

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**RAZVITOST NAJEMNEGA TRGA V
SLOVENIJI**

Ljubljana, avgust 2009

PATRICIJA SLOKAR

IZJAVA

Študentka Patricija Slokar izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom dr. Andreje Cirman, in dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____

Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
1 NEPREMIČNINSKI TRG	2
1.1 ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN	2
1.2 DELITEV TRGA NEPREMIČNIN	3
2 NAJEMNA STANOVANJA	3
2.1 PREDNOSTI NAJEMA	4
2.2 NAJEMNA POGODBA	5
3 POSEBNOSTI NEPREMIČNINSKEGA NAJEMNEGA TRGA PRI NAS	6
3.1 TVEGANJA V SLOVENIJI	8
3.2 OBDAVČITEV ODDANEGA PREMOŽENJA V NAJEM	11
4 DAVČNE OBREMENITVE PRI LASTNIKIHI STANOVANJ	12
4.1 PRIHRANEK NAJEMODAJALCA, ČE ODDAJO STANOVANJA NE PRIJAVI ...	12
5 DOSEGLJIVOST NAJEMNIŠKIH STANOVANJ	14
5.1 SUBVENCije	16
SKLEP	17
LITERATURA IN VIRI	19

KAZALO SLIK

Slika 1: Struktura najemnega stanovanjskega trga v Sloveniji.....	7
Slika 2: Denar, ki ostane najemniku po plačilu najemnine.....	15
Slika 3: Dosegljivost najemnih stanovanj.....	16
Slika 4: Povprečna mesečna oglaševana najemnina (€/m ²)	17

KAZALO TABEL

Tabela 1: Tveganja najemodajalca.....	9
Tabela 2: Tveganja najemojemalca.....	10
Tabela 3: Povprečne oglaševane najemnine v Ljubljani	13
Tabela 4: Mesečni prihranek lastnika, če oddaje stanovanja ne prijavi	13
Tabela 5: Letni prihranek najemodajalca ob neplačilu davka.....	13
Tabela 6: Bruto in neto plača v osrednjeslovenski regiji	14
Tabela 7: Priznana tržna najemnina in subvencija za najem.....	16

UVOD

Ljudje živimo v lastnem ali v najemnem stanovanju. Največkrat se za najem odločijo tisti, ki nimajo dovolj denarja za nakup lastnega stanovanja, ali pa tisti, ki živijo v določenem kraju le začasno (študentje, tujci). V Sloveniji se še vedno razvija najemni stanovanjski trg. Do leta 1991 nepremičninski trg, v današnjem pomenu besede, ni obstajal. Prevladovala so lastna in najemno družbena stanovanja, zasebni najemni sektor pa je predstavljal majhen del. Nekdanji najemni sektor se je z lastninjenem zmanjšal in predstavlja le 10 % najemnega trga.

Pri analizi najemnega stanovanjskega trga naletimo na problem odsotnosti sistemskih evidenc in nepreglednosti trga, saj so šele v zadnjem času začeli sistematično spremljati dogajanje na nepremičninskem trgu. Za odsotnost spremljanja tržnih najemov in najemnin je delno kriva tudi država, ker so dohodki iz oddajanja nepremičnin v najem obdavčeni, kar spodbuja nelegalno oddajanje nepremičnin.

Namen diplomskega dela je predstaviti tržni najemni stanovanjski trg v Sloveniji. Cilj diplomske naloge je podati značilnosti ter specifičnosti slovenskega najemnega trga.

Pri izdelavi diplomske naloge sem sodelovala z gospodom mag. Antonom Kožarjem, direktorjem Inštituta za nepremičnine, ki me je zlasti na začetku vodil in usmerjal.

V diplomski nalogi se bom osredotočila na profitni najemni stanovanjski trg v Sloveniji. Najprej bom podala splošne značilnosti trga nepremičnin, saj ima ta nekatere specifičnosti, ki jih drugi trgi nimajo. V drugem delu bom opisala najemna stanovanja in najemna razmerja. V tretjem delu se bom osredotočila na posebnosti nepremičninskega trga v Sloveniji, ki se razlikuje od drugih držav. Zadnji, raziskovalni del bo zajemal lastnike in najemnike stanovanj. Pri lastnikih bom preverjala, koliko denarja lahko prihranijo, če oddajanje stanovanja ne prijavijo pristojnim organom. Pri najemnikih pa se bom osredotočila na dosegljivost najemnih stanovanj v Ljubljani.

1 NEPREMIČNINSKI TRG

1.1 ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN

Nepremičninski trg je trg, kjer kupci in prodajalci trgujejo s pravicami na nepremičninah. Udeleženci na trgu želijo kupiti ali prodati oz. najeti ali oddati nepremičnino. Trg lahko razdelimo na trg nepremičnin, kjer se trguje s prostorom, in trg nepremičnin kot premoženja.

Na trgu nepremičnin, kjer se trguje s prostorom, nastopajo na strani povpraševanja uporabniki nepremičnin (to so lahko lastniki, najemniki, gospodinjstva, podjetja ali druge institucije), kot ponudniki pa lastniki nepremičnin. Na njem se oblikuje cena uporabe prostora – najemnina. (Cirman, 2007a, str. 2-3). Na najemnem stanovanjskem trgu gre za interakcijo med tistimi, ki oddajajo stanovanje (lastniki), in tistimi, ki imajo stanovanje v najemu (najemniki).

Na trgu nepremičnin kot premoženja se trguje z lastninskimi pravicami na nepremičninah. Ponudbeno stran predstavljajo prodajalci nepremičnin, na strani povpraševanja pa so kupci nepremičnin. Tu se oblikuje cena nepremičnin (Cirman, 2007a, str. 3).

Trg nepremičnin ima nekatere posebnosti, ki jih ostali trgi dobrin in storitev nimajo (Cirman, 2007a, str. 3-4):

- raznolikost nepremičnin – nikjer ne moremo najti dveh popolnoma enakih nepremičnin. Vsaka je neločljivo povezana s svojo lokacijo, kar ustvarja na trgu lokalizirano konkurenco. To je konkurenca, ki je omejena na določena geografska območja in zaradi katere nastajajo razlike med posameznimi državami in regijami. Heterogenost in nepremičnost otežujejo primerljivost in konkurenčnost med posameznimi nepremičninami;
- kupci in prodajalci so slabo informirani. Transakcije na nepremičninskem trgu opravljajo posamezniki redko, dogajanje na tem trgu je precej nepregledno, zbiranje informacij je drago in zamudno, zato tudi kupci in prodajalci nimajo popolnih informacij o cenah in drugih značilnosti nepremičnin;
- ljudje potrebujejo nepremičnine za točno določene namene, zato se ponudba in povpraševanje po posameznih tržnih segmentih gibljejo zelo različno. Zaradi tega prihaja do slojevitega povpraševanja;
- ponudba je na kratek rok izrazito neprilagodljiva. Povečanemu povpraševanju po nepremičninah se v kratkem času ponudba ni zmožna prilagoditi, zato je usklajevanje med ponudbo in povpraševanjem možno le na dolgi rok;
- na trgu nastopa omejeno število kupcev in prodajalcev, ki trgujejo z omejenim številom nepremičnin;
- trg je občutljiv na spremembe glavnih ekonomskih indikatorjev, saj zahteva od kupcev visoko kupno moč;
- velik vpliv imajo nepremičninski zakoni in regulacije občinskih in državnih organov ter spremembe monetarne in fiskalne politike (nadzori najemnin).

