

**UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA**

MAGISTRSKO DELO

**FINANCIRANJE STANOVANJSKE GRADNJE Z VIDIKA NACIONALNE
STANOVANJSKE VARČEVALNE SHEME IN EVROPSKE IZKUŠNJE S
POGODBENIM VARČEVANJEM**

Ljubljana, februar 2005

Dušan Gorenčič

IZJAVA

Študent Dušan Gorenčič izjavljam, da sem avtor tega magistrskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom prof. dr. Tineta Stanovnika in skladno z 21. členom Zakona o avtorski in sorodnih pravicah – ZASP–UPB1 (Ur. l. RS 94/2004), ter dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani,

Podpis:

KAZALO

| | | |
|---------|---|----|
| 1. | UVOD..... | 1 |
| 2. | STANOVANJSKI TRG, STANOVANJSKA POLITIKA IN STANOVANJE KOT DOBRINA | 5 |
| 2.1. | STANOVANJSKI TRG IN STANOVANJSKA POLITIKA..... | 5 |
| 2.2. | ZNAČILNOSTI STANOVANJA | 7 |
| 2.3. | UKREPI DRŽAVE NA STANOVANJSKEM PODROČJU | 8 |
| 3. | ZGODOVINSKA IZHODIŠČA STANOVANJSKE POLITIKE V SLOVENIJI.... | 11 |
| 3.1. | NAJPOMEMBNEJŠA OBDOBJA RAZVOJA DO LETA 1991 | 11 |
| 3.2. | STANOVANJSKI ZAKON IZ LETA 1991..... | 13 |
| 3.3. | NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM..... | 15 |
| 3.4. | NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA | 17 |
| 3.5. | STANOVANJSKI ZAKON IZ LETA 2003..... | 18 |
| 4. | STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE | 19 |
| 5. | ANALIZA STANOVANJSKEGA TRGA | 22 |
| 5.1. | GRADNJA STANOVANJ..... | 22 |
| 5.2. | CENE STANOVANJ | 25 |
| 5.3. | GIBANJE OBRESTNIH MER ZA STANOVANJSKA POSOJILA | 29 |
| 6. | NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA (NSVS) | 31 |
| 6.1. | OSNOVNA IZHODIŠČA IN RAZLOGI ZA NASTANEK NSVS..... | 31 |
| 6.2. | VSEBINA IN POMEN NSVS | 32 |
| 6.2.1. | OBSEG VARČEVANJA..... | 32 |
| 6.2.2. | POGOJI VARČEVANJA V NSVS..... | 34 |
| 6.2.3. | NAČIN VARČEVANJA | 37 |
| 6.2.4. | VARČEVALNA DOBA | 37 |
| 6.2.5. | OBRESTNE MERE..... | 38 |
| 6.2.6. | PREMIJA | 38 |
| 6.2.7. | DOLGOROČNO STANOVANJSKO POSOJILO | 38 |
| 6.2.8. | NAMENI ZA PORABO POSOJIL | 39 |
| 6.2.9. | SWOT-ANALIZA NSVS | 41 |
| 6.2.10. | PRIHODNOST NSVS..... | 43 |
| 7. | ANALIZA PRIČAKOVANJ NSVS | 44 |
| 7.1. | ANALIZA PRIČAKOVANJ VARČEVALCEV..... | 44 |
| 7.2. | BIVALNE RAZMERE VARČEVALCEV | 44 |

| | | |
|--------|--|----|
| 7.3. | NAMENI VARČEVANJA V NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI..... | 46 |
| 7.4. | NAMENI IZRABE POSOJILA | 49 |
| 7.5. | NAMERE VARČEVALCEV | 51 |
| 7.6. | OCENA POTREB PO STANOVANJIH OB IZTEKU VARČEVALNIH SHEM ... | 52 |
| 7.7. | POVPREČNI VARČEVALEC | 52 |
| 8. | NARODNOGOSPODARSKI POMEN NSVS | 53 |
| 8.1. | UČINKI VARČEVALNE POGODBE V OKVIRU NSVS NA SLOVENSKI FINANČNI SISTEM | 53 |
| 8.2. | POVEČANJE PONUDBE STANOVANJ S STRANI DRŽAVE | 56 |
| 8.3. | PRIMERJAVA DONOSNOSTI VARČEVANJA | 57 |
| 9. | NASTANEK IN POMEN POGODBENEGA VARČEVANJA ZA STANOVANJSKE NAMENE..... | 58 |
| 9.1. | ZNAČILNOSTI DOBRO DELUJOČIH SISTEMOV STANOVANJSKEGA FINANCIRANJA | 58 |
| 9.2. | NASTANEK SISTEMA POGODBENEGA VARČEVANJA | 59 |
| 9.2.1. | ROTATING SAVINGS & CREDIT ASSOCIATIONS (ROSCAS)..... | 59 |
| 9.2.2. | NEMŠKI SISTEM BAUSPAR..... | 60 |
| 9.2.3. | FRANCOSKI EPARGNE-LOGEMENT | 62 |
| 9.2.4. | PRIMERJAVA POGODBENIH SISTEMOV VARČEVANJA | 63 |
| 9.3. | POGODBENO VARČEVANJE V DRŽAVAH V TRANZICIJI | 66 |
| 9.3.1. | ZNAČILNOSTI TRANZICIJSKIH DRŽAV | 66 |
| 9.3.2. | RAZVOJ SISTEMOV POGODBENIH VARČEVANJ V DRŽAVAH V TRANZICIJI | 66 |
| 9.3.3. | PROBLEMI VARČEVALNIH SISTEMOV V DRŽAVAH V TRANZICIJI .. | 68 |
| 9.4. | SLOVENSKE IZKUŠNJE V PRIMERJAVI Z DRŽAVAMI V TRANZICIJI | 69 |
| 10. | ZAKLJUČEK..... | 70 |
| 11. | LITERATURA IN VIRI..... | 72 |

1. UVOD

Države v tranziciji, med katere sodi tudi Slovenija, so ob spremembi družbenega režima zapostavljale sistematično financiranje stanovanjske gradnje, tako da so časi, ko je država sistematično zagotavljala od 3.000 do 5.000 novih stanovanj na leto, že desetletja za nami. Načrti za oživitev gradnje stanovanj v nekdanjem obsegu so živi, državna in tržna klima sta ugodni, tako da je treba le izpolniti zastavljeno.

Nacionalni stanovanjski program opredeljuje najpomembnejše smeri razvoja stanovanjske oskrbe, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju, to pa je, vsakemu državljanu Republike Slovenije ob njegovem lastnem prizadevanju omogočiti pridobitev primerne stanovanja za njegove potrebe in za življenje njegove družine. Država mora torej s svojimi institucijami ustvarjati tako okolje, ki omogoča, da si vsak državljan, v skladu s svojimi možnostmi, pridobi primerno stanovanje za bivanje.

Za Slovenijo je tudi značilno, da se njeni državljani tradicionalno trudijo pridobiti, zgraditi lastno stanovanje. Izgradnja lastne hiše oziroma nakup stanovanja za večino Slovencev pomeni najpomembnejšo investicijo v življenju. Kot pravi Srna Mandič v intervjuju za Dnevnik (Čepin, 2003): »Navezanost na zemljo in lastne stvari je stvar kulture, tako kot so stvar kulture in tradicije različne samooskrbne dejavnosti, ki se jim ljudje pri nas posvečajo v prostem času: popravljajo si avtomobile, šivajo obleke in gradijo hiše.« Realizacija najpomembnejše investicije pa v večini primerov pomeni tudi eno od oblik preživljanja prostega časa, saj je za Slovenijo značilna gradnja v lastni režiji, česar denimo v sosednji Avstriji tako rekoč ne poznajo (Petavs, 2003).

Stanovanjsko področje je imelo različna obdobja. Njihove značilnosti so bile povezane s stanjem v gospodarstvu in predvsem s političnimi spremembami. Vsaka bistvena sprememba političnega sistema je prinesla tudi nekaj novosti na področju stanovanjske izgradnje. Tudi za čas slovenske samostojnosti lahko ugotavljamo več obdobj. Za začetek 90. let prejšnjega stoletja je značilna privatizacija stanovanjskega fonda, s katero smo dobili prevladujočo privatno strukturo. Privatizacija je odpravila nekatere probleme in hkrati ustvarila nove, ki se odražajo v neskladnosti z razmerami v razvitih tržnih gospodarstvih (Lavrač, 1994). Posegi države na področju stanovanjske oskrbe so bili skromni. Na novo oblikovani stanovanjski trg brez regulatornih posegov države ni mogel uspešno izoblikovati uravnoteženosti med ponudbo in povpraševanjem. Razlogi za to naj bi bili predvsem v prenizki kupni moči prebivalstva in neugodnih pogojih za dolgoročno zadolževanje prebivalstva. Akterji stanovanjske oskrbe so poudarjali izoblikovanje ugodne klime za krepitev povpraševanja. Povečano povpraševanje naj bi izoblikovalo tudi ponudbeno stran, kajti gradnja novih stanovanj je namreč v primerjavi s predhodnimi obdobji zamrla. Tako naj bi ponudbeniki na trgu, predvsem gradbena podjetja, s povečano ponudbo stanovanj odgovorili na večje povpraševanje. Ugotavljamo lahko, da je povečano povpraševanje bolj vplivalo na

krepitev cen kot pa na povečan obseg gradnje oziroma večjo ponudbo novih stanovanj.

Kupna moč prebivalstva se je povečala tudi z dolgoročnimi stanovanjskimi posojili z ugodno obrestno mero, ki jih je dodeljeval Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Posojila so ugodno vplivala na prestrukturiranje povpraševanja. Res je bilo razpisanih in dodeljenih posojil premalo glede na izražene in evidentirane zahteve, vendar so pripomogla k izoblikovanju celostne ponudbe dolgoročnih stanovanjskih posojil v bančnem sistemu pod ugodnejšimi pogoji. Na zniževanje obrestnih mer so vplivali tudi razmere na finančnih trgih v razvitejših državah ter približevanje in vključitev Slovenije v Evropsko unijo.

Ugotavljamo, da posegi države za krepitev in uravnoteženje povpraševanja na stanovanjskem trgu niso zadoščali za normalizacijo stanovanjskega trga. Pričakovanja, da bo povečano povpraševanje normaliziralo trg, se niso izpolnila v celoti. Tudi obseg finančnih sredstev, namenjenih za ugodna dolgoročna stanovanjska posojila preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ni bil zadosten. Posojila so se lahko razdeljevala samo na podlagi razpisov. Oblikovale so se prednostne kategorije posojilojemalcev, kar pomeni, da posojila niso bila dostopna vsem zainteresiranim.

Analize stanovanjske politike so pripeljale do tega, da je treba ukrepe države razširiti tudi na ponudbeno stran. Na področju gradnje stanovanj je bilo namreč preveč ovir, da bi okrepljeno povpraševanje predstavljalo tisto spodbudo na trgu, ki bi zagotavljala več novih stanovanj. Poleg specifičnosti stanovanjskega trga so bile ovire predvsem neurejena zemljiška politika, nepregleden nepremičninski trg, neurejene evidence nepremičnin, zapleteni postopki za gradnjo objektov itn.

Za konkreten poseg države na ponudbeno stran je bilo treba oblikovati ukrepe za odstranitev naštetih ovir in pridobiti sredstva, s katerimi bi lahko intervenirali. Ideja, da bi se v večji meri aktivirala sredstva na eni strani prebivalstva in na drugi strani bančnega sistema, je pripeljala do uresničitve nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 1999. Varčevalna shema pomeni, da imajo varčevalci, ki vstopajo za določeno obdobje v sistem ugodnega varčevanja, po izteku varčevalne dobe pravico do najetja ugodnih dolgoročnih posojil za stanovanjske namene.

Z uresničitvijo nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS) se bo dolgoročno stanovanjsko kreditiranje v celoti preselilo v bančni sistem. Sredstva, ki jih je Stanovanjski sklad Republike Slovenije namenjal za kreditiranje prebivalstva, se bodo sprostila in bodo namenjena za posege države, ki naj bi normalizirala stanovanjski trg tako z odkupi stanovanj kot s soinvestiranjem in organizacijo lastne gradnje stanovanj za prodajo na trgu oziroma za krepitev sklada najemnih stanovanj.

Leta 2004 so se sprostila prva privarčevana sredstva, skladno s sklenjenimi varčevalnimi pogodbami v okviru nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Banke so na podlagi varčevanja odobrile že prve ugodne dolgoročne kredite. Na stanovanjskem trgu je ob svežem kapitalu pričakovati povečanje povpraševanja, predvsem po novozgrajenih stanovanjskih enotah. Na to, kakšni so vplivi ob

sprostitvi NSVS in kakšna so pričakovanja varčevalcev, bom skušal poiskati odgovore v svojem delu.

Zmotno je pričakovanje, da bo nacionalna stanovanjska varčevalna shema v celoti uredila nesorazmerja na stanovanjskem trgu. Vse dokler ne bo v celoti rešeno vprašanje evidence nepremičnin oziroma zemljiške knjige, s čimer bo omogočen razvoj hipotekarnega financiranja nakupov nepremičnin, dokler ne bo urejeno posredovanje pri prodaji oziroma nakupu nepremičnin, pravno varstvo kupcev itn., stanovanjski trg v Sloveniji ne bo primerljiv s trgi v razvitejših državah (predvsem v EU in Severni Ameriki).

Izkušnje s podobnimi varčevalnimi shemami imajo tudi preostale države Srednje Evrope. Med državami v tranziciji je prva imela izkušnje s pogodbenim varčevanjem Slovaška, saj je prilagodila in uvedla nemško-avstrijski model pogodbenega varčevanja za financiranje stanovanjskega področja že leta 1992. Po razpadu prejšnjega sistema financiranja se je pogodbeno varčevanje izkazalo za najučinkovitejši odgovor na porajajoče probleme v financiranju, zlasti zaradi svoje neodvisnosti od finančnega trga (Pfeiffer, 2003). Podobne sisteme varčevanja so v zgodnji fazi uvedle tudi Češka in Madžarska (Diamond, 1998, 1999), sledijo pa jim tudi v drugih tranzicijskih državah.

Struktura poglavij in uporabljene metode

V prvem poglavju predstavljam nekatera teoretična izhodišča in posebnosti, ki so pomembne za razumevanje stanovanjskega trga. Poudarek bo na instrumentih in ukrepih države, s katerimi se skuša regulirati delovanje stanovanjskega trga (Mandič, 1996).

V drugem in tretjem poglavju me zanima predvsem razvoj stanovanjskega trga v Sloveniji, kakšne so posebnosti, pravna urejenost in akterji trga. Glede na to, da je od razglasitve slovenske samostojnosti minilo že več kot deset let, me zanima, ali lahko v tem obdobju že ugotovljamo različne faze v razvoju (Gorenčič, 1996).

V naslednjih dveh poglavjih z analizo dejavnikov na stanovanjskem trgu predstavljam trenutno stanje in prikažem izhodišča, ki so botrovala nastanku NSVS. Ena od pomembnejših analiz v mojem delu je namenjena vplivu nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na stanovanjski trg in na celotno narodno gospodarstvo (Križanič, 2002, 2003a, 2003b; Ninamedia, 2001, 2002, 2003, 2004).

Želim tudi poiskati in prikazati, kaj NSVS kot finančni produkt in oblika spodbujanja stanovanjske gradnje pomeni v širšem prostoru, predvsem v primerjavi s primerljivimi državami: Češko, Slovaško, Madžarsko (Hegedüs, 2002; Lea, 1995). Zanima me tudi nastanek in razvoj podobnih sistemov pogodbenih varčevanj.

V svoji nalogi iščem odgovore predvsem na naslednja vprašanja:

- a) Katera so izhodišča, ki so vodila v uvedbo NSVS?
- b) Kakšen je pomen NSVS za razvoj stanovanjskega trga v Sloveniji?
- c) Kakšni bodo vplivi in učinki NSVS na slovensko gospodarstvo?
- d) Kakšni bodo vplivi in učinki NSVS na povpraševanje?
- e) Kakšen je zgodovinski razvoj pogodbenih varčevanj?
- f) Kakšne so izkušnje drugih držav na področju financiranja stanovanjske gradnje na podlagi pogodbenih varčevanj?

V svojem delu uporabljam več različnih metod:

1. V prvem delu iz splošnih teoretskih ugotovitev potegnem sklepe o posebnosti stanovanjskega trga. Z deduktivno metodo torej opredelim specifične lastnosti stanovanjskega trga, stanovanja kot dobrine ter vlogo države.
2. S primerjavo razvoja stanovanjske politike v različnih obdobjih skušam opredeliti dejavnike razvoja in poiskati vzroke za uvedbo NSVS.
3. S primerjavo statističnih kazalcev skušam analizirati razvoj stanovanjskega trga. Pri tem uporabljam preproste statistične metode in osnovne opisne statistike.
4. Z analizo SWOT opredelim NSVS, poiščem njen prostor v okolju, njene močne in šibke plati ter priložnosti, ki jih NSVS nudi za razvoj stanovanjskega področja.
5. Z analizo podatkov, pridobljenih z anketo med varčevalci nacionalne stanovanjske sheme, pridobljene podatke uporabim za evalvacijo potreb po stanovanjih.
6. S primerjavo statističnih podatkov iščem primerljivost z drugimi evropskimi državami ter izpostavim prednosti in slabosti slovenskih izkušenj v primerjavi z evropskimi.

2. STANOVANJSKI TRG, STANOVANJSKA POLITIKA IN STANOVANJE KOT DOBRINA

Za boljše razumevanje trenutnih tokov na stanovanjskem področju v Sloveniji želim v tem poglavju izpostaviti nekatera teoretična izhodišča in jih deloma zgodovinsko opredeliti. Zanimajo me predvsem stanovanjski trg, stanovanjska politika in stanovanje kot predmet oziroma dobrina.

2.1. STANOVANJSKI TRG IN STANOVANJSKA POLITIKA

Tudi če stanovanjski trg razumemo kot pravi trg, si zaradi specifičnih lastnosti stanovanj kot dobrine, ki nastopa na trgu, ne moremo zamisliti delovanja trga brez vpliva in posredovanja države. Četudi na trgu ni neposrednih intervencij države, ta posredno vpliva nanj z različnimi instrumenti stanovanjske in ekonomske politike, ki so usmerjeni v reguliranje trga.

Stanovanjska politika je oblika javnega poseganja v stanovanjsko sfero (Mandič, 1995). Institucionalno se prepleta tako s socialnim področjem kot z vrsto drugih področij: gospodarstvom, urbanizmom, davčnim in finančnim področjem. Tudi če cilj države ni neposredno zagotavljanje zadostnega števila primernih stanovanj, je vsekakor njen cilj ustvarjanje razmer, ki omogočajo zagotavljanje zadostnega števila primernih stanovanj v okviru možnosti prebivalcev. Država skuša to doseči z instrumenti oziroma z mehanizmi državne intervencije. Stanovanjska politika je stvar organiziranosti stanovanjskega trga, načina, kako so tržni akterji vključeni ali pa izključeni iz oblikovanja in izvajanja stanovanjske politike.

V zgodovini je imela stanovanjska politika različen pomen. Njene funkcije v zgodovinskem razvoju v evropskih državah lahko delimo na omejevalno, oblikovalno, oskrbovalno in podporno.

Omejevalna funkcija je značilna za najzgodnejše obdobje prostega stanovanjskega podjetništva, ki se je izoblikovalo z rastjo industrializacije in rastočimi stanovanjskimi potrebami za delavce. Vloga države v tem obdobju je bila, postavljanje omejitev, predvsem z gradbenimi in urbanističnimi normativi na prosto delujočem stanovanjskem trgu. Ta tip je značilen za rastoča evropska industrijska mesta pred I. svetovno vojno.

Medtem ko je država prej postavljala le zunanje omejitve, je bila za obdobje med svetovnima vojnima značilna oblikovalna funkcija stanovanjske politike: država je prevzela vidnejšo vlogo z oblikovanjem pogojev za poslovanje stanovanjskih

podjetnikov, določanjem pogojev za najem stanovanj, z oskrbo z najemnimi stanovanji. Država je s svojimi posegi vplivala na delovanje trga.

Z oskrbovalno funkcijo, ki je značilna za obdobje po drugi svetovni vojni, je država prevzela neposredno vlogo za stanovanjsko oskrbo prebivalstva. Primanjkljaj stanovanj je bil v tem obdobju zaradi različnih demografskih in ekonomskih razlogov velik. Da bi odpravila primanjkljaj, je država nastopala neposredno v vlogi kupca stanovanj oziroma v vlogi organizatorja gradnje lastnih stanovanj. S tem je krepila vlogo gradbenega sektorja in javnega najemnega sklada stanovanj. Z realiziranimi cilji pri odpravi primanjkljaja stanovanj in z okrepljenim gradbenim sektorjem se je neposredna vloga države zmanjševala.

Oskrbovalna funkcija se je preoblikovala v podporno, kar pomeni, da je država začela delovati posredno na stanovanjskem trgu. Skladno s sodobnejšimi trendi se je načelo zagotavljanja stanovanj zamenjalo z načelom omogočanja. To je tudi v skladu z listino »Svetovna strategija za bivališča do leta 2000¹«, sprejeto na zasedanju generalne skupščine Organizacije združenih narodov leta 1988. S to listino mednarodna skupnost splošno priznava pravico do ustreznega bivališča, zato je obveznost vsake države, da ustrezno pripomore k reševanju stanovanjskih potreb svojih prebivalcev. Sodobni pristop omogočanja, ki ga priporočajo, naj nadomesti zastarelo doktrino zagotavljanja. S spremenjenim pristopom naj bi bili zagotovljeni tudi pogoji za delovanje stanovanjskega trga. Tako naj bi se vzpostavile ustrezne razmere, ki bi omogočale vključevanje privatnih iniciativ in kapitala v produkcijo zadostnega števila primernih stanovanj na trgu.

Cilji, določeni z omenjeno svetovno strategijo, izkazujejo skladnostni razvoj stanovanjskega trga v Sloveniji. Cilje lahko razdelimo na sledeče sklope (Mandič, 1996):

1. Količinski in cenovni cilji predstavljajo zagotavljanje zadostnega števila primernih, kakovostnih in cenovno dosegljivih stanovanj.
2. S kakovostnimi cilji preprečujemo prenaseljenost ter zagotavljamo varnost stanovanjskega statusa in ustrezno izbiro.
3. S cilji v zvezi s povpraševanjem zagotavljamo razvoj stanovanjskih finančnih virov, ustrezno fiskalno politiko in subvencioniranje.
4. S cilji v zvezi s ponudbo zagotavljamo pridobivanje novih stavbenih zemljišč, ustrezno infrastrukturo in komunalno opremljenost ter primerno gradbeniško dejavnost.
5. Cilji v zvezi z reformo predpisov in institucij prispevajo k razvitosti stanovanjskega trga, razvitosti zemljiškega trga, odpravljanju cenovnih motenj in birokratskih ozkih grl, razvoju stanovanjskih financ.

¹ Global Strategy for Shelter to the Year 2000

6. Širši družbenoekonomski cilji in učinki so: odpravljanje revščine, nadzor nad inflacijo, spodbujanje varčevanja prebivalstva, rast bruto domačega produkta, večanje produktivnosti in rast naložb ter podobno.

2.2. ZNAČILNOSTI STANOVANJA

Stanovanjski trg ne moremo šteti za trg v pravem pomenu besede. Zaradi specifičnih lastnosti stanovanja kot tržne dobrine tržni mehanizmi ne delujejo popolno.

Stanovanje kot dobrina ima specifične lastnosti:

1. dvojnost stanovanja,
2. kompleksnost,
3. je fiksna neprenosljiva dobrina,
4. je draga dobrina,
5. je trajna dobrina.

Dvojnost stanovanja izhaja iz dejstva, da ga je možno tržiti kot dobrino oziroma kot storitev. Torej nastopa na trgu nepremičnin in na trgu najemnih stanovanj. Za stanovanje je značilno, da je kompleksna dobrina. Že na proizvodnjo vpliva veliko vzpostavljenih državnih mehanizmov. Stanovanje ni mogoče graditi kjerkoli in v kakršnikoli obliki. Tudi vrednotenje ni možno po ustaljenem modelu, ker ima stanovanje več značilnosti, ki v kombinaciji vplivajo na njegovo vrednost.

Značilnosti stanovanja, ki vplivajo na vrednost stanovanja:

a) Način izdelave in kakovost izdelave:

1. vrsta nepremičnine in oblika izgradnje: hiša, stanovanje;
2. vrsta in število prostorov, ki jih ima stanovanje: predprostor, dnevni prostor, kuhinja, spalnica, kopalnica, stranišče, kabinet, shramba in drugo;
3. zunanji prostor: vrt, atrij, terasa;
4. oblika ogrevanja ter drugi komunalni priklopi: voda, elektrika, kanalizacija, telekomunikacije.

b) Povezanost z okoljem oziroma dostopnost ter urbane značilnosti lokacije, ki vplivajo na vrednost stanovanja:

1. lokacija: mesto, predmestje, podeželje;
2. klimatske razmere;
3. prometna infrastruktura: dostopnost do javnega prevoza, cestne in železniške povezave;
4. bližina ustanov: šol, trgovin, športnih in rekreacijskih objektov;
5. bližina podjetij,
6. urejenost okolice.

Stanovanje je nepremična, fiksna dobrina. Prostorske značilnosti v veliki meri vplivajo na oblikovanje cen. Zaradi fizične neprenosljivosti tudi ni mogoče izoblikovati osrednjega menjalnega prostora. Med menjavo samo se ne prenese dobrina sama, ampak denar, posojila, poročta, vrednostni papirji, zastavne pravice, zavarovanja, pravni naslovi za razpolaganje s stanovanjem oziroma za uporabo stanovanja, pooblastila in zastopništva, davki na prodano nepremičnino.

Stanovanjski trg je izrazito lokalni. Ker je stanovanje neprenosljiva dobrina, je konkurenca zelo omejena. Sprememba povpraševanja oziroma ponudbe v enem kraju se praviloma ne kaže v drugem kraju. Na preselitve vplivajo tudi zelo visoki stroški transakcije. Najprej so tu stroški v denarju, ki poleg plačila pravne in finančne infrastrukture, plačila storitev posrednikov zajemajo tudi strošek same preselitve in prilagoditve stanovanjske opreme. Preselitev poleg časovnega bremena lahko pomeni tudi psihično in organizacijsko breme.

