavlja velik delež porabe gospodinjanskega proračuna. Gospodinjstva običajno sredstva črpajo iz lastniških virov, ki jih predstavljajo lastni prihranki ali kakšna druga oblika varčevanja. Pogosto se zgodi, da

gospodinjstva nimajo na razpolago dovolj lastniških virov sredstev in si morajo dodatna sredstva izposoditi pri finančnih posrednikih. Tako se v Sloveniji gospodinjstva običajno poslužujejo dolžniških virov sredstev, predvsem najema klasičnega stanovanjskega in hipotekarnega kredita pri poslovni banki, najema finančnega lizinga pri lizinških hišah ali najema stanovanjskega kredita v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

2.5.3.1 Stanovanjski kredit

Pojem kredit izhaja iz latinske besede *Credere* in pomeni varovati, zaupati. Pri kreditnem razmerju gre za pravno razmerje med upnikom, ki da neko stvar na up, in dolžnikom, ki to stvar prejme. V splošni terminologiji velikokrat enačimo pojma kredit in posojilo. Slednje je le kupčija, s katero se med strankama ustvari kreditno razmerje (Internetni vir številka 12). Tudi v banki so mi dejali, da je pri njih v zadnjih letih bolj v uporabi izraz kredit in ne več posojilo, kot pred leti.

Stanovanjski krediti so se najbolj razcveteli po uvedbi Nacionalne varčevalne sheme, ko so banke začele intenzivneje oglaševati in uvajati nove načine varčevanja, privlačnejšo depozitno politiko ter ugodnejše pogoje za stanovanjsko kreditiranje (Gosar, 2007).

Stanovanjski kredit je namenski in ga lahko porabimo za: nakup, gradnjo ali obnovo stanovanjskih hiš, počitniškega objekta ali garaže, izplačilo solastnikov ali dedičev nepremičnine, refinanciranje obstoječega stanovanjskega kredita, nakup in opremljanje stavbnih zemljišč in nakup poslovnega prostora in za ostale namene, ki povečujejo vrednost nepremičnine (Internetni vir številka 8).

Postopek pridobitve kredita zahteva številne poti. Na začetku moramo najprej oceniti, kako visok denarni znesek potrebujemo ter ob tem upoštevati našo zmožnosti odplačevanja. Ponudba bank je zelo velika in ob tem tudi zelo različna, zato je priporočljivo, da pred najemom kredita preverimo ponudbo pri različnih bankah in natančno preučimo pogoje, pod katerimi banke odobravajo kredite za nakup stanovanja. Eden od glavnih pogojev za najem kredita je ustrezna kreditna sposobnost kreditojemalca, ki jo banka pred najemom preveri.

Kreditna pogodba mora biti pisna, sicer ni veljavna. Vsebovati mora najmanj tri elemente, in sicer: pogoji za nastanek kredita oziroma prepustitev denarja, način uporabe kredita in način vračanja kredita. Ponavadi pogodba vsebuje tudi druge pogoje, pod katerimi naj bo kredit dan, uporabljen in vrnjen.

Višina odobrenega stanovanjskega kredita je odvisna od dobe odplačevanja, obrestne mere, od odplačilne sposobnosti kreditojemalca ter od načina zavarovanja. Z daljšanjem dobe odplačevanja, se povečuje višina kredita ob enaki višini mesečne obveznosti. Kreditna sposobnost kreditojemalca se ugotovi na podlagi rednih mesečnih prilivov, anuiteta oziroma obrok kredita navadno ne sme presegati eno tretjino rednih neto mesečnih prilivov, pri čemer mora kreditojemalcu po plačilu anuitete ostati vsaj še minimalna zajamčena plača. Pri kreditu zavarovanem pri zavarovalnici zavarovalnica določi mejni znesek višine kredita. Pri kreditu zavarovanem s hipoteko je znesek kredita omejen z zneskom, ki znaša od 60 do 90 % vrednosti nepremičnine, odvisno od banke.

Odplačilna doba je odvisna od oblike zavarovanja kredita in od starosti kreditojemalca. Kredit zavarovan pri zavarovalnici ima navadno odplačilno dobo do 15 let. Nekatere banke ponujajo možnost odplačevanja kreditov tudi do 30 let, in sicer za kredite zavarovane s hipoteko oziroma zastavo nepremičnine. Rok odplačila do 30 let je mogoč tudi za mlajše od 35 let, ponekod je ta meja tudi od 45 let. Pri zaposlitvi za določen čas je odplačilna doba enaka času zaposlitve za določen čas. Z večjo ročnostjo najetega kredita se povečuje tveganje kreditodajalca in temu primerno raste cena najetega kredita.

Kredit je sestavljen iz glavnice in obresti ter lahko vsebuje tudi druge stroške. Glavnica je skupni znesek odobrenega kredita. Obresti so v odstotkih izraženo denarno nadomestilo za začasno uporabo premičnin oziroma določenega zneska denarja, ki ga upnik za določen čas prepustil dolžniku (Internetni vir številka 13).

Anuiteta je izraz za mesečni obrok pri vračanju kredita. Višina anuitete je odvisna od zneska kredita, časa odplačevanja in realne obrestne mere. V slovenskih razmerah moramo pri dolgoročnih kreditih, zaradi ohranjanja realne vrednosti posojenega denarja, vračunavati tudi rast cen. Kreditojemalec se lahko odloča med dvema načinoma določanja anuitete, in sicer na

osnovi skupne obrestne mere, ki jo sestavljata referenčna obrestna mera in obrestni pribitek ali na osnovi korekcijskega faktorja. Razlika med obema načinoma obračuna je v tem, da so pri izračunu s korekcijskim faktorjem na začetku odplačilnega obdobja anuitete manjše in v nadaljevanju naraščajo, pri izračunu s skupno obrestno mero ostajajo bolj ali manj nespremenjene skozi celotno odplačilno obdobje kredita. Pri odplačevanju deviznega kredita v švicarskih frankih je anuiteta odvisna tudi od rasti oziroma padanja švicarskega franka v primerjavi z domačo valuto (Žibret, 2005). Poznamo obročni in anuitetni način odplačevanja glavnice. Pri obročnem načinu kreditojemalec vsakič plača enak znesek glavnice ter obresti na še neplačani znesek glavnice, kar pomeni, da bodo začetne anuitete visoke, nato se bodo zniževale. Pri anuitetnem načinu kreditojemalec v skupnem znesku odplačuje obresti in sorazmerni del glavnice, zato bodo v tem primeru anuitete skozi celotno obdobje odplačevanja dolga enake (Sendi, 2004). Glavnica se lahko plača tudi v naprej, in sicer se lahko kakšen mesec nakaže več kakor znaša anuiteta. Pri tem se glavnica zmanjša in posledično se nato zmanjša višina anuitete ali se skrajša odplačilna doba.

Obrestna mera je mera za obrestovanje denarja, izražena v odstotkih. Pove, koliko denarnih enot nadomestila plačamo za vsakih 100 enot glavnice v določenem obdobju (Internetni vir številka 13). V bistvu je obrestna mera cena, ki jo dolžnik plača upniku za posojeni denar. Višina obrestne mere je odvisna od zneska kredita, odplačilne dobe, načina zavarovanja, valute in preteklega poslovanja z banko, pri kateri želimo vzeti kredit.

Efektivna obrestna mera je obrestna mera, ki poleg deklarirane bančne obrestne mere, upošteva tudi neposredne stroške kredita, kot so stroški odobritve, vodenja, zavarovanja kredita itd. Višina efektivne obrestne mere je pri enakih osnovnih vhodnih podatkih odvisna od zneska kredita in časa njegovega odplačevanja. Zato je primerjava kreditov, ki se razlikujejo v teh dveh podatkih, zelo varljiva. Med seboj lahko primerjamo le kredite z enako ročnostjo in zneskom. Z efektivno obrestno mero kreditojemalci lažje primerjajo kredite različnih ponudnikov med seboj in tako dobijo bolj jasno sliko o teži kredita (Gosar, 2007).

Banke ponujajo stanovanjske kredite v evrih ali v švicarskih frankih. Od valute je odvisna referenčna obrestna mera, ki se uporablja za ohranjanje vrednosti glavnice. V primeru evro kreditov gre navadno za EURIBOR, pri kreditih s švicarskimi franki pa za LIBOR. Pri

odplačevanju deviznega kredita v švicarskih frankih je odplačevanje kredita odvisno od rasti oziroma padanja švicarskega franka napram domači valuti.

Pri stanovanjskem kreditu nastopijo tudi dodatni stroški, ki jih mora kreditojemalec poravnati ob samem najemu kredita. Stroške odobritve kredita kreditojemalec plača banki takoj ob podpisu pogodbe ali mu jih banka odtegne od odobrene glavnice. Ta strošek je odvisen od višine najetega kredita, oblike zavarovanja in poslovnega sodelovanja z banko ter je omejen z maksimalno višino. Stroške zavarovanja kredita banke zaračunavajo z namenom, da si zagotovijo kritje v primerih, ko kreditojemalec ni sposoben poravnati svojih obveznosti. Strošek zavarovanja je odvisen od načina zavarovanja in od dobe odplačevanja kredita. Temu strošku se lahko izognemo, če kredit zavarujemo s poroki. Stroški interkalarnih obresti predstavljajo strošek vstopnih obresti, ki jih kreditojemalec plača za obdobje črpanja kredita do dospelosti prvega obroka v plačilo. Banke jih obračunavajo za čas porabe kredita, ki je enak razliki med predvidenim rokom uporabe in datumom koriščenja kredita. Banke te obresti pogosto zaračunajo že ob sami odobritvi kredita, tako da znesek inerkalarnih obresti odštejejo od zneska odobrenega kredita. Iz vidika interkalarnih obresti je najbolje, da se kredit najame na koncu meseca in se celotni kredit črpa takoj ob odobritvi.

Ob najemu stanovanjskega kredita banke zahtevajo za njihovo odobritev zavarovanje, saj potrebujejo kritje v primerih, ko kreditojemalec ni sposoben poravnati svojih obveznosti. Gre za različne okoliščine, kot je pomanjkanje denarja, smrt itd. Na voljo imamo več vrst zavarovanj, ki se med seboj razlikujejo v načinu poplačila preostanka kredita, stroških zavarovanj, hitrosti ureditve zavarovanja kredita in zmožnosti pridobitve določenega zavarovanja.

Kredit lahko zavarujemo z zastavo nepremičnine oziroma s hipoteko. Hipoteka je z nepremičnim premoženjem zavarovana terjatev. Hipotekarni kredit je s hipoteko zavarovan kredit in predstavlja upnikovo terjatev. Če kreditojemalec ne poravna svojih obveznosti, se upnik lahko poplača z izkupičkom prodaje nepremičnine. Lahko zastavimo nepremičnino, za katero najamemo kredit ali nepremičnino, ki je že v naši lasti. Pri zastavi nepremičnine nastanejo dodatni stroški, in sicer notarski zapis in vpis zastavne pravice v zemljiško knjigo. Zastavljena nepremičnina mora biti nujno vsako leto zavarovana za primer potresa, požara,

poplave, ujme in strele. To zavarovanje je preneseno v korist banke. Zavarovanje z zastavo nepremičnine omogoča daljšo odplačilno dobo. Najvišja višina kredita je določena z vrednostjo nepremičnine, na kateri je hipoteka.

Kredit se lahko zavaruje tudi pri zavarovalnici s plačilom zavarovalne premije. Zavarovalnica in banka se v pogodbi o zavarovanju kredita dogovorita, da bo zavarovalnica banki povrnila škodo nastalo, ker kreditojemalec deloma ali v celoti ni odplačal najetega in v zavarovanje prijavljenega kredita. Tako terjatve banke poplača zavarovalnica, ki nato plačani znesek terja od kreditojemalca. Zavarovalna premija je odvisna od vrste in zneska kredita, odplačilne dobe in poslovnega sodelovanja kreditojemalca z določeno banko. Znesek zavarovanja se mora poravnati v gotovini, ob odobritvi kredita. Pri kreditu zavarovanem pri zavarovalnici zavarovalnica določi mejni znesek višine kredita in običajno tudi najvišjo možno odplačilno dobo.

Kredit se lahko zavarovanje z zastavo denarnih sredstev, vrednostnih papirjev, dragocenosti in premičnih stvari. Premičnine morajo biti pred zastavitvijo vrednostno ocenjene s strani sodnega cenilca.

Zavarovanje s porokom je najcenejša in najhitrejša oblika zavarovanja. Kreditno pogodbo poleg kreditojemalca podpišeta dva ali trije plačilno sposobni poroki, ki s svojim podpisom jamčijo, da bodo poravnali dolgove kreditojemalca, v kolikor bo le ta postal plačilno nesposoben. Poroki so nato pozvani k plačilu dolga, ko kreditojemalec ne izpolnjuje svojih obveznosti. Porok jamči za kreditojemalca s svojim premoženjem, sam v tem času ne more zaprositi za nobeno vrsto kredita. Število porokov je odvisno od višine kredita in dobe varčevanja.

Najmanj ugodna oblika zavarovanja je hipoteka na nepremičnini, saj banka s tem pridobi pravico do poplčila svojih terjatev iz prodaje nepremičnine, na kateri ima hipoteko, če kreditojemalec ne izpolnjuje svojih obveznosti do banke. Banke v primeru višjih kreditov in daljših odplačilnih dob navadno zahtevajo hipoteko.

Banke določene kredite odobrijo le ob ustreznem zavarovanju, in sicer gre za dodatno zavarovanje kreditojemalca za morebitno brezposelnost, nezgodno invalidnost ali smrt. Ob brezposelnosti kreditojemalca zavarovalnica prvih šest mesecev plačuje obresti po kreditu, banka pa ob tem odobri moratorij odplačevanja glavnice kredita. Če kreditojemalec v tem času še ne najde zaposlitve, lahko najde nove plačnike kredita ali poplača celoten kredit z zavarovanjem, dogovorjenim ob odobritvi kredita (Bernik, 2008).

Kreditojemalec ima pravico, da kadarkoli predčasno odplača preostanek kredita brez dodatnih stroškov, razen stroškov izdelave obračuna predčasnega odplačila kredita, ki ne smejo presegati polovice stroškov odobritve kredita. Kredit se lahko predčasno tudi delno poplača s pripadajočimi stroški in obrestmi do dneva poplačila. S tem delnim poplačilom se lahko skrajša odplačilna doba ali se pridobi nov izračun mesečnih obrokov. Ob tem se banki plačajo le stroški izdelave obračuna predčasnega odplačila, ki zopet ne smejo presegati polovice stroškov odobritve kredita (Internetni vir številka 11).

Včasih pride do situacije, da kreditojemalec ne more več redno odplačevati svojih obveznosti iz različnih razlogov. Banke v tem primeru nudijo različne rešitve. Pristop k reševanju nastale situacije je individualen. Stranko povabijo v banko, kjer skupaj preučijo možnosti odplačevanja kredita v prihodnosti. Banke si v prvi vrsti prizadevajo najti rešitev, da bi se kredit lahko še v naprej odplačeval. Tu obstaja najprej možnost podaljšanja dobe odplačevanja in s tem tudi znižanja mesečnega obroka oziroma anuitete. Možen je moratorij na odplačilo, kar pomeni odložitev plačila dolga in s tem začasno prenehanje plačevanja obroka kredita za določen čas. Vendar se pri tem plačujejo obresti.

Kreditojemalec takoj z nakupom postane tudi pravno formalni lastnik nepremičnine.

Nekatere banke svojim komitentom ponujajo cenejše kredite z nižjo obrestno mero in nižjimi stroški. Ugodnosti pripadajo tudi tistim, ki se odločijo za predhodno stanovanjsko varčevanje. Pojavljajo se tudi ugodnosti za mlade. Zadnje čase ponujajo banke tudi družinske kredite, kjer lahko pri enem kreditu sodelujejo tudi drugi družinski člani.

V zadnjem času so zaradi gospodarske krize centralne banke po svetu sprostile maso denarja in s tem zelo znižale obrestne mere. Tako so se tistim, ki so najeli kredite pred gospodarsko krizo, znižali mesečni obroki kredita. Novi stanovanjski krediti postajajo vse cenejši. Pojavlja se vprašanje ali je trenutno pametno vzeti stanovanjski kredit, saj so obrestne mere zelo nizke in s tem so tveganja za najem kredita še prevelika. V prihodnje lahko računamo na to, da se bodo obrestne mere v 10 ali 20 letih sigurno zvišale. To pomeni, da bi se tudi višina mesečnih obrokov zvišala.

Za primer vzemimo kredit za 100.000 EUR z obrestno mero 3 mesečni EURIBOR + 1,9% točke, ki ga bi vračali 20 let. Ob današnji vrednosti EURIBOR-a bi obrok plačila znašal 588 EUR, v 20 letih bi za obresti plačali 41.000 EUR. Če se bo medbančna obrestna mera dvignila na lansko povprečno vrednost, se bo s tem mesečni obrok povečal na 748 EUR, kar bi pomenilo v 20 letih skupaj skoraj 80.000 EUR samo obresti (Lipnik, Rednak, 2009).

Preglednica 1: Informativni izračun mesečnega obroka za kredit v višini 100.000 EUR ob
zdajšnji obrestni meri in če obrestna mera naraste (13.03.2009)

Obrok ob zdajšnji obrestni meri	Obrok, če obrestna mera zraste
3 mesečni EURIBOR + 1,9% točke z ročnostjo 10 let	
992 EUR	1.138 EUR
3 mesečni EURIBOR + 2,3% točke z ročnostjo 10 let	
1.011 EUR	1.159 EUR
3 mesečni EURIBOR + 1,9% točke z ročnostjo 20 let	
583 EUR	749 EUR

Obrestni pribitki za kredit občanom so v zadnjem letu narasli in če bodo še vedno rasli, bo rasel tudi obrok kredita. Banke tako rast pojasnjujejo s krizo, ker same težko pridejo do denarja, pa še dražji je. Zaradi zmanjšanja prometa na trgu nepremičnin se je zmanjšalo tudi povpraševanje po stanovanjskih kreditih in to za več kot 20 %. V pričakovanju je, da se bodo cene nepremičnin znižale in posledično naj bi se promet na trgu nepremičnin povečal, s tem pa tudi povpraševanje po stanovanjskih kreditih (Lipnik, Rednak, 2009).