1.2 DELITEV TRGA NEPREMIČNIN

Cirmanova (2007a, str. 13) deli nepremičninske trge z vidika geografske lokacije, vrste nepremičnin in uporabe. Po vrsti uporabe razlikujemo med lastniško zasedenimi nepremičninami in trgom najemnih nepremičnin. Z vidika vrst nepremičnin pa poznamo:

- trg stanovanjskih nepremičnin (mestne, primestne, ruralne)
- trg poslovnih nepremičnin (pisarne, trgovine, gostinski lokali,...)
- trg industrijskih nepremičnin (tovarne, skladišča,...)
- trg agrikolturnih nepremičnin (gozdovi, polja,...)
- trg nepremičnin s posebnim namenom (cerkve, parki,...)

Po stanovanjskem zakonu je stanovanje opredeljeno kot skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki predstavljajo funkcionalno celoto, praviloma z enim vhodom. Prostorji so lahko v enostanovanjski, večstanovanjski ali v drugi zgradbi. Prostor je opredeljen kot stanovanje, če je izpolnjen objektivni pogoj, to je možnost trajne uporabe stanovanja, in subjektivni pogoj – namen trajnega bivanja (Bien, 2001, str. 17-18).

Mandič (1999, str. 191 - 199) meni, da stanovanjski status zadeva značilnosti stanovanja, ki so pomembne z vidika nadzora in njegove uporabe. Stanovanjski status se torej nanaša na posameznika in pomeni njegov pravni naslov za uporabo stanovanja. Po podatkih statističnega urada Republike Slovenije imamo tri statuse gospodinjstev glede na stanovanjsko razmerje, in sicer lastnik, najemnik in uporabnik.

2 NAJEMNA STANOVANJA

Stanovanje ima za najemnika dvojno funkcijo, in sicer (Debevec, 2002, str. 113):

1. rešuje socialno-eksistenčno vprašanje posameznika, saj mu zagotavlja prebivališče kot temeljni element človekovega dostojanstva. V tej funkciji nastopa takrat, ko pomeni za posameznika reševanje njegove potrebe po »strehi nad glavo«, torej rešuje njegovo brezdomstvo;
2. za najemnika pomeni njegov dom. Ta vloga se kaže v tem, da stanovalec prebiva v domu, je v njem svoboden, z bolj ali manj varovano zasebnostjo, in tudi sam občuti pravi »dom«.

Stanovanje, ki je oddano v trajni najem, ima za najemnika obe že navedeni funkciji, ki sta zajeti z izrazom »socialna funkcija«. To ima samo najemnik stanovanja in ne lastnik, saj, ko odda stanovanje v trajni najem, ga ne more uporabljati.

Najemna stanovanja se po Stanovanjskem zakonu (Stanovanjski zakon, 2003, 83. člen) delijo na:

- a) **tržna najemna stanovanja** – to so stanovanja, ki jih lastnik oddaja v najem z namenom pridobivanja dobička. Pri tem se plačuje mesečna najemnina, ki ni

predpisana in se oblikuje prosto na trgu, brez nadzora države. Višina najemnine je odvisna od lokacije, velikosti, starosti ter opremljenosti stanovanja in od ponudbe in povpraševanja na trgu.

Na trgu najemnih stanovanj je mogoče zaznati tudi oderuške najemnine. To je najemnina, ki je za več kot 50 odstotkov večja od povprečne tržne najemnine v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj. Če pa v občini oddaja stanovanja premalo lastnikov, se oderuška najemnina primerja s povprečno prosto oblikovano najemnino v regiji (Dakić, 2009);

- b) neprofitna stanovanja** - so stanovanja, ki se oddajajo za neprofitno najemnino. To je najemnina, pri kateri je najvišja možna najemnina predpisana z metodologijo. Najemnina pokriva amortizacijo, strošek kapitala, strošek upravljanja in zavarovanja ter tekočega in investicijskega vzdrževanja. Postopek oddaje neprofitnih stanovanj in pogoje za njegovo pridobitev podrobno določa Pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem, ki se opira na Stanovanjski zakon (Bien, 2001, str. 20);
- c) službena stanovanja** - so v lasti delodajalcev in jih ti oddajajo svojim delavcem za zadovoljevanje njihovih stanovanjskih potreb. Delodajalci sami določijo višino najemnin. Te so lahko profitne, lahko pa so nižje od njih. Službena stanovanja se oddajo v najem za določen čas, oz. do izteka roka v individualni delovni pogodbi ali prenehanja delovnega razmerja (Bien, 2001, str. 25);
- d) namenska stanovanja** - so namenjena institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (Stanovanjski zakon, 2003).

2.1 PREDNOSTI NAJEMA

Tisti, ki se odločijo za najem stanovanja, ga običajno najamejo iz dveh razlogov: ne morejo ali si ne želijo kupiti lastnega ali pa potrebujejo stanovanje za krajši čas (nekaj mesecev oz. nekaj let). Za krajši čas ga najamejo predvsem študenti in tujci. Lastništvo in najemništvo se med seboj razlikujeta po stopnji mobilnosti, kakovosti vzdrževanja, zadovoljstvu stanovalcev, stopnji subvencioniranosti in davčnih ugodnostih (Cirman, 2007b, str. 2).

V literaturi je mogoče zaslediti različne poglede na razlike, ki jih prinaša najemniški in lastniški status. Kot navaja Cirmanova (2002, str. 163-164), je Michael Ball mnenja, da v lastništvu in najemništvu ni nič superiornega, kar bi dajalo prednost enemu statusu pred drugim. Do podobnih ugotovitev je prišla tudi Whiteheadova, ki meni, da prednosti, ki jih ljudje vidijo v lastništvu, so neodvisne od stanovanjskega statusa. Priznava pa obstoj nekaterih prednosti lastništva pred najemom, podobno pravi tudi Peter Saunders, ki je najbolj kontroverzen zagovornik prednosti lastništva pred najemom.

Prednosti, ki jih imajo najemniki stanovanj, so, da najem stanovanja omogoča večjo mobilnost (lahko se preselimo, kadar želimo - upoštevati moramo odpovedne roke, ki so določeni v najemni pogodbi), se lažje prilagajamo pri spremembi družinskih članov (povečanje, zmanjšanje članov v družini), izognemo se tveganju zmanjšanja vrednosti premoženja, do katerega pride zaradi padca cen nepremičnin. Obveznost vzdrževanja nepremičnine je v veliki meri na strani lastnika (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 35), pojavlja se več priložnosti za prebivanje na lokacijah, ki so bližje delovnim mestom (Mandič, 1996, str. 72).

Slabosti pa so, da ne moremo stanovanja prilagajati svojim potrebam in željam - stanovanje nam ne daje občutka doma, lastniki stanovanj bivajo v kakovostnejših stanovanjih (Cirman, 2007b, str. 5) saj najemniki, ki bivajo v stanovanju krajši čas, ne vlagajo veliko sredstev za izboljšave v stanovanju. Lastniki naj bi imeli večji občutek varnosti, svobode in samostojnosti (Cirman, 2002).

2.2 NAJEMNA POGODBA

Za oddajanje stanovanja v najem morata najemodajalec in najemjemalec skleniti pisno pogodbo. S sklenitvijo najemne pogodbe nastane najemno razmerje. Najemnik se zaveže, da bo lastniku plačeval najemnino, ki pomeni nadomestilo za uporabo stanovanja. Pri najemu torej najemnik kupi uporabo stanovanja, natančneje kupi uporabo prostorov, s katerimi zadovoljuje stanovanjske potrebe (Bien, 2001, str. 29). Pogodba je lahko sklenjena za določen ali nedoločen čas. Pravila, obveznosti in dolžnosti najemnikov in lastnikov ureja Stanovanjski zakon.