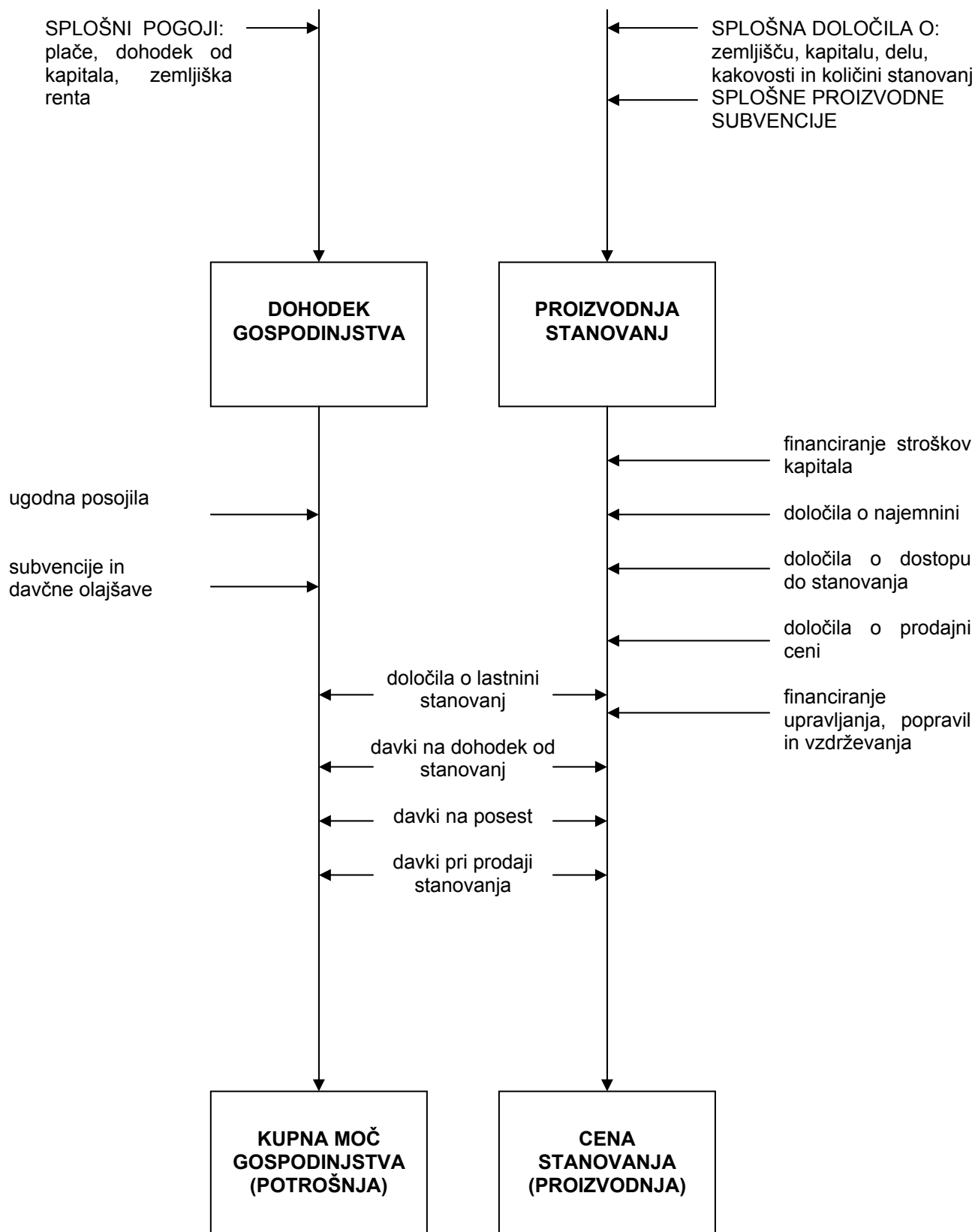
Stanovanje je tudi draga dobrina, kar pomeni, da se strošek pridobitve razporeja skozi daljše obdobje s posojili ali z najemnino. V porabi gospodinjstev zavzema pomemben del. Za večino prebivalcev je investicija v stanovanje največja investicija v življenju.

Dolga življenjska doba stanovanj pomeni trajnost dobrine, zato imajo naložbene odločitve dolgoročne učinke na prostor in bodo zadevale več generacij. Obenem je stanovanje nujna in nenadomestljiva dobrina. Ne glede na dohodek gospodinjstva, je zagotovitev bivališča za vsakega nujnost. Če dohodki ne zadoščajo za lastništvo bivališča, mora država zagotavljati najem stanovanj. Cilj stanovanjske politike mora v tem primeru biti v zagotavljanju zadostnega števila najemnih stanovanj.

2.3. UKREPI DRŽAVE NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Stanovanjska politika skuša z delovanjem v dveh smereh zagotoviti cenovno dosegljivost primerne stanovanja. Prvi pristop je večanje kupne moči prebivalcev, drugi pristop pa je usmerjen k nižanju cen stanovanj. Dvosmernost delovanja države prikazuje slika 1.

Slika 1: Možne oblike državnega posredovanja v stanovanjsko področje



Povzeto po Mandič, 1996

Iz gornje slike lahko razberemo splet možnih instrumentov stanovanjske politike in njihovega součinkovanja. Kot bomo tudi pozneje ugotovili s primerjavo rasti cen stanovanj in rasti dohodkov, se cene stanovanj v veliki meri gibljejo sorazmerno z gibanjem dohodkov. Stanovanjska politika skuša torej v dveh smereh zagotoviti dosegljivost primernega stanovanja:

- a) z večanjem kupne moči gospodinjstev: ugodna posojila, davčne olajšave, subvencioniranje najemnin, ugodnosti pri stanovanjskem varčevanju;
- b) z nižanjem cene stanovanja, zlasti z nižanjem proizvodnih stroškov, spodbujanjem rasti produktivnosti, ekonomijo obsega, odpravljanjem monopolov in informacijskih ovir na stanovanjskem trgu ter prevelikih cikličnih gibanj, zmanjševanjem tveganosti naložb v stanovanja, zemljiško politiko.

Stanovanjska politika se pri zagotavljanju storitev in denarnih virov institucionalno prepleta tako s socialnim področjem države kot z vrsto drugih upravnih podsistemov: urbanizmom, ekonomsko in fiskalno politiko.

Mehanizme državne intervencije lahko razvrstimo v naslednje osnovne instrumente stanovanjske politike (Lavrač, 1992a), kar dopolnjuje sliko 1:

1. Subvencioniranje stanovanjske proizvodnje – objektne subvencije, ki so namenjene subvencioniranju objektov, stanovanjskih zgradb in podobno. Država subvencionira tržne obrestne mere bančnih stanovanjskih posojil, daje direktna državna posojila z obrestno mero, ki je ugodnejša od tržne, ali pa daje državne garancije pri običajnih bančnih stanovanjskih posojilih. Pri objektnih subvencijah gre za stimuliranje ponudbe s subvencioniranjem producentov oziroma lastnikov stanovanj.
2. Subvencioniranje stanovanjske potrošnje – subjektne subvencije, ki so namenjene krepitvi potrošnje oziroma subvencioniranju potrošnikov – stanovalcev. V nasprotju z objektnimi subvencijami gre pri subjektivnih za stimuliranje povpraševanja z direktnim subvencioniranjem potrošnikov oziroma najemnikov stanovanj. Namenjene so povečanju dostopnosti stanovanj za prebivalstvo, ki ima nižje dohodke.
3. Davčne olajšave so oblika stanovanjskih subvencij. Namenjene so spodbujanju stanovanjske proizvodnje in stanovanjskega povpraševanja. Na stanovanjskem trgu se uporabljajo naslednje oblike davčnih olajšav: izzetje obresti na hipotekarna posojila pri nakupu ali gradnji stanovanj iz davka na dohodek, izzetje davka na premoženje iz davka na dohodek, izzetje imputirane najemnine od oddajanja lastniških stanovanj iz davka na dohodek, izzetje kapitalskih dobičkov (ob prodaji) iz obdavčenja.
4. Kontrola najemnin je oblika indirektnega subvencioniranja stanovanjske potrošnje oziroma najemnikov v privatnih najemniških stanovanjih. Pri kontroli najemnin država določi maksimalno najemnino, ki je nižja od tržne najemnine.

Glavni namen kontrole najemnin je, povečati dostopnost stanovanj za prebivalstvo z nizkimi dohodki.

5. Državna stanovanja so oblika direktne intervencije države na stanovanjskem trgu. Država s svojim skladom socialnih stanovanj zadovoljuje stanovanjsko povpraševanje nizkodohodkovnih in posebnih socialnih skupin prebivalstva. Socialna stanovanja se zgradijo ali odkupijo s sredstvi iz proračuna. Država za socialna stanovanja določi najemnino, ki naj bi pokrivala vse ali vsaj nekatere stroške in je nižja od tržne najemnine. Ta oblika stanovanjske podpore je dolgoročno nestabilna, saj je odvisna od proračunskega stanja državne blagajne.
6. Z reguliranjem odnosov med lastniki in najemniki stanovanj država lahko zaščiti šibkejšo stran, torej najemnike. Država najpogosteje regulira pravice najemnikov: čas trajanja najemniške pogodbe, način odpovedi najemniške pogodbe, razlog za predčasno prekinitvev, prenos najemniških pravic.
7. Med preostale mehanizme državne regulacije in podpore na stanovanjskem trgu spadajo predvsem: predpisovanje standardov v gradbeništvu in predpisovanje standardov glede kakovosti stanovanj, predpisovanje pravil za uporabo zemljišč, preskrba zemljišč in infrastrukture, standardi v infrastrukturi, dovoljenja glede namembnosti stanovanj oziroma oblike stanovanjskega razmerja, subvencioniranje stanovanjskih finančnih institucij in neprofitnih stanovanjskih organizacij, davčne olajšave stanovanjskim finančnih institucijam in neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

3. ZGODOVINSKA IZHODIŠČA STANOVANJSKE POLITIKE V SLOVENIJI

Stanovanjska politika je imela različna obdobja. Njihove značilnosti so bile povezane s stanjem v gospodarstvu in predvsem s političnimi spremembami. Vsaka bistvena sprememba političnega sistema je prinesla tudi nekaj novosti na področju stanovanjske izgradnje.

3.1. NAJPOMEMBNEJŠA OBDOBJA RAZVOJA DO LETA 1991

V letih po drugi svetovni vojni je bila odločilna vloga države pri oblikovanju in alociranju stanovanjskih virov – stanovanjskih posojil in najemnih stanovanj. Značilnosti obdobja so se kazale predvsem v administrativnem razdeljevanju stanovanj, zaplembah stanovanjskih hiš in stanovanj ter uvajanju sostanovalskih razmerij. Leta 1953 se je s procesom decentralizacije odgovornost za alokacijo stanovanjskih virov prenesla na republiško in mestno raven ter ustrezne stanovanjske direkcije (Mandič, 1996).

Z reformo leta 1965 je prišlo do nadaljnje decentralizacije pristojnosti, te so prešle z državnih na nedržavne organizacije. Vlogo so prevzemali banke, ki so dodeljevale komercialna stanovanjska posojila, in podjetja, ki so oskrbovala zaposlene z ugodnimi stanovanjskimi posojili in najemnimi stanovanji. Značilnosti tega obdobja do leta 1972 se kažejo v vzpostavitvi republiških skladov za gradnjo stanovanjskih hiš ter nacionalizaciji najemnih stanovanjskih zgradb in stavbnih zemljišč leta 1958.

Po letu 1972 je značilna pospešena decentralizacija na stanovanjskem področju. Vpeljana je bila nova republiška stanovanjska zakonodaja. Resolucija o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva (Ur. l. SRS, št. 5/72) je leta 1972 namreč uzakonila namensko zbiranje sredstev za gradnjo stanovanj. To so bila lastna sredstva delavcev, sredstva podjetij in sredstva družbenih skupnosti.

Organizacije so s samoupravnimi sporazumi določale prispevne stopnje iz osebnih dohodkov za stanovanjsko gradnjo. Sredstva so se zbirala pri poslovnih bankah. Minimalna predvidena stopnja prispevkov za stanovanjsko gradnjo je bila 4 odstotke od bruto osebnih dohodkov.

Značilno je bilo, da so se, v primerjavi z drugimi socialističnimi državami, zelo zgodaj začeli oblikovati tržni akterji. Kot ponudniki na stanovanjskem trgu so se pojavila gradbena podjetja, povpraševalci pa so bila podjetja, ki so stanovanja kupovala in jih kot najemna oddajala zaposlenim, ter posamezniki.

Pridobivanje in oddajanje najemnih stanovanj v socializmu nista bila institucionalizirana kot posebna gospodarska dejavnost, ampak kot sestavina skupne porabe v delovnih organizacijah. Delovne organizacije so same odločale o tem, koliko denarja bodo namenile za pridobivanje stanovanj – za stanovanjska posojila oziroma za gradnjo.

Leta 1981 je zakon o stanovanjskem gospodarstvu opredelil nosilce in vire sredstev na področju zagotavljanja stanovanj. Ustanovljene so bile stanovanjske skupnosti. Ustanovitelji so bili delavci, občani, stanovalci. Z družbenimi dogovori o združevanju sredstev za graditev stanovanj se je določala politika stanovanjske gradnje, planiranje gradnje ter zagotavljanje vzajemnostnih in solidarnostnih sredstev.

Sredstva, namenjena za gradnjo stanovanj so bila:

- sredstva za solidarnostno gradnjo, ki so se zagotavljala iz sredstev solidarnosti, ta pa so bila del dohodka organizacije (povprečna prispevna stopnja 1,65 % bruto osebnega dohodka),
- sredstva iz čistega dohodka za vzajemnostno združevanje (povprečna prispevna stopnja 0,95 % čistega dohodka),
- sredstva iz čistega dohodka za lastne potrebe (povprečna prispevna stopnja od 2,5 % do 4,5 %, odvisno od gospodarskih možnosti podjetij),
- sredstva solidarnosti in vzajemnosti na ravni republike (povprečna prispevna stopnja je bila 0,3 % bruto osebnih dohodkov).

Bolj ko se je bližal konec nekdanje skupne države, slabše so bile gospodarske razmere, manj se je vlagalo v stanovanjsko oskrbo.

Vzroki za upadanje gradnje po letu 1987 so predvsem:

- upadanje gospodarske moči podjetij in s tem zniževanje prispevnih stopenj,
- naraščanje inflacije, ki je razvrednotila zbrana sredstva,
- veljavne obrestne mere niso zagotavljale ohranjanja realnih vrednosti zbranih sredstev,
- uvedene mesečne revalorizacije pri odobravanju kreditov so zniževale kreditno sposobnost prebivalstva.

Navedeni vzroki so vplivali predvsem na gradnjo družbenih stanovanj. Gradnja v lastni režiji ni doživela takega upada, predvsem zato, ker je za tako gradnjo značilen visok delež lastnega dela in sosedске pomoči.

Nova finančna zakonodaja v letu 1991 je dokončno ukinila prejšnje oblike zbiranja sredstev za financiranje stanovanjske gradnje. V letu 1991 je stekel tudi proces privatizacije stanovanj in na novo oblikoval sistem izvajanja stanovanjske oskrbe. Vloga države se je spremenila iz oskrbovalne v podporno. Država ni bila več nosilec zagotavljanja in gradnje stanovanj. Državne institucije so bile dolžne izoblikovati pogoje za delovanje trga, na katerem bi ponudniki zagotavljali zadostno število stanovanj.

3.2. STANOVANJSKI ZAKON IZ LETA 1991

S stanovanjskim zakonom v letu 1991 se je začel proces privatizacije stanovanj. Bil je pravna podlaga za ukinitve družbene lastnine na stanovanjskem področju. Za izvajanje nacionalnih programov s stanovanjskega področja so bili določeni: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinski stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije.

S stanovanjskim zakonom so lastniki družbenih stanovanj postali: Republika Slovenija, občine, podjetja in pokojninski sklad (ZPIZ). Z zakonom je bila omogočena prodaja stanovanj bivšim najemnikom oziroma imetnikom stanovanjske pravice. Razporeditev tako zbranih kupnin je bila sledeča: 70 % ostane prodajalcem stanovanj, 20 % kupnin se odvede Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, 10 % pa Slovenskemu odškodninskemu skladu (sedaj Slovenska odškodninska družba, d.d.).

Privatizacija stanovanj naj bi omogočila strukturne vire sredstev za ponovno oživitev investicij v stanovanjsko oskrbo. Vendar lahko ugotovimo, da je bila poraba teh sredstev različna. Podjetja so, zaradi slabih gospodarskih razmer, povečini sredstva porabila za reševanje svojih likvidnostnih težav. Občine so z zbranimi sredstvi reševale najnujnejše probleme pri pomanjkanju socialnih

stanovanj, nekatere pa so ta sredstva preusmerile v drugačne namene. Povečini so bila zbrana sredstva prenizka za resnejši pristop k dolgoročnemu reševanju stanovanjske problematike.

Pri vzpostavljanju stanovanjskega trga je veljalo prepričanje, da bodo ustrezni viri za ugodno kreditiranje prebivalstva pripomogli k normalizaciji trga. Z ukinitvijo sistemskih virov financiranja, kakršni so bili znani v preteklosti in ki so pomenili bistveni vir za stanovanjska posojila, je bil večini državljanov onemogočen nakup ali gradnja lastnega stanovanja. Šibko povpraševanje je veljalo za najpomembnejšo oviro pri vzpostavljanju trga. Ker razmere na finančnem trgu niso bile ugodne za najemanje dolgoročnih posojil, je bil osnovni namen Stanovanjskega sklada Republike Slovenije financiranje stanovanjske gradnje z ugodnimi dolgoročnimi stanovanjskimi posojili. Sklad je z razpisi omogočal neprofitnim stanovanjskim organizacijam vire za zagotavljanje ustreznega števila neprofitnih najemnih in socialnih stanovanj, državljanom pa ugoden vir za zagotovitev lastnega stanovanja bodisi z nakupom, gradnjo oziroma adaptacijo.

S stanovanjskim zakonom omogočena privatizacija stanovanj ima poleg pričakovanih učinkov tudi nekatere posledice.

S prodajo dve tretjini prejšnjega družbenega stanovanjskega fonda, ki je znašal okoli 220.000 enot, je Slovenija sedaj čisto pri evropskem vrhu glede deleža lastnih stanovanj. To ima tudi nekaj negativnih posledic. Velik delež večlastniških stanovanjskih zgradb namreč otežuje upravljanje in vzdrževanje, med novimi lastniki stanovanj pa je tudi precej takih, ki jim dohodki ne zadoščajo niti za plačevanje obrokov kupnin² niti za poravnavanje osnovnih lastniških obveznosti.

Precejšen obseg privatizacije, zlasti občinskih stanovanj, je za dalj časa omejil možnosti razreševanja stanovanjskih vprašanj posameznikov oziroma družin, ki so pričakovalci socialnega najemniškega stanovanja. Delež privatiziranih družbenih stanovanj v Sloveniji ni enakomeren in je odvisen od gospodarskih, socialnih in drugih razmer v posameznem okolju (Stanovnik, 1994). To vprašanje zahteva ukrepanje za spremembo razmerja med lastnimi in najemnimi stanovanji v korist slednjih in uvedbo instrumentov, s katerimi bo mogoče zagotoviti kakovostno gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in vzdrževanje stanovanjskega sklada ne glede na vrsto lastnine.

Občine so bile pred privatizacijo stanovanj lastnice približno ene tretjine družbenega stanovanjskega fonda, to je okoli 76.000 stanovanj, po opravljeni privatizaciji pa jim je ostalo v lasti okrog 21.000 stanovanj. Po stanovanjskem zakonu pa so občine postale lastnice in morajo zagotavljati tudi sredstva za pridobivanje in vzdrževanje socialnih stanovanj. Občine bi morale v svojih proračunih vsako leto zagotavljati sredstva za pridobivanje socialnih stanovanj in za subvencioniranje najemnin. Žal pa so le redke od slovenskih občin na področju zagotavljanja socialnih in neprofitnih stanovanj dosegle kake vidnejše uspehe.

² Kupci z nizkimi dohodki so povečini sklenili kupoprodajne pogodbe z odplačilno dobo 20 let.

V Sloveniji je bilo po drugi svetovni vojni nacionaliziranih in zaplenjenih približno 13.000 stanovanj. Približno 9.000 jih je predmet vračanja v denacionalizacijskih postopkih. Kljub zakonski zaščiti najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih pa se pojavljajo konflikti med njimi in nekaterimi najemodajalci. Konflikti so povezani na eni strani s pričakovanjem najemnikov, da jim bo država omogočila nakup stanovanja po pogojih iz privatizacije na podlagi stanovanjskega zakona, in hkrati s sicer upravičenimi zahtevami po primerni vzdrževanosti stanovanj, v katerih prebivajo, na drugi strani pa s pričakovanjem lastnikov denacionaliziranih stanovanj, da bo država omogočila izselitev sedanjih najemnikov in profitno rabo stanovanj.

Če so se najemniki, ki niso mogli odkupiti svojih stanovanj pod ugodnimi pogoji stanovanjskega zakona iz leta 1991, odločili, da bodo stanovanje, v katerem živijo, odkupili (v soglasju z lastnikom), ali pa so se odločili za nakup drugega stanovanja oziroma gradnjo hiše, so bili upravičeni do nadomestne privatizacije. To pomeni, da jim je država omogočila del sredstev za nakup ali gradnjo. Upravičeni so do nadomestila v višini 36 % od vrednosti stanovanja v gotovini in 25 % od vrednosti stanovanja v obveznicah Slovenske odškodninske družbe. Po stanovanjskem zakonu, sprejetem leta 2003, so upravičeni do nadaljnjih 13 % vrednosti stanovanja, izplačanih v gotovini in ne več v vrednostnih papirjih. To pomeni, da je najemnik upravičen do 74% nadomestila od vrednosti stanovanja. Najemniki lahko še naprej v roku pet let od pravnomočne odločbe o denacionalizaciji uveljavljajo nadomestno privatizacijo. Glede na podatke o poteku denacionalizacije je v denacionaliziranih stanovanjih trenutno še okoli 3.100 najemnikov, ki lahko uveljavljajo pravico do nadomestne privatizacije.

3.3. NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

Že stanovanjski zakon, sprejet leta 1991, je postavil v ospredje sprejetje nacionalnega stanovanjskega programa, ki bi določal pogoje, nosilce, cilje in vire sredstev na področju stanovanjske gradnje. Že podatek, da je bil nacionalni stanovanjski program sprejet šele leta 2000, priča o tem, da je bilo stanovanjsko področje zapostavljeno.

V maju leta 2000 je končno stopil v veljavo nacionalni stanovanjski program (predlog programa je čakal na dopolnitve in končno sprejetje vsaj pet let), ki opredeljuje pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju. Nacionalni stanovanjski program se v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države izvaja na osnovi opredeljenega javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotrnosti izrabe prostora, kakovosti bivalnega okolja ter identitete širšega prostora.

Nacionalni stanovanjski program v skladu s 77. členom stanovanjskega zakona opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju, določa pa predvsem:

1. javni interes na področju načrtovanja stanovanjske gradnje, prenove in poselitve slovenskega prostora;
2. obseg in dinamiko graditve stanovanj in stanovanjskih hiš;
3. način za zagotavljanje pestrosti stanovanjske ponudbe;
4. kriterije za delež oziroma razmerje med profitnim in neprofitnim stanovanjskim sektorjem, lastnimi stanovanji občanov in socialnimi korektivi;
5. kriterije za določanje obsega reševanja stanovanjskega vprašanja z različnimi oblikami spodbude in pomoči po posameznih skupinah koristnikov sredstev;
6. izhodišča smotrnosti in kakovosti stanovanjske gradnje oziroma pozidave, kot osnovo za racionalizacijo graditve;
7. pogoje za spodbujanje in pridobivanje stanovanj na demografsko ogroženih območjih;
8. usmeritve stanovanjske poselitve prostora v skladu z regionalnim razvojem in varstvom okolja;
9. obseg sredstev za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih, družin z več otroki, mladih družin in invalidov v neprofitnem stanovanjskem sektorju in kriterije za razporejanje teh sredstev občinam;
10. način za spodbujanje investicij v prenovo ter vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš.

Cilji so skladni z mednarodnimi listinami, ki so bile pomembno izhodišče za pripravo nacionalnega stanovanjskega programa: Agendo Habitat skupaj s Carigrajsko deklaracijo, sprejeto leta 1996 v Carigradu, in Evropsko socialno listino, sprejeto leta 1990 v Rimu.

Agenda Habitat pomeni med drugim potrditev privrženosti podpisnic, držav članic Organizacije združenih narodov, skupnemu cilju, da zagotovijo pravico do primerne stanovanjske gradnje, kot je opredeljena v drugih mednarodnih listinah. Države so s podpisom Agende Habitat prevzele obveznost, da ljudem predvsem omogočijo pridobitev bivališč ter izboljšanje stanovanja in sosesk. Prav tako so izrazile pripravljenost, da v svojih razvojnih programih zagotovijo usklajenost in celovitost makroekonomskih in stanovanjskih strategij in politik. Zavezale so se tudi, da bodo spodbujale primerno financiranje in smotrno graditev stanovanj ter njihovo cenovno dostopnost.

S Carigrajsko deklaracijo so države podpisnice potrdile skupni cilj: zagotavljanje primerne bivališča je ena od temeljnih človekovih pravic in svoboščin.

Zavezale so se, da si bodo prizadevale razširiti ponudbo cenovno dostopnih stanovanj z učinkovitim, socialnim in do okolja odgovornim omogočanjem tržno

lažjega dostopa do zemlje in posojil ter da bodo pomagale tistim, ki niso sposobni sodelovati na trgu stanovanj. Posebej so poudarile, da bodo spodbujale ohranjanje, obnavljanje in vzdrževanje stavb, spomenikov in odprtih prostorov, krajine in strukture naselij, ki so zgodovinske, kulturne, arhitekturne, naravne, verske ali duhovne vrednote.

Evropska socialna listina zavezuje države pogodbenice – članice Sveta Evrope – da bodo z namenom, da bi zagotavljale učinkovito uresničevanje pravice do nastanitve, sprejele ukrepe, s katerimi bodo pospeševale dostopnost do nastanitve primerne standarda, preprečevale in zmanjševale brezdomstvo z namenom, da bi ga postopno odpravile, ter vplivale na ceno nastanitve, tako da bo dostopna tistim brez zadostnih sredstev.

Na osnovi mednarodno sprejetih listin so v nacionalnem stanovanjskem programu sprejeti osnovni ukrepi stanovanjskega programa.

Ukrepi za realizacijo nacionalnega stanovanjskega programa so predvsem:

1. spodbujanje graditve najemnih in lastnih stanovanj različnih kategorij, s spodbudo vseh oblik organiziranja občanov za doseg tega cilja;
2. usmerjanje socialne politike na stanovanjskem področju v selektivno zajemanje določenih skupin prebivalstva, ki si ne morejo sami razrešiti stanovanjskega vprašanja;
3. sofinanciranje posebnih bivalnih potreb za telesno in duševno prizadete občane;
4. spodbujanje skladnejšega regionalnega razvoja, poselitvene in demografske politike z dodatnim financiranjem gradnje stanovanj na demografsko ogroženih območjih;
5. izboljšanje materialnih možnosti za upravljanje s stanovanji in stanovanjskimi hišami.

Nacionalni stanovanjski program navaja tudi aktivnosti za povečanje obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Med ugodnejšimi vsebinskimi premiki navaja nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo.

3.4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Vsebinski premik, s katerim naj bi povečali obseg ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja, predstavlja nacionalna stanovanjska varčevalna shema (NSVS), ki jo je Vlada Republike Slovenije sprejela marca 1999. NSVS spodbuja dolgoročno varčevanje, njegovo privlačnost pa zagotavlja v obliki pripisa določenega zneska premije po izteku vsakega leta varčevanja. Na drugi strani zagotavlja varčevalcem ugodna dolgoročna stanovanjska posojila, saj zavezuje

banke k dvakrat večjemu obsegu danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi zneski po vnaprej znani posojilni obrestni meri.