2.5.3.2 Hipotekarni kredit

Hipotekarni kredit predstavlja v razvitih finančnih sistemih eno najpomembnejših oblik bančnih kreditov. Lahko ga definiramo kot običajni stanovanjski kredit, ki je zavarovan z zastavo nepremičnine oziroma hipoteko. Zastavijo se lahko nepremičnine, ki so že vpisane v zemljiško knjigo ali nepremičnine, ki so predmet nakupa. Preden banka kredit odobri preveri, če je nepremičnina ustrezna za vpis hipoteke. V bistvu gre za zastavno pravico, ki jo opredelimo kot stvarno pravico na tuji stvari, iz katere lahko upnik poplača z vrednostjo zastavljene stvari, če dolжник ne izpolni pogodbenih obveznosti. Hipoteka je absolutna pravica, kar pomeni, da deluje zoper vsakega in je varovana pred posegi drugih. Hipoteka na urejenem nepremičninskem trgu predstavlja kreditodajalcem odlično zavarovanje za kredit, saj je glavni namen hipoteke, da bo upniku terjatev poplačana. Hkrati prinaša koristi tudi kreditojemalcu, saj lahko na tej osnovi pridobi bistveno višji kredit za nakup nepremičnine (Premk, 2007).

Pri hipotekarnem kreditu banke tako kot pri običajnem stanovanjskem kreditu preverijo kreditno sposobnost kreditojemalca na podlagi stalnosti zaposlitve, višine povprečnega osebnega dohodka in morebitnih že obstoječih denarnih obveznosti kreditojemalca. Pri izračunu kreditne sposobnosti banke pogosto upoštevajo tudi vse druge dohodke kot so avtorski honorarji ter plačila preko pogodbe o delu in najemnin. Odplačilna doba pri hipotekarnem kreditu je običajno do 30 let, pod določenimi pogoji lahko tudi več.

Višina odobrenega hipotekarnega kredita je odvisna od kreditne sposobnosti kreditojemalca, predračunske vrednosti investicije, vrednosti zastavljene nepremičnine oziroma hipoteke in dobe vračila kredita. Ker je hipotekarni kredit zavarovan s hipoteko, je znesek kredita omejen z zneskom, ki znaša od 60 do 90 % vrednosti zastavljene nepremičnine. V primeru, da se odločimo za hipotekarni kredit z zastavo nepremičnine, bomo morali od 40 do 10 % sredstev pridobiti iz drugih virov. Ti deleži veljajo pri zastavi nepremičnine, ki je predmet nakupa. Če zastavimo drugo nepremičnino, ki jo imamo v lasti, lahko vrednost kredita znaša tudi 100 % investicije. Odvisno od vrednosti zastavljene nepremičnine.

Obrestna mera je odvisna od dobe vračila, od zavarovanja in valute kredita ter sodelovanja z določeno banko, s katero sodelujemo. Pri zavarovanju kredita mislimo na višine zavarovanega razmerja in ali je sklenjeno tudi življenjsko zavarovanje kreditojemalca. Obrestna mera hipotekarnega kredita v evrih je sestavljena iz referenčne obrestne mere EURIBOR in nespremenljivega pribitka za celotno dobo odplačevanja kredita. EURIBOR je referenčna obrestna mera evropske denarne unije in predstavlja letno obrestno mero za medbančne depozite v evrih. Izbiramo lahko med 6 ali 12 mesečnim EURIBOR-om. Obrestna mera hipotekarnega kredita v švicarskih frankih je vezana na LIBOR in je sestavljena iz 6 ali 12 mesečnega LIBOR-ja in nespremenljivega pribitka za celotno dobo odplačevanja kredita. Tako obrestna mera in mesečna obveznost ostajata nespremenljiva za dobo 6 mesecev (Internetni vir številka 15).

Kreditojemalec ima možnost izbirati vrsto obrestne mere, in sicer med fiksno obrestno mero, ki je ves čas odplačevanja kredita enaka ali spremenljivo obrestno mero, ki se prilagaja spremembam na gospodarskem trgu. Spremenljiva obrestna mera je lahko vezana na določeno časovno obdobje.

Hipotekarni kredit kreditojemalec lahko zavaruje z zastavo nepremičnine, ki je predmet nakupa kredita, ali zastavi kakšno drugo nepremičnino, ki jo ima že v lasti kreditojemalec ali njegovi družinski člani, in je vpisana v zemljiško knjigo. Če slučajno ni vpisana, je potrebno ob zemljiškoknjižnem izpisku predložiti tudi vse notarsko overjene kupoprodajne pogodbe, ki izkazujejo vrstni red lastnikov nepremičnine, in potrdilo davčne uprave o plačanem davku na promet nepremičnin. Banka ob tem zahteva cenitev nepremičnine s strani sodno zapriseženega cenilca ali pooblaščenega cenilca, ki je strokovno usposobljen in je vpisan v register.

Kreditojemalec se lahko odloči tudi za dodatno zavarovanje s sklenitvijo hipotekarnega življenjskega zavarovanja in zastavo police v korist banke. Na ta način kreditojemalec poskrbi za varnost družine, saj se banka v primeru smrti, nastanka kritične bolezni, trajne invalidnosti aličasne delovne nezmožnosti zavarovanca poplača iz sredstev zavarovalne police.

Pri hipotekarnem kreditu se pojavijo še dodatni stroški. Stroške odobritve kredita banke zaračunavajo za plačilo njihovih storitev. Te stroške lahko kreditojemalec plača banki takoj ob podpisu pogodbe ali mu jih banka odtegne od odobrene glavnice. Tako kot pri običajnem stanovanjskem kreditu imamo tudi pri hipotekarnem strošek interkalarnih obresti. Pri zastavi nepremičnine je potrebno plačati stroške sodnemu cenilcu za cenitev nepremičnine, stroške notarju za sestavo zemljiškoknjižnega predloga in sestavo sporazuma ter stroške sodnih taks za vpis v zemljiško knjigo. Če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, potrebujemo verigo kupoprodajnih pogodb, za katere je potrebno plačati stroške hrambe. Zastavljena nepremičnina mora biti nujno vsako leto zavarovana za primer potresa, požara, poplave, ujme in strele. Zavarovanje je preneseno v korist banke.

Zavarovanje z zastavo nepremičnine naj bi bila najmanj ugodna oblika zavarovanja, vendar so pogoji pri hipotekarnem kreditu ugodnejši, saj omogočajo daljšo odplačilno dobo in višji znesek kredita. Dejstvo je, da banke običajno v primeru večjih kreditov ali pri kreditih daljše ročnosti navadno same zahtevajo hipoteko.

Kreditojemalec ima pravico, da kadarkoli predčasno odplača preostanek kredita brez dodatnih stroškov.

Kupci nepremičnin se neradi odločajo za hipotekarne kredite, ker se bojijo, da bodo ostali na cesti, če slučajno ne bi mogli odplačevati kredita. Vendar banka v takih primerih najprej sproži postopek opominjanja in dogovarjanja. Banka lahko prilagodi amortizacijski načrt, in sicer obstaja možnost podaljšanja dobe odplačevanja ter s tem znižanja mesečnega obroka oziroma anuitete. Kreditodajalec lahko uvede moratorij na odplačilo. Obstaja tudi možnost prenosa hipoteke na drugega lastnika. Zadnja stvar je, da banka poda zahtevek za izvršbo. To pomeni, da odpove pogodbo in sproži postopek izvršbe na zastavljeni nepremičnini ter si terjatev poplača z izkupičkom od prodaje nepremičnine.

Kreditojemalec takoj z nakupom postane tudi pravno formalni lastnik nepremičnine, ki je pod hipoteko.

Od začetka hipotekarnih kreditov do danes se je hipotekarno bančništvo in tudi zaupanje v tovrstno bančništvo povečalo in doseglo dokaj zadovoljivo stopnjo. Ponudba pri nas je danes v splošnem primerljiva s ponudbo drugih bank v Evropi. Banke so zainteresirane za razvoj hipotekarnih kreditov, ker le ti zagotavljajo oblikovanje dobrih virov, s tem pa tudi možnosti cenovno ugodnega kreditiranja.

Hipotekarni krediti so v zadnjem času vse bolj zanimivi, saj omogočajo višje kredite in daljšo odplačilno dobo. Na drugi strani daljša odplačilna doba pomeni tudi večje skupne končne stroške.

2.5.3.3 Lizing nepremičnin

Pri razvoju lizinga kot ene od oblik financiranja po letu 1990 je na področju standardov in zakonodaje prišlo do številnih sprememb, ki so na razvoj večkrat vplivale zaviralno. Tako je bil v Sloveniji lizing sorazmerno malo uveljavljen, in sicer zaradi odsotnosti zakonskih predpisov in nedodelanih računovodskih standardov. Povečanje konkurence na področju financiranja nepremičnin in spremembe v davčnih predpisih so povzročile, da se je lizinško financiranje pospešeno razvijalo in posledično postalo vse bolj konkurenčno bančnemu kreditiranju. Danes je lizinška dejavnost ena hitreje razvijajočih se finančnih dejavnosti v Sloveniji (Gosar, 2007).

Lizing nepremičnin se pojavlja predvsem v treh oblikah. Lizing je v prvi vrsti zelo zanimiv za velike vlagatelje, ki gradijo poslovne prostore. Te prostore lahko potrebujejo zase ali jih dajejo v najem v obliki operativnega lizinga. Za lizinški najem se pri nas odločajo predvsem manjša podjetja, ki računajo na rast in na to, da se bodo morala čez čas preseliti v večje prostore. Na koncu lastniki teh poslovnih prostorov ostanejo kar lizinške hiše, ki so gradnjo financirale. Druga oblika je gradbeni lizing, ki se pri nas šele uveljavlja. V tem primeru investitor ni neko gradbeno podjetje, ki bi pri bankah moralo iskati finančne vire, ampak lizinška hiša sama. Gradbeni lizing je poslovni odnos finančnega lizinga, kjer lizinška hiša tako finančno kot izvedbeno poskrbi za gradnjo nepremičnine. Ko je objekt končan, ga da v posest in upravljanje lizingojemalcu, ki nato kupljeno nepremičnino odplačuje na način kot pravi lizinška pogodba. Na ta način se financirajo tako večstanovanjske hiše kot tudi

enodružinske hiše. Lizingške hiše se v te posle podajo zato, ker krajša veriga izvajalcev med prodajalcem gradbene parcele in kupci stanovanj omogoča večje zaslužke. Tretja oblika nepremičninskega lizinga je neposredna konkurenca stanovanjskim kreditom poslovnih bank. Gre za finančni lizing in lizingojemalec po plačilu vseh obveznosti lizingške pogodbe postane tudi dejanski lastnik nepremičnine. Ponudniki lizinga v tem primeru so običajno specializirane lizingške hiše (Viršek, 2005, cit. po Gosar, 2007).

Lizingojemalec sam izbere nepremičnino, ki je predmet lizinga in se dogovori za ceno in ostale prodajne pogoje. Za pričetek obdelave posla je potrebna vloga za odobritev lizinga in ostala dokumentacija. Lizingojemalec in lizingodajalec se dogovorita o finančnih pogojih lizinga, določi se višina lastne udeležbe oziroma pologa in doba trajanja lizinga. Lizingodajalec oceni boniteto stranke (Internetni vir številka 10). Preveri se tržnost kupoprodajne cene nepremičnine, ki je predmet lizinga, nato sledi sklenitev pogodbe. Ko je nakup zaključen, lizingodajalec poskrbi za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, če je to mogoče. Nato se lizing spremlja s strani lizingodajalca vse do dokončnega odplačila ter ob izpolnitvi vseh obveznosti na koncu preide lastninska pravica s lizingodajalca na lizingojemalca.

Pri finančnem lizingu gre za obliko financiranja, ki je podobna običajnemu kreditiranju, vendar so pogoji za pridobitev enostavnejši in manj zahtevni. Finančni lizing je pravno finančni posel in predstavlja posebno obliko financiranja nakupa, kjer lizingodajalec po naročilu in izbiri lizingojemalca kupi predmet lizinga ter mu ga da v uporabo. Lizingojemalec s tem postane ekonomski lastnik, lizingodajalec pa je pravno formalni lastnik predmeta lizinga. Lizingojemalec kot ekonomski lastnik ima določene obveznosti: vzdrževanje, plačevanje davščin itd. Lizingojemalec s postopnim mesečnim odplačevanjem obrokov in na koncu s plačilom vseh svojih obveznosti po pogodbi postane tudi pravno formalni lastnik predmeta. Pri finančnem lizingu ne gre ne za popolni najem in ne popolni kredit, kljub temu da ima elemente obeh. Predmet pogodbe se daje v uporabo lizingojemalcu, ki plačuje najemnino za uporabo v skladu z lizingško pogodbo.

Odplačilna doba je odvisna od bonitete in plačilne sposobnosti, zneska financiranja, drugih zavarovanj ter predmeta lizinga. Najdaljša možna odplačilna doba znaša tudi do 30 let.

Višina lizinga je definirana na podlagi vrednosti predmeta lizinga, v našem primeru z vrednostjo nepremičnine, in sicer znaša od 70 do 90 % vrednosti nepremičnine. Se pravi, da je ob lizingu potrebno plačati začetni gotovinski polog. Le ta znaša od 10 do 30 % vrednosti nepremičnine, odvisno od specifičnosti nepremičnine in bonitete stranke.

Mesečni obroki se lahko prilagajajo glede na želje oziroma finančne zmožnosti lizingojemalca. Tako jemalec lizinga lahko izbira višino prvega obroka, dolžino trajanja lizinga ter višino zadnjega obroka. Mesečni obroki so lahko enaki oziroma fiksno določeni, in sicer v primeru določitve fiksne obrestne mere, ali variabilni in se spreminjajo skupaj z variabilno obrestno mero, ki je vezana na EURIBOR oziroma LIBOR. Banke ponujajo lizing tako v evrih kot tudi v švicarskih frankih (Internetni vir številka 9).

Obrestna mera je odvisna od bonitete in plačilne sposobnosti, dobe financiranja in predmeta lizinga, zneska financiranja ter drugih zavarovanj. Obrestna mera je fiksna ali variabilna, kar pomeni, da je lahko ves čas ista ali se časovno spreminja. Obrestna mera je odvisna tudi od valute, v kateri je sklenjena pogodba (Internetni vir številka 9).

Način zavarovanja terjatve predstavlja glavno razliko med kreditom in lizingom. Pri lizingu je predmet lizinga ob enem tudi predmet zavarovanja tako, da zavarovanje samega lizinga pri zavarovalnici ni potrebno. Dodatno obstaja zavarovanje z zastavo sredstev (druge nepremičnine, hranilne vloge in depoziti) ali poroštvo, vendar le za dodatne pogoje, ki vplivajo na višino začetnega gotovinskega pologa.

Potrebno je premoženjsko zavarovanje nepremičnine za primer požara, potresa, povodni. Lahko ga plača lizingojemalec pred plačilom kupnine oziroma hkrati s prenosom lastništva ali ga sklene lizingodajalec ter strošek vključi v načrt financiranja posla. Zavarovalnico za to zavarovanje lahko izbere lizingojemalec sam ali je vključena kot predmet generalne police stranke.

Ob sklenitvi pogodbe se zahteva plačilo stroškov odobritve posla oziroma lizinga in priprave dokumentacije. Strošek odobritve običajno znaša 1 % vrednosti posla ter zajema tudi pripravo kupoprodajne pogodbe. Pri lizingu se srečujemo še z morebitnimi stroški agencijskih provizij

ter odvetniških storitev, stroški notarskih storitev, zemljiškoknjižne takse, pridobitve cenitve, davčnimi obveznostmi ter stroški zavarovanja predmeta lizinga (Internetni vir številka 9).

Davek na promet nepremičnin trenutno znaša 2 % od tržne vrednosti nepremičnine, ki ni nujno pogodbena vrednost. Ta davek se plača ob sklenitvi kupoprodajne pogodbe in ga je potrebno plačati v vseh primerih, kadar ne gre za prvo prodajo nepremičnine oziroma ne gre za novogradnjo. V primeru novogradnje se plača 8,5 % davek na dodano vrednost (Internetni vir številka 9).

Za čas trajanja pogodbe lizinga lizingojemalca bremenijo tudi vsi stroški, ki nastanejo v zvezi s posredovanjem, uporabo ali lastništvom nepremičnine.

Pogoji v primeru predčasnega odplačila so določeni oziroma dogovorjeni ob sklenitvi pogodbe. Stroški, ki jih lizingodajalec lahko zaračuna, ne smejo presegati polovice stroškov za odobritev lizinga.

Če lizingojemalec ni zmožen več plačevati obrokov, se z njim najprej pogovorijo in preverijo, ali obstaja kakšna možnost, da jih bo v prihodnje sposoben plačevati. Če ta možnost obstaja, mu lahko odobrijo odlog plačila glavnice in mu pogodbo podaljšajo na daljše obdobje (Hamberger, 2007). Če to ni mogoče, mu predlagajo in dajo na voljo od mesec do tri mesece časa, da sam najde kupca in nepremičnino proda najboljšemu ponudniku. Če poznajo takega kupca, ju povežejo, da se dogovorita o vseh finančnih pogojih oziroma kupnini. Ob prodaji nepremičnine se lizing poplača. Če obstaja razlika med višino poplačila in izkupičkom od prodaje, se le ta vrne stranki. Če lizingojemalec ne uspe pridobiti kupca v določenem času, bo lizingodajalec poskušal izterjati dolgove in nazadnje sam poskuša prodati nepremičnino (Tifengraber, 2007).

V primeru, da lizingojemalec želi prodati nepremičnino še pred odplačilom lizinga, obstaja več možnosti. Gleda na to, da ni pravni lastnik predmeta lizinga, lahko odstopi od pogodbe lizinga z možnostjo prenosa samega lizinga na novega lizingojemalca. Druga možnost je predčasni odkup predmeta lizinga, s čemer postane tudi pravni lastnik in lahko prosto razpolaga z nepremičnino.