Najemna pogodba mora imeti obvezne sestavine, ki jih določa 91. člen Stanovanjskega zakona:

- opis stanovanja, lega, površina, sestava, komunalna opremljenost, leto zgraditve ter način uporabe stanovanja
- identifikacijska oznaka iz katastra stavb
- ime in davčna številka lastnika, ime najemnika in oseb, ki bodo z najemnikom uporabljale stanovanje
- odpovedni razlogi (določa jih 103. člen Stanovanjskega zakona)
- vrsto najema po kategorijah najemnih stanovanj
- določbe o medsebojnih obveznostih lastnika in najemnika pri uporabi in vzdrževanju stanovanja ter skupnih delov stanovanjske stavbe
- višina najemnine ter načini in roki plačevanja
- način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini (individualni in skupinski obratovalni stroški)
- določbe o uporabi stanovanja ter kako in kdaj bi lastnik preverjal pravilnost uporabe stanovanja

- čas trajanja najemnega razmerja, če se stanovanje oddaja za določen čas
- način izročitve stanovanja

V pogodbi morajo biti pravice in dolžnosti najemodajalca in najemjemalca natančno določene, posebno takrat, kadar se sklepa pogodbo za daljši čas.

Obveznosti, ki jih ima lastnik stanovanja, so:

- najemodajalec mora najemniku izročiti stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku omogoča normalno uporabo
- vzdrževati mora stanovanje in skupne dele v stanovanjski ali večstanovanjski stavbi, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema
- lastnik odgovarja za pravne in stvarne napake v oddanem stanovanju

Obveznosti, ki jih ima najemnik stanovanja:

- najemnik mora uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo
- odgovoren je za škodo, ki nastane zaradi nepravilne ali malomarne rabe stanovanja, poravnati mora stroške popravil, ki pri tem nastanejo (v skladu z najemno pogodbo)
- lastniku stanovanja oziroma njegovemu pooblaščenцу mora največkrat dvakrat letno dovoliti vstop v stanovanje, da preveri njegovo pravilno uporabo
- lastnika mora obveščati o napakah v stanovanju, ki jih mora odpraviti lastnik
- plačevati mora najemnino za najeto stanovanje in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine v skladu z najemno pogodbo
- vzdrževati mora stanovanje
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni, v obdobju treh mesecev, uporablja, poleg najemnika, še oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi
- predlagati lastniku sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se spremeni število oseb, ki uporabljajo stanovanje

3 POSEBNOSTI NEPREMIČNINSKEGA NAJEMNEGA TRGA PRI NAS

Slovenski nepremičninski trg se razlikuje od trgov drugih držav. Ti so bolj razviti. Na spletnem portalu Slonep ugotavljajo, da zaznamujejo trg naslednje značilnosti (Puschner, 2006):

- neurejen najemni trg
- ljudje (predvsem mladi) se preseljujejo s podeželja v mesto, posledica tega je praznitev podeželja
- neustrezna razporejenost nepremičnin
- odsotnost pravega hipotekarnega kreditiranja
- premajhna ponudba novogradenj na zaželenih območjih

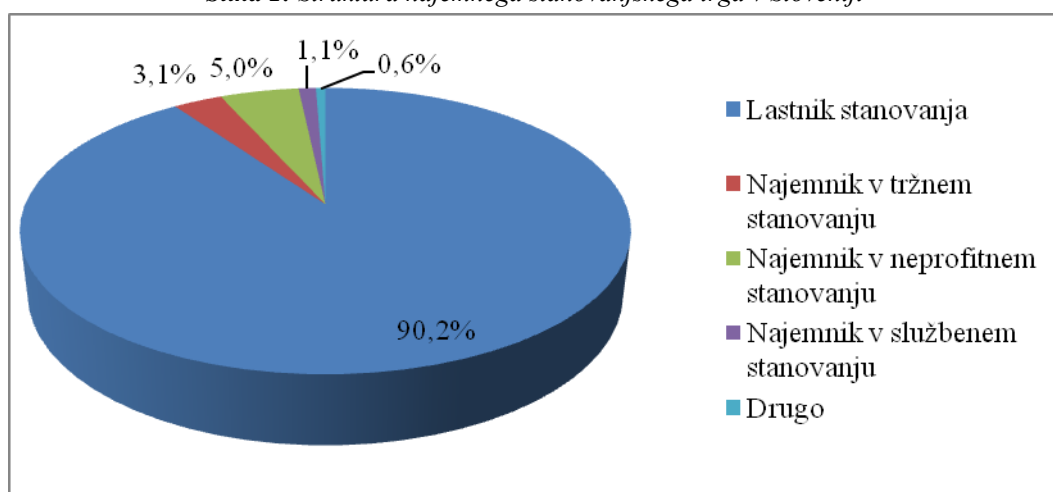
Do leta 1990 sta v Sloveniji, v primerjavi z drugimi zahodnoevropskimi državami, obstajala le dva prevladujoča tipa stanovanjske oskrbe - lastno stanovanje in najemno družbeno stanovanje. Zasebni najemni sektor pa je predstavljal zanemarljivi del (Oplotnik, 2008).

Velik delež lastniških stanovanj je posledica ugodnih nakupov ali gradnje nepremičnin v obdobju nekdanje Jugoslavije. Poleg tega pa je ob osamosvojitvi Slovenije veljal t.i. Jazbinškov zakon, ki je omogočil precejšnjemu delu najemnikov družbenih stanovanj odkup teh po izjemno nizkih, netržnih cenah (Puschner, 2006). Najemni stanovanjski sektor se je z lastninjenjem zelo zmanjšal in doživel spremembo. V njem ne prevladujejo več veliki institucionalni lastniki, ampak majhni zasebni lastniki stanovanj (Oplotnik, 2008). V Sloveniji je stanovanjska politika silila uporabnika stanovanja v lastništvo in zadolževanje s tem, da ni razvijala najemnega stanovanjskega trga. Najemnine so bile za lastnike stanovanj nestimulativne, zato vlagatelji niso gradili stanovanj za oddajo v najem (Murko, 2009). Povpraševanje po najemniških stanovanjih je majhno, posledično pa ta segment trga ni razvit (Puschner, 2006).

(Perko, 2001) navaja, da če bi imeli razvit najemniški stanovanjski trg, bi bil najem profitnega stanovanja ugodnejši od lastnega. Vsak, ki se odloča med nakupom ali najemom stanovanja, bi imel preglednost pri odločanju in možnosti izbire ob nevtralnno reguliranih tržnih pogojih.

Slovenski nepremičninski trg se s trgi držav Evropske unije razlikuje v stopnji lastništva stanovanj. Za Slovenijo je značilen visok odstotek stanovanj, ki so v zasebni lastni. Stanovanjska anketa, ki je bila izvedena leta 2005, nam kaže, da živi največ gospodinjstev (90,2 %) v lastniških stanovanjih oz. hišah, od tega je 83,7 odstotka gospodinjstev, ki jih uporablja lastnik, in 6,5 % je uporabnikov stanovanj svojih sorodnikov (brez plačila najemnine); 5,0 % gospodinjstev je najemnikov neprofitnih stanovanj; 3,1 odstotka najemnikov tržnih in 1,1% je službenih stanovanj (Mandič, 2006, str. 33-34).

Slika 1: Struktura najemnega stanovanjskega trga v Sloveniji



Vir: Stanovanje v Sloveniji 2005, str. 33-34.