Zakon, sprejet septembra 2000, je uzakonil pogoje za varčevanje in kreditiranje v NSVS, kot so bili prej določeni s sklepom Vlade Republike Slovenije. Zakon določa obveznost vsakoletnega razpisa varčevanja v NSVS v obsegu, ki ga sprejme Vlada Republike Slovenije. Od uvedbe varčevalne sheme je bilo realiziranih pet razpisov za sodelovanje v NSVS. Zakon določa obseg varčevanja, pogoje varčevanja, višino in pogoje za premijo kot državno vzpodbudo za varčevanje, pogoje za uporabo pridobljenih posojil in premij ter pogoje stanovanjskega kreditiranja.

Zaradi močno spremenjenih pogojev na finančnih trgih in zaradi pričakovanj, kaj bo prinesla sprostitev prvih varčevalnih pogodb, je bil razpis za varčevanje v NSVS za leto 2004 zamaknjen v drugo polovico leta.

Podrobneje bo NSVS predstavljena v šestem poglavju.

3.5. STANOVANJSKI ZAKON IZ LETA 2003

V letu 2003 je začel veljati nov stanovanjski zakon, ki je nadomestil zakon iz leta 1991. Novi stanovanjski zakon uvaja številne novosti, med drugim določa vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje in lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah ter upravljanje, če odstopajo od ureditve v stvarnopravnem zakoniku, stanovanjska najemna razmerja, enotnejši način za določanje višine neprofitnih najemnin, subvencioniranje najemnin, pravice najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih v zvezi z nadomestnim odkupom, pomoč pri pridobitvi in uporabi stanovanja.

Ena od pomembnejših novosti zakona je obveza etažnih lastnikov, da mesečno vplačujejo sredstva v rezervni sklad, ki ga upravlja upravnik. Sredstva rezervnega sklada se vodijo na posebnih transakcijskih računih. Sredstva je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, ter za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil.

Novi stanovanjski zakon določa tudi gradnjo in prodajo novih stanovanj, varstvo kupca pri prodaji novih stanovanj, pristojnosti in naloge občin in države na stanovanjskem področju, ustanovitev stanovanjske zbornice, državnega stanovanjskega sveta, sveta za varstvo pravic najemnikov, oblikovanje katastra stavb in registrov ter uvedbo inšpekcijskega nadzorstva.

Ker je bilo veliko kupcev stanovanj prevaranih, je bilo treba varstvo kupcev zakonsko urediti. Prav novi stanovanjski zakon je podlaga za sprejetje novih zakonov na tem področju.

Medtem ko smo za sprejetje nacionalnega stanovanjskega programa potrebovali skoraj desetletje, so bili v letih od 2002 do 2004 novelirani oziroma sprejeti sledeči temeljni zakoni s področja gradnje stanovanj in zakoni, ki naj bi zaščitili kupcev stanovanj:

- zakon o urejanju prostora,
- zakon o graditvi objektov,
- zakon o nepremičninskem posredovanju,
- zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb.

4. STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

S stanovanjskim zakonom iz leta 1991 je bil za nosilca izvajanja ukrepov s stanovanjskega področja ustanovljen Stanovanjski sklad Republike Slovenije.

V 90. letih prejšnjega stoletja se je Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS) uveljavil kot najpomembnejši dajalec stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero. Njegova dejavnost se je s spremembo zakonodaje v letu 2000 razširila, tako da kot osrednja državna institucija za financiranje stanovanjske oskrbe financira nacionalni stanovanjski program oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš predvsem:

1. z dajanjem dolgoročnih posojil z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenavo,
2. z investiranjem v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča,
3. s poslovanjem z nepremičninami,
4. s skrbjo za premiranje v okviru NSVS v skladu z zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi,
5. z opravljanjem drugih zakonskih nalog in nalog za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Stanovanjski zakon, sprejet leta 2003, razširja pristojnosti SSRS tudi na spodbujanje različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj:

1. z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem,
2. s prodajo stanovanj in njihovim oddajanjem v najem,
3. s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing),
4. s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno.

Sredstva za poslovanje SSRS se zagotavljajo:

1. v državnem proračunu,
2. iz dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj,
3. z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb,

4. iz sredstev, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev sklada,
5. iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada ali države v upravljanju sklada,
6. iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem.

V dvanajstletnem delovanju je Stanovanjski sklad Republike Slovenije razdelil dolgoročna stanovanjska posojila v štiriindvajsetih razpisih. Skupni razpisani znesek je bil 41,891 milijarde tolarjev, zaproseni pa 131,234 milijarde tolarjev, za kar je zaprosilo 44.743 prosilcev. Popolne vloge je imelo 33.355 prosilcev, njihov upravičeno zaproseni znesek pa je bil 84,671 milijarde tolarjev. Glede na razpoložljiva sredstva je bilo odobreno 67,408 milijarde tolarjev 30.997 upravičencem. Ker so razpisi potekali v različnih obdobjih, so bolj primerljivi podatki po stanovanjskih površinah. Prosilci so zaprosili za kreditiranje 1.414.750 m². Pri tem so upoštevane cene 600 EUR/m² za nakup stanovanj in 500 EUR/m² za gradnjo. Glede na razpoložljiva sredstva, razpisne pogoje in normative SSRS za kreditiranje pa je bilo odobreno za 638.124 m² stanovanjskih površin ali le 45,1 % od zaprosenega.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je v osmih razpisih za pridobivanje neprofitnih in socialnih najemnih stanovanj odobril za 12,5 milijarde tolarjev ugodnih dolgoročnih posojil. Neprofitnim stanovanjskim organizacijam je bila tako omogočena izgradnja 169.047 m² stanovanjskih površin oziroma 2.717 stanovanj.

Ena od pomembnejših vlog Stanovanjskega sklada Republike Slovenije je tudi nadzor nad izvajanjem NSVS. Sklad skrbi, da vključene banke sprejemajo vloge varčevalcev skladno z zakonskimi pogoji, nadzoruje potek varčevanja, obvešča varčevalce in posreduje pri izplačilu premij iz proračuna na varčevalne račune posameznih varčevalcev.

Zaradi pričakovanj, da bosta NSVS in posledično bančni sistem prevzela vlogo sklada pri dodeljevanju dolgoročnih stanovanjskih kreditov zaradi večjih potreb po novih stanovanjih, se je vloga SSRS v zadnjih letih iz posredovanja na strani povpraševanja preusmerila na ponudbeno stran. Ukrepi so se preusmerili na uravnoteženje ponudbene strani, predvsem zato, da se prednosti varčevalne sheme ne izničijo s previsokimi cenami stanovanj. Pritiske na rast cen stanovanj je skušal sklad umiriti z intervencijskimi odkupi presežnih stanovanj na trgu ter z neposrednim investiranjem v gradnjo stanovanj. Neposredno investiranje v gradnjo stanovanj za trg pa ne sme biti dolgoročna usmeritev sklada.

Že sedaj lahko ugotovimo, da bo po uravnoteženju ponudbe na stanovanjskem trgu potrebna nova poudarjena vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, predvsem v zagotavljanju večjega števila najemnih stanovanj. Dosedanja vloga sklada pri pridobivanju neprofitnih najemnih stanovanj je bila posredna, z dodeljevanjem dolgoročnih posojil neprofitnim stanovanjskim organizacijam. Neposredno pa sklad pridobiva neprofitna stanovanja s projekti sovlagateljstva z občinami.

Slika 2 nam kaže vlogo SSRS na stanovanjskem trgu. Medtem ko je bil v prvih osmih letih delovanja sklada poudarek predvsem na strani povpraševanja, se je vloga v zadnjih štirih letih preusmerila na ponudbeno stran. Krepitev ponudbe stanovanj postaja v zadnjih letih prednostna naloga sklada.

Slika 2: VLOGA SSRS NA STANOVANJSKEM TRGU



Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

5. ANALIZA STANOVANJSKEGA TRGA

5.1. GRADNJA STANOVANJ

S privatizacijo stanovanj v letu 1991 smo bili priča oživitvi stanovanjskega trga. Trg naj bi z državnimi vzpodbudami zagotavljal zadostno količino stanovanj. Iz statističnih podatkov je razvidno, da je na leto dokončanih okoli 6000 stanovanj. Gradnjo stanovanj prikazuje tabela 1.

Tabela 1: Gradnja stanovanj v letih od 1985 do 2002

| Leto | Skupaj | Investitor je pravna oseba | Investitor je fizična oseba |
|------|--------|----------------------------|-----------------------------|
| 1985 | 11252 | 5114 | 6138 |
| 1986 | 12937 | 4887 | 8050 |
| 1987 | 10212 | 3963 | 6249 |
| 1988 | 9799 | 3684 | 6115 |
| 1989 | 8541 | 2260 | 6281 |
| 1990 | 7759 | 2246 | 5513 |
| 1991 | 5918 | 1332 | 4586 |
| 1992 | 6492 | 1349 | 5143 |
| 1993 | 7925 | 794 | 7131 |
| 1994 | 5522 | 538 | 4984 |
| 1995 | 5715 | 661 | 5054 |
| 1996 | 6228 | 760 | 5468 |
| 1997 | 6085 | 757 | 5328 |
| 1998 | 6518 | 1228 | 5290 |
| 1999 | 5142 | 569 | 4573 |
| 2000 | 6460 | 1577 | 4883 |
| 2001 | 6421 | 1048 | 5373 |
| 2002 | 7265 | 1915 | 5350 |

Vir: Statistični letopisi RS (SURS)

Obseg gradnje stanovanj, pri katerih so investitorji fizične osebe, gre predvsem za gradnje individualnih hiš, je vsa leta praktično nespremenjen. Obseg tovrstne gradnje v prikazanem obdobju se je gibal okoli 5.000 enot na leto. Minimalno število je bilo doseženo v letu 1999, maksimalno pa leta 1986.

Večja nihanja so opazna pri gradnji stanovanj, pri katerih so bili investitorji pravne osebe. Razmerje v številu novozgrajenih stanovanj je v primerjavi med letoma 1985 in 1994 skoraj 10 : 1. Razlogi za upad stanovanjske gradnje so predvsem v upadanju gospodarske moči podjetij. Manjša uspešnost podjetij je vplivala na manjši obseg razpoložljivih sredstev, kar je posledično vplivalo tudi na število novozgrajenih enot. Obenem pa so se zniževale tudi prispevne stopnje. Naraščajoča stopnja inflacije je povzročala hitro razvrednotenje sredstev. Tedanji sistem obrestovanja³ ni zagotavljal ohranjanja realnih vrednosti privarčevanih sredstev. To je tudi eden od razlogov, zakaj obseg individualne gradnje ni upadal 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. V spremenjenih gospodarskih okoliščinah, kakršna je visoka inflacija, se gradnja stanovanj v individualni režiji izkaže za odličnega ohranjevalca vrednosti tako prejetih dohodkov kot privarčevanih sredstev. Za individualno gradnjo je značilen tudi visok delež lastnega dela in sosedske pomoči.

Inflacija je vplivala tudi na banke; te so z uvedenimi sistemi revalorizacije in indeksacije ohranjale realno vrednost odobrenih kreditov. To je posledično vplivalo na znižanje kreditne sposobnosti prebivalcev, saj so se razpoložljivi krediti »dražili«, razpoložljivi dohodki pa zniževali, kar je vplivalo na obseg povpraševanja po stanovanjih.

Gradnja stanovanj je začela močno zaostajati. Privatizacija stanovanj je vplivala na spremembo lastniške strukture stanovanj. V letih privatizacije⁴ so gospodinjstva razpoložljiva sredstva preusmerjala v odkup najemnih stanovanj, kar je tudi vplivalo na manjše povpraševanje po novih stanovanjih in zmanjšalo razpoložljive dohodke za gradnjo v individualni režiji. Neugodne gospodarske razmere (visoka inflacija in brezposelnost) ter neugodne razmere na finančnih trgih (visoke obrestne mere) so dodatno zniževale kupno moč gospodinjstev. Šele z izboljšanjem gospodarskih razmer in s tem tudi višjimi dohodki zaposlenih, z zniževanjem inflacije in zniževanjem obrestnih mer so se razmere na stanovanjskem trgu izboljševale. Res je tudi, da so cene stanovanj sledile tem razmeram.

Naslednja slika nam prikazuje upadanje dokončanih stanovanj v letih od 1985 do 1991, ko je bila nekako dosežena spodnja meja. V naslednjih letih se število ni bistveno povečevalo. Za leta od 2000 do 2003 že lahko naredimo primerjavo z načrtom uresničevanja nacionalnega stanovanjskega programa, ki je načrtoval število dokončanih stanovanj do leta 2009. V letih 2000 in 2002 je bil načrt celo presežen za 4,2% oziroma 4,5 %, medtem ko je bilo v letu 2001 za 2 % manj dokončanih stanovanj, kot je bilo načrtovano.

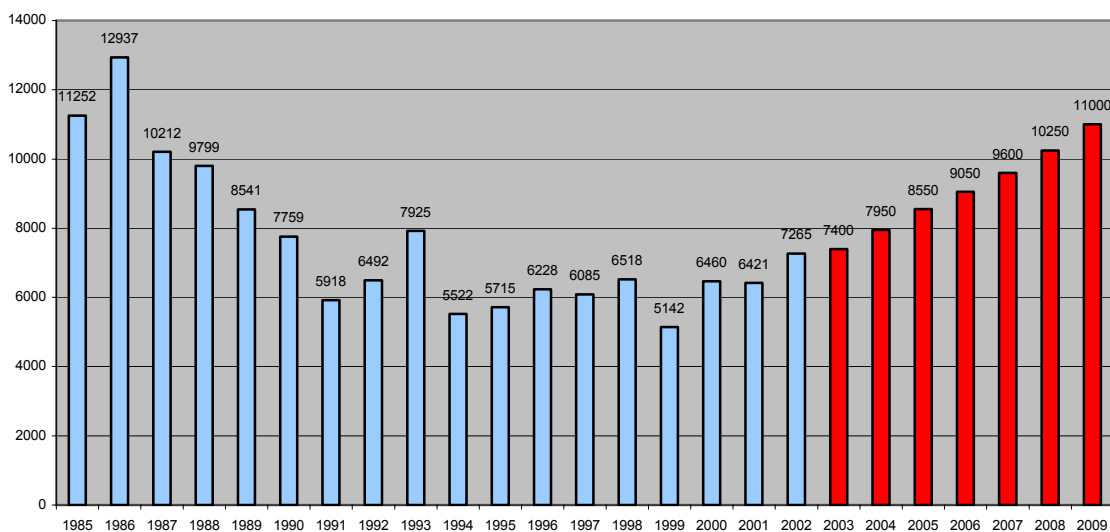
³ Nominalne stopnje obrestovanja.

⁴ Privatizacija stanovanj je potekala v letih od 1991 do 1994.

Za doseganje predvidenega števila dokončanih stanovanj po nacionalnem stanovanjskem programu so pomembnejša leta od 2004 naprej, ko so načrtovane višje stopnje rasti novozgrajenih stanovanj. Predvideno število dokončanih stanovanj v letu 2009 naj bi bilo okoli 11.000 enot, kar je 77 % več, glede na leto 2000. Predviden obseg po letih je razviden iz slike 3.

Slika 3: Nova stanovanja v Republiki Sloveniji od leta 1985 (modro) in cilji nacionalnega stanovanjskega programa do leta 2009 (rdeče)

Število dokončanih stanovanj v letih od 1985 do 2002 in načrt gradnje po NSP



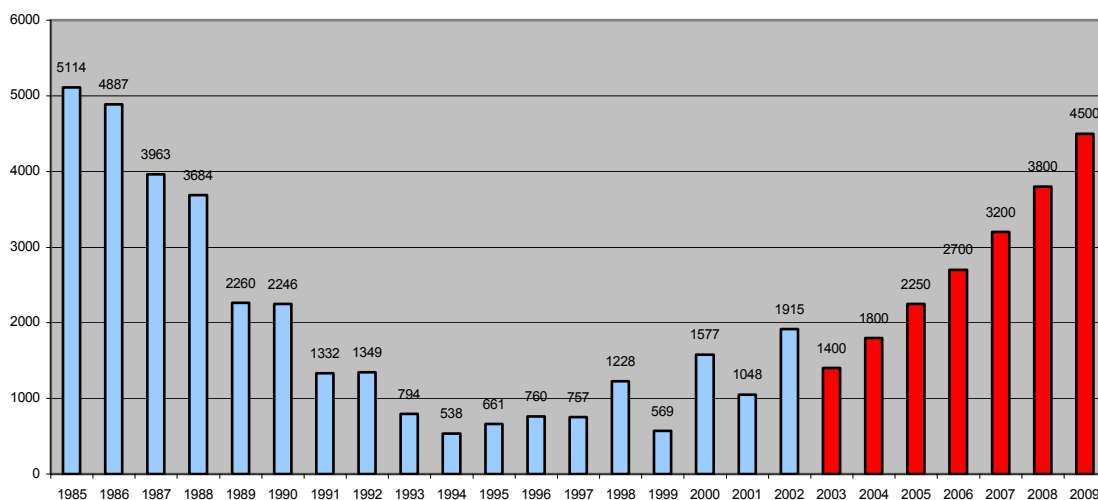
Vir: Statistični letopisi RS (SURS), Nacionalni stanovanjski program (MOP)

Slika 4 nam prikazuje gibanje dokončanih stanovanj po letih, pri katerih se kot investitorji pojavljajo pravne osebe. Tudi v tem primeru lahko za leta od 2000 do 2002 že ugotovimo doseganje ciljev po nacionalnem stanovanjskem programu. Cilji so bili v teh letih preseženi, in sicer v letu 2000 kar za 142,6 %, v letu 2001 za 23,2 % in v letu 2002 za 74,1 %. Z optimizmom lahko gledamo na povečevanje števila dokončanih stanovanj tudi za naslednja leta, predvsem zaradi vpliva NSVS.

Načrtovana rast števila dokončanih stanovanj v naslednjih letih je uresničljiva tudi zaradi večjih razpoložljivih sredstev iz NSVS. Od leta 2004, v juliju so se sprostila prva sredstva po shemi iz leta 1999, bodo varčevalci razpolagali s prihranki iz prvega petletnega obdobja sheme in imeli možnost najeti ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo.

Slika 4: Nova stanovanja v Republiki Sloveniji od leta 1998 do leta 2002 (modro) – investitor je pravna oseba, s cilji nacionalnega stanovanjskega programa do leta 2009 (rdeče)

Število dokončanih stanovanj v letih od 1985-2002 in načrt gradnje po NSP - investitor pravna oseba



Vir: Statistični letopisi RS (SURS), Nacionalni stanovanjski program (MOP)

5.2. CENE STANOVANJ

Statistični podatki, prikazani v tabeli 8, kažejo gibanje povprečnih končnih cen za m² stanovanja v SIT in EUR. V analizo so zajete cene novih stanovanj, ki so jih zgradila gradbena podjetja in druge organizacije in so predmet statističnih opazovanj pri Statističnem uradu Republike Slovenije. Z opazovanjem rasti cen za m² stanovanja lahko ugotovimo, da so se cene v letu 2003 v primerjavi z letom 1991 povečale kar za 3,5-krat. Vendar ob dejstvu, da se je povprečna neto mesečna plača v enakem obdobju povečala za 4,5-krat, lahko ugotovimo, da so stanovanja dostopnejša. To nam dokazuje tudi količnik med ceno stanovanja in povprečno mesečno neto plačo v proučevanem obdobju. Medtem ko je bilo treba v letu 1991 odšteti 2,91 povprečni neto mesečni plači za m² stanovanja oziroma v letu 1993 celo 3,31 plače, sta v letu 2002 za m² stanovanja zadostovali 2,0, leta 2003 pa 2,06 povprečni plači.

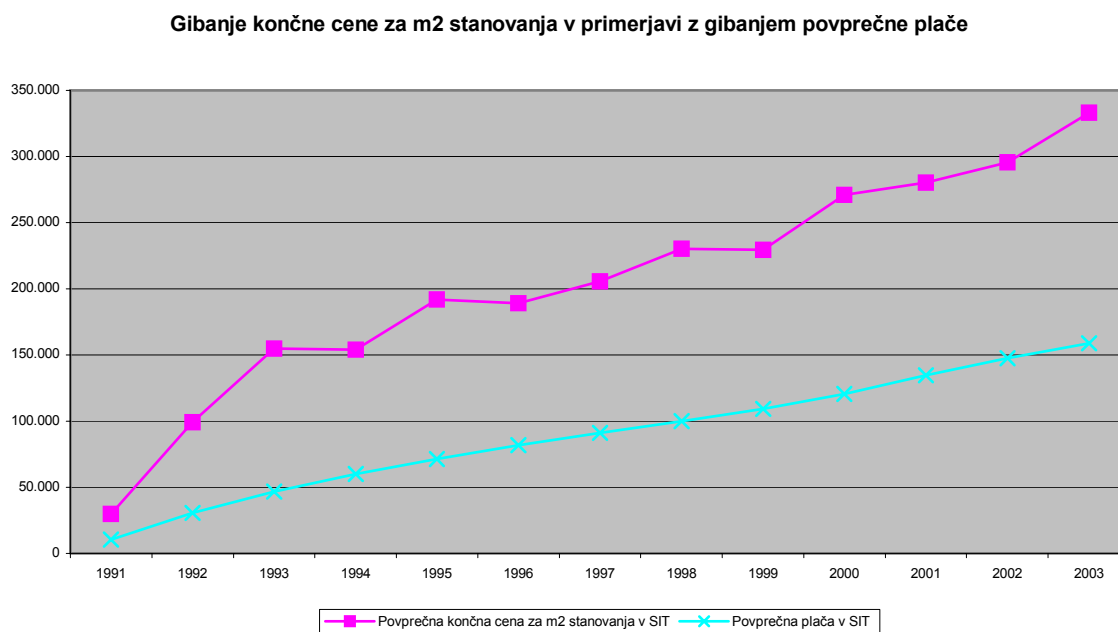
Tabela 2 in slika 5 prikazujeta gibanje povprečnih cen na m² stanovanja v letih od 1991 do 2003 v nominalnih cenah.

Tabela 2: Prikaz cen za m² stanovanja in povprečne neto plače

| Leto | Povprečna končna cena za m ² stanovanja v SIT | Cena stanovanj v EUR/m ² | Povprečna neto plača v SIT | Povprečna neto plača v EUR | Število neto plač za m ² stanovanja |
|------|--|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--|
| 1991 | 30.000 | 433 | 10.322 | 149 | 2,91 |
| 1992 | 99.000 | 941 | 30.813 | 293 | 3,21 |
| 1993 | 155.000 | 1.170 | 46.826 | 353 | 3,31 |
| 1994 | 154.000 | 1.011 | 60.089 | 394 | 2,56 |
| 1995 | 192.064 | 1.255 | 71.279 | 466 | 2,69 |
| 1996 | 189.022 | 1.115 | 81.830 | 483 | 2,31 |
| 1997 | 205.536 | 1.139 | 91.199 | 505 | 2,25 |
| 1998 | 230.133 | 1.235 | 99.919 | 536 | 2,30 |
| 1999 | 229.330 | 1.184 | 109.279 | 564 | 2,10 |
| 2000 | 270.935 | 1.321 | 120.689 | 588 | 2,24 |
| 2001 | 280.069 | 1.289 | 134.856 | 621 | 2,08 |
| 2002 | 295.417 | 1.306 | 147.708 | 653 | 2,00 |
| 2003 | 333.074 | 1.407 | 159.072 | 681 | 2,06 |

Vir: Statistični letopisi RS (SURS)

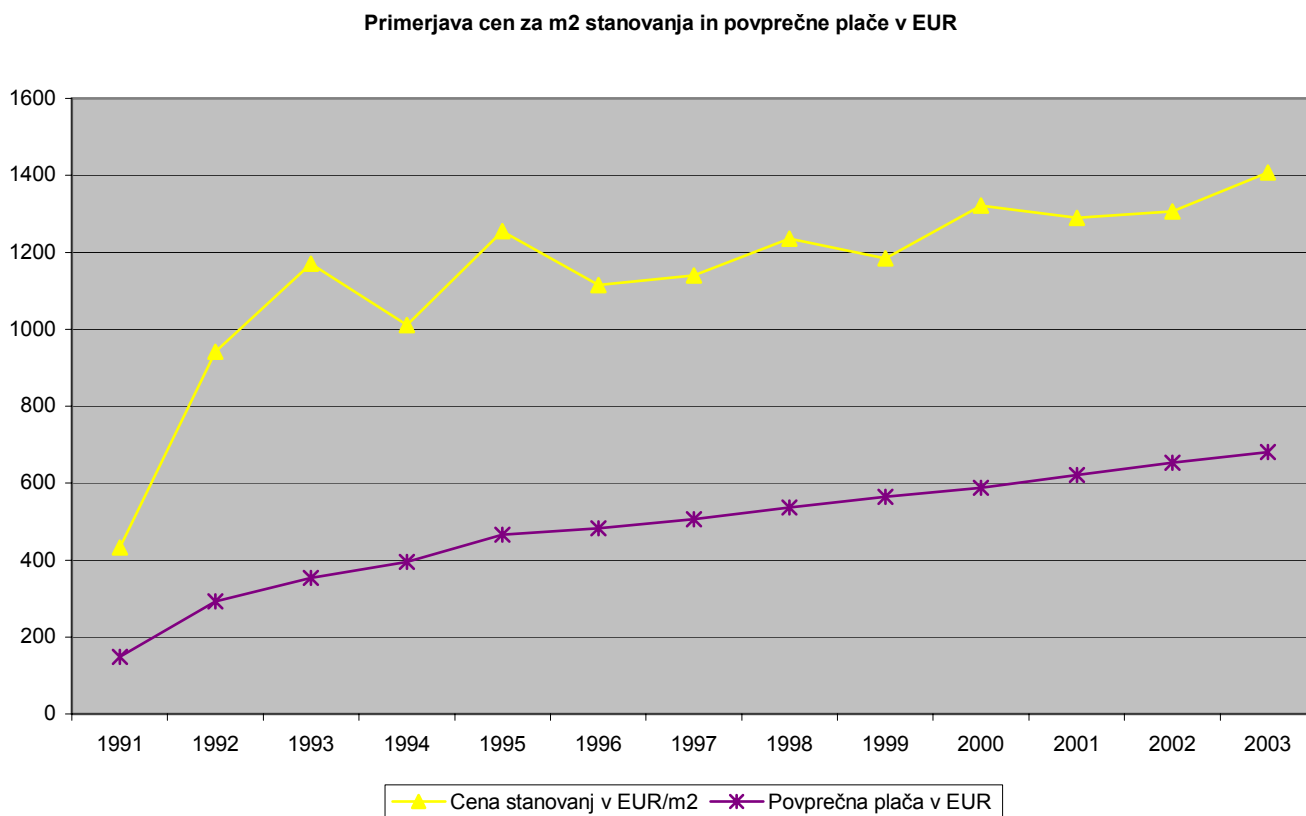
Slika 5: Prikaz gibanja povprečnih končnih cen za m² stanovanja v letih 1990–2003 v SIT



Vir: Tabela 2

Primerjava med gibanjem cen za m² stanovanja in povprečno plačo nam pokaže soodvisnost obeh podatkov. Slika 6 nam prikazuje gibanje cen za m² stanovanja in povprečne plače, pri čemer so podatki izraženi v evrih.