Lizingojemalec postane z nakupom nepremičnine le ekonomski lastnik. Pravno formalni lastnik je v tem primeru lizingodajalec. Lizingojemalec s plačilom vseh svojih obveznosti po pogodbi lizinga postane tudi pravno formalni lastnik predmeta (Internetni vir številka 4).

Lizing nepremičnin večkrat uporabljajo predvsem podjetja in druge pravne osebe. Pri fizičnih osebah se lizing običajno uporablja za nakup avtomobilov in ne nepremičnin.

2.5.4 Pomoč države pri nakupu stanovanja

Osrednjo državno institucijo za financiranje stanovanjske oskrbe predstavlja Stanovanjski sklad RS. Med ostalimi dejavnostmi stanovanjskega sklada sta tudi izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, subvencioniranje mladih družin za njihovo prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in kreditiranje.

2.5.4.1 Nacionalna stanovanjska varčevalna shema

Država si je dolga leta prizadevala ustanoviti nekakšno stanovanjsko hranilnico, kot so jih poznali v razvitih gospodarstvih. To so bile specializirane ustanove, ki so delovale na področju stanovanjskega varčevanja in ponujale ugodne stanovanjske kredite. Slovenija je želela organizirati podobno ustanovo. Na osnovi tega je prišlo do zamisli o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Avtor te sheme je bil Stanovanjski sklad republike Slovenije. Zgledoval se je po avstrijskem modelu varčevanja Bausparkasse, ki je temeljil na sistemu državnih premij. Njihov sistem so prilagodili potrebam in posebnostim slovenskega prostora. Tako je vlada RS 25. marca 1999 izdala javni razpis za Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja (Kurečič, 2001). Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je bil sprejet šele 15. septembra 2000. Določbe tega zakona niso bile veljavne za pogodbe sklenjene v prvem razpisu leta 1999.

NSVS s sistemom državnih premij omogoča in zagotavlja državljanom ugodno dolgoročno varčevanje s pravico do nizko obrestovanih bančnih dolgoročnih stanovanjskih kreditov po pogojih zakona. Skozi shemo država uresničuje tudi makroekonomske cilje, kot so spodbujanje varčevanja, zagotavljanje stanovanjske oskrbe. NSVS je sodoben, evropski

finančni produkt, ki je privlačen predvsem zaradi državne premije, ki jo banka letno pripiše k privarčevanemu znesku in znatno poveča prihranjeno vsoto denarja, ter ugodnega bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog na podlagi stanovanjskega varčevanja. Kasneje po končanem varčevanju je mogoče najeti ugodni stanovanjski kredit z zelo ugodno obrestno mero po v naprej znanih pogojih (Miklavčič, 2004).

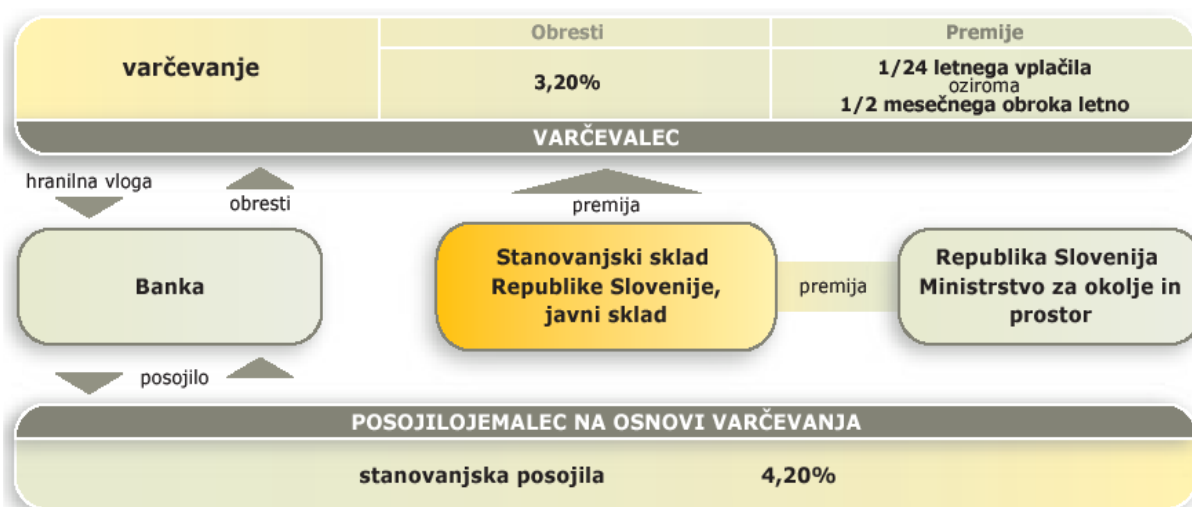
Cilj NSVS je spodbuditi varčevanje z namenom nadaljnje možnosti pridobitve ugodnega stanovanjskega kredita in ni konkurenca bančnim in drugim naložbam.

Prvi razpis sklada za sodelovanje v NSVS je bil objavljen aprila leta 1999. Prva različica NSVS je presegla vsa pričakovanja, saj je bila zapolnjena v enem dnevu in je bila res uspešnica. V naslednjih razpisih od leta 2000 do 2003 je bilo zanimanje malo bolj umirjeno, vendar ni upadlo (Pirc, 2006).

Nato se je po premoru v letih 2004 in 2005 oktobra 2006 pričel naslednji krog varčevanja v NSVS po pogojih, ki se razlikujejo od tistih, ki so veljali v prejšnjih shemah. Razlog za to je bil, da se je vedno manj bank odločalo za sodelovanje v stanovanjski varčevalni shemi, saj je sama shema za banke postala nedonosen posel. Tudi varčevalci so se vedno manj odločali za najem kredita v okviru sheme, saj je tedanji zakon zelo nefleksibilno določal razpisne pogoje sheme in med drugim tudi fiksno določal kreditno obrestno mero. Ta mera je s časom postala previsoka in je bila za varčevalce predraga (Pirc, 2006). Zaradi prihoda tujih bank na slovenski trg, znižane inflacije in upadanja obrestnih mer se je povečevala tudi izbira ugodnih dolgoročnih kreditov. Banke so tako ponujale vedno bolj konkurenčne stanovanjske kredite z daljšo odplačilno dobo in nižjimi obrestmi, kar je zmanjšalo ugodnosti najema kredita v okviru NSVS (Kurečič, 2001).

Ministrstvo za okolje in prostor je skupaj s Stanovanjskim skladom uvidel, da je potrebno v zvezi z NSVS nekaj spremeniti. Odločali so se med tem, da shemo opustijo ali se lotijo njene prenove. Analize nekaterih gospodarskih strokovnjakov so pokazale, da naj bi bil učinek sheme na celotni gospodarski sistem države blagodejen in iz tega razloga so se odločili, da shemo obdržijo, vendar je bilo v shemo nujno uvesti določene popravke.

Državni zbor RS je nato februarja 2006 sprejel spremembe zakona o NSVS, ki se je po novem imenoval Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. S tem novim zakonom je začela veljati nova oziroma prenovljena shema nacionalnega stanovanjskega varčevanja. V okviru nove spremenjene varčevalne sheme so bili objavljeni že trije razpisi, in sicer v letu 2006, 2007 ter 2008.



Slika 1: Udeleženci v NSVS in odnosi med njimi (Vir: Stanovanjski sklad RS, 2008)

V NSVS sodelujejo država oziroma Ministrstvo za okolje in prostor, Stanovanjski sklad RS, banke in varčevalci. Država oziroma Ministrstvo za okolje in prostor zagotavlja državne premije in izvaja program preko Stanovanjskega sklada RS in komercialnih bank. Stanovanjski sklad RS je pobudnik in glavni organizator sheme ter v imenu države nadzoruje celoten potek, poroča vladi in jamči za izplačilo premij z lastnim kapitalom. Banke imajo nalogo redno pripisovati premije vestnim varčevalcem, plačevati obresti in nato tudi odobravati kredite. Poleg tega morajo vse poročati nadzorniku oziroma Stanovanjskemu skladu RS. Varčevalci so najpomembnejši partner in morajo vestno in redno nakazovati pogodbeno dogovorjene mesečne zneske.

2.5.4.1.1. Varčevanje v okviru NSVS

V NSVS lahko varčuje vsak posameznik pod enakimi pogoji in brez omejitev, ki veljajo za stanovanjske kredite. Za vključitev je potrebno skleniti varčevalno pogodbo pri eni od bank, ki so izbrane na javnem razpisu.

Prejšnja shema je ponujala dve dobi varčevanja. Varčevalec se je lahko odločal med petletnim ali desetletnim varčevanjem. Nova shema omogoča izbiro dobe varčevanja, in sicer ta je fleksibilna od 5 do 10 let. Varčevalec lahko podaljša dobo varčevanja najmanj en mesec pred iztekom varčevalne pogodbe, vendar največ do skupne dobe 10 let. Tako pri stari kot pri novi se je potrebno ob sklenitvi varčevalne pogodbe odločiti o višini varčevalnega zneska. Izbira se lahko med najnižjo mesečno obveznostjo, ki predstavlja vrednost enega lota ali njegovim večkratnikom. Vrednost enega lota je leta 1999 znašala 10.000 SIT, v sedmi NSVS leta 2007 je znašala 50.00 EUR in isti znesek je tudi v osmi NSVS.

V stari NSVS je varčevalec moral plačati vseh 12 mesečnih obrokov na leto. Pri pet letnem obdobju mu je bila upravičena samo ena zamuda in pri deset letnem obdobju dve, vendar je moral v naslednjem mesecu zamude takoj nadoknaditi. V nasprotnem primeru ni bil upravičen do letne premije, ki se je vsakega dvanajstega meseca pripisala k varčevalnemu znesku. Višina premije je znašala $1/12$ letnega privarčevanega zneska oziroma vrednost enega mesečnega obroka. Pet oziroma deset premij je bilo pogoj za pridobitev pravice do stanovanjskega kredita. Ob zamudi s plačilom mesečnega obroka enkrat več kot je bilo dovoljeno po pogodbi tudi, če se je nato zamujeni obrok plačal takoj z naslednjim obrokom, mu pravica do premije v tem varčevalnem letu ni pripadla. Vseeno je lahko nadaljeval z varčevanjem tako, da je podaljšal varčevalno dobo za eno leto in pridobil pet oziroma deset premij, ki jih je potreboval za kredit. Možna sta bila dva načina plačevanja obrokov, in sicer mesečno ali enkrat letno. Varčevalec je lahko kadarkoli med varčevanjem spremenil način plačevanja pogodbenih obrokov.

Pri novi NSVS mora varčevalec v posameznem varčevalnem letu plačati vsaj 10 in ne vseh 12 pogodbenih mesečnih obrokov, da je upravičen do pripisa premije. Višina premije po novi shemi znaša $1/24$ letnega privarčevanega zneska oziroma vrednost polovice enega mesečnega

obroka. Prvi mesečni obrok je potrebno plačati ob sklenitvi pogodbe. Varčevalec ima možnost plačevanja pogodbenih mesečnih obrokov na več načinov, in sicer: vsak mesec, za več mesecev skupaj, enkrat letno, lahko se v okviru posameznega varčevalnega leta vplača tudi poljubno število mesečnih obrokov tudi vnaprej.

Pri stari NSVS je lahko varčevalec takoj dvignil ves privarčevani znesek skupaj z obrestmi in premijami ter z njim prosto razpolagal.

Nova NSVS se je spremenila iz splošne v namensko, kar pomeni spremembo pogojev za pridobitev premije, ki so po novem vezani na namensko porabo tako privarčevanih sredstev kot kredita. Premije bodo dobili le tisti, ki bodo v roku dveh let po izteku varčevalne pogodbe privarčevana sredstva namenili za namene določene s pogodbo oziroma splošnimi pogoji varčevanja ali kredit kot je v pogodbi.

Banka obrestuje privarčevane zneske po letni obrestni meri, ki je trenutno 3,2 %. Enkrat letno se obrestna mera uskladi z gibanjem cen, in sicer merilo je 75 % tržne donosnosti dolgoročnih državnih obveznic RS v domači valuti s fiksno obrestno mero in ročnostjo na 9,5 let. Obrestno mera se spremeni, kadar donosnost odstopa od izhodišča za več kot 10 %. Banka pripiše obresti ob zaključku vsakega varčevalnega oziroma pogodbenega leta.

Donosnost varčevanja kot skupni rezultat obresti za varčevanje in pripisanih vseh letnih premij v novi NSVS ob petletnem varčevanju je 4,7 % ob predpostavki, da obrestna mera, ki v letu 2008 zanaša 3,2 %, ostane nespremenjena.

Varčevalec ima možnost kadarkoli odstopiti od pogodbe, vendar mu v tem primeru pripadajo le obresti na privarčevana sredstva, in sicer po pogojih določenih v pogodbi. Varčevalec ni upravičen do premij, ki jih je v tem času prejel. Banka varčevalcu vrne privarčevana sredstva s pripadajočimi obrestmi. Če varčevalec pri desetletnem varčevalnem obdobju odstopil po sedmih ali več letih varčevanja, mu pripadajo obresti za petletno varčevanje in pet premij v višini za petletno varčevanje ter imela pravico do kredita po pogojih za petletno varčevanje.

Po zaključku rednega pogodbenega varčevanja varčevalec pridobi pravico do dolgoročnega stanovanjskega kredita, ki jo lahko izkoristi ali tudi ne. Po stari NSVS je lahko varčevalec po izteku varčevalne pogodbe prosto razpolagal s privarčevanimi sredstvi. Za privarčevana sredstva se šteje vsa plačila po pogodbi, pripadajoče premije za celotno varčevalno obdobje, pripisana revalorizacija in obresti. Revalorizacija je vnovična določitev vrednost zaradi uskladitve z višjimi tržnimi cenami in se uporablja kot način ohranjanja vrednosti denarja v pogojih inflacije (Internetni vir številka 13). Po novi NSVS lahko varčevalec ravno tako prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi, vendar so med ta sredstva šteta le plačila po pogodbi in obresti, ne pa tudi premije. Do premij je upravičen samo varčevalec, ki privarčevana sredstva porabi namensko, in sicer za namene določene v pogodbi.

2.5.4.1.2. Stanovanjski kredit v okviru NSVS

Pravico do kredita pridobi varčevalec, ki je redno varčeval celo pogodbeno varčevalno dobo in tako tudi pridobil pravico do vseh pripadajočih premij. Na primer za 5 letno varčevanje je potrebno pridobiti 5 premij.

Pri stari NSVS je varčevalec moral plačati vseh 12 mesečnih obrokov na leto, da je bil upravičen do premije. Pri novi NSVS je za pripis premije v posameznem varčevalnem letu potrebno plačati vsaj 10 mesečnih obrokov. Pravica do kredita je vezana na porabo kredita za namene opredeljene v splošnih pogojih varčevanja. Se pravi, da se posolijo lahko porabi samo za točno določene namene.

V prvem razpisu NSVS leta 1999, ko še ni bil sprejet zakon o NSVS, so bili opredeljeni samo štirje nameni porabe kredita:

- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
- gradnja hiše,
- adaptacija ali rekonstrukcija hiše ali stanovanja,
- nakup zazidljivega stavbnega zemljišče za gradnjo stanovanjske hiše.

Kasneje so z Zakonom o NSVS leta 2000 ta seznam dopolnili in danes se lahko odobreni kredit ali privarčevana sredstva porabijo za:

- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše;
- gradnjo individualne stanovanjske hiše, kamor štejemo tudi nadomestno gradnjo, nadzidavo ali dozidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja;
- rekonstrukcija ali adaptacija lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše;
- nakup stavbnega zemljišča za gradnjo;
- plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča;
- plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega v stavbno zemljišče;
- plačilo projektne dokumentacije v zvezi z nameni iz prejšnjih točk;
- poplačilo že najetih kreditov za zgoraj navedene namene.

Pri stari NSVS je varčevalec imel možnost najeti kredit v okviru sheme v roku enega leta po končanju varčevanja. Pri novi je ta rok podaljšan na dobo dveh let.

Višina kredita, ki ga je lahko dobil varčevalec, znaša 2,1 kratnik zneska privarčevanih sredstev. Privarčevana sredstva predstavljajo vsa vplačila, pripadajoče premije in obresti. Varčevalec se lahko odloči tudi za nižji znesek kredita. Banka NLB v osmi NSVS ponuja tudi možnost višjega zneska kredita, vendar le ob zadostni kreditni sposobnosti. Pri namenski porabi privarčevanih sredstev se lahko del kredita v višini 30 % varčevalcu izplača v gotovini (Internetni vir številka 8).

Odplačilna doba je bila in še vedno je do največ dvakratne dobe varčevanja, varčevalec se lahko odloči tudi za krajšo odplačilno dobo kredita.

Kreditna obrestna mera v novi NSVS je za eno odstotno točko višja od varčevalne, ki velja v času odplačevanja kredita in je trenutno 4,2 % ter je enaka efektivni obrestni meri. Obrestna mera se spremeni po enakih pogojih kot obrestna mera varčevanja. Pri kreditu NSVS se uporablja temeljna obrestna mera ali na kratko imenovana TOM. TOM se uporablja za ohranjanje vrednosti glavnice pri tolarskih kreditih in se izračuna kot aritmetična mesečna sredina indeksa življenjskih stroškov v Sloveniji za zadnjih 12 mesecev (Sendi, 2004).

Varčevalec lahko kadarkoli prenese pravice in obveznosti iz varčevalne pogodbe na zakonskega ali izvenzakonskega partnerja, otroke ali vnuke.

Banke ne zaračunavajo stroškov za sklenitev in vodenje varčevalne pogodbe, odobritev in sklenitev kreditne pogodbe ter vodenje kredita. Potrebno je plačati stroške zavarovanja kredita in interkalarnе obresti.

V sedmi NSVS so banke zaprosile za 12.350 lotov. Trenutno je v NSVS vključenih 27.105 varčevalcev. Od začetka NSVS je bilo sklenjenih več kot 82.000 varčevalnih pogodb.