Po podatkih Stanovanjske ankete iz leta 2005 je delež najemnih stanovanj znašal 9,2 %, lastniško zasedenih stanovanj pa je 90 %. S temi podatki se Slovenija uvršča med evropske države z najnižjim deležem najemnih stanovanj (Mandič, 2006, str. 32).

3.1 TVEGANJA V SLOVENIJI

Tveganje je verjetnost, da bo realizacija dogodka odstopala od pričakovane vrednosti. Tveganje je lahko pozitivno ali negativno, vendar se bom v tem delu osredotočila na tveganja v negativnem smislu. V tem pogledu je tveganje vsaka verjetnost izgube koristi, zato ga bom obravnavala kot nevarnost (Berk, Peterlin & Ribarič, 2005, str. 25-28).

Pri najemnem razmerju se najemodajalec in najemojemalec srečujeta z različnimi tveganji. Ta so lahko odvisna od lastnika ali najemnika, lahko so subjektivne narave in nanje lahko vplivata (npr. odnosi med njima), lahko pa so objektivna in nanje ne moreta vplivati (npr. spremembe zakonov).

Najprej sem tveganja razdelila na vstopna (V) in izstopna (I). Vstopna tveganja nastanejo pri sklepanju najemne pogodbe tako pri lastniku stanovanja kot pri najemniku, izstopna tveganja pa so tista, s katerimi se srečujejo lastniki in najemniki med trajanjem razmerja in lahko vodijo v prekinitev najemne pogodbe ali nastanejo ob prekinitvi najemne pogodbe. Nadalje sem jih razdelila še na pravna (P), finančna (F), čustvena (Č) in pa tveganja okolja (O). Pravna tveganja so povezana s spremembami na pravnem področju (npr. spremembe zakonodaje), finančna tveganja so tista, pri katerih pride do spremembe na finančnem področju (npr. spremembe stroškov vzdrževanja, davčnih obremenitev). Pri čustvenih tveganjih gre za dogodke osebne narave (npr. osebne zamere med lastnikom stanovanja in najemnikom), tveganja okolja pa so vezana na okolje lastnika ali najemnika stanovanja (npr. v bližini stanovanja zgradijo industrijsko cono, nočni lokal - mirno okolje se spremeni v hrupno sosesko).

Tabela 1: Tveganja najemodajalca

TVEGANJA NAJEMODAJALCA		
I	F	Država kot regulator spreminja najemnino pri neprofitnih najemnih stanovanjih → spremeni se donosnost investicije (Pirkmajer, 2007).
I	P	Zaradi sodnih zaostankov ne more izterjati zakonito dogovorjene najemnine (Pirkmajer, 2007).
I V	P F	Spremembe davčne zakonodaje → spremembe na dohodninskem področju (Pirkmajer, 2007).
I V	P F	Spremembe na področju premoženjskih davkov (Pirkmajer, 2007).
V	F	Direktive za racionalno rabo energije v zgradbah → temeljita prenova izolacijskih in ogrevalnih sistemov v obstoječih zgradbah → visoki stroški (Pirkmajer, 2007).
V I	O	Tveganje lokalnega okolja (spremembe v okolju, na katere ne more vplivati → zmanjšanje vrednosti nepremičnine, znižanje najemnin) (Cirman, 2007b).
I	F	Najemnik lahko odpove pogodbo (se odloči za ponudbo drugega najemodajalca) (Pirkmajer, 2007).
V	P	Ni razvitih običajev ob sklepanju najemne pogodbe (Pirkmajer, 2007).
I	F P	Ko najemnik ne plačuje najemnine, ga lastnik stanovanja ne more izseliti v nekem razumnem roku - slovenska zakonodaja daje prednost posestvu in ne lastništvu (Najemniki neplačniki zaščiteni kot medvedi, 2009).
I	F	Najemnik povzroča škodo v stanovanju (Pirkmajer, 2007).
V	F	Tveganje spremembe cene → možnost, da se bodo cene v prihodnosti zmanjšale, zato se bo zmanjšala vrednost premoženja lastnika (Cirman, 2007b).
V	F	Tveganja stroškov vzdrževanja → stroški vzdrževanja so večji, kot jih je lastnik predvidel (Pirkmajer, 2007).

Tabela 2: Tveganja najemodajalca

TVEGANJA NAJEMODAJALCA		
Ni zagotovljena minimalna varnost za najemnika (Šarec, 2008).	V	P
Ni zagotovljeno sodelovanje pri upravljanju večstanovanjskih zgradb, čeprav so uporabniki in plačniki storitev upravljanja (Šarec, 2008).	V	P
Spremembe davčne zakonodaje → spremembe na dohodninskem področju (Šarec, 2008).	V I	F
Za vstop na najemi trg nimajo ustrezne zaščite in opore (Šarec, 2008). V Sloveniji nimamo ustreznih institucij, ki bi najemnikom nudile zaščito pri najemnih razmerjih.	V	P
Tveganje obnove pogodbe (problem pri kratkoročnih najemnih - ali bo najemodajalec ob izteku pogodbe podaljšal najemno razmerje) (Cirman, 2007b).	I	F Č
V času trajanja najemnega razmerja mu ni zagotovljeno ustrezno pravno varstvo (zaostanki sodišč) (Šarec, 2008).	V I	P
Tveganje lokalnega okolja - spremembe v okolju, na katere ne more vplivati → poslabšanje kakovosti nepremičninskih najemnih storitev (Cirman, 2007b).	V I	O
Šikaniranje najemodajalcev, ko potrebuje najemodajalec stanovanje zase → najemniki zahtevajo trajna najemna razmerja, da bi to preprečili (Pirkmajer, 2007).	I	Č
Ni razvitih običajev ob sklepanju najemne pogodbe (Šarec, 2008).	V	P
Prepovedano je povečevati število najemnikov brez soglasja lastnika (bolj problematično pri dolgoročnih neprofitnih najemih) (Šarec, 2008).	V	P
Prepovedano je modernizirati, prenavljati ali preurediti stanovanje, v katerem živijo brez dovoljenja najemodajalca (Šarec, 2008).	V	P
Dopustiti morajo prenove in spremembe v stanovanju, za katere se odloči lastnik (legitimnost pri upravljanju večstanovanjskih zgradb je na lastnikih, najemniki so plačniki) (Šarec, 2008).	V	Č
Najemodajalci imajo pravico, da najemnika preselijo v nadomestno stanovanje brez utemeljenega razloga (t.j. odpoved najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov) (Šarec, 2008).	I	P
Tveganje prihodnje višine najemnine → obstaja možnost, da se bodo najemnine v prihodnosti povečale (Cirman, 2007b).	V	F
Deložacija: prisilna izselitev najemnika, ki je kršil najemno pogodbo (Bien, 2001), prisotna predvsem pri najranljivejših skupinah prebivalstva. Za posameznika ima lahko nepopravljive psihološke posledice (Boškić, 2002).	I	Č

3.2 OBDAVČITEV ODDANEGA PREMOŽENJA V NAJEM

Slovenska davčna zakonodaja določa, da je tudi dohodek fizičnih oseb, ki oddajajo nepremičnine v najem, obdavčen (Zakon o dohodnini, 2006, 75. člen). Dohodki od najemnin, ki jih dobijo fizične osebe, se štejejo v letno osnovo za odmero dohodnine, obdavčeni pa so v skladu z dohodninsko lestvico. Davčne stopnje so 16 %, 27 % in 41 %.