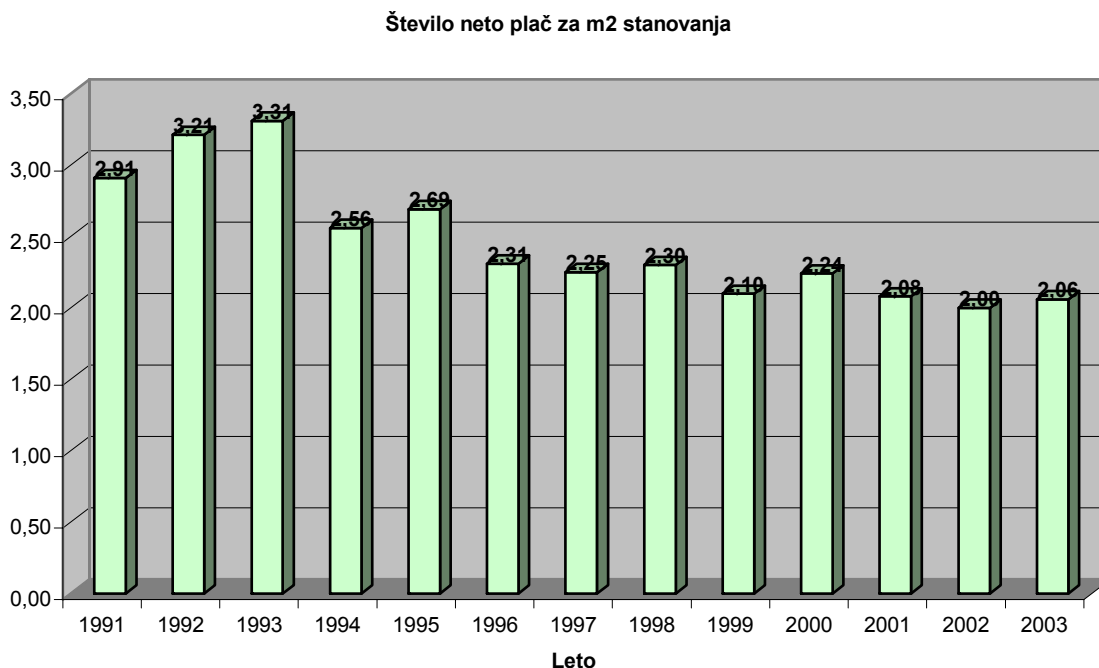
Slika 6: Primerjava cen za m² stanovanja s povprečno plačo (v EUR)



Vir: Tabela 2

Koliko so stanovanja dostopna, nam lahko pokaže razmerje med potrebnim številom plač za m² stanovanja. Slika 7 nam prikazuje, da so v zadnjih desetih letih stanovanja postala dostopnejša.

Slika 7: Prikaz gibanja razmerja med številom plač za m² stanovanjske površine



Vir: Tabela 2

Tabela 3 nam prikazuje povprečne končne cene za m² dokončanega stanovanja po krajih. Navedena so le večja mesta, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje. Iz statističnih podatkov je razvidno, da povprečne cene stanovanj najbolj izstopajo v Ljubljani, kjer sta ponudba in povpraševanje največja.

Tabela 3: Podrobnejši pregled povprečnih končnih cen dokončanih novih stanovanj po krajih (v SIT/m²)

| | Celje | Ljubljana | Maribor | Koper | Kranj | Druga naselja | Povprečna cena |
|------|---------|-----------|---------|---------|---------|---------------|----------------|
| 2000 | - | 283.252 | 202.955 | - | | 208.214 | 270.935 |
| 2001 | 170.759 | 291.911 | 212.090 | 200.000 | | 268.100 | 280.069 |
| 2002 | - | 306.853 | 236.272 | - | | 235.900 | 295.417 |
| 2003 | - | 352.882 | 226.453 | - | 234.153 | 236.817 | 333.074 |

Vir: Statistični letopisi RS (SURS)

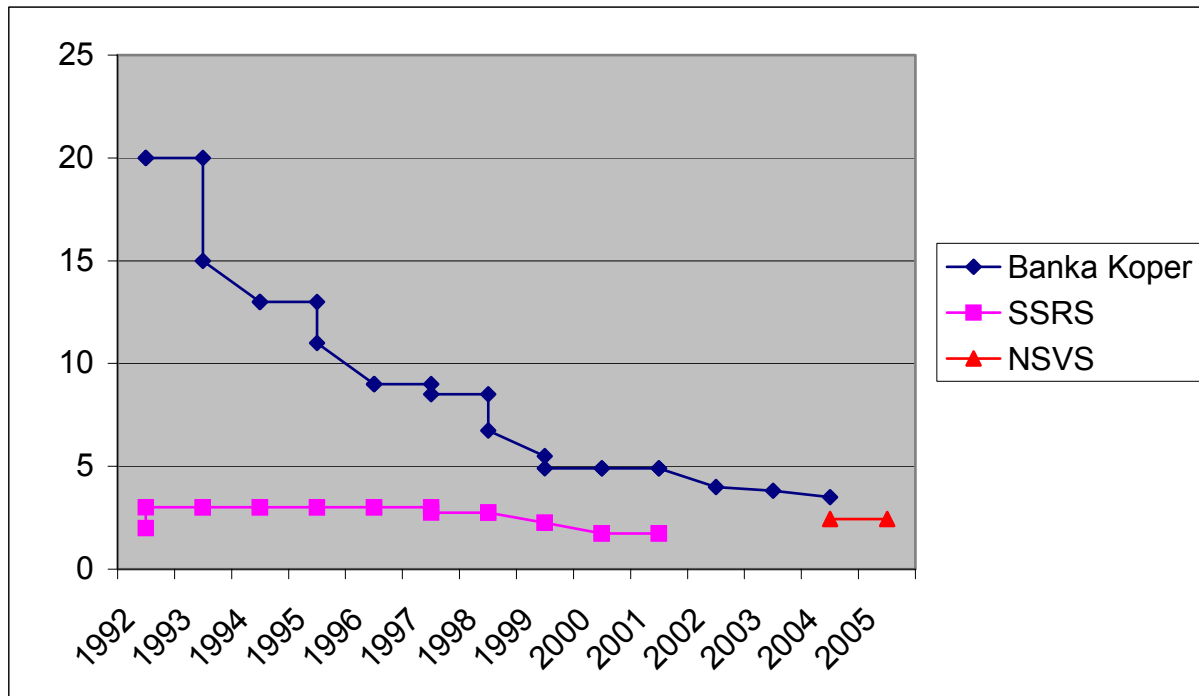
Vendar nam uradni statistični podatki ne odgovorijo v celoti na vprašanja o gibanju cen stanovanj. Cene stanovanj se gibljejo v odvisnosti od dohodkov. Višji

dohodki, vključno s čedalje dostopnejšimi dolgoročnimi stanovanjskimi posojili, vplivajo na pričakovanja na ponudbeni strani. Če k temu prištejemo še pričakovanja NSVS, lahko ugotovimo, da se učinki večjega povpraševanja kažejo v začetni fazi v rasti cen.

5.3. GIBANJE OBRESTNIH MER ZA STANOVANJSKA POSOJILA

V prvih letih slovenske samostojnosti smo bili soočeni z izredno »dragimi« posojili, saj so realne obrestne mere za dolgoročna stanovanjska posojila znašale celo 20 %. Eden izmed prvih ukrepov države je bila zagotovitev ugodnih posojil, ki jih je Stanovanjski sklad Republike Slovenije dodeljeval na podlagi razpisov. Prvi razpis sklada je bil celo namenjen za poplačilo kreditov z neugodno obrestno mero. Vsem je poznana ugodna obrestna mera v višini $TOM^5 + 3\%$, ki je predstavljala merilo na tem področju. Iz slike 8 je razvidna primerjava med obrestnimi merami poslovne banke v obdobju od 1992 do 2005 in obrestnimi merami Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in kot izhodišče tudi višina obrestne mere za posojila, ki so jih deležni varčevalci iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

Slika 8: Prikaz gibanj obrestnih mer za stanovanjska posojila



Vir: Banka Koper, Stanovanjski sklad Republike Slovenije

⁵ Temeljna obrestna mera (TOM) je obrestna mera za ohranjanje vrednosti denarnih obveznosti in terjatev v domačem denarju. Mesečna temeljna obrestna mera za določen mesec se izračuna na eno decimalno mesto kot aritmetično povprečje zadnjih dvanajstih stopenj rasti cen življenjskih potrebščin.

Iz primerjave realnih obrestnih mer za stanovanjska posojila je lepo razviden razkorak med obrestnimi merami bank (za primerjavo sem vzel podatke za posojila, ki jih je odobraval Banka Koper) in obrestnimi merami Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. V letu 1992 je bil razkorak 17 odstotnih točk v korist sklada: TOM + 20 : TOM + 3. Zaradi ugodnih virov iz privatizacije stanovanj je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, v primerjavi z manj ugodnimi finančnimi viri poslovnih bank, lahko odobral dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero. To je bil tudi eden izmed razlogov za ustanovitev sklada in s tem za povečanje dostopnosti do posojil in posledično večanje kupne moči kupcev. Poslovne banke so med visoko inflacijo nudile dolgoročna stanovanjska posojila, vendar z neugodno obrestno mero. Za primerjavo sem vzel podatke le ene banke, ker so prestale banke ponujale kredite pod podobnimi pogoji. Razlike so običajno bile do 1 odstotne točke, v višini dodatnih stroškov, v obliki zavarovanja in drugih pogojih, ki jih je moral posojiljemalec izpolnjevati, da je dobil posojilo. Banke so se obnašale kartelno in so praktično dogovorno spreminjale obrestne mere.

Dolgoročna stanovanjska posojila z ugodno obrestno mero, ki jih je nudil Stanovanjski sklad Republike Slovenije z razpisi, so bila tudi eden od razlogov, da so banke zniževale obrestno mero. Razloge za zniževanje bančnih obrestnih mer lahko iščemo tudi v razvoju finančnega trga, izboljšanju gospodarskih razmer, zniževanju inflacije, vključevanju v evropske in svetovne finančne tokove, kjer je v zadnjem desetletju prisoten trend zniževanja obrestnih mer, in vstopanju tujih bank na slovenski finančni trg.

Ugotovimo lahko tudi, da je obrestna mera TOM + 2,45 %, postavljena v letu 1999, ko se je začela izvajati nacionalna stanovanjska varčevalna shema, za dolgoročna stanovanjska posojila, odobrena na podlagi varčevanja v shemi, dobro merilo za bančne obresti za posojila. Tako iz slike 8 vidimo, da se bančne obrestne mere približujejo obrestni meri za posojila iz varčevalne sheme. Nekatere banke nudijo posojila praktično že pod enakimi pogoji, kot so posojila iz varčevalne sheme, kar večja ponudbo in daje kupcu stanovanja več možnosti, da bo sam financiral nakup.

NSVS je dosegla svoj namen na finančnem trgu in ponudbo komercialnih bančnih dolgoročnih stanovanjskih posojil približala pogojem posojil, odobrenih na podlagi varčevanja v okviru sheme. Nekatere banke (Nova Kreditna banka Maribor d. d., Koroška banka d. d., Raiffeisen Krekova banka d. d. in SKB banka d. d.) pa trenutno celo ponujajo posojila po ugodnejših pogojih, kot jih imajo posojila na podlagi varčevanja v shemi. To so predvsem posojila z valutno klavzulo in obrestno mero, vezano na EURIBOR, ter zavarovana z zastavo nepremičnine.

6. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA (NSVS)

6.1. OSNOVNA IZHODIŠČA IN RAZLOGI ZA NASTANEK NSVS

Dostopnost do dolgoročnih stanovanjskih posojil se je v letih od 1991 naprej močno izboljševala. Obrestne mere za omenjeno kreditiranje so se letno zniževale od TOM + 20 % do TOM + 4 % in manj. Zakon o predpisani obrestni meri zamudnih obresti, sprejet junija 2003, pa celo ukinja temeljno obrestno mero.

Razlogi za zniževanje obrestne mere za dolgoročno stanovanjsko kreditiranje so:

- razmere na finančnih trgih (približevanje EU, globalizacija),
- zniževanje stroškov poslovanja bank,
- konkurenca med bankami,
- vstop tujih bank na slovenski finančni trg,
- zniževanje aktivnih obrestnih mer,
- iskanje tržnih priložnosti za posamezne banke,
- ugodna posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije,
- ideja o ustanovitvi stanovanjske hranilnice.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije ni imel neposrednega vpliva na znižanje obrestnih mer pri bankah, vendar je s ponudbo ugodnih stanovanjskih posojil postavil temelje za »ugodno posojilo« z obrestno mero TOM + 3 %. V primerjavi z bankami je sklad imel zagotovljena sredstva od privatizacije stanovanj ter delno tudi iz proračuna. Kapitalska osnova sklada je bila prenizka, da bi bili lahko krediti splošno dostopni in ne samo na podlagi razpisov omejenim skupinam kreditorejmalcev.

Pri iskanju dodatnih virov sredstev, predvsem lastnih sredstev zainteresiranih kreditorejmalcev, se je sredi 90. let porodila ideja o ustanovitvi stanovanjske hranilnice. Stanovanjska hranilnica bi pomenila veliko alokacijo denarnih sredstev, predvsem zato, ker bi bilo varčevanje pogoj za kasnejše ugodno kreditiranje. Taka institucija bi predstavljala konkurenco bankam predvsem pri zbiranju denarja in ne toliko zaradi ugodnega kreditiranja.

Z analizo navedenih dejstev se je rešitev pokazala v t. i. varčevalni shemi, ki bi v obstoječem bančnem sistemu takoj angažirala lastna sredstva bodočih kreditorejmalcev. Prednosti sheme v primerjavi s stanovanjsko hranilnico so v tem, da ni slabitve bančnega sistema na račun hranilnice, da omogoča rast varčevanja, krepitev bančnega sistema ter rast in razvoj finančnega trga. Z ustanovitvijo stanovanjske hranilnice bi nastala specializirana finančna institucija, neodvisna od

bančnega sistema. Ob morebitno napačno postavljenih pogojih varčevanja, kot je obljuba o previsokih donosih, in ob spremembah na finančnih trgih se varnost tovrstne institucije izkaže za vprašljivo. S podobnimi težavami se srečujejo na Madžarskem, kjer so specializirane stanovanjske hranilnice, da bi pridobile več varčevalcev, obljubljale previsoke donose, ki jih sedaj niso sposobne izplačati.

Namen nacionalne stanovanjske varčevalne sheme je torej v prvem delu zagotoviti zadosten vir sredstev, da bi v drugem delu zagotovili večji obseg sredstev za ugodna dolgoročna stanovanjska posojila.

6.2. VSEBINA IN POMEN NSVS

Za povečanje obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja je treba za ta namen zagotoviti tudi ustrezen vir financiranja. Posebno mesto pri financiranju stanovanjske gradnje ima stanovanjsko varčevanje. Tovrstno varčevanje je bilo zaradi slabih pogojev varčevanja na zanemarljivo nizki ravni. Osnovni namen nacionalne stanovanjske sheme je zagotoviti občutno večji obseg sredstev z ugodnejšimi pogoji varčevanja, kjer bi tudi država odigrala aktivno vlogo. V letu 1999 je bila s sklepom Vlade Republike Slovenije uvedena sistemska podlaga za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem, z namenom, povečati obseg ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. V septembru 2000, torej že po začetku izvajanja sheme, je bil sprejeta tudi zakonska podlaga: zakon o nacionalni varčevalni shemi.

NSVS je bila praktično odgovor na pobude o ustanovitvi stanovanjske hranilnice kot specializirane finančne ustanove, ki bi delovala na področju stanovanjskega varčevanja. Na podlagi zbranih sredstev bi ponujala ugodna stanovanjska posojila in bi prevzela vlogo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije na tem področju. Nacionalna varčevalna shema je finančni produkt, ki omogoča varčevanje v okviru bančnega sistema. Varčevanje je »nagrajeno« s strani države, ki ob rednem varčevanju varčevalcu izplača dodatne premije, ki zagotavljajo visoko donosnost varčevanja. Po izteku varčevalnih pogodb je varčevalcu omogočen najem ugodnih dolgoročnih posojil. Sredstva za posojila so zagotovljena v okviru varčevanja v nacionalni varčevalni shemi in bančnem sistemu.

6.2.1. OBSEG VARČEVANJA

Država letno določi obseg pravic za sklepanje pogodb o varčevanju v okviru NSVS. Pravice za sklepanje varčevalnih pogodb so razdeljene na lote. En lot daje pravico banki za sklenitev ene varčevalne pogodbe. Loti so lahko petletni in desetletni. Loti so medsebojno zamenljivi, in sicer v razmerju desetletni lot za petletni lot 1 : 1,25 oziroma petletni lot za desetletni lot v razmerju 1 : 0,8. Letne obsege pravic določa Vlada Republike Slovenije. Pravice pa so na podlagi javnih razpisov razdeljene zainteresiranim poslovnim bankam. Kriteriji za dodelitev pravic se nanašajo na:

1. regionalno porazdelitev,
2. delež dolgoročnih posojil prebivalstvu v bilančni vsoti bank in
3. poslovno mrežo poslovalnic.

Prednostno dobijo pravice za sklepanje varčevalnih pogodb banke, ki varčevalcem v NSVS po izteku varčevanja nudijo poleg stanovanjskih posojil v dvakratnem znesku privarčevanih sredstev dodatna stanovanjska posojila pod enakimi pogoji.

Iz tabele 4 je razvidno število razdeljenih lotov po posameznih letih in po posameznih bankah.

Tabela 4: Razdeljeno število lotov po posameznih letih in po bankah

| Banka | Razdeljeno število lotov po letih | | | | |
|--|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 |
| Abanka d. d. | 4.439 | 1.564 | 1.804 | 1.910 | 4.870 |
| Banka Vipava d. d. ¹ | - | 500 | 500 | 500 | - |
| Banka Celje d. d. | 7.688 | 1.902 | 2.660 | 1.330 | 1.330 |
| Banka Domžale d. d. | 400 | 398 | 438 | 462 | 1.612 |
| Banka Koper d. d. | 9.188 | 2.052 | 2.216 | 2.000 | 2.000 |
| Banka Velenje d. d. ² | 756 | 392 | 400 | - | - |
| Banka Zasavje d. d. | 743 | 272 | 290 | 276 | 488 |
| Nova Ljubljanska banka d. d. | 14.038 | 11.820 | 10.272 | 11.664 | 10.000 |
| Dolenjska banka d. d. ³ | 2.283 | 916 | 1.292 | - | - |
| Koroška banka d. d. | 745 | 398 | 444 | 416 | 300 |
| Pomurska banka d. d. ⁴ | 3.308 | 652 | 710 | - | - |
| SKB banka d. d. | 8.002 | 3.758 | 4.000 | 3.642 | 1.300 |
| Slovenska zadružna kmetijska banka d. d. | 2.410 | 508 | 474 | 300 | 300 |
| Gorenjska banka d. d. | - | 800 | 600 | 600 | 600 |
| Poštna banka Slovenije d. d. | - | 668 | 500 | 500 | 500 |
| Nova Kreditna banka Maribor d. d. | - | - | - | 3.000 | 3.300 |
| SKUPAJ | 54.000 | 26.600 | 26.600 | 26.600 | 26.600 |

¹ Banka Vipava d. d. od leta 2003 v okviru Abanke Vipava d. d.

² Banka Velenje d. d. od leta 2001 deluje v okviru NLB d. d.

³ Dolenjska banka d. d. od leta 2001 deluje v okviru NLB d. d.

⁴ Pomurska banka d. d. od leta 2001 deluje v okviru NLB d. d.

Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Število lotov je bankam razdeljeno v razmerju: polovica za petletne, polovica pa za desetletne pogodbe. Glede na to, da so pravice za sklepanje varčevalnih pogodb medsebojno zamenljive, so končne številke odstopale od dodeljenih lotov. Pravice za sklepanje varčevalnih pogodb so bile razdeljene po principu regionalne

pokritosti celotnega ozemlja Republike Slovenije, seveda ob predpostavki, da so loti enakomerno porazdeljeni po poslovnih enotah posamezne banke.

Vrednosti lotov, kar je tudi najnižji možni mesečni znesek varčevanja, so se povečevale zaradi ohranjanja realne vrednosti, in sicer:

- v letu 1999 je znesek znašal 10.000 SIT;
- v letu 2000 in v letu 2001 je znesek znašal 11.000 SIT;
- v letu 2002 je znesek znašal 12.000 SIT;
- v letu 2003 je znesek znašal 13.000 SIT.

Ugotovimo lahko, da so se v varčevalno shemo vključile vse največje banke, ki delujejo na območju Republike Slovenije, kar pomeni, da je bila shema zanimiv finančni produkt tudi za bančni sistem, predvsem ker ni nobenih zakonskih omejitev o namenski rabi privarčevanih sredstev med trajanjem varčevalnih pogodb. Za vključitev v varčevalno shemo ni bilo zanimanja s strani hčerinskih bank v lasti tujih bank.

6.2.2. POGOJI VARČEVANJA V NSVS

Na podlagi javnega poziva lahko varčevalec sklene z banko, ki je pridobila pravico za sklepanje, varčevalno pogodbo. Varčevalna pogodba se sklene med varčevalcem, banko in Stanovanjskim skladom Republike Slovenije. Banka ne sme zaračunavati dodatnih stroškov za sklenitev in vodenje varčevalne pogodbe, odobritev in sklenitev posojilne pogodbe ter vodenje posojila.

Število sklenjenih pogodb po posameznih letih je razvidno iz tabele 5. Tabela prikazuje število sklenjenih pogodb po posameznih bankah, razpisih in po dobi trajanja varčevanja.

Tabela 5: Število sklenjenih pogodb po letih

| BANKE | | ŠTEVILO SKLENJENIH POGODB | | | | | | |
|----------------------|---------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------------------|
| | | 1. razpis | 2. razpis | 3. razpis | 4. razpis | 5. razpis | skupaj | |
| | | | | | | | št. | delež (%) vseh pogodb |
| ABANKA VIPA * | skupaj | 1.767 | 978 | 1.223 | 1.464 | 2.332 | 7.764 | 9,4 |
| | 5 let | 1.599 | 814 | 1.103 | 1.364 | 2.141 | 7.021 | 9,3 |
| | 10 let | 168 | 164 | 120 | 100 | 191 | 743 | 10,3 |
| BANKA CELJE | skupaj | 3.068 | 1.042 | 1.320 | 815 | 861 | 7.106 | 8,6 |
| | 5 let | 2.847 | 964 | 1.243 | 765 | 802 | 6.621 | 8,8 |
| | 10 let | 221 | 78 | 77 | 50 | 59 | 485 | 6,7 |
| BANKA DOMŽALE | skupaj | 198 | 213 | 233 | 273 | 895 | 1.812 | 2,2 |
| | 5 let | 180 | 200 | 211 | 260 | 812 | 1.663 | 2,2 |
| | 10 let | 18 | 13 | 22 | 13 | 83 | 149 | 2,1 |

| | | | | | | | | |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| BANKA KOPER | skupaj | 4.077 | 1.185 | 1.345 | 1.293 | 1.490 | 9.390 | 11,4 |
| | 5 let | 3.757 | 1.094 | 1.265 | 1.233 | 1.396 | 8.745 | 11,6 |
| | 10 let | 320 | 91 | 80 | 60 | 94 | 645 | 9,0 |
| BANKA ZASAVJE | skupaj | 380 | 177 | 189 | 193 | 324 | 1.263 | 1,5 |
| | 5 let | 334 | 161 | 134 | 153 | 299 | 1.081 | 1,4 |
| | 10 let | 46 | 16 | 55 | 40 | 25 | 182 | 2,5 |
| KOROŠKA BANKA | skupaj | 406 | 244 | 279 | 280 | 231 | 1.440 | 1,7 |
| | 5 let | 378 | 220 | 263 | 271 | 219 | 1.351 | 1,8 |
| | 10 let | 28 | 24 | 16 | 9 | 12 | 89 | 1,2 |
| NOVA LB ** | skupaj | 8.235 | 6.937 | 6.824 | 6.684 | 6.273 | 34.953 | 42,3 |
| | 5 let | 7.470 | 6.330 | 6.381 | 6.273 | 5.841 | 32.295 | 42,8 |
| | 10 let | 765 | 607 | 443 | 411 | 432 | 2.658 | 36,9 |
| SKB BANKA | skupaj | 3.017 | 1.863 | 2.238 | 2.129 | 857 | 10.104 | 12,2 |
| | 5 let | 2.708 | 1.711 | 2.076 | 1.988 | 778 | 9.261 | 12,3 |
| | 10 let | 309 | 152 | 162 | 141 | 79 | 843 | 11,7 |
| SZKB | skupaj | 1.044 | 314 | 268 | 188 | 221 | 2.035 | 2,5 |
| | 5 let | 960 | 280 | 244 | 170 | 199 | 1.853 | 2,5 |
| | 10 let | 84 | 34 | 24 | 18 | 22 | 182 | 2,5 |
| GORENJSKA BANKA | skupaj | - | 423 | 333 | 368 | 348 | 1.472 | 1,8 |
| | 5 let | - | 202 | 141 | 163 | 186 | 692 | 0,9 |
| | 10 let | - | 221 | 192 | 205 | 162 | 780 | 10,8 |
| PBS | skupaj | - | 382 | 306 | 303 | 313 | 1.304 | 1,6 |
| | 5 let | - | 357 | 289 | 284 | 277 | 1.207 | 1,6 |
| | 10 let | - | 25 | 17 | 19 | 36 | 97 | 1,3 |
| NKBM | skupaj | - | - | - | 1.858 | 2.143 | 4.001 | 4,8 |
| | 5 let | - | - | - | 1.703 | 1.957 | 3.660 | 4,9 |
| | 10 let | - | - | - | 155 | 186 | 341 | 4,7 |
| SKUPAJ | skupaj | 22.192 | 13.758 | 14.558 | 15.848 | 16.288 | 82.644 | 100,0 |
| | 5 let | 20.233 | 12.333 | 13.350 | 14.627 | 14.907 | 75.450 | 100,0 |
| | 10 let | 1.959 | 1.425 | 1.208 | 1.221 | 1.381 | 7.194 | 100,0 |

* A banka d. d. in Banka Vipava d. d. sta vključeni v Abanko Vipava d. d.

** Banka Velenje d. d., Dolenjska banka d. d. in Pomurska banka d. d. so od 1. 9. 2001 vključene v Novo Ljubljansko banko

Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Varčevalec ima pravico odstopiti od varčevalne pogodbe, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva. V primeru, da odstopi od pogodbe pred iztekom prvega leta varčevanja, mu pripadajo obresti, kot jih banke obračunavajo za vloge na vpogled. V primeru, da odstopi po enem letu varčevanja, pa varčevalcu pripadajo pogodbene obresti. Z odstopom od pogodbe varčevalec izgubi pravico do letnih premij.