Preglednica 2: Informativni izračun varčevanja in odplačil kredita po NSVS na podlagi pogojev, ki so veljali v letu 2007

Leta varčevanja	Mesečni obrok varčevanja (evrov)	Privarčevani znesek z obrestmi in premijo (evrov)	Znesek kredita (evrov)	Odplačilna doba let	Mesečna anuiteta (evrov)
5	50	3.378	7.094	10	73
6	50	4.118	8.648	12	77
7	50	4.880	10.248	14	81
8	50	5.666	11.899	16	85
9	50	6.476	13.600	18	90
10	50	7.312	15.355	20	95

Preglednica 2 prikazuje informativni izračun varčevanja in odplačil kredita po NSVS na podlagi pogojev, ki so veljali v letu 2007. Obrestna mera za varčevanje je bila 3,2 %, obrestna mera za kredit je bila enaka efektivni obrestni meri, in sicer 4,2 % in kredit v višini 2,1 kratnik privarčevanega zneska. Informativni izračun velja za vrednost enega lota. Po pogodbah z več lotov se zgornje zneske pomnoži s številom lotov (Internetni vir številka 16).

Za varčevanje v NSVS se vsako leto odloča manj ljudi. Razlogov za tako stanje je več. Vendarle vseeno ocenjujejo, da je NSVS pozitiven dopolnilni produkt k ostalim ponudbam varčevanja in posledično tudi kreditiranja, ki jih ponuja trg.

Po spremembi zakona o NSVS se vanjo ne vključujejo varčevalci, ki nimajo namena uporabiti sredstev za reševanje svojih stanovanjskih problemov. V preteklosti so se vključevali v NSVS

tudi zaradi izjemno dobrih pogojev varčevanja, saj so bili kljub temu, da se niso odločili za kredit v okviru sheme, upravičeni do premij.

Razlog za manjši odziv je tudi v visoki ceni stanovanj, kjer za nakup stanovanja ni dovolj le varčevanje dveh partnerjev, temveč se mora vključevati celotna družina. Za primer vzemimo večino varčevalcev v shemi, kjer običajno izberejo petletno varčevanje in dva lota, kar pomeni, da plačujejo 100 evrov na mesec. V petih letih privarčujejo 6.756 evrov, kar je dovolj le za nekaj par kvadratnih metrov stanovanja. Na podlagi sheme lahko dobijo ugoden kredit v 2,1 kratni višini privarčevanega zneska, vendar jim glede na cene stanovanj do njegovega nakupa manjka še zelo veliko. Cene stanovanj so visoke in samo varčevanje v NSVS ni dovolj za nakup stanovanja.

Na drugi strani banke ponujajo stanovanjske kredite za veliko višje zneske. Varčevanje v NSVS je le malo ugodnejše od navadnega varčevanja v bankah, vendar varčevanje v bankah ni namensko in se ga lahko po koncu varčevanja uporabi za karkoli in ne samo za nakup stanovanja, njegovo adaptacijo in podobno.

2.5.4.2 Subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja

Marca leta 2006 je bil zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi dopolnjen z novim poglavjem Subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Tako so lahko mlade družine z vsaj enim predšolskim otrokom, ki izpolnjujejo zahtevane pogoje, pridobile nepovratna sredstva kot vzpodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Ne glede na to ali gre za gradnjo ali nakup stanovanja.

Mlade družine so tako lahko leta 2006 pridobile subvencijo (Spodbude za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja mladih družin, MOP, 2007):

- če je šlo za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja,
- če se to vprašanje rešuje z nakupom stanovanja ali gradnjo stanovanjske hiše,
- če dohodki družine ne presegajo meje 50 % povprečnega dohodka v RS,

- subvencija se lahko dobiva največ 8 let, in sicer prva 4 leta v višini 160 EUR na družinskega člana in naslednja 4 v višini 100 EUR na družinskega člana.

Po prvem javnem pozivu leta 2006 je 176 družin pridobilo subvencijo, in sicer v skupni višini 104.323 evrov. Izkušnje prvega javnega poziva so pokazale, da je bil dohodkovni prag za pridobitev subvencij postavljen preostro, saj so v krog upravičencev prišle le družine z zelo nizkimi dohodki in izmed teh so si le redke lahko kupile ali zgradile stanovanja. Poleg tega so si največkrat mlade družine reševale stanovanjski problem z rekonstrukcijami in nadzidavami.

Tako so leta 2007 spremenili in dopolnili zakon. Glavni cilj sprememb je bil, da razširijo krog mladih družin, ki bi bile upravičene do subvencije. Zato so v krog mladih družin zajeli tudi eno roditeljske družine, ki zadostujejo določenim kriterijem. Določili so višji dohodkovni prag za pridobitev subvencije. Razširil se je namen, za katerega so družine upravičene do subvencij, in sicer so poleg nakupa in gradnje dodali še rekonstrukcijo in spremembo namembnosti. Zakon je mejo za pridobitev subvencije progresivno vezal na število otrok. Prav tako je velikost stanovanja, ki se šteje za primerno reševanje stanovanjskega vprašanja, povezal s številom družinskih članov. Višina subvencije ni več določena z zakonom, ampak jo določa vlada s sklepom. Subvencija pripada največ 8 let.

Poleg teh sprememb je v zakonu bilo dodano novo podpoglavje, in sicer Subvencioniranje tržnega najema stanovanja. To podpoglavje je bilo namenjeno mladi družini, ki si po koncu študija vsaj enega od staršev rešuje stanovanjsko vprašanje z najemom stanovanja na trgu, pri čemer ta roditelj v letu javnega razpisa ne dopolni starosti 28 let ali v primeru magistrskega študija 30 let. Na ta način so mladim družinam omogočili lažje plačevanje najemnin, dokler še nimajo zaposlitve in s tem prihrankov za nakup ali gradnjo stanovanja.

Pri obeh subvencijah obstajajo določeni kriteriji upravičenosti do subvencij, in sicer upoštevajo kriterij mlade družine, dohodkovni kriterij in kriterij namembnosti. Za kriterij mlade družine velja življenjska skupnost obeh ali enega od staršev z enim ali več otroki, lahko tudi posvojenci ali pastorki, pri čemer vsaj en od otrok v koledarskem letu javnega razpisa še ni šoloobvezen. Dohodkovni kriterij pravi, da subvencija pripada mladi družini, katere neto dohodki za predpreteklo koledarsko leto ne presegajo v javnem pozivu določenega deleža

povprečne neto plače prejšnjega leta. Pri ugotavljanju dohodkov se upoštevajo vsi obdavčljivi dohodki in prejemki zmanjšani za davke in obvezne prispevke za socialno varnost. Kriterij namembnosti je kot sem že prej omenila, ko mlada družina prvič rešuje stanovanjsko vprašanje z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti. Mlada družina mora pri tem imeti sklenjeno prodajno pogodbo ali pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje (Javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2009, 2008).

V primeru, da je mlada družina s sklepom že pridobila pravico do subvencije za prvo reševanje stanovanjskega problema, mora v nadaljnje izpolnjevanje le dohodkovni kriterij.

Upravičencu se nakazujejo subvencije trikrat letno, in sicer za pretekle štiri mesece. Mlada družina lahko subvencije pridobi za največ 8 let.

Višina subvencije za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja za leto 2006 je po zakonu znašala 160 EUR na družinskega člana. Po sprejeti spremembi zakona višina subvencije ni več določena po zakonu, ampak je predpisana s sklepom Vlade RS. Na podlagi sklepa Vlade je subvencija leta 2007 in 2008 znašala 300 EUR na družinskega člana.

Kot sem že prej omenila je prvo leto javnega razpisa 2006 le 176 družin pridobilo subvencije, v skupni višini 104.343 EUR. Po eni rešeni pritožbi lahko rečemo, da 177 družin dobilo subvencije, v skupni višini 107.360 EUR. V letu 2007 po spremembah in dopolnitvah zakona je sklad prejel skupaj 1.484 vlog, od tega je bilo 165 vlog prosilcev, ki so bili do subvencije upravičeni že v letu 2006. Za leto 2007 je bil celoten znesek izplačil sklada 1.076.804,23 EUR. Leta 2008 je bilo skupaj prejetih 2.355 vlog, od tega 155 vlog prosilcev, ki so bili do subvencije upravičeni že v letih 2006 in 2007, ter 936 vlog upravičencev, ki so dobili subvencije prvič v letu 2007. Celotni znesek izplačil je znašal 2.157.900,00 EUR. Letos je bilo oddanih 1.909 vlog prosilcev, ki so bili do subvencije upravičeni že v prejšnjih letih, in 2.296 vlog novih prosilcev (Rozman, 2009, Kužet, 2009, Kužet, 2007).

2.5.4.3 Kreditiranje stanovanjskega sklada

Stanovanjski sklad RS skoraj vsako leto nudi tudi ugodne dolgoročne kredite v okviru prodaje tržnih stanovanj na podlagi javnih razpisov. Višina odobrenega kredita znaša lahko največ 80 % pogodbene cene stanovanja. Odplačilna doba posojila je do 15 let. Posojilo se vrača v mesečnih anuitetah z direktno obremenitvijo plače oziroma pokojnine. Kreditodajalec lahko izbira med dvema obrestnima merama, in sicer fiksno oziroma nespremenljivo obrestno mero v višini 5 % ali spremenljivo obrestno mero v višini 6 mesečnega EURIBOR-a + 1,1%. Kredit je zavarovan z zastavo kreditiranega stanovanja

3 PRIMERJAVA FINANCIRANJA NAKUPA STANOVANJ V OBRAVNAVANIH OBDOBJIH

3.1 PRIMERJAVA RAZVOJNIH OBDOBIJ

Stanovanjsko financiranje se je skozi čas spreminjalo in je vedno odražalo značilnosti gospodarskega in političnega sistema. Spreminjale so se institucije zadolžene za stanovanjsko financiranje kot tudi značilnosti in sredstva za gradnjo.

V preglednici 3 lahko vidimo primerjavo razvojnih obdobj analiziranja nakupa stanovanja, in sicer primerjavo institucij oziroma nosilcev stanovanjske politike, zakonskih podlag, glavnih značilnosti, kreditiranja in nadaljnjega razvoja posameznih obdobj.

Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike so postopoma prešli iz centralne države na manjše enote. Država je imela glavno vlogo pri stanovanjski politiki vse do leta 1953, ko je bila pristojnost države prenesena na republiško in mestno raven. Pojavila se je občina kot temeljna družbeno politična skupnost. Po letu 1965 so se pojavile nedržavne organizacije, in sicer banke ter podjetja. Leta 1972 so se jim pridružile še občinske samoupravne interesne skupnosti. Po letu 1991 delimo institucije na dve ravni: državno in občinsko.

Institucije v preteklosti so se veliko bolj posvečale financiranju stanovanjske gradnje in nakupu stanovanj. Izločeval se je določen del sredstev iz osebnega dohodka, kot stanovanjski prispevek v občinske stanovanjske sklade, kasneje kot prispevek v kreditni sklad poslovnih bank. V preteklosti so se podjetja intenzivneje vključevala v reševanje stanovanjskih problemov svojih zaposlenih z gradnjo najemnih stanovanj in kasneje tudi z prodajo le teh. Danes se podjetja skorajda ne vključujejo v reševanje stanovanjskega vprašanja svojih zaposlenih. Skozi zgodovino se je lasten delež posameznika pri stanovanjski gradnji povečeval. Danes ima največjo vlogo pri financiranju nakupa stanovanja posameznik sam, ki si s pomočjo poslovnih bank zagotovi potrebna sredstva. Država je od zagotavljanja prešla na omogočanje nakupa stanovanj svojim državljanom.

Preglednica 3: Primerjava razvojnih obdobj analiz financiranja nakupa stanovanja

OBDODBE	Od osvoboditve do novega finančnega sistema leta 1953	Od novega finančnega sistema leta 1953 do nove zasnove gosp. sistema leta 1965	Od nove zasnove gosp. sistema leta 1965 do resolucije o nadaljnjem razvoju stan. gosp. leta 1972	Od resolucije o nadaljnjem razvoju stan. gosp. leta 1972 do osamosvojitve RS leta 1991	Od osamosvojitve republike Slovenije leta 1991 do danes
INSTITUCIJE OZIROMA NOSILCI STAN. POLITIKE	- centralna država.	- republiška in mestna raven ter ustrezne stanovanjske direkcije, - občina kot temeljna družbeno politična skupnost	- nedržavne organizacije, in sicer banke in podjetja, država določa le pravila, planiranje na ravni občin, - velika vloga družbenega planiranja	- občinske samoupravne interesne skupnosti, občina kot odločilni dejavnik, - podjetja, - poslovne banke	- raven države: stanovanjski sklad RS in neprofitne stanovanjske organizacije; - raven občine: občine same s svojimi občinskimi javnimi stanovanjskimi skladi; poslovne banke
ZAKONSKE PODLAGE (zakonske podlage so našete po vrstnem redu sprejetja)	→ petletni investicijski plan.	→ Ustavni zakon o temeljih družbene in politične ureditve Federativne ljudske rep. Jugoslavije in o zveznih organih, → Zvezna uredba o upravljanju stan. hiš, → Zakon o stan. prispevku, → Zakon o financiranju gradnje stanovanj, → noveliran Zakon o stan. prispevku, → Resolucija Zvezne skupščine o temeljnih smernicah za nadaljnji razvoj gosp. sistema.	→ Zvezna resolucija o nadaljnjem razvoju sistema stan. gospodarstva, → Zakon o izločanju sredstev za stan. izgradnjo, → Temeljni zakon o usmerjanju in izločanju sredstev za stan. izgradnjo.	→ Resolucija o nadaljnjem razvoju stan. gosp., → Zakon o programiranju in financiranju graditve stanovanj, → Zakon o družbeni pomoči v stan. gosp., → Zakon o stan. gosp..	→ Ustava Republike Slovenije, → Stanovanjski zakon (SZ), → Zakon o stanovanjski varčevalni shemi, → Nacionalni in občinski stanovanjski programi, → Stanovanjski zakon (SZ-1), → Strategija razvoja Slovenije, → Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Mednarodne zakonske obveznosti: → Habitat Agenda s Carigrasko deklaracijo, → Evropska socialna listina.
GLAVNE ZNAČILNOSTI	- financiranje družbenega sektorja po administrativno določenih merilih - gradnja stanovanj v večini financirana iz proračunskih sredstev - zasebni sektor: mesta in industrijska središča v okviru stanovanjskih zadrug, na podeželju prek plana obnove - nasprotje z zahtevami razumnega gospodarjenja	- stanovanjske hiše so splošno ljudsko premoženje, zadržna last ali last družbenih organizacij - občina odgovorna za reševanje stanovanjske politike, občinski skladi za zidanje stanovanjskih hiš in razpisovanje posojil z natečajem po pravilih sklada - stanovanjski prispevek 4% od bruto osebnega dohodka v občinske stanovanjske sklade	- delovne organizacije, družbene pravne osebe in državni organi morajo izločevati določen prispevek iz osebnega dohodka v kreditni sklad poslovnih bank - najemna družbena stanovanja - podjetja oskrbujejo svoje zaposlene z najemnimi stanovanji, delodajalec ima tudi funkcijo stanodajalca, pridobivanje in oddajanje stanovanj je bilo sestavni del skupne porabe v delovnih organizacijah - prožnejši bančni kreditni sistem je omogočal občanom finančne možnosti, da s svojim lastnim deležem sodelujejo v stanovanjski gradnji - poslovne banke prevzamejo večjo vlogo pri financiranju stanovanj	- namensko zbiranje sredstev za gradnjo - občina odločilni dejavnik pri vodenju in usmerjanju stan. politike - občinski samoupravni solidarnostni stan. skladi za sistematično reševanje stan. potreb določenih socialnih skupin - prispevki iz osebnih dohodkov zaposlenih namenjeni za stan. graditev in za družbeno pomoč v stan. gosp. - poslovne banke kreditirajo stan. gradnjo - pojav varčevanja s premiranjem, ki se nedosledno izvaja - delavci, občani in stanovalci ustanovijo stan. skupnosti	- nacionalna stanovanjska varčevalna shema: varčevanje s premiranjem - ugodna kreditiranja poslovnih bank ter tudi razvoj lizinskih dejavnosti - lastninjenje in privatizacija družbenih stanovanj - državne subvencije za mlade družine ter ostale subvencije, gradnja in prodaja tržnih stanovanj stanovanjskega sklada
KREDITIRANJE	Samo kreditiranje v virih ni omenjeno, kar še ne pomeni, da tudi ni obstajalo.	Občinski stanovanjski skladi skladu z zakonom razpisujejo kredite. Občani se potegujejo za kredite v okviru stan. zadrug. Člani imajo prednost.	Poslovne banke razpisujejo kredite. Prožnejši bančno kreditni mehanizem. Večje možnosti posameznika, da z lastnim deležem sodeluje pri stan. gradnji.	Temeljne stan.-komunalne banke razpisujejo kredite, ki so zavarovani z zavarovalno premijo, poroštvom ali zastavno pravico. Ugodnejši pogoji za tiste, ki s pomočjo lastnih sredstev gradijo v mejah občinskega programa. Družbeni dogovor glede pogojev kreditov. Varčevanje s premiranjem, ki se ne izvaja.	Poslovne banke razpisujejo stan. kredite. Lizinske hiše dajejo lizinge. Stan. sklad razpisuje varčevanje s premiranjem v okviru NSVS in nato kredite v okviru NSVS.
NADALJNI RAZVOJ	Zahteva po gospodarsko skladnejšem urejanju cen. Omogočiti vpliv delovanja tržnega zakona ponudbe in povpraševanja na ravni cen blaga.	Zaradi hitrega izčrpanja sredstev občinskih skladov, se pojavi težnja po intenzivnejšem vključevanju osebnih dohodkov občanov v financiranje stan. gradnje.	Naraščanje cen gradbenih storitev onemogočajo potrebni stan. izgradnjo, potreba po novi ureditvi financiranja stan. gradnje.	Sprememba financiranje stan. gosp. z nastankom nove države.	Trenuten velik problem s financiranjem stanovanj in njihovim nakupom zaradi gosp. krize in visokih cen nepremičnin.