Lastnik stanovanja mora do konca meseca januarja oddati napoved za odmero dohodnine od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Tu se odloči, ali uveljavlja 40 % normirane stroške ali pa dejanske stroške vzdrževanja. Davčni urad pošlje lastniku odločbo o odmeri akontacije dohodnine po stopnji 25 % od dohodka, doseženega iz oddajanja premoženja v najem. Dohodek iz oddajanja premoženja v najem je vštet v skupne dohodke v letu in na podlagi tega umestijo lastnika stanovanja v lestvico za odmero dohodnine. Zaradi najemnine lahko lastnik pride v višjo lestvico in s tem plača več davka (odmerjena mu je večja dohodnina). V nadaljevanju sem naredila izračune, koliko denarja prihrani lastnik stanovanja, če oddaje ne prijavi.

V Sloveniji imamo neustrezno davčno politiko pri oddajanju stanovanj in to je tudi eden glavnih razlogov za sivi in črni trg. Po nekaterih ocenah naj bi bilo nelegalnega oddajanja nepremičnin več kot tri četrtine. Na trgu oddajanja nepremičnin je prisotna močna konkurenca. Tisti, ki oddajajo stanovanje na črno, se izognejo plačilu dajatev in tako imajo nižje najemnine od tistih, ki plačujejo vse dajatve. (Najemniki neplačniki so zaščiteni kot medvedi, 2009). Davčna uprava nima podatkov o oddajanju nepremičnin na črno. Če so dohodki iz oddajanja nepremični v najem premočno obdavčeni, država ne spodbuja lastnikov stanovanj k legalnemu oddajanju nepremičnin (Milič, 2009).

Po podatkih stanovanjske ankete, ki je bila izvedena leta 2005, 14 odstotkov anketiranih najemnikov ni imelo sklenjene najemne pogodbe, 21,6 odstotkov najemnikov pa ni imelo registrirane pogodbe, (Mandič, 2006, str. 35) čeprav je bila takrat še obvezna registracija pri pristojnem registrskem organu (upravna enota ali organ mestne občine).

Od junija leta 2008 lastniki stanovanj niso več dolžni prijaviti oddajanje stanovanja pri pristojnem davčnem uradu in registrirati pogodbo pri registrskem organu. To pa seveda ne pomeni, da sedaj ni potrebno izpolniti davčnih obveznosti. Dohodek iz najema je tako še vedno obdavčljiv (Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, 2008). Država pa tako nima več evidence, kdo bi moral prijaviti dohodek iz oddajanja premoženja v najem. Lastniki stanovanj pa se lažje izognejo prijavi dohodka, ki ga dobijo iz najemnin. Prav tako lahko najemnik prijavi na začasnem naslovu več ljudi, kot pa jih lastnik dovoli.

Nepremičninski strokovnjaki opozarjajo, da je na najemnem trgu potrebno narediti red in to področje urediti na novo. Predlagajo, da bi se ta davek izločil iz dohodnine in bi se obdavčil cedularno, podobno kot drugi dohodki iz kapitala (kapitalski dobički, dividende in obresti).

Cedularnost pomeni, da bi bili ti dohodki obdavčeni z dokončnim davkom, tako da jih zavezancem ne bi bilo treba vključiti še v dohodninsko napoved. S spremembo davčne politike bi najemne pogodbe odražale dejansko stanje na trgu nepremičnin (preglednost pri višini najemnin, številu najemniških stanovanj), višja bi bila tudi pravna varnost najemnih razmerij (Davki so cokla najemnega trga, 2009).

Nekateri lastniki stanovanj si ne upajo oddati stanovanj brez pogodbe, ob plačevanju davka pa se jim stanovanja ne splača oddajati (Krivec, 2006). Zaradi zakonodaje pa lastniki, ki imajo v najemniškem stanovanju najemnike, ki ne plačujejo najemnin, ne morejo izseliti najemjemalca v nekem razumnem roku (Najemniki neplačniki zaščiteni kot medvedi, 2009). Zaradi tega pa ostajajo prazna stanovanja, kar vpliva na ponudbo in povpraševanje - to pa je ključno na področju profitnih najemnin. Koliko je praznih stanovanj, ni podatka (Krivec, 2006). Marn (2009) navaja, da Cirmanova meni, da bi s primerno zakonodajo o obdavčitvi nepremičnin (osnutki so bili že pripravljeni) povečali ponudbo stanovanj na trgu (stanovanja ne bi ostajala prazna), poleg tega pa bi preprečili oddajo stanovanj na črno, če bi moral lastnik z najemno pogodbo dokazati, da stanovanje ni prazno in bi ga zato država lahko obdavčila le po polovični stopnji.

4 DAVČNE OBREMENTITVE PRI LASTNIKIHI STANOVANJ

V nadaljevanju bom povzela ugotovitve, do katerih sem prišla s pomočjo izračunov. Pri najemodajalcih me je zanimalo, koliko denarja prihranijo pri oddajanju stanovanja v najem, če oddaje ne prijavijo pristojnim organom (stanovanje oddajajo na črno). Pri izračunih sem upoštevala le dohodek, ki ga pridobi z oddajanjem premoženja v najem, brez drugih dohodkov, ki jih prejema lastnik stanovanja.

4.1 PRIHRANEK NAJEMODAJALCA, ČE ODDAJO STANOVANJA NE PRIJAVI

Najemnine na kvadratni meter stanovanja se gibljejo različno, odvisno od velikosti stanovanja. Za primerjavo, koliko evrov lahko najemodajalec prihrani, če oddaje stanovanja ne prijavi, sem vzela povprečne oglaševane cene garsonjere, 1-sobnega, 2-sobnega in 3-sobnega stanovanja v Ljubljani leta 2008. Na osnovi podatkov o povprečnih četrletnih oglaševanih najemninah sem izračunala povprečno oglaševalsko najemnino. Podatke o oglaševanih najemninah sem dobila na spletnem portalu Slonep.

Pri izračunih sem bila omejena, saj tržne najemnine niso evidentirane. Podatki, ki sem jih dobila, lahko odstopajo za oglaševane najemnine od dejanskih najemnin.

Povprečna mesečna oglaševana najemnina se spreminja z velikostjo stanovanja, kar je tudi pričakovati. Večje kot je stanovanje, višja je cena.

Tabela 3: Povprečne oglaševane najemnine v Ljubljani

Obdobje	Stanovanje			
	Garsonjera	1- sobno	2- sobno	3-sobno
1. četrletje	417	494	727	1075
2. četrletje	410	465	697	1078
3. četrletje	362	483	760	1115
4. četrletje	394	487	807	1123
Povprečna mesečna oglaševana najemnina	395,75	482,25	747,75	1097,75

Vir: Slonep.

Tabela 4: Mesečni prihranek lastnika, če oddaje stanovanja ne prijavi

		Stanovanje			
		Garsonjera	1-sobno	2-sobno	3-sobno
a	Znesek najemnine	395,75	482,25	747,75	1097,75
b	Normirani stroški (40%)	158,30	192,90	299,10	439,10
c	Davčna osnova (a-b)	237,45	289,35	448,65	658,65
	Davčna obveznost				
d1	Pri 16 % mejni davčni stopnji dohodnine	37,99	46,30	71,78	105,38
d2	Pri 27 % mejni davčni stopnji dohodnine	59,36	72,34	112,16	164,66
d3	Pri 41 % mejni davčni stopnji dohodnine	97,35	118,63	183,95	270,05

Vir: Zakon o dohodnini.

Kot lahko vidimo iz Tabele 4, se mesečni prihranek lastnika, ki oddajo stanovanja ne prijavi, giblje različno. Pri garsonjeri se giblje od 38 EVR pa do 98 EVR, pri enosobnem stanovanju od 46 EVR do 119 EVR, pri dvosobnem stanovanju od 72 EVR do 184 EVR, pri trisobnem stanovanju pa od 105 EVR do 270 EVR, odvisno, v katero dohodninsko lestvico se uvrsti najemodajalec.