Za odstop od pogodbe varčevalec poda pismeno izjavo banki. Za odstop od pogodbe se šteje tudi, če varčevalec ne plača treh mesečnih obrokov. Banka v tem primeru vrne varčevalcu privarčevana sredstva v 100 dneh od dneva odstopa. Pregled odstopov po letih je prikazan v naslednji tabeli.

Tabela 6: Odstopi od varčevalnih pogodb po posameznih razpisih

| RAZ PIS | SKLENJENE POGODBE | | ODSTOPI | | | | | | | | | | | |
|------------|----------------------|---------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|-------------|
| | | | v 1. letu | | v 2. letu | | v 3. letu | | v 4. letu | | v 5. letu | | skupaj | |
| | število | | število | % | število | % | število | % | število | % | število | % | število | % |
| 1 | skupaj | 26.672 | 1.191 | 4,5 | 1.219 | 4,6 | 1.010 | 3,8 | 854 | 3,2 | 206 | 0,8 | 4.480 | 16,8 |
| | 5 let | 24.340 | 1.085 | 4,5 | 1.134 | 4,7 | 940 | 3,9 | 771 | 3,2 | 177 | 0,7 | 4.107 | 16,9 |
| | 10 let | 2.332 | 106 | 4,5 | 85 | 3,6 | 70 | 3,0 | 83 | 3,6 | 29 | 1,2 | 373 | 16,0 |
| 2 | skupaj | 15.460 | 375 | 2,4 | 651 | 4,2 | 589 | 3,8 | 87 | 0,6 | - | - | 1.702 | 11,0 |
| | 5 let | 13.832 | 323 | 2,3 | 576 | 4,2 | 523 | 3,8 | 77 | 0,6 | - | - | 1.499 | 10,8 |
| | 10 let | 1.628 | 52 | 3,2 | 75 | 4,6 | 66 | 4,1 | 10 | 0,6 | - | - | 203 | 12,5 |
| 3 | skupaj | 16.218 | 377 | 2,3 | 755 | 4,7 | 528 | 3,3 | - | - | - | - | 1.660 | 10,2 |
| | 5 let | 14.853 | 329 | 2,2 | 694 | 4,7 | 480 | 3,2 | - | - | - | - | 1.503 | 10,1 |
| | 10 let | 1.365 | 48 | 3,5 | 61 | 4,5 | 48 | 3,5 | - | - | - | - | 157 | 11,5 |
| 4 | skupaj | 17.065 | 553 | 3,2 | 664 | 3,9 | - | - | - | - | - | - | 1.217 | 7,1 |
| | 5 let | 15.753 | 506 | 3,2 | 620 | 3,9 | 0 | - | - | - | - | - | 1.126 | 7,1 |
| | 10 let | 1.312 | 47 | 3,6 | 44 | 3,4 | 0 | - | - | - | - | - | 91 | 6,9 |
| 5 | skupaj | 16.565 | 277 | 1,7 | - | - | - | - | - | - | - | - | 277 | 1,7 |
| | 5 let | 15.152 | 256 | 1,7 | - | - | - | - | - | - | - | - | 256 | 1,7 |
| | 10 let | 1.400 | 21 | 1,5 | - | - | - | - | - | - | - | - | 21 | 1,5 |

Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Število odstopov od prve razpisane varčevalne sheme v letu 1999 se je v petih letih približalo 17 %. Relativno velik odstotek lahko pripišemo dejstvu, da so se v shemo vključili tudi taki varčevalci, ki niso dobro pretehtali svojih finančnih zmožnosti za varčevanje, in pa nepoznavanju varčevalne sheme. Logično tudi je, da je večje število odstopov v prvi polovici varčevalne dobe, in sicer od 1,7 % do 4,7 %. Število odstopov pada s številom ponovitve varčevalne sheme, kar lahko pripišemo večjemu poznavanju sheme in racionalnejšim odločitvam varčevalcev. Manj je takih varčevalcev, ki bi v shemo vstopali zaradi špekulativnih namenov.

Število odstopov je relativno majhno, če upoštevamo dolgoročnost varčevalne pogodbe in strogost varčevanja. V obdobju petih let se lahko zgodijo spremembe, ki pri posamezniku vplivajo na zmožnost varčevanja: izguba dohodka, preselitev in podobno. Ob morebitnih nedovoljenih zamudah je nesmiselno vztrajati pri varčevanju in se zaradi neizpolnjevanja pogodbenih določil pogodba razdre.

V tabeli 7 je prikazano število sklenjenih pogodb po posameznih razpisih in število še aktivnih pogodb.

Tabela 7: Skupno število sklenjenih in aktivnih pogodb

| RAZPIS | SKLENJENE POGODBE | | OSTANEK (aktivne) | |
|----------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | | število | % | število |
| 1 | skupaj | 26.672 | 83,2 | 22.192 |
| | 5 let | 24.340 | 83,1 | 20.233 |
| | 10 let | 2.332 | 84,0 | 1.959 |
| 2 | skupaj | 15.460 | 89,0 | 13.758 |
| | 5 let | 13.832 | 89,2 | 12.333 |
| | 10 let | 1.628 | 87,5 | 1.425 |
| 3 | skupaj | 16.218 | 89,8 | 14.558 |
| | 5 let | 14.853 | 89,9 | 13.350 |
| | 10 let | 1.365 | 88,5 | 1.208 |
| 4 | skupaj | 17.065 | 92,9 | 15.848 |
| | 5 let | 15.753 | 92,9 | 14.627 |
| | 10 let | 1.312 | 93,1 | 1.221 |
| 5 | skupaj | 16.565 | 98,3 | 16.288 |
| | 5 let | 15.152 | 98,3 | 14.896 |
| | 10 let | 1.400 | 98,5 | 1.379 |

Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Zaradi ugodnih sprememb na finančnih trgih lahko v prihodnosti pričakujemo zopet več odstopov od sklenjenih pogodb. Vzroki so predvsem v ugodnih bančnih dolgoročnih posojilih za stanovanjske namene, ki so po pogojih že enakovredni posojilom na podlagi NSVS.

6.2.3. NAČIN VARČEVANJA

Višino mesečnega obroka določi Vlada Republike Slovenije, pri tem pa upošteva višino mesečnega obroka predhodnih razpisov in letno stopnjo inflacije. Pogodbeni mesečni obrok se letno revalorizira.

Varčevalec lahko pogodbene mesečne obroke vplačuje mesečno ali enkrat na leto v višini dvanajstih pogodbenih mesečnih obrokov. Varčevalec lahko v celotni varčevalni dobi zamudi s plačilom pogodbenega mesečnega obroka največ enkrat pri varčevalni dobi pet let oziroma največ dvakrat, a ne zaporedno, pri varčevalni dobi deset let, vendar mora v naslednjem mesecu vplačati dvojni mesečni obrok, sicer izgubi pravica do premije.

6.2.4. VARČEVALNA DOBA

Varčevalna doba v NSVS je pet ali deset let. Varčevalec po izteku varčevalne pogodbe prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi. Za privarčevana sredstva se štejejo vsa plačila po pogodbi, pripadajoče premije za celotno varčevalno dobo, pripisana revalorizacija in obresti. Prve varčevalne pogodbe so bile sklenjene leta 1999, kar pomeni, da so se prve varčevalne dobe pri petletnih pogodbah iztekle leta 2004, pri desetletnih pa leta 2009.

6.2.5. OBRESTNE MERE

Banka varčevalcu mesečno obrestuje vplačila po obrestnih merah v višini TOM + 1,65 % na leto oziroma TOM + 3,00 % na leto za desetletno varčevanje. Banka obračunava obresti na prejeta vplačila in prejete premije.

Tako določene obrestne mere lahko spremeni le Vlada Republike Slovenije, in sicer ob morebitnih velikih spremembah obrestnih mer na finančnem trgu. Temu smo bili priča v letu 2004, ko so še ugotavljali, kakšni pogoji varčevanja bi naredili shemo privlačnejšo tako za bančne ustanove kot za varčevalce.

6.2.6. PREMIJA

Kot vzpodbuda za redno dolgoročno varčevanje po pogojih NSVS pripada varčevalcu premija.

Predpisana premija, ki jo zagotavlja država, je za petletno obdobje varčevanja v višini 8,33 % letnega vplačila oziroma en mesečni obrok. Za desetletno obdobje varčevanja premija znaša 10,42 % letnega vplačila ali 1,25 mesečnega obroka. Premija se pripíše hranilni vlogi vsako leto, potem ko preteče dvanajst mesecev varčevanja.

V naslednji tabeli so prikazane izplačane premije po posameznih razpisih.

Tabela 8: Izplačane premije po posameznih razpisih

| Leto sheme | Leto izplačila | Število upravičencev do premije | Število lotov | Izplačane premije v SIT |
|------------|----------------|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| 1999 | 2000 | 22.148 | 51.608 | 671.837.825 |
| 2000 | 2001 | 13.585 | 26.741 | 352.810.400 |
| 2001 | 2002 | 14.719 | 26.857 | 325.398.350 |
| 2002 | 2003 | 16.096 | 28.034 | 342.465.000 |
| SKUPAJ | | 66.548 | 133.240 | 1.692.511.575 |

Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

6.2.7. DOLGOROČNO STANOVANJSKO POSOJILO

Pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila pridobi varčevalec, ki je redno varčeval najmanj pet let. Pravico do posojila, ki izhaja iz varčevalne pogodbe, varčevalec lahko prenese tudi na partnerja, svoje otroke ali vnuke, kar pomeni, da se breme rešitve stanovanjskega problema porazdeli med generacije. Starši sklenejo varčevalno pogodbo in varčujejo, otroci pa na podlagi privarčevanih

sredstev in možnosti za pridobitev ugodnega stanovanjskega posojila to posojilo odplačujejo.

Višina posojila znaša najmanj dvojni znesek privarčevanih sredstev. Posojiljemalec – varčevalec dobi ob izteku varčevalne dobe vrnjena privarčevana sredstva. Doba vračanja kredita je dvakratna doba varčevanja, to je deset let za petletno varčevanje oziroma dvajset let za desetletno varčevanje.

Realne obrestne mere⁶ so:

- za posojila na 10 let: 2,45 % na leto
- za posojila na 20 let: 3,80 % na leto

Obrestna marža (razlika med obrestno mero za hranilne vloge in obrestno mero za posojila) je tako 0,8 odstotne točke brez možnosti zaračunavanja dodatnih stroškov za odobritev in vodenje posojila.

Obrestne mere varčevanja so primerljive z obrestnimi merami bank za podobno varčevanje, medtem ko so predvidene obrestne mere za posojila od 1 do 3 odstotne točke nižje od bančnih⁷. Obrestne mere se lahko spremenijo le s sklepom Vlade Republike Slovenije ob morebitnih velikih spremembah obrestnih mer na finančnem trgu.

Vnaprej znane obrestne mere za dolgoročna stanovanjska posojila že vplivajo tudi na ponudbo bank na tem področju. Predvsem dolgoročni stanovanjski krediti z valutno klavzulo so zaradi trenutnih finančnih gibanj primerljivi s posojilom, ki ga bo lahko najel varčevalec po izteku varčevalne pogodbe. V celotni zgodbi je to zelo pozitivno, saj ob morebitnih ugodnejših posojilih v določenih trenutkih tako najeto posojilo pomeni razbremenitev ob izteku varčevalne dobe. Predvidevam, da bo varčevalec najel le eno posojilo. Če se bo izkazalo, da je predhodno posojilo dražje kot posojilo, ki mu pripada po izteku varčevalne dobe, lahko tega nameni za poplačilo manj ugodnega posojila, kar je tudi eden izmed namenov izrabe posojila.

6.2.8. NAMENI ZA PORABO POSOJIL

Z zakonom so nameni za porabo odobrenih posojil vnaprej določeni. Posojila so namenska. Posojiljemalec lahko porabi posojilo za:

1. nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
2. gradnjo individualne stanovanjske hiše – tudi za nadomestno gradnjo, nadzidavo ali dozidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja,
3. rekonstrukcijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
4. adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
5. nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše,
6. plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča,
7. plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče,

⁶ Realnost obrestne mere se ohranja skladno s predpisi. Ob sprejetju zakona je veljala temeljna obrestna mera.

⁷ Ta razlika v obrestnih merah je bila v letu uveljavitve prve NSVS.

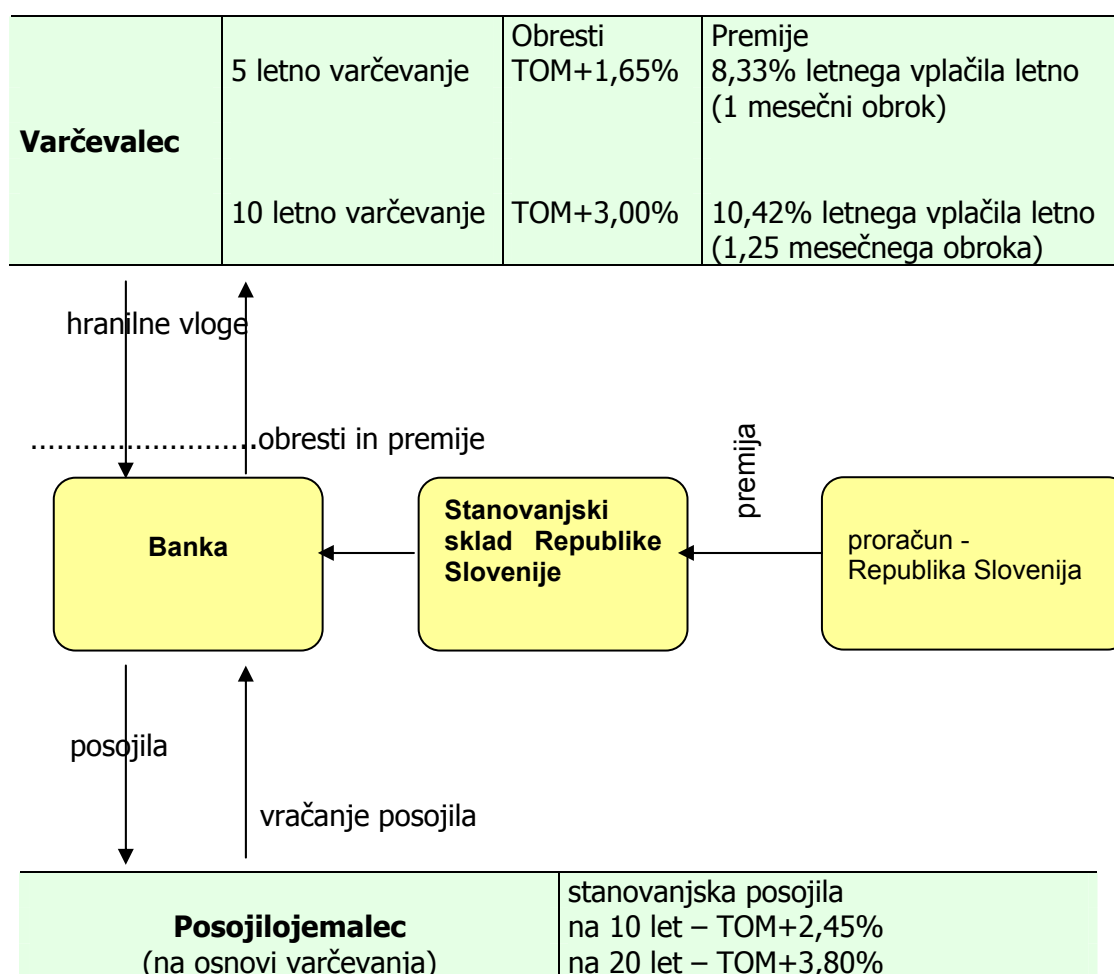
8. plačilo projektne dokumentacije v zvezi z naštetimi nameni,
9. poplačilo že najetih posojil za naštete namene.

Najem posojila je mogoč po predložitvi ustrezne dokumentacije: pogodbe, gradbenega dovoljenja, ustrezne odločbe upravnega organa.

S sklepom Vlade RS so bila prvotno posojila namenjena le za nakup stanovanja, gradnjo hiše, adaptacijo ali rekonstrukcijo hiše ali stanovanja ter za nakup zazidljivega stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je porabo posojil razširil iz štirih na devet namenov. Pogodbeno so se uskladili pogoji varčevanja in kreditiranja tudi za varčevalce, ki so sklenili varčevalne pogodbe po razpisu iz leta 1999. Več možnosti za izrabo posojila omogoča, da bo varčevalec privarčevana sredstva in najeto posojilo namenil za reševanje stanovanjskega problema oziroma za izboljšanje stanovanjskih razmer.

Slika 9 nam prikazuje razmerja s pogoji varčevanja in kreditiranja v okviru NSVS.

Slika 9: Pogoji varčevanja in kreditiranja v NSVS:



Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

6.2.9. SWOT-ANALIZA NSVS

Ugotovimo lahko, da ima NSVS poleg znanih prednosti nekaj slabosti in v njej je nekaj nevarnosti, ki bi lahko izničile pozitivne učinke sheme oziroma povzročile, da NSVS postane nezanimiva za banke in posredno tudi za varčevalce. V tabeli 9 prikazujem ugotovljene prednosti, slabosti, nevarnosti ter priložnosti NSVS.

Tabela 9: SWOT-analiza NSVS

| PREDNOSTI | SLABOSTI |
|--|--|
| <p>krepitev bančnega sistema</p> <p>povečanje dolgoročnega varčevanja prebivalstva</p> <p>vnaprej znani pogoji varčevanja in najetja posojila – ugodna stopnja donosnosti varčevanja in ugodna obrestna mera za posojilo</p> <p>varnost naložbe</p> <p>nadzorna vloga SSRS</p> | <p>preveč zamenjav desetletnih lotov s petletnimi</p> <p>shema je dostopna le z razpisi</p> <p>spremenjene razmere na finančnih trgih (zniževanje obrestnih mer)</p> |
| PRILOŽNOSTI | NEVARNOSTI |
| <p>večanje kupne moči</p> <p>povečanje povpraševanja na stanovanjskem trgu</p> <p>pozitivni učinki na gospodarstvo in s tem večji BDP</p> <p>nižanje posojilnih obrestnih mer</p> | <p>presežno povpraševanje vpliva bolj na rast cen stanovanj kot pa na večanje ponudbe</p> <p>neustrezna zakonodaja</p> <p>premalo stavbnih zemljišč</p> <p>koristi sheme se zaradi visokih cen preusmerijo v dobičke ponudnikov stanovanj</p> <p>odliv proračunskih sredstev s premijami premožnejšemu sloju</p> |

Prednosti in slabosti NSVS

S sklenitvijo pogodbe o varčevanju v okviru NSVS se varčevalec obveže, da bo v pet- oziroma desetletnem obdobju redno mesečno varčeval. Banke so si s tem pridobile ugoden dolgoročen vir sredstev, varčevalec varno in relativno donosno varčevanje ter pravico do ugodnega dolgoročnega posojila po vnaprej znanih pogojih. Tako zbrana sredstva v okviru NSVS predstavljajo okoli 27 % vseh dolgoročno vezanih tolarskih vlog prebivalstva oziroma 11 % vseh dolgoročnih vlog.

Da je varčevanje v okviru NSVS dostopno le z razpisi, se je izkazalo za slabost v prvih razpisih, ko se je največ ljudi odločilo za varčevanje v okviru sheme. Pri zadnjem razpisu že lahko ugotovimo, da je zanimanje manjše in je podpis pogodbe in s tem vstop v shemo praktično mogoč vse leto od začetka razpisa za določeno leto.

Dostopnost do sheme le z razpisi lahko v določenem pogledu štejemo tudi za prednost, vsaj s strani državnega proračuna. Če bi bil vstop v varčevalno shemo neomejen, bi proračunski izdatki za premije lahko presegli načrtovan okvir, kar bi pomenilo, da bi se sredstva, sicer namenjena za druge projekte, stekala na račun premij.

Zaradi spremenjenih razmer na finančnih trgih se ob upadanju obrestnih mer in nizki inflaciji, ob trenutno veljavnih pogojih varčevanja in ob upoštevanju državnih premij, povečuje donosnost varčevanja in na drugi strani povečuje izbira ugodnih dolgoročnih posojil, saj banke že ponujajo konkurenčna posojila zunaj meja, kakršne je določila NSVS.

Priložnosti in nevarnosti NSVS

NSVS naj bi imela pozitivne učinke na gospodarstvo, saj bi povečane naložbe v gradbeništvu neinflatorno poživile gospodarsko rast. Zadnje analize kažejo, da naj bi povečanje vlaganj za okoli 80 milijard tolarjev iz prve sheme NSVS povečalo gospodarsko rast v letu 2004 in 2005 za en odstotek, vlaganja za 6 % in končno porabo za približno 2,5 %. Tudi če bi bila vsa privarčevana sredstva namenjena za končno porabo, bi to še vedno pomenilo povečano gospodarsko rast, vendar le za okoli 0,5 % v letu 2004 in 0,2 % v letu 2005. Naložbe bi se povečale za 3,5 %, industrijska proizvodnja za okoli 0,6 % in zaposlenost za približno 0,3 %. V tem primeru bi bil pritisk na cene močnejši, in sicer za 0,35 % (Finance, 13. april 2004).

Še pred kakšnim letom je veljalo prepričanje, da bodo ob sprostitvi prve varčevalne sheme cene stanovanj zrasle nad pričakovanji. Prve raziskave o potrebah po številu novih stanovanj so pokazale, da se varčevalci zelo zanimajo za zamenjavo oziroma nakup stanovanj. Ocene o možnosti krepitve ponudbe novih stanovanj s strani ponudnikov – gradbenih in nepremičninskih podjetij so pokazale, da ponudba ne bo zadostila vseh pričakovanj. Zaradi navedenega obstaja možnost, da bodo cene stanovanj zrasle in izničile ugodnosti iz varčevalne

sheme oziroma bi se te ugodnosti preusmerile v višje dobičke ponudnikov stanovanj. Realne ocene pa kažejo, da je bil obseg povpraševanja ocenjen bolj na podlagi želja kot pa na podlagi dejanskih finančnih možnosti varčevalcev, zato menim, da bodo pritiski na dvig cen stanovanj zmerni. Ponudniki so pričakovano povečanje povpraševanja že vračunali v ceno stanovanj. To povečanje se že kaže v trenutnih cenah na trgu. Do sprostitve sredstev iz prve varčevalne sheme in do realizacije prvih nepremičninskih poslov lahko pričakujemo rast cen, nato pa bo sledila umiritev in popravek cen navzdol.

Kljub zahtevnim postopkom za pridobitev gradbenega dovoljenja in kljub pomanjkanju stavbnih zemljišč na dobrih lokacijah so pričakovanja iz NSVS spodbudila gradbena podjetja, da so z ustrezno organiziranostjo in podjetnostjo izboljšala ponudbo novih stanovanj. Pozitivno pri tem je, da so na pričakovano povpraševanje začeli delovati tržni mehanizmi in spodbudili aktivnosti na ponudbeni strani.

Obstaja pa nevarnost, da se državne subvencije v obliki premij prelijejo skozi previsoke cene v korist gradbenih podjetij in nepremičninskih posrednikov. To bi v celoti razvrednotilo varčevalno shemo oziroma namene, s katerimi je bila uvedena. Ob morebitnem nakupu po nesorazmerno visokih cenah bi se koristi iz sorazmerno donosnega varčevanja in ugodnega dolgoročnega posojila iz varčevalca oziroma posojilojemalca prenesle na prodajalca stanovanja.

Visoki transakcijski stroški so tudi ovira pri zamenjavi stanovanja. Pod transakcijskimi stroški razumem predvsem stroške za posrednike in notarje ter davščine, ki se plačujejo pri prodaji ali nakupu stanovanja.

6.2.10. PRIHODNOST NSVS

Zaradi spremenjenih finančnih pogojev, ki so zakonsko določene pogoje varčevanja in odobravanja dolgoročnih posojil spremenili v manj ugodne, se je interes bank za vključitev v NSVS pod enakimi pogoji v letu 2004 zmanjšal. Pogoje varčevanja in kreditiranja v okviru NSVS je nujno treba uskladiti z razmerami na finančnem trgu, sicer bo shema sama po sebi odmrla, saj banke ne bodo zainteresirane za sodelovanje. Zaradi parlamentarnih volitev v letu 2004 je bilo premalo politične volje za uskladitev zakonskih podlag za delovanje NSVS.

V letu 2004 je sicer bil objavljen razpis SSRS za sodelovanje banka v NSVS, vendar ob nespremenjenih pogojih. Na razpis se ni javila nobena banka, prav zaradi pričakovanj po spremembah NSVS. V letu 2005 se bodo morali pogoji sodelovanja bank in vključevanja varčevalcev v NSVS spremeniti, v nasprotnem primeru bo NSVS ukinjena.

7. ANALIZA PRIČAKOVANJ NSVS

7.1. ANALIZA PRIČAKOVANJ VARČEVALCEV

V tem poglavju predstavljam rezultate raziskave, in sicer anket, ki so bile izvedene za potrebe Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Anketa je bila med izbranimi varčevalci izvedena najprej v letu 2001, nato pa ponovljena v letih 2002, 2003 in 2004. Namen ankete je bil, ugotoviti socialni položaj varčevalcev, kakšne so njihove stanovanjske razmere, predvsem pa kakšna so njihova pričakovanja v okviru NSVS. Z anketo se je skušalo poiskati predvsem odgovore na vprašanje, koliko je varčevalcev, ki dejansko želijo najeti posojilo po izteku varčevalne dobe, in kakšne so njihove potrebe oziroma za kaj nameravajo porabiti posojilo.

Ankete so bile del raziskav o potrebah varčevalcev. Izvedene so bile med varčevalci prve in druge varčevalne sheme. Vzorec je sestavljalo 5.000 izbranih varčevalcev, ki so predstavljali sliko dejanskega stanja med varčevalci. Vzorec je bil realiziran v povprečju 40%, vendar so vrnjeni izpolnjeni vprašalniki dokaj realno odražali želeno strukturo varčevalcev glede na regijo, iz katere izhajajo.

7.2. BIVALNE RAZMERE VARČEVALCEV

V anketi so bile najprej raziskovane bivalne razmere varčevalcev, predvsem vrsta stanovanja, sobnost, lastništvo in zadovoljstvo s sedanjim bivališčem. Odgovori na to vprašanje nam podajo sliko o socialnem položaju varčevalcev.

Tabela 10: Vrsta stavbe, kjer prebivajo varčevalci

| Kategorija prebivališča | Delež odgovorov v % | | |
|---|---------------------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Enostanovanjska samostojno stoječa hiša | 30,7 | 32,2 | 32,0 |
| Enostanovanjska vrstna hiša | 5,7 | 7,1 | 5,0 |
| Dvostanovanjska samostojno stoječa hiša | 18,7 | 16,4 | 19,0 |
| Dvostanovanjska vrstna hiša | 1,4 | 2,3 | 1,3 |
| Večstanovanjska stavba z manj kot 10 stanovanji | 8,8 | 8,0 | 10,0 |
| Večstanovanjska stavba z 10 stanovanji ali več | 34,5 | 33,9 | 32,2 |
| Drugačno prebivališče | 0,2 | - | 0,5 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Iz rezultatov za leto 2004, ki so prikazani v tabeli 10, lahko razberemo, da 37 % varčevalcev živi v enostanovanjski hiši, 20 % v dvostanovanjski samostojno stoječi hiši in okoli 43 % v večstanovanjski stavbi oziroma bloku.