Kot možnost dolžniškega vira sredstev smo v zgodovini imeli kredit občinskih stanovanjskih skladov, poslovnih bank kot tudi stanovanjsko - komunalnih bank. Po osamosvojitvi Slovenije so tudi podjetja v času privatizacije dajala neke vrste kredit. V tistem času se je začel razvijati tudi lizing. V obdobju občinskih stanovanjskih skladov so imeli pri najemu kreditov prednost tisti, ki so bili člani stanovanjskih zadrug. V času temeljnih stanovanjsko - komunalnih bank pa tisti, ki so s pomočjo lastnih sredstev gradili v mejah občinskega programa.

Varčevanje s premiranjem se je pojavilo že v letu 1972 vendar se ni izvajalo. O pravem varčevanju s premiranjem lahko govorimo šele po letu 2000 z uvedbo Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

Država je v preteklosti posredno ali neposredno preko drugih institucij veliko bolj sodelovala pri posameznikovem nakupu stanovanja. Danes na stanovanjskem področju izvaja kar nekaj ukrepov za pomoč pri reševanju stanovanjskega problema. Od možnosti varčevanja in najema kredita v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, prodajo in ugodnim kreditiranjem tržnih stanovanj, do gradnje neprofitnih najemnih stanovanj. Vendar je še vedno veliko ljudi, ki si tudi s temi ukrepi ne morejo pomagati. Mislim, da je stanovanjski problem v primerjavi z ostalimi zastavljen s strani države. Država bi se morala bolj vključevati v reševanje stanovanjskih problemov, morda bi morala vpeljati še kakšne druge ukrepe, ki bi predvsem mladim pomagali do stanovanja. Na primer z davčnimi olajšavami.

3.2 PRIMERJAVE DOLŽNIŠKIH VIROV SREDSTEV

3.2.1 Primerjava kreditov skozi zgodovino

Skozi zgodovino kreditiranja so se spreminjale institucije, ki so dajale kredite v najem. V začetku so bili to občinski stanovanjski skladi, nato poslovne banke, kasneje stanovanjsko – komunalne banke in danes imamo poslovne banke ter lizinške hiše. V določenem obdobju so tudi podjetja dajala kredite svojim zaposlenim ob nakupu najemniških stanovanj, ki so bila takrat v lasti po podjetji. Krediti, ki so se uporabljali v preteklosti, so bili predvsem klasični

stanovanjski krediti zavarovani z zavarovalno premijo, poroštvom ali z zastavno pravico. Razvoj lizinga se je začel po osamosvojitvi Slovenije leta 1991.

V preteklosti so bila določena obdobja, ki so nudila zelo ugodne pogoje za najem stanovanjskega kredita. Eno bolj izrazitih je bilo okoli leta 1984, ko so bili krediti zelo ugodni, saj so imeli fiksno nominalno mero in niso imeli pribitka. Zaradi tega so se, če gledamo časovno, zelo hitro poplačali.

Ugoden čas za nakup stanovanja je bil tudi v času privatizacije in tako imenovanega Jazbinškovega zakona. Na primer moji starši so stanovanje kupili v tem času in ga pod zelo dobrimi pogoji odplačali kar brez zadolževanja. Če danes mlad par s povprečnima plačama kupuje stanovanje, ga lahko kupi le z zadolževanjem, kjer se zadolži za najmanj 20 let. To je tudi edina možnost, da pride do svojega stanovanja. Danes si največkrat mlade družine rešujejo svoj stanovanjski problem kar doma pri starših z dozidavo ali nadzidavo, saj si s tem znižajo stroške.

Trenutni kreditni pogoji so tudi zelo ugodni, saj se je medbančna obrestna mera znižala. Vendar strokovnjaki napovedujejo ponoven dvig te obrestne mere. To bi pomenilo, da če se bi na primer medbančna obrestna mera dvignila na lansko povprečno vrednost, bi se mesečni obrok povečal za skoraj 25 %. Posledično bi pri kreditu za 100.000 EUR morali plačati skoraj 50 % več obresti kot sicer. (Lipnik, Rednak, 2009)

Največji problem danes so prav gotovo visoke cene stanovanj, nizki dohodki gospodinjstev, zaposlitve za določen čas in brezposelnost mladih. (Marn, 2008) Danes vzeti kredit ali se kako drugače zadolžiti je enako tvegano kot je bilo v preteklosti, saj nikoli ne veš kako se bodo stvari spreminjale in na koncu tudi iztekle.

V preglednici 4 sem med seboj primerjala kreditne pogodbe iz različnih obdobj. Primerjala sem kreditne pogodbe iz leta 1982, 1987, 1992 in 2009. Pogodbe nimajo enakih zneskov višine kredita in ne enakih odplačilnih dob, različen je bil tudi indeks cen, ki se uporablja za kot merilo inflacije.

Preglednica 4: Primerjava kreditnih pogodb iz različnih obdobj

DATUM SKLENITVE	29.03.1982	12.06.1987	05.10.1992	30.06.2009
VIŠINA KREDITA	130.000,00 din	2.200.000,00 din	190.000,00 SIT	100.000,00 EUR
OSTALI STROŠKI	stroški za vpis v zemljiško knjigo, ki znašajo 650,00 din			stroški odobritve kredita, ki znašajo 245,7 EUR, dejanski stroški hipoteke
ODPLAČILNA DOBA	19 let	20 let	10 let	20 let
POGODBA SKLENJENA PRI	Temeljna banka Gorenjske	Ljubljanska banka – Temeljna banka Gorenjske	Ljubljanska banka – Gorenjska banka	Gorenjska banka
NAMEN KREDITA	gradnja stanovanjske hiše	gradnja stanovanjske hiše	gradnja stanovanjske hiše	nakup stanovanja
OBRETNOSTNA MERA	letna obrestna mera 4%, ki se po desetih letih od začetka odplačevanja za neodplačani del kredita poveča na 6% letno	redna obrestna mera v času porabe in odplačevanja posojila je ob sklenitvi pogodbe 85% letno in je sestavljena iz revalorizacijske 80% obrestne mere, ki se spreminja v skladu s Sklepom o višini obrestnih mer banke, in iz realne 5% obrestne mere	obrestna mera ob odobritvi kredita je 15% letno in je nespremenljiva	letna obrestna mera 4,18 %, 6 mesečni EURIBOR, obrestna mera skladno o višini obrestnih mere Gorenjske banke
MESEČNE ANUITETE	vračanje v mesečnih anuitetah, ki se ne povečajo in ne smejo biti nižje od mesečne stanarine	mesečne anuitete se določi enkrat letno, in sicer na osnovi zneska posojil, redne obrestne mere in pogodbene odplačilne dobe	mesečne anuitete se določajo enkrat letno na podlagi Sklepa o višini obrestnih mere banke	določitev anuitete z uporabo linearnega obrestnega faktorja
ZAVAROVANJE KREDITA	vknjižba zastavne pravice in prepoved osvojitve v korist Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Škofja Loka	zavarovanje pri zavarovalni skupnosti in zavarovanje nepremičnine v korist kreditodajalca	zavarovanje pri zavarovalni skupnosti in zavarovanje nepremičnine v korist kreditodajalca	zavarovanje z zastavo nepremičnine oziroma hipoteko
INTERKALARNE OBRESTI	so po enaki obrestni meri kot kredit, obračunava se jih četrtletno in ob prenosu posojila v odplačevanje	v breme odobrenega kredita	v breme odobrenega kredita ali jih plača sam s položnico	plačilo ob odobritvi kredita
INDEKS CEN (povprečje predhodnega leta = 100) (Vir: Statistični letopis 2008)	129,0	230,6	301,7	105,4 (podatek za leto 2007)

Kreditnih pogodb iz različnih obdobjih med seboj ne moremo konkretno primerjati, saj lahko med seboj primerjamo le kredite v določenih obdobjih, ki imajo enako odplačilno dobo in enak znesek kredita. Vseeno lahko iz preglednice 4 vidimo, da so se pogoji v različnih obdobjih med seboj razlikovali. Najbolj ugoden je bil kredit iz leta 1987, ki se je tudi zelo hitro poplačal. Najmanj ugoden je bil sigurno kredit iz leta 1991. Takrat je bila visoka inflacija in ti krediti so se zelo težko odplačevali. Pri odplačilu teh kreditov je pomagala tudi država. Kreditodajalci so bili v obdobju pred letom 1991 Temeljne banke, po letu 1991 pa poslovne banke. Obrestne mere se med seboj zelo razlikujejo, ravno tako tudi način določanja mesečne anuitete.

3.2.2 Primerjava današnjih oblik financiranja nakupa stanovanja

Pri sprejemanju odločitve o načinu financiranja nakupa nepremičnine je potrebno upoštevati tako vsebinske kot tudi stroškovne razlike med posameznimi oblikami financiranja. Vsaka oblika ima svoje prednosti ter slabosti in ob tem je potrebna dobra stroškovna primerjava konkretnih ponudb različnih poslovnih bank oziroma lizinških hiš.

Različni krediti in lizing ponujajo različne pogoje, kar lahko vidimo v preglednici 5. Doba odplačevanja je najkrajša pri kreditu zavarovanem pri zavarovalnici. Višina kredita je povsod, razen pri kreditu zavarovanem s poroki, določena z vrednostjo celotne investicije. Največja razlika je v načinu in stroških zavarovanja. Tako hipotekarni kredit kot lizing za zavarovanje vzameta predmet nakupa. Pri hipotekarnem kreditu ob nakupu postane kreditojemalec lastnik nepremičnine in ima na nepremičnini hipoteko. Pri lizingu ima lizinška hiša lastništvo nad nepremičnino vse do poplačila dolgov lizingojemalca.

Preglednica 5: Primerjalna preglednica današnjih oblik financiranja nakupa stanovanja

Merilo	Hipoteka oziroma hipotekarni kredit	Kredit poslovnih bank zavarovano pri zavarovalnici	Kredit poslovnih bank zavarovano s poroki	Lizing
Doba odplačevanja	do največ 30 let	do največ 15 let, razen, če dogovor z zavarovalnico ni drugačen	tudi do 30 let	do največ 30 let
Višina oziroma znesek kredita	Od 60% do 90% vrednosti nepremičnine, na kateri je hipoteka.	Zavarovalnica določi mejni znesek višine kredita.	Odvisna od dohodkov posojiljemalca in njegovih porokov.	do 80 % investicije
Višina kredita glede na celotno investicijo	maksimalno tudi do 90% celotne investicije oziroma lahko 100%, če je hipoteka na kakšno drugo nepremičnino	običajno maksimalno do 60% celotne investicije	tudi do 100% investicije.	maksimalno do 80% celotne investicije
Način in stroški zavarovanja	S hipoteko zavarovan kredit in predstavlja upnikovo terjatev. Če obveznosti niso izpolnjene, se upnik poplača z izkupičkom prodaje nepremičnine.	Zavarovanje pri zavarovalnici s plačilom zavarovalne premije. Zavarovalnica bo banki povrnila nastalo škodo, če kreditjemalec deloma ali v celoti ni odplačal najetega in v zavarovanje prijavljenega kredita. Tako terjatve banke poplača zavarovalnica, ki nato plačani znesek terja od kreditjemalca.	Najcenejša in najhitrejša oblika zavarovanja. Kreditno pogodbo poleg kreditjemalca podpišeta dva ali trije plačilno sposobni poroki, ki s svojim podpisom jamčijo, da bodo poravnali dolgove kreditjemalca, v kolikor bo le ta postal plačilno nesposoben. Porok jamči za kreditjemalca s svojim premoženjem, sam v tem času ne more zaprositi za nobeno vrsto kredita.	Predmet lizinga je tudi predmet zavarovanja. Zavarovati je potrebno le sam predmet lizinga za primer požara, naravnih nesreč itd.
Dodatni stroški kredita	stroški odobritve kredita oziroma dejanski stroški hipoteke, stroški zavarovanja, strošek interkalarnih obresti	stroški odobritve kredita, stroški zavarovanja, strošek interkalarnih obresti	stroški odobritve kredita, stroški zavarovanja, strošek interkalarnih obresti	stroški odobritve ter priprave dokumentacije, interkalarnih obresti, morebitnimi stroški agencijskih provizij ter morebitnih odvetniških storitev, stroški notarskih storitev, pridobitve cenitve, zemljiškoknjižne takse, davčnimi obveznostmi ter stroški zavarovanja predmeta lizinga
Lastništvo	z nakupom postane tudi pravno formalni lastnik nepremičnine, vendar je nepremičnina pod hipoteko	z nakupom postane tudi pravno formalni lastnik nepremičnine	z nakupom postane tudi pravno formalni lastnik nepremičnine	Z nakupom postane le ekonomski lastnik. Pravno formalni lastnik je lizingodajalec. Šele s plačilom vseh svojih obveznosti po pogodbi lizinga postane tudi pravno formalni lastnik predmeta.

V preglednici 6 je prikazana primerjava najema stanovanjskega kredita, zavarovanega pri zavarovalnici, zavarovanega s poroki in zavarovanega s hipoteko na nepremičnini, v višini 100.000 evrov ter odplačilno dobo 15 let, ki je najvišja možna pri kreditu zavarovanem pri zavarovalnici. Podatki v tabeli so bili pridobljeni na podlagi informativnih izračunov Gorenjske banke dne 30. junij 2009 (Internetni vir številka 3).

Preglednica 6: Primerjava stanovanjskih kreditov z različnim zavarovanjem

dne: 30.06.2009	Stanovanjski kredit zavarovan pri zavarovalnici	Stanovanjski kredit zavarovan s poroki	Stanovanjski kredit zavarovan s hipoteko
Doba odplačevanja	15 let	15 let	15 let
Število obrokov	180	180	180
Znesek kredita	100.000 EUR	100.000 EUR	100.000 EUR
Minimalna višina plače ali pokojnine	2.252,12 EUR	2.252,12 EUR	1.238,67 EUR
Mesečna anuiteta	743,20 EUR	743,20 EUR	743,20 EUR
Stroški odobritve	245,70 EUR	245,70 EUR	245,70 EUR
Stroški zavarovanja	2.755,79 EUR	zagotovilo zavarovanja porokov	dejanski stroški hipoteke
Stroški cenilca, notarski stroški in stroški sodnih taks			650 EUR
Način obrestovanja	6M EURIBOR + 1,47%	6M EURIBOR + 1,47%	6M EURIBOR + 1,47%
Interkalarne obresti	11,15 EUR	11,15 EUR	11,15 EUR
Dejanska efektivna obrestna mera	4,62%	4,18%	4,18% 4,29%, skupaj s stroški cenilca, notarskimi stroški in stroški sodnih taks
Letna obrestna mera	4,07%	4,07%	4,07%
Letni obrestni pribitek	2,60%	2,60%	2,60%
Skupni plačani znesek	136.777,49 EUR	134.021,70 EUR	134.021,70 EUR 134.671,70 EUR skupaj s stroški cenilca, notarskimi stroški in stroški sodnih taks

Pri stanovanjskih kreditih zavarovanih pri zavarovalnici, zavarovalnica določi mejni znesek višine kredita in običajno tudi najvišjo možno odplačilno dobo. Največkrat ponujajo kredite z dobo odplačevanja do 15 let. Ob primerjavi s cenami nepremičnin vidimo, da je stanovanjski kredit zavarovan pri zavarovalnici premalo za nakup stanovanja. Največkrat pride takšen kredit prav pri adaptacijah in dozidavah.

Največkrat uporabljen v zadnjem času je stanovanjski kredit zavarovan s hipoteko, saj omogoča daljšo odplačilno dobo, nižjo minimalno višino plače oziroma pokojnine kakor pri ostalih kreditih in najvišja višina kredita je določena z vrednostjo nepremičnine, na kateri je hipoteka. Za hipotekarni kredit se kupci težko odločajo, ker se bojijo, da bi ostali na cesti, če slučajno ne bi mogli odplačevati kredita. Pri hipoteki je potrebno pridobiti del sredstev iz drugih virov, saj je višina hipotekarnega kredita omejena z določenim deležem vrednosti investicije. Glede na trenutne cene nepremičnin se je pri nakupu stanovanja težko izogniti hipotekarnemu kreditu, saj je pri višjih kreditih hipoteka skorajda obvezna. Kljub vsemu je hipotekarni kredit vseeno najbolj ugodna vrsta kredita in se zanj zadnjem času odloča največ ljudi.

Kredit zavarovan s poroki je bil včasih veliko bolj popularen, danes se zaradi visokih kreditov, ki jih potrebujemo za nakup stanovanja, in trenutne gospodarske krize uporablja vedno manj. Dejstvo je, da je zelo težko najti poroke, ki bi bili pripravljeni jamčiti s svojim premoženjem za tako visoke zneske. Poleg tega porok sam ne more zaprositi za nobeno vrsto kredita v času odplačevanja kredita.

Za primerjavo kreditov med seboj sem uporabila dejansko oziroma efektivno obrestno mero, ki poleg letne obrestne mere in stroškov odobritve posla upošteva tudi ostale stroške. Efektivno obrestno mero sem izračunala s pomočjo programa na internetu (Internetni vir številka 2). Vidimo lahko, da je najugodnejša oblika stanovanjskega kredita kredit zavarovan s poroki, vendar kot sem že prej omenila je poroke danes izredno težko najti. Tako lahko rečemo, da je trenutno najbolj ugodna oblika zavarovanja zastava nepremičnine oziroma hipotekarni kredit medtem, ko je stanovanjski kredit zavarovan pri zavarovalnici najmanj ugoden.

S pomočjo preglednice 7 sem med seboj primerjala hipotekarna kredita dveh različnih ponudnikov (Internetni vir številka 3 in Internetni vir številka 19) in lizing (Informativna ponudba NLB leasing) za najem 100.000 EUR-ov in odplačilno dobo 25 let.