Koliko lahko najemodajalec prihrani na leto, izračunamo tako, da dobljeno mesečno vsoto pomnožimo z 12 mesecev. To je razvidno iz spodnje tabele:

Tabela 5: Letni prihranek najemodajalca ob neplačilu davka

Prihranek ob neplačilu davka na leto	Stanovanje			
	Garsonjera	1- sobno	2- sobno	3- sobno
Pri 16 % mejni davčni stopnji dohodnine	455,90	555,55	861,41	1264,61
Pri 27 % mejni davčni stopnji dohodnine	712,35	868,05	1345,95	1975,95
Pri 41 % mejni davčni stopnji dohodnine	1168,25	1423,60	2207,36	3240,56

Vir: ZDoh-2, Slonep.

Letni prihranki lastnika stanovanja so kar visoki. Odvisni so od velikosti stanovanja in stopnje dohodnine. Po podatkih Davčne uprave Republike Slovenije so kazni za tiste, ki ne prijavijo dohodka iz oddajanja premoženja v najem in jih odkrijejo, 200 evrov, če v nasprotju z zakonom ne vložijo davčne napovedi. Z globo od 400 do 1200 evrov se kaznuje prekrške posameznikov, če v davčni napovedi navedejo neresnične, nepravilne ali nepopolne podatke

in s tem spravijo davčni organ v zмотo (Zakon o davčnem postopku, 2006, 394 in 395 člen). Podatkov, koliko lastnikov na leto dobijo tisti, ki oddajajo stanovanje na črno, nisem dobila, saj jih na Davčni upravi ne izdajo. Pri najnižji kazni 200 evrov se lastniku stanovanja ne splača prijaviti oddaje stanovanja pri pristojnem organu, saj so kazni, v primerjavi z njegovim prihrankom, nizke. Kazen je manjša, kot pa je letni prihranek najemodajalca, zato se bolj splača oddajati stanovanje na črno. Če pa primerjam najvišjo kazen, torej 1200 evrov s prihranki lastnika, potem se splača na črno oddajati večja stanovanja (dvosobno stanovanje, če so lastniki stanovanj uvrščeni v 16 % in dvosobno ali trisobno stanovanje, če so lastniki uvrščeni v 27 % dohodninsko lestvico). Letni zasluži od najemnin so višji kot kazen. Lastniki, ki pa so uvrščeni v 41 %, se jim oddajanje stanovanj ne splača prijaviti, saj je kazen skoraj enaka letnemu prihranku že pri najmanjšem stanovanju - garsonjeri. Višine kazni so različne, vendar so po mojem mnenju še vedno prenizke. Lastniki stanovanj morajo sami ugotoviti, ali se jim splača oddajati stanovanje na črno ali ne.

5 DOSEGLJIVOST NAJEMNIŠKIH STANOVANJ

Cirmanova (2006, str. 61) pravi takole: »Pojem dosegljivosti stanovanj se nanaša na sposobnost gospodinjstva za potrošnjo stanovanjskih storitev (Nelson et al., 2002) oziroma zagotavljanje stanovanja ustrezne velikosti, ki zagotavlja minimalne fizične in sanitarne standarde (Struyk, 2006). [...] Merjenje dosegljivosti stanovanj za gospodinjstva zato primerja dohodek gospodinjstva z višino najemnin.« Dosegljivost stanovanj se v najemnem sektorju proučuje s pomočjo deleža stanovanjskih stroškov v razpoložljivem dohodku gospodinjstva. Mednarodna uveljavljena meja za stanovanjske stroške je 30 odstotkov razpoložljivega dohodka v gospodinjstvu (Cirman, 2006, str. 65).

V diplomski nalogi sem hotela narediti primerjavo v dosegljivosti stanovanj med slovenskimi regijami ali pa med večjimi kraji po Sloveniji, vendar sem naletela na težavo. Višine tržnih najemnin niso nikjer spremljane, zato se tudi teh podatkov ne da nikjer dobiti. Na spletnem portalu Slonep sem dobila podatke o oglaševanih najemninah le za Ljubljano. Odločila sem se, da bom za primerjavo vzela povprečne oglaševane najemnine za leto 2008 garsonjer, enosobnega, dvosobnega in trisobnega stanovanja v Ljubljani. Višino najemnin sem potem primerjala z povprečno neto plačo v Ljubljani, ki nam pove razpoložljiva sredstva pri najemnikih. Zaradi pomanjkanja podatkov sem naredila le grobo primerjavo. Po podatkih Statističnega urada RS je povprečna neto plača v Ljubljani leta 2008 znašala 1.042,35 EUR.

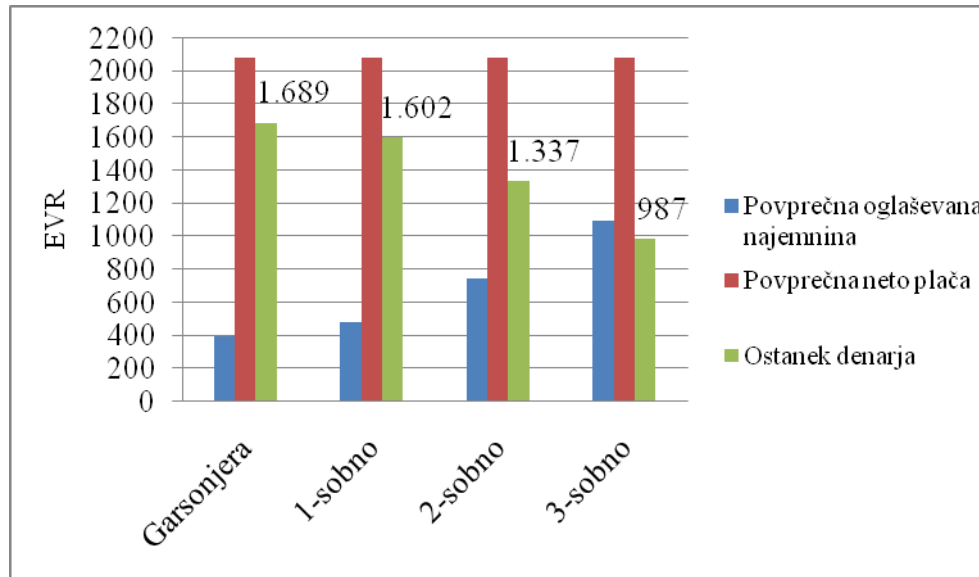
Tabela 6: Bruto in neto plača v osrednjeslovenski regiji

Občina	Bruto plača (EVR)	Neto plača (EVR)
Ljubljana	1.663,43	1.042,35

Vir: SI STAT podatkovni portal 2008.

Pri ugotavljanju, koliko denarnih sredstev ostane gospodinjstvom po plačilu stanovanjskih stroškov, sem upoštevala le znesek najemnine, brez obratovalnih stroškov. Izračune sem naredila na podlagi dveh povprečnih neto plač (v nadaljevanju tudi razpoložljiv dohodek gospodinjstva), saj po podatkih zadnjega popisa leta 2002 prevladujejo tričlanska gospodinjstva - zaposlena zakonca z otrokom.