Tabela 11: Število sob v stanovanjih, kjer varčevalci živijo

| Število sob v stanovanju | Delež odgovorov v % | | |
|--------------------------|---------------------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Garsonjera | 3,7 | 3,3 | 2,5 |
| Enosobno | 9,6 | 7,1 | 9,1 |
| Dvosobno | 27,3 | 28,8 | 26,4 |
| Trisobno | 30,6 | 30,7 | 31,0 |
| Štirisobno ali več | 28,8 | 30,1 | 31,0 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

V stanovanjih, manjših od dvosobnih, živi le okoli 13 %, preostali pa so po tretjinah razporejeni po dvo-, tro- in večsobnih stanovanjih. Taka razporejenost kaže na dokaj zadovoljive bivalne razmere varčevalcev.

Tudi po podatkih o lastništvu objekta (podatki za leto 2004), v katerem trenutno prebivajo, lahko sklepamo o solidnih bivalnih razmerah, saj je okoli 55–60 % takih, ki so lastniki oziroma solastniki trenutnega prebivališča. Od 27 do 33 % varčevalcev še vedno živi s starši, tretjina od teh živi v ločenem gospodinjstvu. Samo dobrih 11 % varčevalcev pa je najemnikov.

Tabela 12: Status v stanovanju prebivanja

| Status v sedanjem prebivališču | Delež odgovorov v % | | |
|---|---------------------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Sem lastnik | 27,2 | 27,3 | 29,4 |
| Sem solastnik | 27,0 | 28,7 | 31,3 |
| Živim v skupnem gospodinjstvu s starši | 21,6 | 22,0 | 16,4 |
| Živim v ločenem gospodinjstvu pri starših | 11,8 | 11,5 | 11,0 |
| Sem najemnik | 12,3 | 10,2 | 11,4 |
| Drugo | 0,1 | 0,3 | 0,4 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Predhodne ugotovitve potrjuje tudi naslednja tabela, ki prikazuje zadovoljstvo varčevalcev z razmerami, v katerih bivajo. Okoli 50 % varčevalcev je z razmerami zadovoljnih, manj kot 20 % pa je takih, ki jih trenutno bivanje ne zadovoljuje.

Tabela 13: Zadovoljstvo s sedanjim bivanjem

| Zadovoljstvo s sedanjim bivanjem | Delež v % | | |
|----------------------------------|-----------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Popolnoma nezadovoljen | 5,0 | 4,8 | 4,5 |
| Nezadovoljen | 12,6 | 11,4 | 11,1 |
| Srednje (ne)zadovoljen | 31,6 | 35,3 | 32,4 |
| Zadovoljen | 41,6 | 39,9 | 42,1 |
| Zelo zadovoljen | 9,2 | 8,6 | 9,9 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Podatki iz ankete kažejo, da varčevalci živijo v zadovoljivih stanovanjskih razmerah. Živijo večinoma v večjih blokih in individualnih hišah, in sicer v trisobnih in štirisobnih stanovanjih in so v petdesetih odstotkih lastniki ali solastniki trenutnega prebivališča.

Tudi zadovoljstvo s sedanjim prebivališčem kaže na dobre socialne razmere in na to, da se varčevalci v varčevalno shemo niso vključili zgolj zaradi interesa po zamenjavi stanovanja oziroma trenutnega prebivališča.

7.3. NAMENI VARČEVANJA V NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI

Medtem ko se je prvi del raziskave nanašal na bivalne razmere varčevalcev, se je drugi del nanašal na namene varčevanja in na varčevalne navade sodelujočih v varčevalni shemi.

Iz prejetih odgovorov je razvidno, da jih večji del, celo dve tretjini, varčuje zase oziroma za reševanje in izboljšanje lastnega stanovanjskega vprašanja. Preostala tretjina jih varčuje za potomce. Podrobnejšo porazdelitev prikazuje tabela 14.

Tabela 14: Nameni varčevanja v okviru NSVS

| Nameni varčevanja v NSVS | Delež v % | | |
|--------------------------|-----------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Zase | 66,6 | 65,6 | 68,9 |
| Za svoje otroke | 31,1 | 32,3 | 29,3 |
| Za svoje vnuke | 1,5 | 1,8 | 0,9 |
| Za druge osebe | 0,8 | 0,4 | 0,8 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Ugotovimo lahko tudi, da več kot polovica varčevalcev varčuje sama, za reševanje lastnega stanovanjskega problema, od 35 % do 38 % je takih, ki skupaj varčujejo za reševanje skupnega stanovanjskega problema, okoli 10 % varčevalcev pa varčuje za druge, kar je razvidno iz tabele 15..

Tabela 15: Število varčevalcev za reševanje enega stanovanjskega problema

| Ali še kdo poleg vas varčuje v NSVS za rešitev vašega stanovanjskega problema? | Delež v % | | |
|--|-----------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Da | 4,6 | 0,1 | 0,2 |
| Da, poleg mene varčuje še ena oseba | 26,9 | 32,3 | 32,9 |
| Da, poleg mene varčujeta še dve osebi | 2,8 | 4,6 | 3,7 |
| Da, poleg mene varčujejo še tri osebe | 0,6 | 0,7 | 0,3 |
| Da, poleg mene varčujejo še štiri osebe ali več | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Ne, za rešitev lastnega stanovanjskega problema varčujem sam | 52,0 | 52,3 | 52,1 |
| Ne, varčujem za rešitev stanovanjskega problema drugih oseb | 13,0 | 10,1 | 10,7 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Raziskava nam daje tudi sliko o varčevalnih navadah varčevalcev. Rezultati kažejo, da le 20 % varčevalcev še dodatno dolgoročno varčuje za stanovanjske namene. Za druge namene že varčuje četrtnina varčevalcev, medtem ko preostali ne varčujejo. Razlogi za to niso le v navadah, ampak so lahko tudi v prenizkih dohodkih. Dolgoročna varčevanja varčevalcev NSVS prikazuje tabela 16.

Tabela 16: Dodatna dolgoročna varčevanja

| Ali poleg varčevanja v NSVS še dodatno dolgoročno varčujete? | Delež odgovorov v % | | |
|--|---------------------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Da, za stanovanjske namene | 19,2 | 19,3 | 19,8 |
| Da, za druge namene | 25,9 | 29,9 | 28,4 |
| Ne, varčujem zgolj na kratek rok | 32,3 | 28,3 | 29,5 |
| Ne, sploh ne varčujem | 22,6 | 22,6 | 22,2 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Malo varčevalcev, le okoli 20 %, je pred vstopom v varčevalno shemo že varčevalo za stanovanjske namene. Podrobnejši deleži so razvidni iz tabele 17. Varčevalci imajo tudi slabe izkušnje s trenutno najetimi dolgoročnimi posojili, saj ima trenutno posojilo le 23 % varčevalcev, od tega 17 % za stanovanjske namene, kar je razvidno iz tabele 18.

Tabela 17: Oblike dolgoročnega varčevanja

| Ali ste pred pristopom k varčevanju v NSVS že dolgoročno varčevali? | Delež odgovorov v % | | |
|---|---------------------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Da, za stanovanjske namene | 20,3 | 22,8 | 21,7 |
| Da, za druge namene | 18,2 | 21,3 | 16,3 |
| Ne, varčeval sem zgolj na kratek rok | 31,2 | 26,9 | 32,6 |
| Ne, resneje še nisem varčeval | 30,3 | 29,0 | 29,4 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Primerjava prejetih odgovorov kaže, da je število varčevalcev z že najetimi posojili v zadnjih treh letih naraslo, kar prikazuje tabela 18. Število varčevalcev z najetim stanovanjskim posojilom je od leta 2002 do leta 2004 naraslo iz 11,1 % na 17,2 %.

Tabela 18: Vrste dolgoročnih posojil

| Ali trenutno že imate kakšno dolgoročno posojilo? | Delež odgovorov v % | | |
|---|---------------------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Da, za stanovanjske namene | 11,1 | 13,1 | 17,2 |
| Da, za druge namene | 6,5 | 7,8 | 6,1 |
| Ne, imam zgolj kratkoročna posojila | 21,8 | 21,6 | 19,0 |
| Ne, nimam nobenih posojil | 60,6 | 57,4 | 57,7 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Raziskava o namenu porabe privarčevanih sredstev nam pokaže, da kar 85 % varčevalcev zagotovo oziroma verjetno varčuje v stanovanjske namene.

Tabela 19: Namen porabe privarčevanih sredstev

| Ali nameravate po izteku varčevalne dobe privarčevani denar porabiti za stanovanjske namene? | Delež odgovorov v % | | |
|--|---------------------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Zagotovo ne | 0,3 | 0,5 | 1,5 |
| Verjetno ne | 1,5 | 2,0 | 3,1 |
| Ne znam se še opredeliti | 8,3 | 7,6 | 10,1 |
| Verjetno da | 37,0 | 33,5 | 30,7 |
| Zagotovo da | 52,7 | 56,4 | 54,6 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

7.4. NAMENI IZRABE POSOJILA

Varčevalci so po izteku varčevalne dobe upravičeni do najetja dolgoročnega posojila. Tabela 20 prikazuje deleže odgovorov o nameravanem najetju posojila.

Tabela 20: Namera najetja posojila po izteku varčevalne dobe

| Ali nameravate po izteku varčevalne dobe izkoristiti pravico najema ugodnega stanovanjskega posojila? | Delež odgovorov v % | | |
|---|---------------------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Zagotovo ne | 0,5 | 1,3 | 4,3 |
| Verjetno ne | 3,5 | 3,7 | 8,9 |
| Ne znam se še opredeliti | 13,3 | 13,8 | 17,3 |
| Verjetno da | 42,7 | 41,3 | 35,5 |
| Zagotovo da | 40,2 | 29,8 | 34,0 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Medtem ko je še v letu 2002 okoli 83 % varčevalcev nameravalo po izteku varčevalnih pogodb izkoristiti pravico do stanovanjskega posojila, je v letu 2004 takih še samo 70 %.

Varčevalci povečini nimajo drugih oblik dolgoročnega varčevanja, zgolj varčevanje v okviru NSVS, vključno z najetim posojilom, pa v povprečju ne bo zadoščalo za nakup stanovanja.

Analiza odgovorov o namenu koriščenja posojila, seveda ob morebitnem najetju, je pokazala, da dobrih 40 % varčevalcev namerava izkoristiti posojilo za nakup stanovanja ali stanovanjske hiše. V letu 2002 se je za gradnjo individualne hiše navduševalo še okoli 39 % varčevalcev, v letu 2004 pa le še 26 %. Razlika gre povečini na račun adaptacije in poplačila že najetih stanovanjskih posojil.

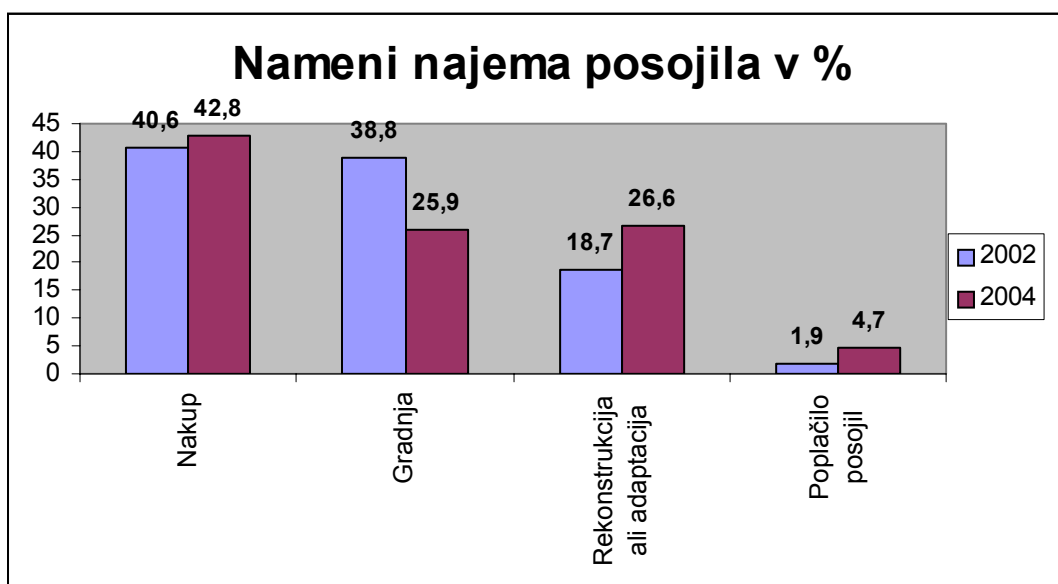
Tabela 21: Nameni koriščenja najetega posojila

| Nameni koriščenja posojila | Delež odgovorov v % | | |
|--|---------------------|-------|-------|
| | 2002 | 2003 | 2004 |
| Nakup stanovanja | 33,5 | 36,4 | 35,5 |
| Nakup stanovanjske hiše | 7,1 | 5,6 | 7,3 |
| Gradnja | 38,8 | 26,5 | 25,9 |
| Rekonstrukcija ali adaptacija stanovanja ali stanovanjske hiše | 18,7 | 24,5 | 26,6 |
| Poplačilo že najetih stanovanjskih posojil | 1,9 | 7,0 | 4,7 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Namene koriščenja posojila za nakup, gradnjo, rekonstrukcijo ali adaptacijo oziroma za poplačilo posojil prikazuje slika 10.

Slika 10: Namen najema posojila



Vir: Ninamedia 2002, 2003, 2004

Zagotovo bo varčevalcev, ki bodo najeli posojilo, manj, kot jih je pokazalo interes. Dokončno število varčevalcev, ki se bodo odločili za posojilo, bo znano po izteku

pravice do najetja. Število varčevalcev, ki bodo izkoristili pravico do najetja posojila, po zadnjih ocenah bank ne bo preseglo 50 %. Dokončne odgovore pa bo prikazala analiza po izteku pravice do najetja.

7.5. NAMERE VARČEVALCEV

Analiza odgovorov nam pokaže, da bodo varčevalci financirali nakup stanovanj, stanovanjskih hiš, stavbnega zemljišča oziroma gradnjo stanovanjske hiše s kombinacijo prodaje sedanjega stanovanja ali hiše, najetjem stanovanjskega kredita v okviru NSVS oziroma z drugim bančnim kreditom in gotovino.

Delež vseh varčevalcev, ki bodo svoja sredstva porabili za izboljšanje stanovanjskih razmer na ožjem območju Ljubljane, je 26,4 %, delež varčevalcev, ki bodo svoje stanovanjske razmere izboljševali na širšem območju Ljubljane pa kar 46,3%. Z nakupom stanovanja na ožjem območju Ljubljane bo kar 43,5 % varčevalcev izboljševalo stanovanjske razmere. Če k temu prištejemo še varčevalce, ki nameravajo stanovanje kupiti v okolici Ljubljane, delež dosega skoraj 63 %. Podrobni deleži po posameznih območjih so prikazani v tabeli 22.

Tabela 22: Namen koriščenja sredstev po kraju

| Kraj | Gradnja, adaptacija in nakup (v %) | Samo nakup (v %) |
|---------------------|------------------------------------|------------------|
| Ljubljana | 26,4 | 43,5 |
| Ljubljana – okolica | 19,9 | 19,1 |
| Maribor | 3,3 | 3,2 |
| Celje | 4,0 | 3,6 |
| Kranj | 5,7 | 4,6 |
| Koper | 5,0 | 4,7 |
| Nova Gorica | 1,9 | 2,2 |
| Novo mesto | 3,0 | 2,6 |
| Slovenj Gradec | 1,2 | 0,7 |
| Zasavje | 2,5 | 1,9 |
| Drugo | 25,9 | 14,0 |
| Skupaj | 100,0 | 100,0 |

Vir: Ninamedia 2004

60 % varčevalcev, ki imajo namen kupiti stanovanje, je zainteresiranih za nakup novega stanovanja, preostali pa nameravajo kupiti staro stanovanje. Največ jih je zainteresiranih za nakup dvosobnega stanovanja (26 %), trisobnega (23 %), enosobnega (19 %), štirisobnega in več (16 %) ter garsonjere (6 %).

7.6. OCENA POTREB PO STANOVANJIH OB IZTEKU VARČEVALNIH SHEM

Iz analize odgovorov lahko razberemo potrebe varčevalcev po stanovanjih po izteku varčevalnih dob. Najbolj zanimivi so podatki za prvo in drugo petletno varčevalno shemo.

Tabela 23: Ocena potreb po stanovanjih

| Leto | Potrebe po stanovanjih | Garsonjera | Enosobno | Dvosobno | Trisobno | Štiri- in več-sobno | Skupaj |
|------|----------------------------|------------|------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|
| 2004 | Novo | 260 | 750 | 1.300 | 950 | 740 | 4.000 |
| | Staro | 130 | 400 | 690 | 500 | 380 | 2.100 |
| | Vrnjeno staro | -110 | -320 | -530 | -390 | -300 | -1.650 |
| | Skupaj potrebe 2004 | 280 | 830 | 1.460 | 1.060 | 820 | 4.450 |
| 2005 | Novo | 170 | 470 | 800 | 590 | 440 | 2.470 |
| | Staro | 90 | 250 | 430 | 310 | 250 | 1.330 |
| | Vrnjeno staro | -70 | -200 | -340 | -250 | -190 | -1.050 |
| | Skupaj potrebe 2005 | 190 | 520 | 890 | 650 | 500 | 2.750 |

Vir: Ninamedia, 2003

Tabela 23 prikazuje, da so bile potrebe po dodatnih stanovanjskih enotah na podlagi ocen iz ankete ocenjene na 4.450 enot za leto 2004 in 2.750 enot za leto 2005.

Ocene potreb po stanovanjih so prikazane na podlagi prejetih odgovorov in v pretežni meri kažejo želje varčevalcev, saj veliko varčevalcev precenjuje svoje finančne zmožnosti, kar bom prikazal v naslednjem podpoglavju.

7.7. POVPREČNI VARČEVALEC

Za kakovostno oceno o številu potrebnih stanovanj in zmožnostih varčevalcev za nakup je zelo zanimiva slika povprečnega varčevalca iz prve varčevalne sheme. Povprečni varčevalec, ki je podpisal varčevalno pogodbo julija leta 1999, varčuje 2,27 lota. Nominalna vrednost enega lota se je iz prvotnih 10.000 SIT zvišala na 13.700 SIT, kar pomeni, da povprečni varčevalec zadnje leto vplačuje po 31.099

SIT na mesec. Dobrih 90 odstotkov pogodb je bilo sklenjenih za pet let, zato lahko štejemo za povprečnega varčevalca tistega, ki varčuje na pet let in ima pravico do desetletnega posojila. Posojilo, do katerega bo upravičen, če je nakazoval zneske redno, je 2,1-kratnik privarčevanega zneska skupaj s premijami. Varčevalec je tako v petih letih privarčeval 2.133.800 SIT (8.966 EUR), kar mu daje pravico, da v obdobju enega leta najame posojilo v vrednosti 4.480.980 SIT (18.828 EUR). Skupni znesek, s katerim bo razpolagal, je 6.614.780 SIT (27.793 EUR). Z navedenimi sredstvi bi lahko varčevalec kupil, če bi kupoval v okviru cen Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, 21,4 m² stanovanjske površine v Ljubljani, 24,2 m² v njeni okolici, 22,2 m² na slovenski obali, v Mariboru pa 30,9 m² stanovanjske površine. Če upoštevamo dejstvo, da trenutne cene na trgu presegajo Skladove cene, so pričakovanja še veliko manj ugodna.

Povprečni varčevalec si torej le na podlagi varčevanja v okviru NSVS ne bi mogel kupiti primerne stanovanja. Ker pa je nakup stanovanja generacijski oziroma skupni družinski projekt, bi z združevanjem več varčevalcev lažje uresničili želje po nakupu stanovanja.

8. NARODNOGOSPODARSKI POMEN NSVS

8.1. UČINKI VARČEVALNE POGODBE V OKVIRU NSVS NA SLOVENSKI FINANČNI SISTEM

Finančne učinke NSVS lahko razdelimo na učinke pred začetkom sproščanja pogodb in na učinke po sproščanju pogodb. Prve pogodbe so se sprostile leta 2004, tako da lahko razmejimo učinke tudi glede na leto 2004. Učinke lahko nadalje delimo na učinke v okviru finančnega sistema in na učinke v okviru varčevalne funkcije.

Slovenski finančni sistem sestavljajo banke, nederne finančne institucije in trg vrednostnih papirjev. Medsebojno si konkurirajo pri ponudbi finančnih produktov. Varčevalna pogodba v okviru NSVS je vsekakor finančni produkt, ki predstavlja alternativo drugim segmentom finančnega sistema in krepi bančni sistem.

Od leta 1999 je veliko varčevalcev, ki so do tedaj varčevali zgolj kratkoročno, na vpogled ali pa sploh niso varčevali, z odločitvijo za varčevanje v NSVS svoje prihranke prestrukturiralo v dolgoročnejšo obliko varčevanja. Delež toolarskih vezanih vlog prebivalstva se je v vseh toolarskih vezanih vlogah v letu 1999 začel dvigovati. V obdobju pred NSVS je v povprečju znašal 23,9 % in se je postopoma dvigoval na današnjo vrednost okoli 48 % (Bilten Banke Slovenije).

Nazoren je tudi premik kratkoročnih depozitov v dolgoročne. Premik izkazuje delež dolgoročno vezanih tolarških vlog v vseh tolarških vlogah prebivalstva. Pred letom 1999 je znašal okoli 3,4 %, v obdobju po letu 1999 pa se je povzpел na povprečno stopnjo 6,2 %. Danes znaša delež dolgoročno vezanih tolarških vlog prebivalstva v vseh tolarških vlogah prebivalstva 9,81 %. Na premik so vplivali tudi drugi dejavniki: večja informiranost, neobdavčenost obresti, nizka tveganost, spremenjene varčevalne navade. Kljub vsemu pa lahko ugotovimo, da je nacionalna stanovanjska varčevalna shema pripomogla k navedenemu premiku (Križanič, Oplotnik, 2003).

Skupni znesek vseh privarčevanih sredstev na varčevalnih računih v okviru NSVS je konec leta 2002 znašal skupno 51,7 milijarde SIT. Znesek upošteva mesečne pologe, premije, obresti in revalorizacijo. Od tega je 30,1 milijarde SIT zbranih na račun prve NSVS iz leta 1999, 10,1 milijarde SIT na račun NSVS iz leta 2000, 7,4 milijarde SIT iz leta 2001 in 3,2 milijarde SIT iz leta 2002. Teh 51,7 milijarde SIT predstavlja okoli 27 % vseh tolarških dolgoročnih vezanih vlog prebivalstva v okviru slovenskega bančnega sistema oziroma slabih 11 % vseh tolarških vlog.

Simulacija prilivov v okviru NSVS je prikazana v naslednji tabeli. Pri prikazu podatkov po letu 2002 so bile upoštevane sledeče predpostavke: varčevalne pogodbe ne bodo prekinjene pred iztekom varčevanja, zanimanje za vstop novih varčevalcev bo ostalo na dosedanji ravni (od 26 do 30 tisoč na leto), enaka struktura novih varčevalnih pogodb med pet- in desetletnimi pogodbami (90 % : 10 % v korist petletnih pogodb), vrednost enega leta se ne bo povišala nad 14.000 SIT, predvidena revalorizacijska stopnja 5,2 % za leto 2003, 5 % za leti 2004 in 2005, 4 % v letu 2006 ter 3 % v naslednjih letih.

Tabela 24: Sredstva, zbrana v bankah, glede na posamezne generacije NSVS (stanja konec leta v milijardah SIT):

| Leto | Skupaj | NSVS1 | NSVS2 | NSVS3 | NSVS4 | NSVS5 | NSVS6 | NSVS7 | NSVS8 | NSVS9 | NSVS10 | NSVS11 | NSVS12 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1999 | 3,243 | 3,243 | | | | | | | | | | | |
| 2000 | 11,675 | 11,021 | 6,54 | | | | | | | | | | |
| 2001 | 28,055 | 20,273 | 4,993 | 2,789 | | | | | | | | | |
| 2002 | 51,672 | 30,990 | 10,090 | 7,407 | 3,184 | | | | | | | | |
| 2003 | 80,771 | 41,949 | 15,507 | 12,242 | 7,849 | 3,224 | | | | | | | |
| 2004 | 68,045 | 5,172 | 21,278 | 17,395 | 12,829 | 8,149 | 3,222 | | | | | | |
| 2005 | 74,961 | 6,405 | 2,700 | 22,910 | 18,158 | 13,419 | 8,147 | 3,222 | | | | | |
| 2006 | 80,942 | 7,653 | 3,327 | 2,813 | 23,646 | 18,893 | 13,308 | 8,091 | 3,211 | | | | |
| 2007 | 86,476 | 8,891 | 3,954 | 3,376 | 2,804 | 24,472 | 18,614 | 13,141 | 8,023 | 3,201 | | | |
| 2008 | 91,394 | 10,190 | 4,612 | 3,967 | 2,804 | 2,921 | 24,179 | 18,438 | 13,070 | 8,012 | 3,201 | | |
| 2009 | 88,367 | - | 5,302 | 4,586 | 2,804 | 2,921 | 2,921 | 23,995 | 18,364 | 13,059 | 8,012 | 3,201 | |
| 2010 | 83,953 | - | - | 5,236 | 2,804 | 2,921 | 3,530 | 2,921 | 23,917 | 18,352 | 13,059 | 8,012 | 3,201 |

Vir: Križanič, Oplotnik, 2003

Do julija 2004, ko so se zaključile petletne pogodbe o varčevanju po shemi iz leta 1999, se je na varčevalnih računih nabralo okoli 101 milijarda SIT. Sledi odliv iz naslova varčevanja in v roku enega leta še odliv iz naslova potencialnih opcij na posojilo. Odliv iz naslova varčevanja bo okoli 43 milijard SIT, iz naslova posojil pa okoli 90 milijard SIT (2,1- do 2,6-kratnik privarčevanih sredstev).

Razmerje prilivov in odlivov nam pove, da bi lahko zaradi izredno močne prve varčevalne sheme prišlo v letu 2004 do največjega razkoraka med zbranimi sredstvi in odlivi iz naslova varčevanja in posojil. V letu 2004 na bi se pojavili prvi učinki na aktivno stran bančnih bilanc. Varčevalci imajo pravico izkoristiti posojila v večkratniku privarčevanih sredstev, in sicer od 2,1 do 2,6, glede na banko, pri kateri so sklenili varčevalno pogodbo. Potencialni odlivi bi lahko znašali okoli 133,6 milijarde SIT. Predvidevamo pa lahko, da bodo odlivi nižji iz vsaj dveh razlogov. Le okoli 80 %⁸ varčevalcev namerava najeti posojilo, kar zniža potencialne odlive na okoli 107 milijard SIT. Varčevalci imajo pravico črpati posojilo v roku enega leta po izteku varčevalne pogodbe, kar pomeni, da se bo omenjena vrednost odliva porazdelila od julija 2004 pa do julija 2005.