Preglednica 7: Primerjava hipotekarnih kreditov z lizingom

	Hipotekarni kredit - Gor.bank (01.06.2009)	Hipotekarni kredit - Unicredit banka (01.06.2009)	Lizing - NLB lizing (15.05.2009)
Doba odplačevanja	25 let	25 let	25 let
Število obrokov	300	300	300
Znesek kredita	100.000 EUR	100.000 EUR	100.000 EUR
Višina kredita	do 60% vrednosti nepremičnine	do 90% vrednosti nepremičnine	do 80% vrednosti nepremičnine
Minimalna višina plače ali pokojnine	985,43 EUR	največ do 50 % neto plače, pokojnine ali rednih mesečnih prejemkov kreditodjemalca, lahko pa je višina mesečnega plačila odvisna od zmožnosti družinskega proračuna	
Stroški cenilca, notarski stroški in stroški sodnih taks	650 EUR	650 EUR	
Mesečna anuiteta	531,71 EUR	566,00 EUR	589,43 EUR
Stroški odobritve	245,70 EUR	400,00 EUR	1.200,00 EUR
Način obrestovanja	6M EURIBOR + 1,47 %	6M EURIBOR + 1,47%	6M EURIBOR + 1,47 %
Dejanska efektivna obrestna mera	4,24 %	4,89 %	5,33 %
Skupni odplačani znesek	159.758,70 EUR	170.200,70 EUR	198.618,43 EUR
Lastna udeležba	od 40% vrednosti nepremičnine	od 10% vrednosti nepremičnine	od 20% vrednosti nepremičnine

Pri lizingu je pot do denarja za nakup stanovanja najbolj enostavna in običajno tudi najhitrejša. Lizing omogoča tudi nižji kriterij za pridobitev in nižji delež lastnih sredstev potrebnih za nakup stanovanja, saj lastna udeležba lizingojemalca znaša od 30 do 10 %. Lastnik nepremičnine postaneš šele s plačilom vseh svojih obveznosti po pogodbi, saj je pravni lastnik nepremičnine do izteka pogodbe lizingodajalec. Zato stroški zavarovanja niso potrebni in zavarovanje predstavlja kar sam predmet pogodbe. To dejstvo prinaša precejšnjo negotovost in nesamostojnost, saj se mora za vse spremembe in prenove na nepremičnini prositi za dovoljenje lizingodajalca. Veliko ljudi moti dejstvo, da niso pravni lastniki nepremičnine dokler ne plačajo vseh svojih obveznosti po pogodbi.

Pri lizingu je potrebna 20 % lastna udeležba, medtem ko nekatere banke ponujajo hipotekarne kredite z le 10% lastno udeležbo.

Na podlagi navedenih podatkov sem ugotovila, da je stanovanjski hipotekarni kredit bolj ugoden od lizinga.

V Gorenjski bank so mi povedali, da je bilo pri njih v zadnjem letu kljub trenutni finančni krizi izredno povpraševanje po stanovanjskih kreditih. V zadnjem letu so imeli sklenjenih največ stanovanjskih kreditnih pogodb do sedaj.

Gorenjska banka posluje tudi z gradbenimi podjetji, in sicer s podjetjem Jelovica. Če si pri Jelovici naročil montažno hišo, si lahko pri Gorenjski banki dobil izredno ugodni kredit. Po teh kreditih je bilo v zadnjem letu zelo veliko povpraševanje.

3.2.3 Primerjava nove prenovljene in stare NSVS

Pogoje za staro NSVS sem pridobila iz Pogodbe o varčevanju v Nacionalni varčevalni shemi štev. 2577/10 (2003), za novo iz Javnega poziva za dolgoročno varčevanje v NSVS za leto 2008 (2007).

Preglednica 8: Razlike med novo prenovljeno in staro shemo NSVS

	Stara NSVS	Prenovljena NSVS
Doba varčevanja	5 ali 10 let	od 5 do 10 let, gibliva doba
Poravnanje obrokov	mesečno, letno, za več mesecev v naprej, zamuda največ enkrat pri 5 letnem varčevanju in dvakrat pri 10 letnem varčevanju, poravnati je potrebno vseh 12 obrokov v enem varčevalnem letu	mesečno, letno, za več mesecev v naprej, poravnati je potrebno vsaj 10 mesečnih obrokov v enem varčevalnem letu.
Obrestna mera za varčevanje	za 5 let: TOM + 1,65%, za 10 let: TOM + 3,00%. So fiksne (sprememba le s sklepom Vlade RS)	3,20 %
Rok za najetje kredita	1 leto po koncu varčevanja.	2 leti po koncu varčevanja.
Obrestna mera za kredit	za 10 let: TOM + 2,45%, za 20 let: TOM + 3,80%. So fiksne (sprememba le s sklepom Vlade RS)	4,20 % in je enaka efektivni obrestni meri, kjer EOM ne upošteva morebitnih stroškov zavarovanja kredita
Premija	za 5 let: 1/12 oziroma 8,33% letnega vplačanega zneska (1 mesečni obrok) za 10 let: 10,42% letnega vplačanega zneska (1,25 mesečnega obroka)	1/24 letnega vplačanega zneska oziroma 1/2 mesečnega obroka.
Upravičenost do premije	vplačilo vseh 12 mesečnih obrokov	vplačilo najmanj 10 mesečnih obrokov in poraba sredstev za stanovanjske namene, ki so naštet v zakonu, ali najem namenskega kredita
Odplačilna doba kredita	10 ali 20 let, dvakratna doba varčevanja	od 10 do 20 let, dvakratna doba varčevanja
Subvencioniranje odplačil kredita	si subvencij	subvencije za mlade družine, ki prvič rešujejo stanovanjski problem in z dohodki na družinskega člana, nižjimi od 50% povprečne plače; prva 4 leta 160 EUR, naslednja 4 leta 100 EUR na družinskega člana na leto
Donosnost varčevanja		pri petletnem varčevanju 4,7 %

Razlog za spremembo sheme je bil zmanjšanje zanimanja za shemo tako s strani varčevalcev kot tudi bank. Za varčevalce je tedanji zakon zelo nefleksibilno določal razpisne pogoje

sheme ter fiksno določal kreditno obrestno mero, ki je s časom postala previsoka in je bila za varčevalce predraga. Za banke je shema postala nedonosen posel. (Pirc, P., 2006) Dodaten razlog so bili še konkurenčni stanovanjski krediti z daljšo odplačilno dobo in nižjimi obrestmi, ki so jih ponujale poslovne banke.

V prenovljeni shemi je bolj poudarjena njena namenskost, ki se je strogo preusmerila v reševanje stanovanjskih težav. Namenski niso bili več samo krediti, ampak tudi premije. Premije so prepolovljene. Po novem je bilo potrebno plačati vsaj 10 in ne vseh 12 mesečnih obrokov. Na novo so bile določene obrestne mere za varčevanje. Spremenila se je varčevalna doba (Pirc, 2006).

3.2.4 Primerjava kredita v okviru NSVS in klasičnega stanovanjskega kredita

Preglednica 9: Primerjava kredita v okviru NSVS in klasičnega stanovanjskega kredita

Dne 14.06.2009	Gorenjska banka – kredit v okviru NSVS	Gorenjska banka – stanovanjski kredit
Znesek kredita	9.050 EUR	9.050 EUR
Doba odplačevanja	10 let oziroma 120 mesecev	10 let oziroma 120 mesecev
Zavarovalna osnova	10.200,00 EUR	
Začetna mesečna obveznost	85,00 EUR	88,86 EUR
Stroški odobritve	0 EUR	135,75 EUR
Način obrestovanja	TOM + 1,47 %	6M EURIBOR + 1,15 %
Interkalarne obresti	11,40 EUR	14,93 EUR
Zavarovalna premija	228,48 EUR	193,00 EUR
Dejanska efektivna obrestna mera	3,02%	4,25%
Realni del EOM	2,99 %	3,35 %
Skupni odplačani znesek	10.439,88 EUR	11.006,88 EUR

Če primerjamo dejansko oziroma efektivno obrestno mero, vidimo, da je kredit v okviru NSVS bolj ugoden od klasičnega stanovanjskega kredita.

Kredita imata različen način obrestovanja, in sicer pri kreditu v okviru NSVS imamo obrestno mero TOM, pri klasičnem kreditu EURIBOR.

TOM je temeljna obrestna mera in je izračunana kot aritmetično povprečje mesečnih stopenj rasti cen življenjskih potrebščin v preteklih dvanajstih mesecih.

EURIBOR je referenčna obrestna mera evropske denarne unije in predstavlja letno obrestno mero za medbančne depozite v evrih.

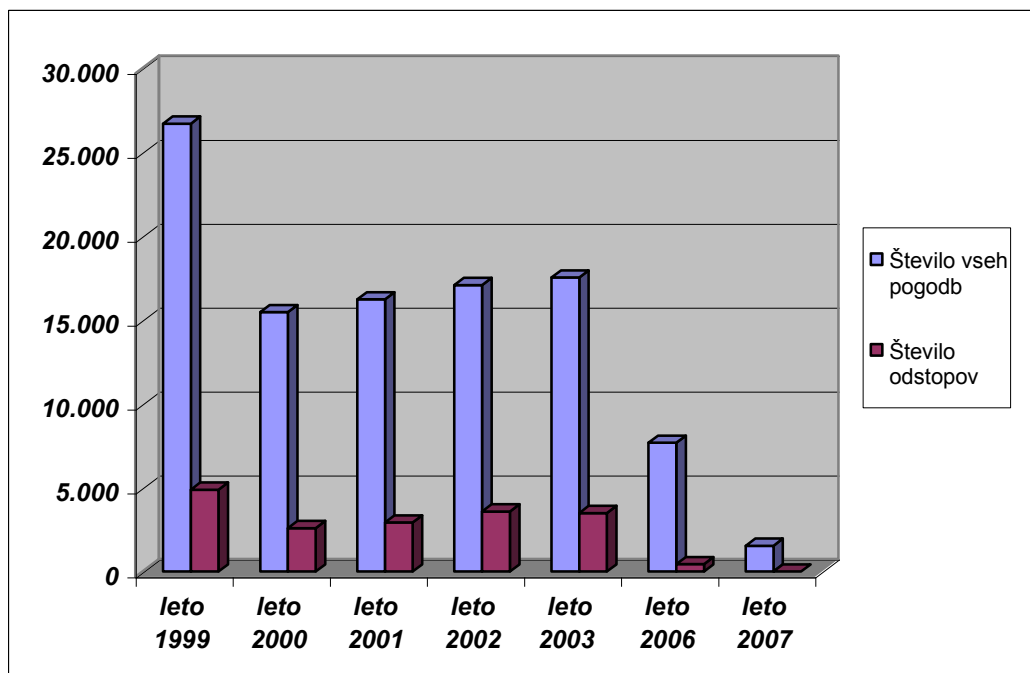
Pogoji kreditov v okviru NSVS so res boljši, vendar je znesek kredita tako majhen, da je za nakup stanovanja potreben še dodatni najem kredita. NSVS je privlačna zaradi premij, ki se po koncu varčevanja dobijo le, če varčevalec privarčevana sredstva uporabi namensko po pogodbi ali se odloči za kredit v okviru NSVS. Drugače do premij ni upravičen.

Preglednica 10: Število vseh sklenjenih pogodb in število vseh odstopov od pogodbe po shemah (Vir: Stanovanjski sklad RS)

Shema	Število pogodb	Število odstopov
1999	26.689	4.946
2000	15.463	2.343
2001	16.221	2.236
2001	17.067	3.363
2003	17.524	3.008
2006	7.674	438
2007	1.535	1
Skupaj	102.173	17.884

V preglednici 10 in grafikonu 1 lahko vidimo, da je bilo vsako leto sklenjenih manj pogodb. Shema ni več tako popularna, kot je bila na začetku. Število pogodb sklenjenih v letu 2007 predstavlja le 6 % vseh tistih pogodb, ki so bile sklenjene v prvi shemi (Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2007, 2008).

Za varčevanje v NSVS vsako leto odloča manj ljudi. Po spremembi zakona o NSVS se vanjo ne vključujejo varčevalci, ki nimajo namena uporabiti sredstev za reševanje stanovanjskih problemov. V preteklosti so se varčevalci včasih vključevali v NSVS samo zaradi izjemno dobrih pogojev varčevanja, saj so bili kljub temu, da se niso odločili za kredit v okviru sheme, upravičeni do premij.



Grafikon 1: Število pogodb in število odstopov od pogodb po shemah NSVS
(Vir: Stanovanjski sklad RS)

Razlog za manjši odziv je tudi v visoki ceni stanovanj, kjer za nakup stanovanja ni dovolj le varčevanje dveh partnerjev, temveč se mora vključevati celotna družina. Za primer vzemimo večino varčevalcev v shemi, kjer običajno izberejo petletno varčevanje in dva lota, kar pomeni, da plačujejo 100 evrov na mesec. V petih letih privarčujejo 6.756 evrov, kar je dovolj le za nekaj par kvadratnih metrov stanovanja. Na podlagi sheme lahko dobijo ugoden kredit v 2,1 kratni višini privarčevanega zneska, vendar jim glede na cene stanovanj do njegovega nakupa manjka še zelo veliko. Cene stanovanj so visoke in samo varčevanje v NSVS ni dovolj za nakup stanovanja.

Na drugi strani banke ponujajo stanovanjske kredite za veliko višje zneske. Varčevanje v NSVS je le malo ugodnejše od navadnega varčevanja v bankah, vendar varčevanje v bankah ni namensko in se ga lahko po koncu varčevanja uporabi za karkoli in ne samo za nakup stanovanja, njegovo adaptacijo in podobno.

Vendar kljub vsemu ocenjujejo, da je NSVS pozitiven dopolnilni produkt k ostalim ponudbam varčevanja in posledično tudi kreditiranja, ki jih ponuja trg.

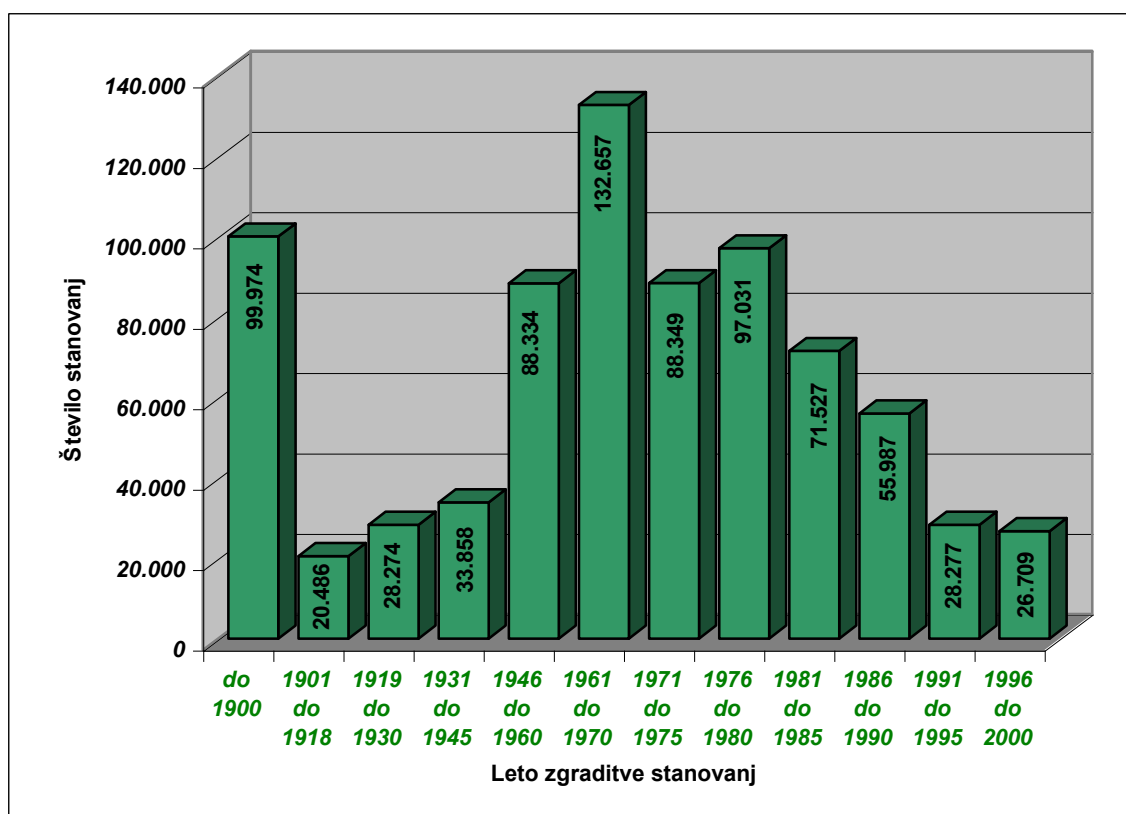
Leta 2005 so napravili raziskavo med varčevalci NSVS, ki je bila peta po vrsti. Raziskavo so napravili med varčevalci II. in III. varčevalne sheme ter kontrolno raziskavo med varčevalci I. sheme, ki so julija 2004 zaključili z varčevanjem. Ankete je izpolnilo 1.049 varčevalcev iz I. sheme in 1.447 varčevalcev iz II. in III. sheme. Raziskava je pokazala, da ima večina varčevalcev že rešeno stanovanjsko vprašanje oziroma že živi v svojem stanovanju ali hiši. Od varčevalcev, ki so že zaključili z varčevanjem, je v enem letu le slaba polovica že angažirala privarčevana sredstva ali pa so že posegli po stanovanjskem posojilu. Med anketiranci je 86 % takšnih, ki so ali bodo privarčevana sredstva izkoristili za reševanje stanovanjskega problema, 54% anketiranih je že najelo posojilo ali to namerava storiti. Več kot polovica anketirancev poleg varčevanja v NSVS še dodatno dolgoročno varčuje. Za nakup stanovanja ali hiše naj bi se odločilo malo več kot 40 % sedanjih varčevalcev, okrog 20 % jih namerava graditi hišo, za adaptacijo naj bi se odločilo 35 %, že obstoječe posojilo naj bi odplačalo 5 % anketirancev. Podoben delež se je pojavil tudi pri varčevalcih, ki so varčevanje v shemi že zaključili (Zaključno poročilo raziskav v letu 2005 o varčevanju v NSVS, 2005).