Slika 2: Denar, ki ostane najemniku po plačilu najemnine

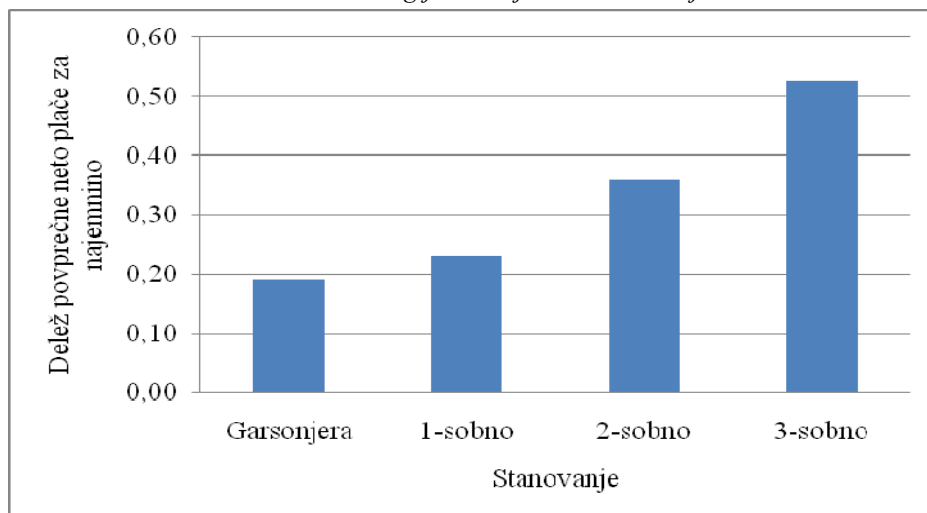


Vir: SI.STAT podatkovni portal 2008, Slonep.

Dve mesečni povprečni neto plači zadostujejo za pokrivanje najemnine garsonjere, enosobnega, dvosobnega in trisobnega stanovanja. Koliko denarnih sredstev ostane gospodinjstvom za potrošnjo ostalih dobrin, je razvidno iz grafa, zmanjšujejo pa se z velikostjo stanovanja.

Najemniki stanovanj, ki imajo v najemu garsonjero, porabijo 19 odstotkov razpoložljivega dohodka za najemnino, tisti, ki bivajo v enosobnem stanovanju, porabijo 23 odstotkov razpoložljivega dohodka, v dvosobnem stanovanju porabijo 36 odstotkov razpoložljivega dohodka, v trisobnem stanovanju pa 52 odstotkov razpoložljivega dohodka. Če bi upoštevala še obratovalne stroške, bi bil delež sredstev, ki jih gospodinjstva porabijo za stroške stanovanja večji.

Slika 3: Dosegljivost najemnih stanovanj



Vir: SI-STAT podatkovni portal 2008, Slonep.

Kot lahko vidimo, tisti, ki živijo v dvosobnem ali trisobnem najetem stanovanju, dajo za stroške stanovanja več kot 30 odstotkov razpoložljivega dohodka gospodinjstva. Za večja stanovanja se večinoma odločajo družine z več otroki, ki potrebujejo več prostora. Tisti, ki imajo najeto 3-sobno stanovanje, morajo dati nekaj več kot eno povprečno mesečno neto plačo le za najemnino. Najemniki z nižjimi dohodki in veliko družino si ne morejo privoščiti ustreznega velikega stanovanja, saj so zanje mesečne najemnine previsoke. Iz izračunanega sklepam, da so mesečne najemnine previsoke glede na dohodke gospodinjstev.

5.1 SUBVENCIJE

Država pomaga s subvencijami mladim družinam pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja. Za subvencijo morajo izpolnjevati določene kriterije. Subvencija se prizna največ v višini razlike med najemnino, kakršna bi za najeto stanovanje znašala po predpisih, ki urejajo neprofitne najemnine, in priznana tržno najemnino za primerno stanovanje. Znesek neprofitne najemnine znaša 3 EVR/m² stanovanjske površine. Najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanja so določene in se razlikujejo po statističnih regijah. Iz Tabele 7 je razvidno, kakšna je najvišja priznana tržna najemnina na m² in koliko znaša subvencija.

Tabela 7: Priznana tržna najemnina in subvencija za najem

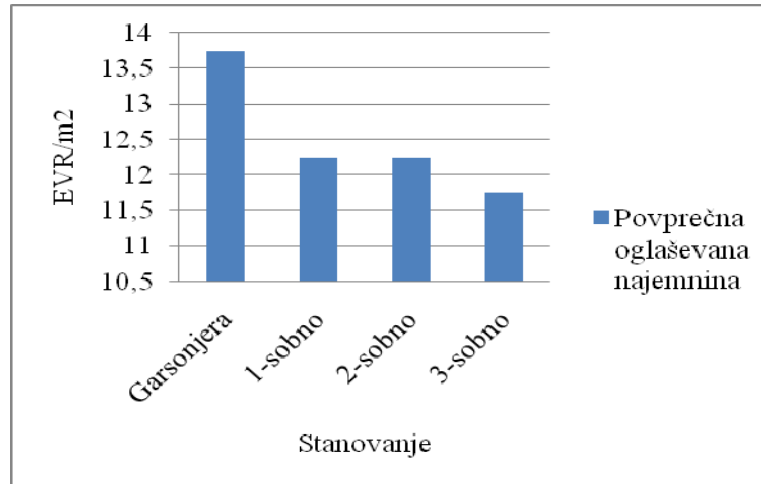
Regija	Priznana tržna najemnina za m ² stanovanjske površine (v EVR)	Najvišja dovoljena subvencija najema za m ² stanovanjske površine (v EVR)
Osrednjeslovenska	7,0	4,0

Vir: Uradni list RS, št. 66.

Subvencije za tržno najemnino v Ljubljani pridejo v poštev za najemna stanovanja, ki imajo najemnino največ 7 EVR/m². V nadaljevanju sem preverila, ali so najemniki ob tako nizkih državnih pomočeh sploh deležni subvencije.

Povprečna mesečna oglaševana najemnina na m² se v Ljubljani giblje različno, odvisna je od velikosti stanovanja. Najdražji m² stanovanjske površine je v garsonjeri, najcenejši pa v trisobnem stanovanju.

Slika 4: Povprečna mesečna oglaševana najemnina (€/m²)



Vir: Slonep.

Iz Slike 4 je razvidno, da vsa razpoložljiva stanovanja v ponudbi najemnega trga v Ljubljani presegajo mesečno najemnino 7 EVR/m². To pa pomeni, da najemniki, ki živijo v teh stanovanjih, niso deležni državnih subvencij. Te torej mladim družinam ne koristijo nič. Skleпам lahko, da so mesečne najemnine previsoke ali pa da so državne subvencije prenizke, da bi lahko pomagale mladim družinam. Čeprav se na prvi pogled zdi, da država s subvencijami pomaga, pa vidimo, da te subvencije niso realno postavljene. Tržni najemni stanovanjski trg v Ljubljani deluje tako, kot da sploh ne bi imel subvencij.

SKLEP

Nepremičninski trg v Sloveniji ima nekatere posebnosti, ki jih trgi v drugih evropskih državah nimajo. Najemništva je, v primerjavi z razvitim svetom, sorazmerno malo.

Lastnik stanovanja mora pri oddaji stanovanja v najem skleniti z najemnikom najemno pogodbo. Lastniki stanovanj v Sloveniji, zaradi načina obdavčitve, ne prijavijo dohodka iz oddajanja premoženja v najem pri pristojnem organu, tako se izognejo plačilu davka. Prihranki, ki jih imajo lastniki stanovanj, so različni, odvisni so od velikosti stanovanja, ki ga oddajajo, in od razreda, v katerega padejo pri dohodnini. Država na nek način, z visokimi davki in dokaj nizkimi kaznimi, spodbuja nelegalno oddajanje nepremičnin in tako tudi nima popolne evidence o tržnih najemnih in najemninah. Stanovanja na trgu so prazna, čeprav je povpraševanja po njih veliko. Država bi lahko tudi s primerno obdavčitvijo povečala ponudbo stanovanj.