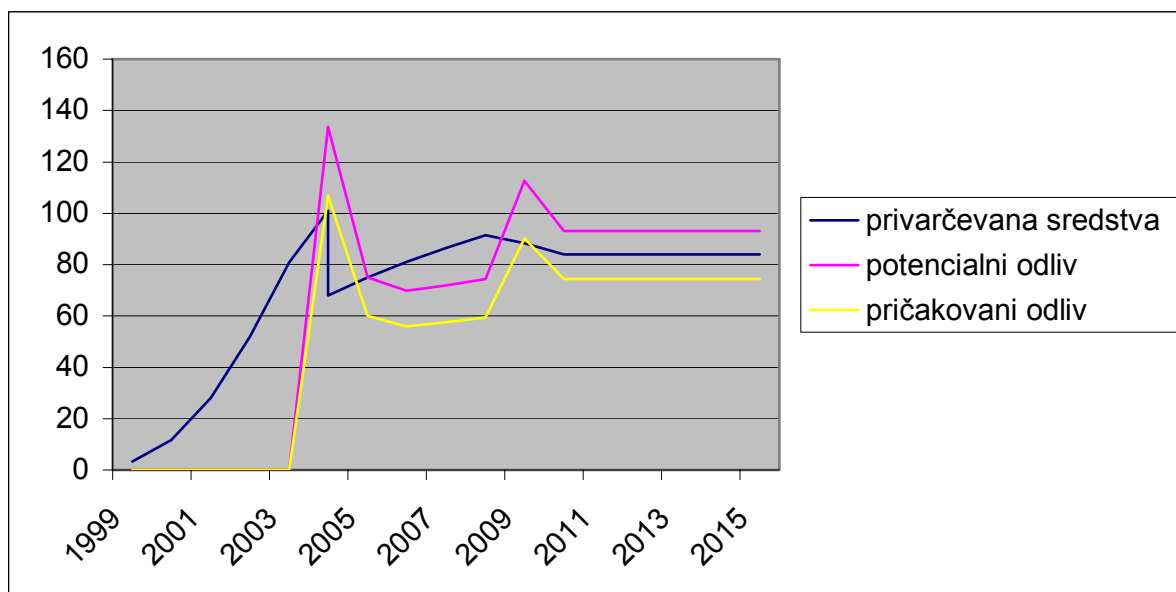
Tabela 25: Odlivi sredstev v letih od 2004 do 2014 (privarčevana sredstva in posojila v milijardah SIT)

| Leto | 5-letno varčevanje | 5-letno varčevanje in posojila | 10-letno varčevanje | 10-letno varčevanje in posojila | Varčevanje in posojila skupaj |
|------|--------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 2004 | 43,1 | 133,6 | - | - | 133,6 |
| 2005 | 24,2 | 75,0 | - | - | 75,0 |
| 2006 | 22,5 | 69,8 | - | - | 69,8 |
| 2007 | 23,2 | 71,9 | - | - | 71,9 |
| 2008 | 24,0 | 74,4 | - | - | 74,4 |
| 2009 | 23,7 | 73,5 | 12,2 | 39,1 | 112,6 |
| 2010 | 23,5 | 72,9 | 6,3 | 20,1 | 93,0 |
| 2011 | 23,5 | 72,9 | 6,3 | 20,1 | 93,0 |
| 2012 | 23,5 | 72,9 | 6,3 | 20,1 | 93,0 |
| 2013 | 23,5 | 72,9 | 6,3 | 20,1 | 93,0 |
| 2014 | 23,5 | 72,9 | 6,3 | 20,1 | 93,0 |

Vir: Križanič, Oplotnik, 2003

⁸ Pričakovan odstotek varčevalcev, ki nameravajo najeti posojilo po podatkih iz leta 2002 (tabela 20).

Slika 11: Prikaz razmerij med privarčevanimi sredstvi in odlivi



Vir: Križanič, Oplotnik, 2003

Iz gornje slike lahko razberemo razmerja med privarčevanimi sredstvi ter potencialnimi in pričakovanimi odlivi, ki so nižji od potencialnih za 20 %. Tolikšen naj bi bil delež varčevalcev, ki ne bodo koristili posojila. V primeru, da bi varčevalci v celoti izkoristili svojo pravico do posojila, bi bili soočeni z negativnim tokom. Največji odmiki bi bili v letih 2004 in 2009. Ker pa je realno pričakovati, da vsi varčevalci ne bodo izkoristili pravice do posojila, bo vsota privarčevanih sredstev zadoščala za pričakovane odlive.

Medtem ko so bila prva pričakovanja, da bo kar 83 % vseh varčevalcev izkoristilo možnost najetja posojila (glej tabelo 20), so se pričakovanja v letu 2004, ko so prvi varčevalci že najeli posojila, znižala na 40–50 %. Končna ocena, koliko varčevalcev je izkoristilo pravico do posojila, bo dana šele po izteku dobe za dodelitev posojila.

8.2. POVEČANJE PONUDBE STANOVANJ S STRANI DRŽAVE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije z neposrednimi vplivi na stanovanjski trg skuša preprečiti prevelike pritiske na dvig cen stanovanj z lastno ponudbo stanovanj za trg in najemnih stanovanj. Pri gradnji in financiranju Stanovanjski sklad Republike Slovenije sodeluje kot soinvestitor z občinami ali pa neposredno kupuje na trgu. Po trenutnih ocenah razpoložljivih stavbnih zemljišč namerava sklad po vsej Sloveniji do leta 2007 zgraditi 5.900 stanovanj, od katerih naj bi jih na območju Ljubljane zagotovili blizu 4.700. Največje povpraševanje po stanovanjih je v ljubljanski regiji. Stanovanja, namenjena neposredni prodaji na

trgu, se bodo prodajala po vnaprej znanih cenah. Prednostna kategorija kupcev bodo varčevalci iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

Ponudba stanovanj s strani državne institucije naj bi uravnotežila gibanje cen stanovanj.

Tabela 26: Predvidene prodajne cene stanovanj za m² v EUR Stanovanjskega sklada RS

| Kraj | Cena za m ² stanovanja v EUR |
|---------------------|---|
| Ljubljana | 1.300 |
| Okolica Ljubljane | 1.150 |
| Obalne občine | 1.250 |
| Druge mestne občine | 900 |
| Drugi kraji | 850 |

Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

8.3. PRIMERJAVA DONOSNOSTI VARČEVANJA

Varčevanje v okviru nacionalne varčevalne stanovanjske sheme je prinašalo v prvih petih letih povprečno skoraj pet odstotni realni tolarski donos na leto. Če primerjamo zgolj donosnosti vloženih sredstev, seveda ta donos ni primerljiv z donosi v vrednostne papirje, kot je razvidno iz tabele 27.

Tabela 27: Primerjava donosnosti v letih od 1999 do 2004

| Vrsta naložbe | Realni letni tolarski donos |
|---|-----------------------------|
| NSVS | 4,9 % |
| SBI (slovenski borzni indeks) | 12,7 % |
| Galileo (mešani vzajemni sklad) | 16,8 % |
| KD Bond (vzajemni sklad) | 6,5 % |
| SOS 2 (obveznica Slovenske odškodninske družbe) | 13,4 % |

Vir: KD Group, Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Res je, da so bili sredstva, vložena v vrednostne papirje, v zadnjih petih letih donosnejša, vendar tega pred petimi leti ni mogel nihče zagotoviti. Pogoji varčevanja v okviru varčevalne sheme pa so bili znani že ob podpisu varčevalne pogodbe. Donosnost je bila zagotovljena v okviru zakonskih določil, varnost naložbe je bila v primerjavi z vložki v vrednostne papirje zagotovljena s strani

bančnega sistema in države. Ob morebitni prekinitvi pogodbe so bila sredstva izplačljiva v relativno kratkem roku.

9. NASTANEK IN POMEN POGODBENEGA VARČEVANJA ZA STANOVANJSKE NAMENE

9.1. ZNAČILNOSTI DOBRO DELUJOČIH SISTEMOV STANOVANJSKEGA FINANCIRANJA

V državah z razvitimi tržnimi in finančnimi sistemi ima stanovanjsko financiranje pomembno vlogo. Stanovanjski krediti predstavljajo 20–60 % BDP. Razlike v sistemih stanovanjskega financiranja odražajo značilnosti posameznih gospodarstev in njihovih socialnih elementov. Sistemi stanovanjskega financiranja imajo v državah z razvitim tržnim gospodarstvom dolgo zgodovino. V Nemčiji in Franciji so hipotekarne banke ustanovili že sredi 19. stoletja, v ZDA pa so zvezno hipotekarno združenje, imenovano Fannie Mae, ustanovili že leta 1930. Ne smemo pa pozabiti, da posamezni nacionalni sistemi stanovanjskega financiranja delujejo dobro v razmerah, v katerih so bili ustanovljeni in v katerih se razvijajo, z upoštevanjem vseh značilnosti posameznih držav: ekonomskih, socialnih, demografskih in podobno.

Med različnimi sistemi stanovanjskega financiranja v razvitih tržnih gospodarstvih lahko identificiramo nekaj tipičnih modelov:

1. Model južnoevropskih držav (Grčija, Italija, Španija):

Za njihove sisteme stanovanjskega financiranja so značilni visoka stopnja lastniško zasedenih stanovanj, nizka stopnja prometa s stanovanji in slabi pogoji za hipotekarne stanovanjske kredite.

2. Lastniški model, značilen za skandinavske države in angleško govoreče države:

Za sisteme stanovanjskega financiranja v navedenih državah so značilni visoka stopnja prometa s stanovanji in ugodni pogoji kreditiranja, ki so posledica razvitega finančnega trga. Delež lastniških stanovanj v teh državah predstavlja 60–70 % stanovanjskega fonda.

3. Proporcionalni lastniški model, značilen za Nemčijo in Avstrijo:

Za proporcionalni model je značilno, da relativno velik segment populacije živi v najemnih stanovanjih. Delež lastniško zasedenih stanovanj je 40–50 %. Sistem

stanovanjskega financiranja je specifičen, visoko reguliran in integriran, kar vpliva na stabilen, manj aktiven trg.

Faktorji, ki vplivajo na sistem stanovanjskega financiranja:

- razvit hipotekarni trg,
- ustrezen sistem investiranja v državne obveznice in trgovanja z njimi,
- sistemi stanovanjskega financiranja morajo delovati v skladu s sprejeto stanovanjsko politiko z jasnimi cilji in kot del kapitalskega trga,
- stabilno makroekonomsko okolje je pogoj za učinkovito delovanje sistemov stanovanjskega financiranja.

Sistemi hipotekarnega kreditiranja in hipotekarnega bančništva so v svetu poznani kot uspešni modeli financiranja stanovanjske gradnje. Tak sistem zahteva zelo urejeno ter razvito pravno in regulatorno infrastrukturo. Med posameznimi modeli je v Evropi najbolj razširjen model hipotekarnih obveznic. Obveznice izda kreditna ustanova, pri čemer so hipotekarna posojila kritje za te obveznice. Obveznice običajno izdaja le hipotekarna banka. Hipotekarne banke so specializirane institucije, ki na eni strani dajejo posojila, na drugi pa izdajajo obveznice. To omogoča visoko varnost teh institucij in s tem potrebno zaupanje investitorjev, pretežno pokojninskih in vzajemnih skladov ter drugih finančnih posrednikov. Varnost in specializacija omogočata veliko učinkovitost teh bank oziroma ugodne posojilne obresti. Takšen model omogoča tudi dolgoročna posojila, katerih odplačilni rok znaša tudi do 30 let, zahteva pa razvito finančno okolje.

9.2. NASTANEK SISTEMA POGODBENEGA VARČEVANJA

9.2.1. ROTATING SAVINGS & CREDIT ASSOCIATIONS (ROSCAS)

Ideja o združevanju posameznikov v organizirano skupnost za realizacijo načrtov, ki presegajo zmožnosti posameznikov, ima že dolgo tradicijo tudi na področju financiranja stanovanjske gradnje. Zaprta skupina ljudi z željo po lastnem domu združuje sredstva v skupnem skladu. Ko je vnaprej določena vsota dosežena, se skozi porazdelitveni sistem odobri posojilo članu združenja, ki ga kot posojilojemalec odplačuje. Postopek ponavljajo, dokler vsak član ne pridobi posojilo vsaj enkrat. Ta neposredna povezava med varčevanjem in izposojanjem sredstev v okviru skupnosti dokazuje svojo učinkovitost, predvsem kadar gre za združevanja sredstev na področju financiranja stanovanj oziroma podjetništva in obrti. Predstavljeni neformalni finančni sistem je v svetu znan pod imenom Rotating Savings & Credit Associations (RoSCAs). Z izključitvijo iz formalnih denarnih trgov, kjer običajno veljajo visoke obrestne mere, podkrepljene z visoko stopnjo inflacije, so posojila v tem sistemu odobrena po nizki obrestni stopnji, v muslimanskih državah pa celo brezobrestno. Časovne omejitve in zaprtost sistema omejujejo vsoto zbranega kapitala in s tem število ter velikost realiziranih projektov.

9.2.2. NEMŠKI SISTEM BAUSPAR

Podoben sistem pogodbenega stanovanjskega varčevanja so ustanovili v Nemčiji že leta 1920. To je bilo v obdobju hiperinflacije. Vzpostavili so zaprti sistem, ki naj bi bil neodvisen od razmerij na finančnih trgih, s ciljem, zagotoviti sredstva za ugodna dolgoročna posojila z nizko obrestno mero, ki bi temeljila na predhodno privarčevanih sredstvih. Zaradi kasnejše možnosti pridobitve ugodnih posojil so se varčevalci strinjali, da v obdobju varčevanja dobijo nižje obresti na privarčevana sredstva. Sistem Bauspar⁹, kot se imenuje nemški sistem pogodbenega stanovanjskega varčevanja, je postal način za reševanje financiranja stanovanjskega vprašanja.

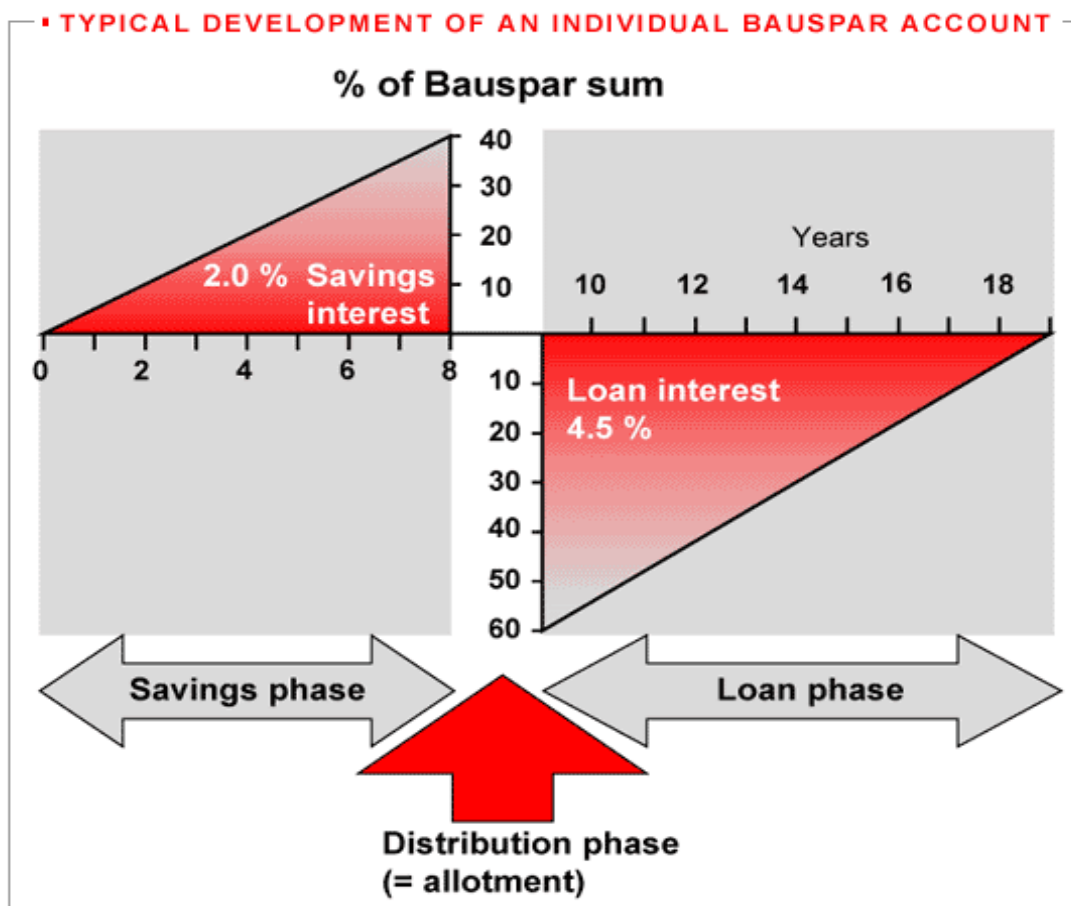
V začetku je bil sistem zamišljen tako, da bi zagotavljal vsa finančna sredstva, potrebna za nakup stanovanja. To se je izkazalo za neuresničljivo, tudi zaradi visoke inflacije, tako da je vlada v letu 1938 uradno potrdila, da je glavna aktivnost sistema Bauspar v zagotavljanju dopolnilnih hipotekarnih kreditov, ki so dopolnjevali sistem kreditiranja po hipotekarnih bankah (Lea, 1995, str. 19).

Pravi razmah je obnovljen sistem stanovanjskega varčevanja doživel po drugi svetovni vojni. Vzpostavljen je bil sistem bank za stanovanjska posojila in varčevanje, imenovan »Bausparkassen«. V letu 1952 so sprejeli zakon, ki je spodbujal varčevanje. Varčevalci so izpolnjevali pogodbene obveznosti glede varčevanja (varčevati določeno vsoto denarja v določenem časovnem obdobju), da so pridobili državno premijo, ki je bila enaka od 25 do 35 % varčevalne vsote. Vsak pa je lahko pridobil premijo le do določene vsote. Zaradi državnih premij v obdobju varčevanja se je varčevanje izkazovalo tudi kot donosna naložba. S tem so v sistem privabljali vedno nove varčevalce, in ti so zagotavljali svež dotok denarja in razmah sistema.

Sistem Bauspar pa ne ponuja samo povezave med varčevanjem in posojanjem sredstev, ampak tudi omogoča, da se varčevalec vnaprej odpove pravici do ugodnega posojila in pridobi ugodnejše pogoje varčevanja, sistem pa pridobi dodatna sredstva za posojila.

⁹ Sistem stanovanjskega varčevanja

Slika 12: Prikaz sistema Bauspar



Vir: <http://www.lbswest.de/international>

Sistem Bauspar, kot ga prikazuje gornja slika, je trifazen. Sestavljajo ga faza varčevanja, faza dodeljevanja in faza odplačevanja.

Vsota Bauspar je znesek, ki ga sestavljajo privarčevana sredstva z obrestmi in znesek odobrenega posojila in je vnaprej dogovorjen s pogodbo. Približno 40 % sestavljajo privarčevana sredstva, 60 % pa predstavlja znesek posojila. Povprečna vsota je 50.000 €. Obrestna mera v varčevalnem obdobju je 2,0 % na leto. Mesečni obrok predstavlja 0,4 % vsote Bauspar oziroma 200 € v osemletnem varčevalnem obdobju. Po izteku varčevanja je varčevalec upravičen do posojila z 10-letno odplačilno dobo s 4,5-% letno obrestno mero. Obrok kredita predstavlja približno 0,6 % skupne vsote oziroma 300 € v konkretnem primeru.

Popularnost sistema Bauspar se kaže tudi v tem, da večina Nemcev in Avstrijcev po zaključku pogodbe odpre novo za druge namene. Sistem je postal sestavni del financiranja pri nakupu prvega stanovanja, pri zamenjavi za večjega, pri nakupu počitniške hiše, pri popravilu in renoviranju ter pri reševanju stanovanjskega problema otrok. Približno 60 % vseh stanovanjskih transakcij je vsaj delno financirano s sredstvi Bauspar (Lea, 1995, str. 25).

Sistem Bauspar se je razširil in uveljavil tudi v nekaterih drugih državah. Medtem ko je varčevanje in najemanje kreditov v omenjenem sistemu v Nemčiji in Avstriji praktično postalo del življenja, se je v drugih državah uveljavljalo bolj ali manj uspešno. Neuspehi so se pojavili predvsem zaradi podcenjevanja problemov pri nadziranju skladov s privarčevanimi sredstvi. Zaradi pomanjkanja ustreznih kontrol so tovrstne produkte marsikje hitro ukinili. Še vedno pa se v hranilnicah Bauspar sklene približno 6 milijonov pogodb na leto (v državah, navedenih v tabeli 28).

Države, ki imajo zakon, ki spodbuja stanovanjsko varčevanje, so: Avstrija, Češka, Hrvaška, Kitajska, Madžarska, Nemčija, Romunija, Slovaška, Slovenija. Zakonsko ureditev pozna tudi Luksemburg. Blizu zakonske ureditve so tudi v Bolgariji in Rusiji. Nemške stanovanjske banke, kot izvajalke stanovanjskega varčevanja, lahko opravljajo svojo dejavnost, skladno z zakonodajo, tudi v drugih državah Evropske unije.

Tabela 28: Pregled sklenjenih pogodb stanovanjskega varčevanja

| Država | Število pogodb (v 000) | Vsota stanovanjskih varčevanj (v milijardah EUR) |
|-----------|------------------------|--|
| Nemčija | 32.587 | 666.000 |
| Avstrija | 5.000 | - |
| Slovaška | 1.072 | 5.168 |
| Češka | 4.196 | 19.151 |
| Madžarska | 392 | 1.045 |
| Hrvaška | 147 | - |

Vir: <http://www.lbswest.de/international>

9.2.3. FRANCOSKI EPARGNE-LOGEMENT

Kot del reform stanovanjskega financiranja v letih 1965 in 1966 se je v Franciji vzpostavil sistem pogodbenega varčevanja, s ciljem spodbujati varčevanje in razviti finančni trg z dolgoročnimi finančnimi produkti ter zmanjšati vlogo centralne banke pri dolgoročnem stanovanjskem financiranju. Sočasno se je začel razvijati tudi sistem hipotekarnega bančništva (Lea, 1995, str. 19).

V začetku je bil sistem Compte d'épargne-logement (CEL)¹⁰ izoblikovan po nemškem sistemu, ki temelji na principu medsebojne vzajemnosti in transparentnosti. Sistem ni zaživel. Zaradi kratkih varčevalnih dob in nizkih plogov so bili izoblikovani skladi premajhni, da bi zadostili kreditnim potrebam neposrednih udeležencev oziroma varčevalcev.

¹⁰ Račun stanovanjskega varčevanja

V nasprotju z nemškimi zaprtimi sistemi lahko francosko preoblikovano varianto, ki je v veljavi še danes, smatramo za odprti sistem. Njegovo odprtost so modificirali v letu 1970, ko so vzpostavili Plan d'épargne-logement (PEL)¹¹. Sistem je deloval tako, da so privabili varčevalce, ki so bili pripravljene zaradi atraktivnih donosov varčevati svoje prihranke v sistemu, ne da bi izkoristili pravico do posojila.

S pogodbami PEL so podaljšali varčevalne dobe (iz 18 mesecev na 4 leta), večkratnik odobritve zneska kredita so povečali iz 1,5 na 2,5 ter uvedli državne premije. Vlada je osnovno določenim 4-% obrestim za depozite dodala dodatna 4%, tako da so celotne depozitne obresti znašale 8%. S tem so bili donosi primerljivi z donosi dolgoročnih obveznic. Obrestna mera za posojila pa je bila enaka osnovni depozitni obrestni meri, povečani za 1,5 % (5,5 %).

V poznejšem obdobju so se premije v obliki dodatnih obresti s prvotne polovice skupne depozitne obrestne mere znižale na $\frac{2}{7}$ ali 2,29% namesto prejšnjih 4%. Povečala pa se je tudi bančna marža za odobrene kredite, in sicer na 1,7 %, tako da je skupna obrestna mera znašala 5,7 %.

Obrestne mere še vedno nudijo atraktivne donose za vložena sredstva, tako da je v sistemu vedno veliko varčevalcev, ki jih posojilo ne zanima¹². Posojila so dostopna takoj po koncu varčevalnega obdobja in jih je mogoče porabiti za različne namene. Sistem izvaja bančna mreža.

Dolgoročna uspešnost pogodbenega varčevanja se izkazuje s številom odprtih pogodb. Tako je bilo konec leta 1992 v veljavi 19,5 milijonov pogodb, kar je ena pogodba na tri francoske državljane. Posojila na podlagi varčevalnih pogodb predstavljajo 22–25 % vseh posojil za stanovanjske namene vsako leto.

Struktura odobrenih posojil je sledeča:

- 28,2 % za novogradnje,
- 44,9 % za financiranje nakupa starega stanovanja,
- 26,8 % za financiranje rekonstrukcije in adaptacije.

9.2.4. PRIMERJAVA POGODBENIH SISTEMOV VARČEVANJA

Običajno sistemi pogodbenega varčevanja za stanovanjske namene vsebujejo dogovor med varčevalcem in finančno institucijo, ki omogoča varčevalcu najetje ugodnega dolgoročnega posojila za stanovanjske namene ob predhodno uspešnem rednem varčevanju v varčevalnem obdobju.

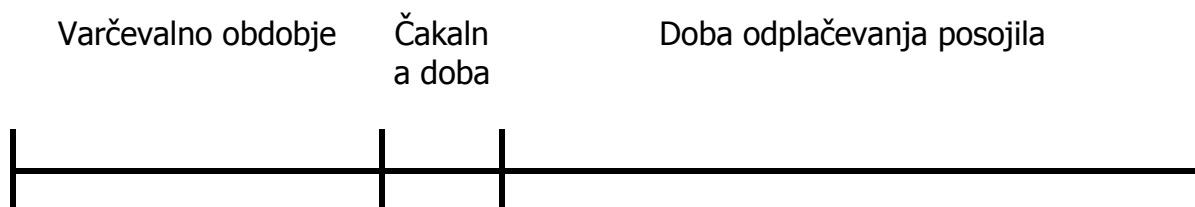
Ugotovimo lahko tri tipična obdobja v trajanju sistema varčevanja. V fazi varčevanja varčevalec ob izpolnjevanju pogodbeno določenih pogojev pridobi

¹¹ Načrt stanovanjskega varčevanja

¹² Te varčevalce imenujejo »les bon freres« ali dobri bratje.

pravico do ugodnega posojila, ki mu je dodeljeno po izteku čakalne dobe oziroma dobe dodeljevanja. Tretja faza je faza odplačevanja posojila. Posamezna obdobja prikazuje slika 14.

Slika 13: Obdobja v pogodbenih sistemih varčevanja



Vir: Lea,1995, str. 16

Obdobja so različno dolga, kar je odvisno od posameznih sistemov. Primerjavo različnih sistemov prikazuje tabela 29.