3.3 ANALIZA OBSEGA GRADNJE STANOVANJ V SLOVENIJI

Spremembe zakonodaje na področju stanovanjskega financiranja so vplivale tudi na spremembe obsega gradnje stanovanj. Pri analizi gradnje stanovanj v Sloveniji sem uporabila statistične podatke iz Popisa prebivalstva leta 2002 (Internetni vir številka 17), in sicer podatke o stanovanjih v Sloveniji po letu zgraditve. Leto zgraditve je metodološko definirano kot leto, v katerem je bilo stanovanje zgrajeno ali za stanovanja, ki so bila uničena ali poškodovana, je upoštevano leto sanacije oziroma rekonstrukcije (Internetni vir številka 7). Iz Statističnih letopisov od leta 1967 do 2008 sem uporabila podatke o dokončanih stanovanjih v

Sloveniji. Gre za stanovanja, v katerih so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (Internetni vir številka 6). Podatkov o dokončanih stanovanjih za leto 1961 nisem uspela pridobiti, zato v grafih teh podatkov ni.

Po 2. svetovni vojni se je gradnja stanovanj povečala v primerjavi z obdobjem prej, in sicer število stanovanj zgrajenih v petnajstletnem obdobju pred koncem 2. svetovne vojne predstavlja le približno 38 % vseh stanovanj zgrajenih v petnajstletnem obdobju po koncu vojne. Če pogledamo številke, je bilo v petnajstletnem obdobju pred koncem vojne zgrajenih 33.858 stanovanj, v petnajstletnem obdobju po koncu vojne pa kar 88.334. Razlog porasta gradnje je bila povojna obnova mest, izdelan je bil tudi investicijski plan na področju graditve stanovanj.



Grafikon 2: Stanovanja v Sloveniji po letu zgraditve

(Vir: Popis 2002)

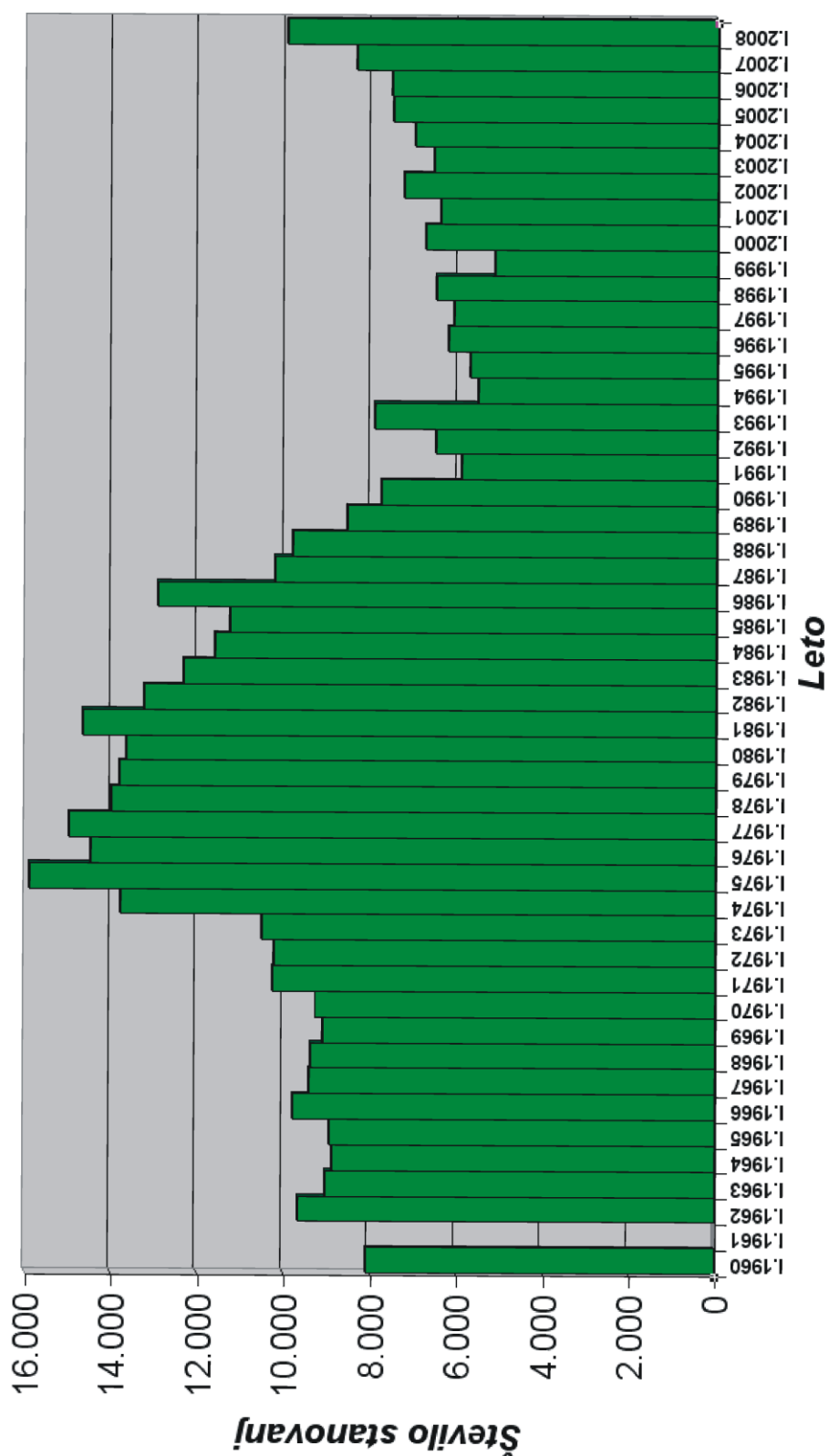
Po letu 1960 se je gradnja zopet občutno povečala in letno število dokončanih stanovanj vključno do leta 1973 se je gibalo med 8.000 in 10.500. Obseg gradnje je bil v tem času dokaj konstanten. Razlog za porast stanovanjske gradnje leta 1960 je v sprejetju Zakona o financiranju gradnje stanovanj (Ur. l. FLRJ, št. 47-752/59) in noveliranega Zakona o stanovanjskem prispevku (Ur. l. FLRJ, št. 48-762/59) leto prej.

Leta 1974 se je število dokončanih stanovanj zopet očitno povečalo glede na leto prej, skoraj za 3.300. Največ stanovanj je bilo dokončanih leta 1975, in sicer kar 15.893. Do večjih ustavnih sprememb je prišlo že leta 1972, ko so bili sprejeti trije zakoni: Resolucija o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva (Ur. l. SRS, št. 5-10/72), Zakon o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Ur. l. SRS, št. 5-12/72) in Zakon o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (povzeto po Klemenčiču, 1985). Ti zakoni so po segmentih urejali stanovanjsko področje. Z njimi je Slovenija izpopolnila republiško stanovanjsko zakonodajo. Narejeni so bili večletni programi, ki so se po statističnih podatkih sodeč dobro izvajali. V tem času se je izvajalo zakonsko namensko zbiranje sredstev za gradnjo stanovanj. To so bila lastna sredstva delavcev, podjetij in sredstva družbenih skupnosti, s pomočjo katerih so se gradila predvsem najemna družbena stanovanja v okviru delovnih organizacij. Podjetja kot delovne organizacije so samostojno oblikovala stanovanjske sklade, v katerih se je odločalo o deležu denarja namenjenega za pridobivanje družbenih stanovanj in stanovanjskih kreditov za nakup ali zidavo. Ljudje so takrat začeli tudi sami prispevati k večji gradnji stanovanjskih objektov. Po eni strani neposredno, z gotovinskimi nakupi, kot tudi posredno, z namenskim varčevanjem. Vsi ti pozitivni ukrepi so zelo pripomogli k gradnji.

Leta 1981 je število dokončanih stanovanj zopet poskočilo, in sicer tega leta je bilo dokončanih kar 14.674 stanovanj. Takrat je bil sprejet Zakon o stanovanjskem gospodarstvu (Ur. l. SRS, št. 3-220/81), ki je opredelil nosilce in vire sredstev na področju zagotavljanja stanovanj. Na podlagi zakona so bile ustanovljene stanovanjske skupnosti, ki so jih ustanovili delavci, občani in stanovalci. Število dokončanih stanovanj je nato konstantno padalo vse do leta 1991. Izjema je bilo le leto 1986, ko je bilo zgrajenih 12.937. V tem letu so bili krediti zelo ugodni, saj so imeli fiksno nominalno mero in niso imeli pribitka. Zaradi tega so se, če gledamo časovno, krediti v obdobju inflacije zelo hitro poplačali.

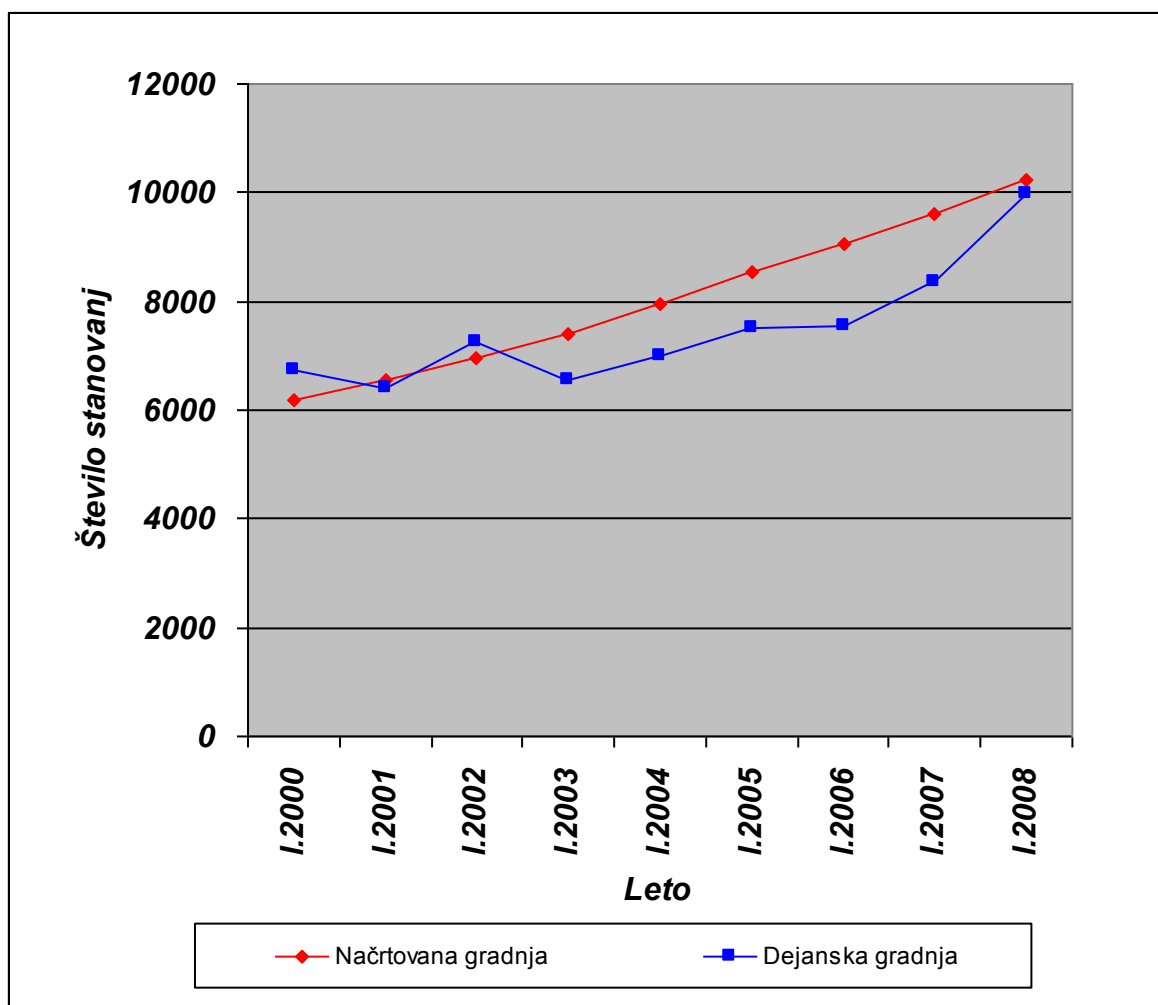
Za večji upad obsega gradnje po letu 1986 je bilo več vzrokov. Narasla inflacija zaradi krize je povzročila hitro razvrednotenje zbranih sredstev, ker same obresti niso zagotavljale ohranjanja njihove realne vrednosti. Banke so začele odobravati kredite s klavzulo o mesečni revalorizaciji. Uvedba le te je zavrnila nakup lastnih stanovanj v tako imenovani družbeni gradnji, saj osebni dohodki ljudem v glavnem niso več omogočali najema večjih kreditov. Upadla je tudi gospodarska moč podjetij. Posledično se je bistveno zmanjšal tudi obseg kreditnih sredstev stanovanjskih skupnosti. Podjetja so del sredstev namenjala za odobritve kreditov, z drugim delom sredstev so gradila stanovanja. Z vedno hitrejšim upadanjem sredstev je bilo kreditov vedno manj in s tem se je tudi obseg gradnje v naslednjih letih zmanjšal (Oblak, 2003).

Leta 1991 je bilo zgrajenih vsega skupaj le 5.918 stanovanj. Začela se je privatizacija, odpravljene so bile stare institucije financiranja stanovanjske gradnje, nove še niso bile vzpostavljene. Z novo finančno zakonodajo so bili ukinjeni skorajda vsi prispevki, tudi stanovanjski prispevki iz dohodka in združevanje sredstev iz čistega dohodka. Novih nadomestnih sistemskih virov financiranja stanovanjske gradnje ni bilo zagotovljenih. Država je skrb za stanovanjsko vprašanje v večji meri prepustila občinam, vendar občine niso bile dovolj močne, da bi lahko kaj storile na stanovanjskem področju. Leta 1993 je bilo število zgrajenih stanovanj nekoliko višje, in sicer je znašalo 7.925. Naslednje leto je obseg padel, in sicer na 5.522 stanovanj. Naslednja leta je bil obseg konstantno med 5.700 in 6.600 vse do leta 1999, ko je dosegel najmanjšo vrednost. V tem letu je bilo dokončanih le 5.142 stanovanj.



Grafikon 3: Dokončana stanovanja v Sloveniji od leta 1960 do leta 2008

(Vir: Statistični letopisi od leta 1967 do 2008)



Grafikon 4: Uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa
(Vir: Nacionalni stanovanjski program in Statistični letopis 2008)

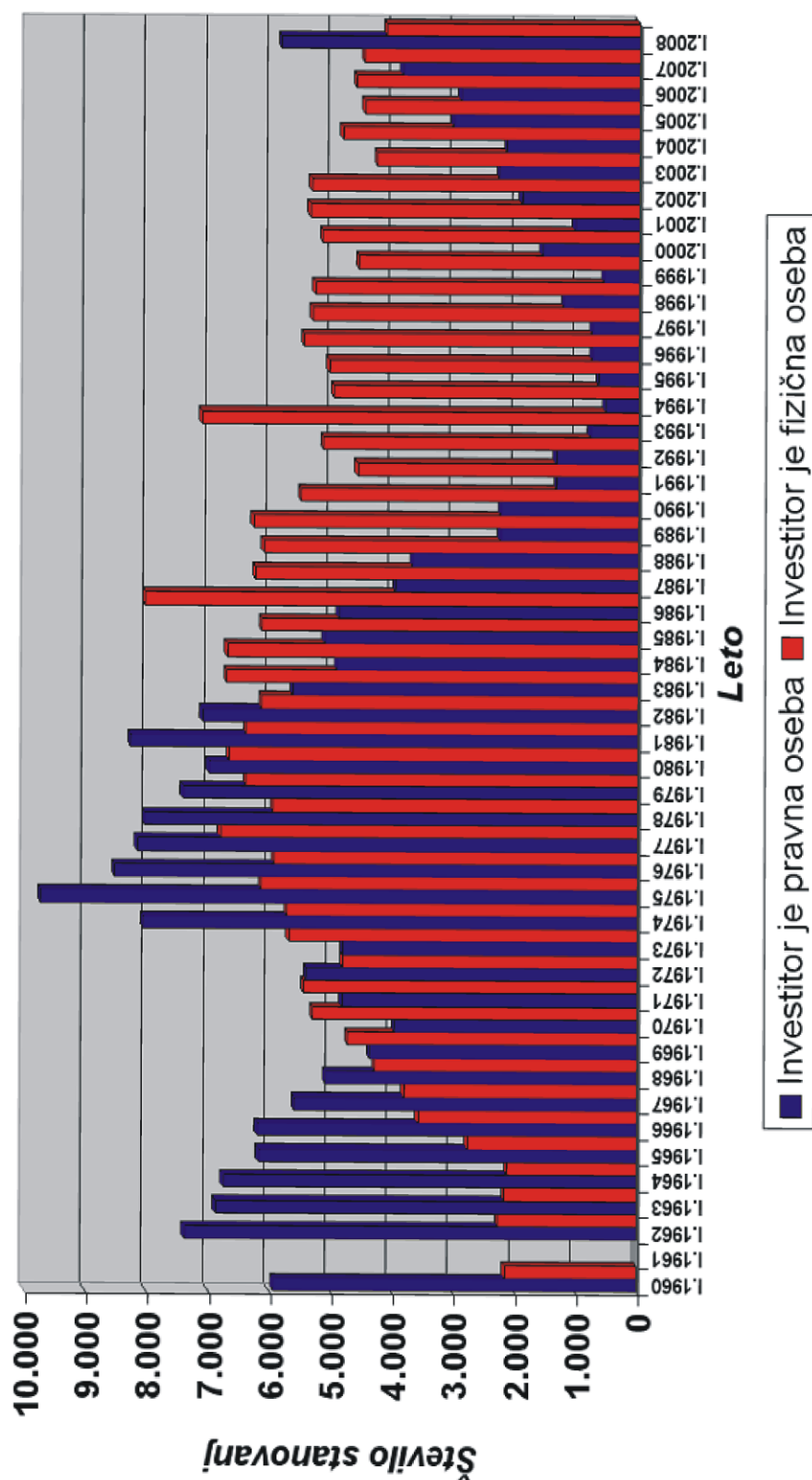
Leta 2000 je bil sprejet Nacionalni stanovanjski program (Ur. l. RS št. 43/2000) za obdobje od leta 2000 do 2009. Tako je bila gradnja načrtovana na podlagi tega zakona. Ob primerjavi načrta za uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa in statističnih podatkov o dejanski gradnji sem ugotovila, da se načrti niso uresničevali. Presežek načrtovane vrednosti je bil le leta 2000 in 2002, drugače je bila dejanska gradnja pod načrtovano, kar lahko vidimo tudi na grafikonu 3.