Na nepremičninskem trgu se s tveganji srečujejo lastniki in najemniki, okolje, v katerem ima lastnik stanovanje, stroški vzdrževanja stanovanja so večji od predvidenih, najemnik v

stanovanju povzroča škodo in ne plačuje najemnine, vse to so tveganja, ki lahko doletijo lastnika stanovanja. Najemniki pa nimajo ustrezne varnost (posebno takrat, kadar nimajo sklenjene najemne pogodbe), ne smejo prenavljati ali modernizirati stanovanja, ne smejo povečati števila najemnikov, lastniku morajo dovoliti spremembe in prenove v stanovanju, to pa vse zmanjšuje občutek »doma«.

Cene povprečnih oglaševanih najemnin v Ljubljani so odvisne od velikosti stanovanja. Večje kot je stanovanje, večja je mesečna najemna. Kako dosegljiva so najemna stanovanja v Ljubljani, sem ugotavljala s pomočjo oglaševanih povprečnih mesečnih najemnin in dveh neto povprečnih mesečnih plač v Ljubljani za preteklo leto. Mednarodno uveljavljeno mejo, 30 odstotkov stanovanjskih stroškov, so presegla dvosobna in trisobna stanovanja. Torej tista, v katerih navadno živijo večje družine, ki že za ostale stroške porabijo več denarja.

Mlade družine naj bi bile subvencionirane s strani države pri najemu tržnega stanovanja. Vendar, ko sem primerjala višino subvencije na m² stanovanja in povprečne mesečne oglaševane najemnine na m² stanovanja v Ljubljani, sem prišla do ugotovitve, da mladi najemniki sploh niso deležni pomoči, ker so subvencije, glede na najemnine, prenizke. S tem ko najemniki ne morejo kriti stroškov za stanovanje, si morajo najeti manjše stanovanje, kar je problem posebno za tiste, ki bi potrebovali večje stanovanje (družine z več otroki). Tako so prisiljeni živeti tam, kjer ni dovolj prostora za normalno življenje, medtem ko se državne subvencije trošijo na območjih, kjer so najemnine nižje in najem stanovanja najemnikom tudi bolj dosegljiv.

LITERATURA IN VIRI

1. Cirman, A. (2007a). *Poslovanje z nepremičninami – osnovni pojmi*. Zapiski predavanj. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
2. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I. & Zakrajšek, P. (1999). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
3. Mandič, S. (1996). *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
4. Cirman, A. (2007b). *Poslovni dogodki in dejavnosti na trgu nepremičnin*. Zapiski predavanj. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
5. Bien, S. (2001). Predstavitev pravic najemnikov. *Najem stanovanja*. (str. 17-63). Ljubljana: Mestna občina.
6. Dakić, L. (2009). Nasvet dneva: Kdaj je najemnina oderuška. *Mojevro.si*. Najdeno 27. junija 2009 na spletnem naslovu http://www.mojevro.si/244246/Nasvet_dneva_Kdaj_je_najemnina_oderu%20%28ka
7. Stanovanjski zakon (SZ-1) in Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A). *Uradni list RS*. (Št. 96/03, 57/08).
8. Puschner, M. (2008) Cene SLONEP: Cene stanovanj. Najdeno 2. julija 2009 na spletne naslovu <http://www.slonep.si>
9. Mandič, S. (2006). Stanovanje in kakovost življenja V S. Mandič, A. Cirman (ur.), *Stanovanje v Sloveniji 2005* (str. 15-53). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
10. Pirkmajer, E. (2007). Pogledi najemodajalca na aktualni stanovanjski zakon. *Zbornik referatov 18. posveta. Poslovanje z nepremičninami* (str. 118-124). Ljubljana: Inštitut za nepremičnine.
11. Šarec, T. (2008). Stanovanjski najemi trg – pogled najemodajalca. *Zbornik referatov 19. posveta. Poslovanje z nepremičninami: država, državljani, stanovanja* (str. 76-85). Ljubljana: Inštitut za nepremičnine.
12. Zakon o dohodnini (2006). *Uradni list RS*. (Št. 117/2006).
13. Krivec, V. (2006, januar). Davki zavirajo preglednost najemnega trga. *Glas gospodarstva*. Najdeno 1. julija 2009 na spletnem naslovu <http://www.gzs.si/pripone/12812>
14. *Davki so cokla najemnega trga*. Najdeno 1. julija 2009 na spletnem naslovu <http://www.vecer.com/clanek2009061805442942>
15. *Najemniki neplačniki zaščiteni kot medvedi*. Najdeno 18. maja 2009 na spletnem naslovu http://www.finance.si/246458/Najemniki_nepla%20%28niki_za%20%28iteni_kot_medve%20%28di
16. Cirman, A. (2006). Kako dosegljiva so stanovanja za slovenska gospodinjstva? V S. Mandič, A. Cirman (ur.), *Stanovanje v Sloveniji 2005* (str. 55-70). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
17. Trg dela. Demografsko in socialno področje, Trg dela: SI STAT podatkovni portal 2008. (2009). Ljubljana. Statistični urad Republike Slovenije.

18. Debevec, J. (2002). Najemniki denacionaliziranih stanovanj. V S. Mandič, M. Filipović (ur.), *Stanovanjske študije* (str. 111-128). Ljubljana: Fakulteta za družbene študije.
19. Boškić, R. (2002). Krepitev moči na stanovanjskem področju. V S. Mandič, M. Filipović (ur.), *Stanovanjske študije* (str. 21-43). Ljubljana: Fakulteta za družbene študije.
20. Perko, B. (2001, 2. maj). Lastno ali najemo stanovanje. *Finance.si*. Najdeno 27. junija 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/5108>
21. Murko, J. (2009, 11. maj). Gospodarske razmere in trg nepremičnin. Najdeno 1. julij 2009 na spletnem naslovu <http://www.nepremicninskiblog.si/?p=39>
22. Cirman, A. (2002). Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. V S. Mandič, M. Filipović (ur.), *Stanovanjske študije* (str. 163-181). Ljubljana: Fakulteta za družbene študije.
23. Milič, M. (2009, 9. junij). Poplava stanovanj, najemnine padajo. *Moje finance*. Najdeno 28. junij 2009 na spletnem naslovu http://www.mojevro.si/249397/Poplava_stanovanj_najemnine_padajo
24. Oplotnik, T. (2008, april). Institucionalno okolje in stanovanjske razmere v Evropski uniji. *Lex localis-Revija za lokalno samoupravo*, str. 311-332.
25. Marn, U. (2009, 24. april). Trg nepremičnin. *Priloga bivanje Mladina*, str. 62-66.
26. Mandič, S. (1999). Stanovanje, kakovost življenja in spremembe v zadnjem desetletju. DR, XV (30-31), str. 186-208. Najdeno 1. avgusta 2009 na spletnem naslovu: <http://dk.fdv.uni-lj.si/dr/dr30-31mandic.PDF>
27. Puschner, M. (2006). Razmere na trgu. Najdeno 11. junija 2009 na spletnem portalu <http://gradnja.slonep.net/info/nepremicninski-trg/razmere-na-trgu/>
28. Berk, A. Petrlin, J. & Ribarič, P. (2005). *Obvladovanje tveganja*. Ljubljana: GV Založba.
29. Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj. (2007). *Uradni list RS.*(Št. 66/2007).
30. Zakon o davčnem postopku (2006). *Uradni list RS.* (Št. 117/2006).