Grafikon 4 podaja podatke o dokončanih stanovanjih, in sicer ločeno stanovanja, kjer je investitor pravna in stanovanja, kjer je investitor fizična oseba. Obseg gradnje stanovanj, pri katerih so bili investitorji fizične osebe, je vse do vključno leta 1982 manjše od obsega

gradnje, kjer je bil investitor pravna oseba. Gradnje fizičnih oseb so presegale gradnjo pravnih le v letih 1969, 1970, 1971 in 1973. Če gledamo v celoti, je bila gradnja v družbenem sektorju do leta 1982 bolj obsežna kot v zasebnem. Tudi zakoni, ki so takrat obstajali, so bili osredotočeni predvsem na gradnjo v družbenem sektorju. Od leta 1983 naprej je gradnja v zasebnem sektorju prevladovala nad družbenim sektorjem, vse do lanskega leta.

Število dokončanih stanovanj v zasebni individualni gradnji se je od leta 1960 povečevalo. Po letu je 1970 sicer nihalo, vendar ostajalo med 5.000 in 8.000. Izjema je le leto 1972, ko se število stanovanj spusti pod 5.000. Najvišji obseg je bil leta 1986, ko je za 50 presegel število 8000. Takrat so bili stanovanjski krediti zelo ugodni in veliko ljudi se je v tistem času odločilo za gradnjo stanovanj oziroma stanovanjskih hiš. Leta 1991 se je število zgrajenih stanovanj zopet spustilo pod 5.000. Večji obseg je bil edino še leta 1993. V zadnjih letih je gradnja v zasebnem sektorju zelo upadla in lani je krepko zaostala za družbeno.

Pri gradnji stanovanj, kjer so bili investitorji pravne osebe, lahko opazimo večja nihanja. Če pogledamo maksimum dosežen leta 1975 in minimum dosežen leta 1994, vidimo, da je vrednost iz leta 1994 dosegla malo več kot dvajsetino vrednosti iz leta 1975. Razlogi za upad stanovanjske gradnje so bili predvsem v upadanju gospodarske moči podjetij. Manjša uspešnost podjetij je vplivala na manjši obseg razpoložljivih sredstev, kar je posledično vplivalo tudi na število novozgrajenih stanovanj. Ob tem so se zniževale tudi prispevne stopnje. Naraščajoča stopnja inflacije je povzročila hitro razvrednotenje sredstev. Tedanji sistem obrestovanja ni zagotavljal ohranjanja realnih vrednosti privarčevanih sredstev. To je bil tudi eden od razlogov, zakaj obseg individualne gradnje ni upadel tako kot obseg gradnje pravnih oseb. Fizične osebe so z individualno gradnjo ohranjale vrednost dohodka. Izplačane dohodke so porabili za nakup gradbenega materiala in s tem preprečili razvrednotenje denarja zaradi visoke stopnje inflacije (Gorenčič, 2005).



Grafikon 5: Dokončana stanovanja – ločeno investitor pravna ali fizična oseba
(Vir: Statistični letopisi od leta 1967 do 2008)

Gradnja stanovanj se je v zadnjih petih letih okrepila, vendar napovedi pravijo, da utegne počasi zamreti. Dejstvo je, da trenutno prodaja stanovanj skorajda stoji. Vrednost gradbenih del naj bi letos upadla glede na lansko leto. Letošnje leto je bilo izdanih tudi manj gradbenih dovoljenj (Rednak, 2009).

4 SKLEP

Ljudje imamo neko vizijo, kakšno naj bi bilo naše stanovanje in želimo živeti v kakovostnem bivališču, v katerem si bomo lahko ustvarili topel dom in družino. Obstaja dejstvo, da si vsak ne more privoščiti zelenega stanovanja. Glavni dejavnik, ki vpliva na odločitev o reševanju stanovanjskega problema in načinu stanovanjskega financiranja, so omejena finančna sredstva. Nakup stanovanja je zahteven in dolgotrajen proces, ki vsebuje zbiranje informacij, analizo vseh možnosti in na koncu pride pomembna odločitev o načinu financiranja.

Financiranje nakupa stanovanja se je skozi zgodovino spreminjalo. Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike so postopoma prešli iz centralne države na manjše enote. Institucije oziroma nosilci stanovanjske politike so postopoma prešli iz centralne države na manjše enote. Država je imela glavno vlogo pri stanovanjski politiki vse do leta 1953, ko je bila pristojnost države prenesena na republiško in mestno raven. Pojavila se je občina kot temeljna družbeno politična skupnost. Po letu 1965 so se pojavile nedržavne organizacije, in sicer banke ter podjetja. Leta 1972 so se jim pridružile še občinske samoupravne interesne skupnosti. Po letu 1991 delimo institucije na dve ravni državno in občinsko.

V preteklosti se je izločeval določen del sredstev iz osebnega dohodka, kot stanovanjski prispevek v občinske stanovanjske sklade kasneje kot prispevek v kreditni sklad poslovnih bank. Podjetja so aktivno sodelovala pri oskrbovanju svojih zaposlenih z najemnimi stanovanji in kasneje pri njihovi prodaji. Danes se podjetja skorajda ne vključujejo v reševanje stanovanjskega vprašanja svojih zaposlenih. Skozi zgodovino se je lasten delež posameznika pri stanovanjski gradnji povečeval. Danes ima največjo vlogo pri financiranju nakupa stanovanja posameznik sam, ki si s pomočjo poslovnih bank zagotovi potrebna sredstva. Država je od zagotavljanja prešla na omogočanje nakupa stanovanj svojim državljanom.

Država na stanovanjskem področju danes izvaja kar nekaj ukrepov za pomoč pri reševanju stanovanjskega problema. Od možnosti varčevanja in najema kredita v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, prodajo in ugodnim kreditiranjem tržnih stanovanj, do gradnje

neprofitnih najemnih stanovanj. Vendar je še vedno veliko ljudi, ki si tudi s temi ukrepi ne morejo pomagati. Mislim, da je stanovanjski problem v primerjavi z ostalimi problemi zapostavljen s strani države. Država bi se morala bolj posvečati problemu reševanja stanovanjskega vprašanja, morda bi morala vpeljati še kakšne druge ukrepe, ki bi predvsem mladim pomagali do stanovanja. Na primer z določenimi davčnimi olajšavam.

NSVS je bila v začetku zelo velika uspešnica, danes je zanimanja za to obliko varčevanja vedno manj. Varčevanje v NSVS je bilo v preteklosti privlačno prav zaradi premij, do katerih je bil upravičen varčevalec. Po spremembi zakona leta 2006 je do teh premij upravičen le varčevalec, ki porabi privarčevana sredstva namensko po pogodbi ali se odloči za namenski kredit v okviru NSVS. S to spremembo se je število varčevalcev v NSVS drastično zmanjšalo (Pirc, 2006).

Pri analizi obstoječih virov financiranja nakupa stanovanja sem ugotovila, da je ponudba stanovanjskih kreditov poslovnih bank in lizingov liziških hiš zelo raznolika. Primerjava je pokazala, da je najbolj ugoden stanovanjski kredit zavarovan s porokom. Vendar je v današnjem času zelo težko dobiti poroke, ki bi bili pripravljeni s svojim premoženjem jamčiti za kredit kreditojemalca. Drugo dejstvo je, da porok v času odplačevanja kredita, sam ne more pridobiti nobenega kredita. Vsekakor je za nakup stanovanja najbolj ugoden hipotekarni kredit oziroma stanovanjski kredit zavarovan z zastavo nepremičnine. Ta oblika kredita nam omogoča daljšo odplačilno dobo, nižjo minimalno višino plače oziroma pokojnine kakor pri ostalih kreditih in višji znesek kredita, ki je določen z vrednostjo nepremičnine, na kateri je hipoteka. Ljudje so se v preteklosti zelo težko odločali za hipotekarni kredit, ker so se bali, da bodo ostali na cesti, če slučajno ne bi mogli odplačevati kredita. Glede na trenutne cene nepremičnin se je pri nakupu stanovanja težko izogniti hipotekarnem kreditu, saj je pri višjih kreditih hipoteka skorajda obvezna. Za hipotekarni kredit se tako v zadnjem času odloča vedno več ljudi.

Trenutni kreditni pogoji so zelo ugodni, saj se je medbančna obrestna mera znižala. V prihodnosti se pričakuje dvig medbančne obrestne mere. Če bi se medbančna obrestna mera dvignila na lansko povprečno vrednost, bi se mesečni obrok povečal za skoraj 25 %.

Posledično bi pri kreditu za 100.000 EUR morali plačati skoraj 50 % več obresti kot sicer. (Lipnik, Rednak, 2009).

Če pogledam v preteklost in povprašam svoje starše ali stare starše o njihovem financiranju nakupa stanovanja, mi priznajo, da bi v današnjih časih veliko težje kupili stanovanje kot v preteklosti. Moji starši so stanovanje kupili v času tako imenovanega Jazbinškovega zakona in ga pod zelo dobrimi pogoji odplačali kar brez zadolževanja. V preteklosti je bila velika prednost, da so se podjetja intenzivneje vključevala v reševanje stanovanjskih problemov svojih zaposlenih. Danes običajno stanovanjsko vprašanje rešuje vsak sam. Če danes mlad par s povprečnima plačama kupuje stanovanje, ga lahko kupi le z zadolževanjem, kjer se zadolži za najmanj 20 let. To je tudi edina možnost, da pride do svojega stanovanja. Mlade družine si tako danes največkrat rešujejo svoj stanovanjski problem kar doma pri starših z dozidavo ali nadzidavo, saj si s tem znižajo stroške. Največji problem danes so prav gotovo visoke cene stanovanj, nizki dohodki gospodinjstev, zaposlitve za določen čas in brezposelnost mladih. (Marn, 2008) Danes vzeti kredit ali se kako drugače zadolžiti je enako tvegano kot je bilo v preteklosti, saj nikoli ne veš kako se bodo stvari spreminjale in na koncu tudi iztekle.

VIRI

Bernik, M. 2008. Ne čakajte na maj!.

<http://cms.zurnal24.si/cms/novice/gospodarstvo/index.html?id=79412> (10.04.2009).

Bric, U. 2009. Jemalci posojil, lahko si oddahnete!.

http://cekin.si/clanek/posojila_in_varcevanja/jemalci-kreditov-lahko-se-oddahnete-bancni-varcevalci-pa.html (12.04.2009).

Bric, U. 2009. Vodnik po pasteh hipotekarnih posojil.

http://cekin.si/clanek/za_dom_in_druzino/vodnik-po-pasteh-hipotekarnih-posojil.html
(24.08.2009).

Gorenčič, D. 2005. Financiranje stanovanjske gradnje z vidika NSVS in evropske izkušnje s pogodbenim varčevanjem. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 71 f.

Gosar, B. 2007. Možnosti financiranja stanovanja v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 50 f.

Hamberger, S. 2007. Stanovanje na lizing ali bančno posojilo?. Revija Jana. 42: 80.

Inštitut za slovenski jezik Frana Ramovša ZRC SAZU. Slovar slovenskega knjižnega jezika.

<http://bos.zrc-sazu.si/sskj.html>.

Klemenčič, T. 1985. Stanovanjsko gospodarstvo. Ljubljana, Gospodarski vestnik, Gospodarska založba: 735 str.

Kurečić, A. 2001. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 38 f.

Kužet, Z. 2007. Subvencije mladim družinam decembra?.

<http://www.vecer.si/clanek2007100305253274> (24.08.2009).

Kužet, Z. 2009. Več kot štiri tisoč vlog za stanovanjske subvencije.

<http://ibn.si/articles/detail/4820> (25.08.2009).

Lipnik, K., Rednak, A. 2009. Kaj narediti, da vas ne zlomijo krediti. Finance. 50: 4.

Mandič, S. 1996. Stanovanje in država. Ljubljana, Znanstveno in publicistično središče: 206 str.

Mandič, S., Cirman, A. 2006. Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede: 216 str.

Marn, U., 2008. Obdavčitev nepremičnin.

http://www.mladina.si/tednik/200833/obdavcitev_nepremicnin (29.09.2009).

Miklavčič, M. 2004. Stanovanjsko financiranje v slovenskem finančnem sistemu. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Ekonomsko-poslovna fakulteta: 44 f.

Oblak, S. 2003. Analiza stanja na trgu stanovanj v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 50 f.

Pirc, P. 2006. Stanovanjsko varčevanje. Denar & Svet nepremičnin. 8.23.48: 4, 5.

Polanc, A. 2005. Instrumenti stanovanjske politike v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 48 f.

Poročilo o izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2007. 2008. Ljubljana, marec. Stanovanjski sklad Republike Slovenije: 17 str.

Premk, U. 2007. Nakup in prodaja nepremičnine. Ljubljana, Primath: 648 str.

Rednak, A. Stanovanjska gradnja bo šibkejša.

<http://ibn.si/articles/detail/4177> (25.08.2009).

Rozman, M. Subvencije mladim družinam.

http://cekin.si/clanek/za_dom_in_druzino/subvencije-mladim-druzinam.html (25.08.2009).

Sendi, R., 2004. Koristni napotki pri prodaji / nakupu stanovanja / hiše – vse kar mora vedeti kupec / prodajalec. Ljubljana, Zbirka Urbani izziv – publikacije. Urbanistični zavod RS: 70 str.

Statistični letopisi od leta 1967 do leta 2008. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije.

Tifengraber, V., 2007. Neplačevanje obrokov še ne pomeni prisilne izselitve. Denar & Svet nepremičnin. 9.18.32: 16, 17.

Zaključno poročilo raziskav v letu 2005 o varčevanju v NSVS. junij. 2005. Ljubljana, Stanovanjski sklad Republike Slovenije: 5 str.

Žibret, B. 2005. Možnosti stanovanjske oskrbe mladih. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 42 f.

PRAVILNIKI IN ZAKONI

Nacionalni stanovanjski program. Uradni list RS št. 43/2000: 1985.

Stanovanjski zakon (SZ). Uradni list RS št. 18I/1991-I: 652.

Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS št. 69/2003: 3312.

Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (ZNSVS). Uradni list RS št. 86/00: 3811.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (ZNSVS-A). Uradni list RS št. 14/06: 539.

INTERNET

Internetni vir številka 1. ABanka.

<http://www.abanka.si/> (30.06.2009).

Internetni vir številka 2. Efektivna obrestna mera – izračun.

http://www.mojdenar.com/BANKE/izracun_eom.asp?language= (02.09.2009).

Internetni vir številka 3. Gorenjska banka.

<http://www.gbkr.si/> (30.06.2009).

Internetni vir številka 4. Hypo Alpe-Adria-Bank.

<http://www.hypo-alpe-adria.si/> (30.06.2009).

Internetni vir številka 5. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.

<http://jssmol.si/> (20.05.2009).

Internetni vir številka 6. Metodološka pojasnila - Gradnja stanovanj.

http://www.stat.si/doc/metod_pojasnila/19-069-MP.htm (29.09.2009).

Internetni vir številka 7. Metodološka pojasnila Popisa 2002.

http://www.stat.si/popis2002/si/definicije_in_pojasnila_6.html (29.09.2009).

Internetni vir številka 8. NLB banka.

<http://www.nlb.si/> (25.06.2009).

Internetni vir številka 9. NLB leasing

<http://nlbleasing.si/> (15.05.2009).

Internetni vir številka 10. Reiffeisen Leasing.

<http://www.rl-sl.com/> (junij 2009).

Internetni vir številka 11. SKB banka.

<http://www.skb.si/> (junij 2009).

Internetni vir številka 12. SLONEP dom in nepremičnine.

<http://www.slonep.net/slonep/> (28.08.2009).

Internetni vir številka 13. Slovar.

<http://cekin.si/iskanje/slovar> (28.08.2009).

Internetni vir številka 14. Stanovanjska zbornica.

<http://www.stanovanjska-zbornica.si/> (20.05.2009).

Internetni vir številka 15. Stanovanjski in hipotekarni kredit

<http://www.kredit-kredit.com/o-podjetju/kaj-je-kredit/stanovanjski-in-hipotekarni-kredit/>
(28.08.2009).

Internetni vir številka 16. Stanovanjski sklad RS.

<http://www.stanovanjskisklad-rs.si/si/> (20.08.2009).

Internetni vir številka 17. Statistični urad RS.

<http://www.stat.si/> (28.08.2009).

Internetni vir številka 18. Strategija razvoja Slovenije.

http://www.mg.gov.si/fileadmin/mg.gov.si/pageuploads/DPK/StrategijarazvojaSlovenije_-_final.pdf (29.09.2009).

Internetni vir številka 19. UNICREDIT banka.

<http://www.unicreditbank.si/> (junij 2009).

DOKUMENTI IN POGODBE

Informativna ponudba lizinga. 2009. NLB leasing.

Javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2009. 2008. Ljubljana, Stanovanjski sklad Republike Slovenije: 8 str.

Javni poziv za dolgoročno varčevanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2008. 2007. Ljubljana., Stanovanjski sklad Republike Slovenije: 3 str.

Pogodba o varčevanju v Nacionalni varčevalni shemi štev. 2577/10. 2003. Ljubljana, Banka Koper: 6 str.

Spodbude za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja mladih družin. 2007. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor. Gradivo za novinarje z novinarske konference: 4 str.

Stanovanjski krediti. 2009. Kranj, Gorenjska banka. Propagandna brošura.

Potrebna dokumentacija za nepremičnine. Ljubljana, NLB Leasing. Propagandna brošura.