Tabela 29: Primerjava med PEL, Bausparom in NSVS

| Značilnosti | PEL | Bauspar | NSVS |
|-----------------------------------|--|---|---|
| Izvajalec | komercialne banke in hranilnice | specializirane institucije | poslovne banke in Stanovanjski sklad RS |
| VARČEVALNO OBDOBJE | | | |
| Začetni plog varčevanja | da, vendar minimalen | ni začetnega ploga | ni začetnega ploga |
| Minimalni letni zneski varčevanja | določen | ni določen, prednost imajo redni varčevalci | določen |
| Minimalna vsota varčevanja | začetni depozit, letni plogi in obresti | vnaprej določeno s pogodbo | mesečni obroki in obresti |
| Maksimalna vsota varčevanja | določena | ni določena | določena |
| Obrestna mera varčevanja | primerljiva s tržnimi obrestnimi merami | nižja od tržnih obrestnih mer | primerljiva s tržnimi obrestnimi merami |
| Likvidnost privarčevanih sredstev | privarčevani zneski so izplačljivi, pogodbe so prenosljive med sorodniki | privarčevani zneski niso izplačljivi, obstaja možnost premostitvenih kreditov | privarčevani zneski so izplačljivi v 100 dneh po prekinitvi pogodbe |

| | | | |
|---------------------------------|---|---|--|
| Državne ugodnosti | obresti so neobdavčene država subvencionira obresti (subvencije so omejene) | obresti so neobdavčene subvencija obresti za najeta posojila | obresti so neobdavčene država izplača premije v višini enega obroka na leto pri 5-letnem varčevanju |
| DOBA VARČEVANJA | 4 leta | minimalno 2 leti | 5 ali 10 let |
| DOBA ODPLAČEVANJA | | | |
| Razpoložljivost posojila | takoj ob izteku varčevalne dobe, z možnostjo izplačila posojila v 10 letih | po izteku čakalne dobe, ki pa je spremenljiva | takoj ob izteku varčevalne dobe oziroma najpozneje v enem letu |
| Maksimalni znesek posojila | višina posojila je določena tako, da plačane obresti za posojilo dosega 2,5- kratnik izplačanih obresti za varčevanje (posojilo je omejeno z najvišjim zneskom) | posojilo v višini 1,5-kratnika privarčevane vsote | posojilo najmanj v višini 2,0-kratnika privarčevane vsote oziroma v odvisnosti od ponudbe bank (2,1–2,6) |
| Odplačilna doba | 2–15 let, vendar z različnimi pogoji obrestovanja | 6–15 let, prednost krajšim odplačilnim dobam | 10–20 let, odvisno od varčevalne dobe |
| Obrestna mera | enaka kot za depozite, povečana za 1,7 % | minimalno 2 % nad obrestno mero v varčevalnem obdobju | 0,8 % nad obrestno mero v varčevalnem obdobju |
| POGODBENA DOLOČILA | | | |
| Višina subvencije | državna subvencija depozitnih obresti dosega od 1/2 do 2/7 bančnih obresti, izplačljivih ob izteku varčevanja | državna subvencija je del pogodb | država ob izteku varčevanja izplača premijo pri petletnem varčevanju v višini 1 obroka za vsako leto varčevanja oziroma 1,25 obroka na leto pri 10-letnem varčevanju |
| Prenosljivost pogodbenih pravic | pravice so prenosljive med | omejene | pravica do posojila je prenosljiva na |

| | sorodniki | | sorodnike |
|-----------------------|---|-------------------------------------|---|
| Namen izrabe posojila | za nakup novih in rabljenih bivalnih ter počitniških enot, obnovitvene namene in za izboljšanje rabe energije | za nakup, gradnjo in rekonstrukcijo | za nakup, gradnjo, rekonstrukcijo in adaptacijo stanovanja ali stanovanjske hiše, nakup stavbnega zemljišča, poplačilo kreditov |

Vir: Lea, 1995; za NSVS zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

9.3. POGODBENO VARČEVANJE V DRŽAVAH V TRANZICIJI

9.3.1. ZNAČILNOSTI TRANZICIJSKIH DRŽAV

Značilnost tranzicijskih držav je visok delež lastniško zasedenih stanovanj, ki je rezultat procesov privatizacije v 90-tih letih prejšnjega stoletja. Predvsem slaba kakovost obstoječega stanovanjskega fonda, podedovana iz prejšnjega sistema, predstavlja potencialno povpraševanje po stanovanjih višje kakovosti. V teh državah sta se izvedla privatizacija in vračanje premoženja. Mišljeno je bilo, da bo tržno gospodarstvo vse uredilo, kar pa ne drži niti za zahodnoevropske države. Star in slabo zgrajen stanovanjski fond je grozil državnemu proračunu s stroški za popravila, zato so družbena stanovanja takoj in po minimalnih cenah prodali.

Države centralne in vzhodne Evrope, ki so iz socialističnih sistemov prehajale v sisteme tržnega gospodarstva, so se soočile s problemi učinkovitega razvoja finančnega trga. Zelo pereči so predvsem problemi v razvoju financiranja stanovanjskega področja.

Te so se različno lotile reševanja problemov razvoja celovitih finančnih storitev na stanovanjskem področju. Problemi v sistemih stanovanjskega financiranja v teh državah povečini izhajajo iz nepopolne in nedokončane privatizacije ter nerazvitega finančnega sistema. Ena izmed rešitev je bila tudi vzpostavitev sistema pogodbenega varčevanja za stanovanjske namene.

9.3.2. RAZVOJ SISTEMOV POGODBENIH VARČEVANJ V DRŽAVAH V TRANZICIJI

Po padcu komunističnih režimov so v državah vzhodne Evrope začele delovati banke za stanovanjska posojila in varčevanje¹³, predvsem v zasebni lasti. Sistem združevanja sredstev je bil podoben sistemu Bauspar. Svojo priložnost so namreč iskale v visokih dobičkih, glede na tržne razmere v teh državah. Ob visokih

¹³ Bausparkassen

obrestnih merah, in sicer od 20 do 30 %, so dobički zelo visoki, če na drugi strani pridobiš varčevalce, katerim obrestuješ denar po 3 %.

Čeprav vlade v posameznih državah niso bile najbolj navdušene nad sistemom, so pod pritiski javnosti in interesnih skupin v večini državah sprejeli zakone o subvencioniranem varčevanju za stanovanjske namene. Tako je pogodbeno varčevanje najprej uzakonila leta 1992 Slovaška. Češka je podoben zakon sprejela leta 1993, Madžarska pa leta 1996. Poljska podobnega zakona ni potrdila zaradi nesoglasij med parlamentom in vlado. Značilno za te države je, da je bil bančni sektor šibek, tako da so iskali možnosti za krepitev sektorja tudi z varčevanjem.

Sistem pogodbenega varčevanja, nagrajenega s premijo iz državnega proračuna, se je izkazal za zelo privlačnega. Ljudje so v sistemu iskali možnosti za solidno naložbo, kar se je ob predpostavki državnega bonusa tudi potrdilo. Banke so si s cenanim dolgoročnim virom sredstev opomogle, saj so vladale na trgu visoke obrestne mere.

Sistemi varčevanja so začeli delovati po posameznih navedenih državah v istem letu, ko je bil sprejet zakon. Odločili so se za različna obdobja obveznega varčevanja. Predpogoj za pridobitev premije in ugodnega posojila je bilo na Madžarskem štiri leta, na Češkem pet let, na Slovaškem pa 6 let rednega varčevanja.

Pogoj za pridobitev državne premije je bil, da so vsaj privarčevana sredstva varčevalci vložili v stanovanjske namene ali uporabili za poplačilo neugodnih stanovanjskih posojil. Podatki kažejo, da se je zelo malo varčevalcev po izteku varčevalne dobe odločilo tudi za najetje kredita. Razlogi so bili predvsem manj ugodni krediti, ki bi jih lahko najeli po izteku varčevanja, saj so se razmere na finančnih trgih spremenile v primerjavi z razmerami ob začetku varčevanja. Spremembe so se kazale v nižjih obrestnih merah in večji možnosti izbire med bančnimi posojili. Na Češkem je obseg posojil po osmih letih delovanja sistema dosegel le 7 % privarčevane vsote. Preostala sredstva so banke prosto investirale v finančne naložbe, kar je lastnikom bank prineslo visoke dobičke.

Pozitivni učinki varčevalnih sistemov so se izkazali predvsem v okrepljeni vlogi bančnega sistema in v manjši končni porabi prebivalcev, saj so večji delež dohodkov namenjali varčevanju, vsaj v varčevalnem obdobju.

Na Slovaškem je varčevalna shema dominanten vir financiranja na stanovanjskem področju.

Prednosti sheme so (Pfeiffer, 2003, str. 13) v tem, da se sredstva, ki jih država nameni za premije, se skozi privarčevane vsote in odobrena posojila povečajo za enajstkrat. Vložek države se vrne s pobranimi davki in prispevki v gradbenem sektorju, v katerem so povečini obračajo akumulirana sredstva. Varčevalna shema je tudi pripomogla, da se je okrepila šibka domača gradbena industrija, zmanjšala se je brezposelnost, kot posledica večjega obsega varčevanja se je znižala tudi stopnja inflacije.

Naštete prednosti so v širšem družbenoekonomskem interesu, za samo stanovanjsko področje pa so rezultati manj ugodni od pričakovanj.

9.3.3. PROBLEMI VARČEVALNIH SISTEMOV V DRŽAVAH V TRANZICIJI

Varčevalni sistemi so bili uveljavljeni zaradi želje po uresničitvi predvsem štirih ciljev (Douglas, 1998):

1. subvencioniranja stanovanjske gradnje,
2. povečanje varčevanja,
3. povečanje dostopnosti dolgoročnih stanovanjskih posojil,
4. ustvarjanje stabilnih dolgoročnih finančnih virov za stanovanjske namene.

Analize kažejo, da varčevalni sistemi ne morejo v celoti uresničiti zastavljenih ciljev. Celo vprašanje je, ali so državne premije, izplačane za stanovanjsko oskrbo, dejansko tudi porabljene za ta namen (Brzeski, 1998).

V primerjavi z uveljavljenimi sistemi v Nemčiji, Avstriji, Franciji so se v državah vzhodne Evrope izkazali sistemi pogodbenih varčevanj za zelo neučinkovite.

Probleme varčevalnih sistemov lahko strnemo v sledečih točkah (Douglas, 2002):

1. Obremenjenost državnega proračuna je velika in vlade nima veliko možnosti vplivati na zmanjševanje pravic do premij iz pogodbenih razmerij. Obremenjenost državnega proračuna na Češkem se je iz 0,5 % v letu 1996 povečala na 1,4 % v letu 2002.
2. Izplačevanje premij gre na račun krčenja drugih programov, ki bi bili morda učinkovitejši za reševanje stanovanjskih problemov.
3. Praktično nobenega učinka ni na reševanje stanovanjskih problemov v prvem pet- do desetletnem obdobju od uvedbe sistema. Akumulirana sredstva v bankah se v prvem varčevalnem obdobju ne usmerjajo v izboljšavo stanovanjskih razmer. Tudi po izteku tega obdobja lahko ugotovimo, da ljudje, da bi izpolnili pogoje za pridobitev premije, namenijo sredstva v predpisane namene, vendar po večini za izboljšanje bivalnih, ne pa stanovanjskih razmer.
4. Nezdostna kontrola nad sistemom in nezmožnosti vplivanja na spremembe sistema v času izvajanja.
5. Pomemben del osebnih privarčevanih sredstev je izločen iz normalnega finančnega sistema.
6. Nezdosten razvoj hipotekarnega bančništva.
7. Premije se razdeljujejo preko zasebnega bančnega sistema.

8. Prevelik del javnih sredstev je porabljen za izvajanje sistema, administracijo, promocijo sistema in bančne dobičke.

V določenih točkah, kjer so se tuji varčevalni sistemi izkazali za zelo neučinkovite, se je izvajanje slovenske NSVS izkazalo za racionalno in kontrolirano. Prednosti so predstavljene v naslednjem podpoglavju.

9.4. SLOVENSKE IZKUŠNJE V PRIMERJAVI Z DRŽAVAMI V TRANZICIJI

V primerjavi s drugimi varčevalnimi sistemi v državah v tranziciji lahko ugotovim prednosti NSVS:

1. Pomembna in učinkovita vloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pri dodeljevanju ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil je vplivala na stanovanjsko politiko v državi.
2. Shema je bila uveljavljena v letu 1999, ko so bile razmere na finančnem trgu že dokaj stabilne.
3. Za koordinatorja in upravljavca sheme je bil določen Stanovanjski sklad Republike Slovenije, kar pomeni večjo možnost kontrole nad izvajanjem sheme.
4. Obseg varčevanja je določen letno s številom varčevalnih pogodb, kar pripomore h kontroliranju obsega in s tem tudi sredstev za premije iz državnega proračuna.
5. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi dopušča možnosti korekcije pogojev varčevanja oziroma dodeljevanja posojil, če se pogoji spremenijo.

Če omejenost vstopa v varčevalno shemo označimo kot negativno plat sheme, moramo poudariti, da to velja zgolj s stališča varčevalca. V prvih dveh letih sheme je bil interes za vstop v shemo zelo velik, tako da se je bilo treba potruditi in malce potrpeti v vrstah pred bančnimi okenci. Dostopnost sheme le na podlagi razpisov pa omogoča, da število varčevalcev ne preseže načrtovanega okvira in zaradi izplačila premij ne obremeni preveč proračuna. Omejen vstop in močna vloga kontrolorja - Stanovanjskega sklada Republike Slovenije – sta pripomogla, da se shema izvaja v načrtovanem obsegu in skladno s pogoji, kar se kaže kot velika prednost v primerjavi z izkušnjami v nekaterih drugih vzhodnoevropskih državah.

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema je bila ustanovljena v stabilnih finančnih razmerah. Inflacija ni bila previsoka, obresti, aktivne in pasivne, so bile v trendu zniževanja. Sistem ni obljubljal previsokih dobičkov, tako da varčevalci niso vstopali za vsako ceno. Realna donosnost varčevanja okoli 5 % na leto je visoka za varčevalce, ki ne želijo špekulirati, oziroma nizka v primerjavi z doseženimi realnimi donosi delnic in delniških skladov. Privlačnost sheme moramo ocenjevati tudi upoštevajoč ugodnosti najetja dolgoročnega posojila. Ker pa ponudba

bančnih posojil konkurira posojilom iz varčevalne sheme, bo potreben razmislek o spremembi pogojev varčevanja in dodeljevanja posojil. V nasprotnem primeru shema ne bo več zanimiva za bančne institucije, ki v sistemu zaradi previsokih varčevalnih obresti ne bodo želele več sodelovati.

10. ZAKLJUČEK

Poleg ugodnih vplivov nacionalne varčevalne stanovanjske sheme na finančni sistem, v mislih imam predvsem povečanje varčevanja in krepitev bančnega sistema, bodo učinki sheme na stanovanjskem področju vidni šele čez čas. Po izteku prve sheme obstaja med varčevalci velik interes, da privarčevana sredstva skupaj z najetimi posojili namenijo za reševanje oziroma izboljšanje stanovanjskih problemov, vendar je dejstvo, da so ti interesi omejeni z njihovimi finančnimi zmožnostmi.

Ocenjujem, da se ljudje odločajo izredno racionalno, vsaj pri tako velikih investicijah, kot je investicija v stanovanje. Ker bodo stanovanja na zelo zaželenih lokacijah predraga, se bodo odločali za cenejša stanovanja na manj atraktivnih lokacijah. Znano je, da potrošnik med dvema približno enakima izdelkoma izbere cenejšega. Če to prenesem na stanovanjski trg, kjer je znano, da so višje cene odvisne predvsem od lokacije stanovanj, bo kupec izbral stanovanje enake kakovosti na »cenejši« lokaciji. Odmiki od racionalnega vedenja pa so predvsem mogoči pri kupcih, pri katerih lokacija določa izbiro, pod pogojem, da prejema dohodke in cena ne vpliva odločilno na odločitev.

Večina varčevalcev živi že sedaj v solidnih stanovanjskih razmerah, kar pomeni, da v nakup stanovanja ne bodo šli za vsako ceno. Četudi so prvotno vstopili v NSVS zaradi nakupa stanovanja, bodo sredstva, pridobljena z ugodnimi dolgoročnimi posojili, izrabili za druge, zakonsko predvidene namene.

Glede na varčevalne navade varčevalcev lahko sklepamo, da moramo imeti solidne dohodke tudi za varčevanje. Dejstvo je, da večinoma varčevalci ne varčujejo dolgoročno zunaj varčevalne sheme. Zgolj varčevanje v okviru NSVS, vključno z najetim posojilom, pa v povprečju ne zadošča za nakup stanovanja.

Varčevalci bodo na podlagi svojih zmožnosti izbirali lokacijo in velikost nakupa.ocene kažejo, da mnogi varčevalci precenjujejo svoje zmožnosti, mnogi se še niso odločili. Povpraševanje ob izteku prve varčevalne sheme je bilo manjše, kot je bilo pričakovano. Nakup stanovanja ali gradnja hiše pač ni majhna investicija. Odločitev torej ni lahka in mora biti vnaprej pretehtana, tudi finančno.

NSVS je pripomogla k večji aktivnosti ponudnikov stanovanj. Ob predpostavki, da država ne bi posegla na trg s ponudbo stanovanj, bi se učinki sheme in pričakovane ugodnosti za varčevalce skozi višje cene in višje dobičke prenesli k

ponudnikom stanovanj. Učinki NSVS na razvoj in izboljšanje stanovanjskih razmer bi bili manjši od pričakovanj.

V večini vzhodnoevropskih državah so uvajali varčevalne sisteme z namenom, da bi izboljšali stanovanjske fonde, pospešili gradnjo stanovanj ter izboljšali stanovanjske razmere prebivalcev. Končni učinki kažejo, da taki sistemi pripomorejo k izboljšanju gospodarskih razmer s povečanim varčevanjem prebivalstva, k delnemu izboljšanju stanovanjskih razmer, ne pripomorejo pa k boljšemu stanovanjskemu trgu v celoti.

Izkušnje iz EU kažejo, da trg proizvaja le za bogati del prebivalstva. Problemi socialno ogroženih prebivalcev so čedalje večji, saj trg ni zagotovil zadostnega števila najemnih stanovanj. Nekaj podobnega se dogaja tudi v Sloveniji. Če je stanovanjski trg začel delovati tudi v ponudbenem delu, velja to le za stanovanja, ki so namenjena lastništvu, ne pa za izboljšanje najemnega fonda. Čedalje več ljudi s prenizkimi dohodki se srečuje s nepremostljivimi bivanjskimi težavami. Liste socialnih upravičencev so iz leta v leto daljše.

Za zaključek bi ponovno izpostavil prednostne cilje stanovanjske politike po letu 1991:

- privatizacija stanovanj in oživljanje stanovanjskega trga (od 1991 do 1994);
- krepitev povpraševanja z ugodnejšimi dolgoročnimi posojili (od 1994 do 1999);
- krepitev ponudbe stanovanj (od leta 1999 naprej).

Glede na navedene cilje in na izpostavljene probleme lahko pričakujemo, da se bo morala stanovanjska politika preusmeriti k povečevanju števila najemnih stanovanj in izboljševanju razmer ter reševanju problemov najemnega sektorja. V to so usmerjeni že nekateri dosednji projekti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, in sicer kreditiranje neprofitnih stanovanjskih organizacij in projekt sovlagateljstva z občinami za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj. Gledano z vidika države, bo treba ustvariti okolje, kjer bo tudi zasebni kapital zainteresiran za vlaganje v izgradnjo najemnih stanovanj.

11. LITERATURA IN VIRI

Literatura:

1. Brzeski W. Jan: Pogodbno varčevanje in posojila v gospodarstvih v prehodu. Referati in zaključno poročilo mednarodne konference: Financiranje nepremičnin v Sloveniji, Bled, 1998.
2. Cieleback Marcus: Prepayment of Mortgage Borrowers having a Bauspar-Loan. Bayreuth: University of Bayreuth, 2001. Str. 22.
3. Čepin Čander Maja: Intervju o stanovanjih v Sloveniji s Srno Mandič. Ljubljana: Dnevnik, 1. 2. 2003.
4. Diamond Douglas: The current operation of the Bauspar systems in the Czech Republic, Hungary, and Slovakia. Washington: The Urban Institute, 1998. Str. 30.
5. Diamond Douglas: The Transition in Housing Finance in Central Europe and Russia: 1989–1999. Washington: The Urban Institute, 1999. Str. 147.
6. Diamond Douglas: Comments on the Bauspar System and Proposal for Lithuania. Vilnius: Lithuanian Free Market Institute, 2002. Str. 1-4.
7. Gorenčič Dušan: Analiza stanovanjskega področja v Sloveniji. Diplomsko delo, Ljubljana, Ekonomska fakulteta v Ljubljani, 1996. Str. 34.
8. Hegedüs József: Housing Finance in South Eastern Europe. Budimpešta: Metropolitan Research Institute, 2002. Str. 64.
9. Hegler Jožka: Javno – zasebno družbenišstvo in novi produkti na stanovanjskem področju. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, zbornik referatov Država, državljani, stanovanja – poslovanje z nepremičninami, Portorož – november 2002. Str. 32–37.
10. Henley Andrew, Morley Bruce: European House Price Volatility and the Macroeconomy: The Implications for European Monetary Union. Aberystwyth: School of Management and Business, University of Wales Aberystwyth, 2001. Str. 45.
11. Krassnig Mejač Alenka: Primerni finančni instrumenti in finančni posredniki za financiranje stanovanjske oskrbe v Sloveniji. Referati in zaključno poročilo mednarodne konference: Financiranje nepremičnin v Sloveniji, Bled, 1998.

12. Križanič France, Oplotnik Žan: Učinki nacionalne varčevalne sheme na narodno gospodarstvo. EIPF, Ljubljana, 2002.
13. Križanič France, Oplotnik Žan: Narodnogospodarski vidiki nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Naše gospodarstvo, Maribor, 5–6(2002), str. 435-450.
14. Križanič France, Oplotnik Žan: Narodnogospodarski učinki nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. EIPF, Ljubljana, 2003. Str. 32.
15. Križanič France et al: Narodnogospodarski učinki nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Naraščujoč pomen investicij iz naslova NSVS v spremenjenih razmerah gospodarjenja. EIPF, Ljubljana, 2003. Str. 26.
16. Lavrač Ivo: Predlogi socialnih in fiskalnih instrumentov za nacionalni stanovanjski program. Zbornik referatov: Država – državljani – stanovanja, Portorož, 1994. Str. 11–16.
17. Lavrač Ivo: Preglednost nepremičninskega trga in transakcijski stroški. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, zbornik referatov Država, državljani, stanovanja – poslovanje z nepremičninami, Portorož – november 2002. Str. 38–43.
18. Lavrač Vladimir: Značilnosti stanovanjskega trga in cilji državne intervencije na stanovanjskem trgu. Naše gospodarstvo, Maribor, 5-6 (1992), str. 442-448.
19. Lea Michael, Bertrand Renaud: Contractual Savings for Housing. How Suitable Are They for Transitional Economies? Washington: The World Bank, 1995. Str. 57.
20. Lea Michael et al.: Analysis of Contract Savings for Housing Systems in Poland. Washington: The Urban Institute, 1998.
21. Lea Michael: Global Models for Funding Housing: What is the Best Model for Poland?. Washington: The Urban Institute, 2000. Str. 30.
22. Mandič Srna: Stanovanje in država. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče, Zbirka FORUM, 1996.
23. Mandič Srna: Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v EU. [<http://www.sigov.si/zmar/sgrs/dokument.html>], 1. 6. 2003.
24. Matthews Sulenta Leslie: ECRA Housing Project Financial Sector Analysis. Washington: The Urban Institute, 2001. Str. 26.
25. Merrill Sally et al.: Building on Progress: The Future of Housing Finance in Poland. Warsaw : USAID, 1997. Str. 116.

26. Merrill Sally et al.: Housing and the Macro Economy: Tax Reform and Alternative Subsidy Policies for Housing. Washington: The Urban Institute, 1999. Str. 82.
27. Merrill Sally Roe et al.: Poland: Housing Finance at the Millennium, An assessment of achievements and outstanding issues. Washington: The Urban Institute, 2000. Str. 32.
28. Petavs Stane: Samograditeljev ne bo zmanjkalo. Ljubljana : Finance, 8. 6. 2003. [http://www.finance-on.net/print.php?id=49885_tip=1].
29. Pfeiffer Herbert: Housing Finance in Slovakia based on the refinancing capacity of the contractual, deposit-based housing finance »Construction Savings« scheme. London: International Union for Housing Finance, marec 2003, str. 11–13.
30. Ribnikar Ivan: Stanovanjski trg in stanovanjsko financiranje v Sloveniji. Referati in zaključno poročilo mednarodne konference: Financiranje nepremičnin v Sloveniji, Bled, 1998.
31. Stanovnik Tine: Financiranje stanovanjskega področja v Sloveniji. Ljubljana: Inštitut za ekonomska raziskovanja Ljubljana, B. l., str. 10.
32. Stanovnik Tine: The Sale of the Social Housing Stock in Slovenia: What Happened and Why. Glasgow: Urban Studies, Vol. 31, No 9, 1994, str. 1559–1570.
33. Zender Andreas: Business Development of German Bausparkassen in 2001 and The Economic Environment. London: International Union for Housing Finance, november (2002), str. 2–3.

Viri:

1. Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada, Ur. l. RS 96/2000.
2. European Federation of Building Societies Annual Report 2001 [<http://www.efbs.org/>], European Federation of Building Societies, 1. 6. 2003.
3. Housing Finance in Transition Economies. Pariz: OECD, 2002. Str 204.
4. Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2001, Ljubljana, februar 2002.
5. Letno poročilo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada za leto 2002, Ljubljana, februar 2003.

6. Low income housing initiatives in Central and Eastern Europe [URL: http://www.housingfinance.org/pdf_info_store/LowIncomeHousingEurope.pdf], International Union for Housing Finance, 1. 6. 2003.
7. Nacionalni stanovanjski program, Ur. l. RS 43/2000.
8. Negotova prihodnost stanovanjskega trga. Ljubljana: Svet Nepremičnin, 2003, št. 1-3. Str 7–17.
9. Raziskava o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Ninamedia, 2001.
10. Raziskava o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Ninamedia, 2002.
11. Raziskava o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Ninamedia, 2003.
12. Spremenjena pričakovanja vpliva NSVS na BDP. Ljubljana: Finance, 2004, št. 71. Str. 23.
13. Structural Factors in the EU Housing Markets. Frankfurt am Main: European Central Bank, 2003. Str 55.
14. Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad. Ljubljana, [<http://www.stanovanjskisklad-rs.si>], 1. 9. 2003.
15. Stanovanjski zakon - SZ, Ur. l. RS: 18/1991, 19/1991, 21/1994, 23/1996, 1/2000.
16. Stanovanjski zakon – SZ1, Ur. l. RS št.: 69/2003.
17. The LBS group as a network of German Bausparkassen [<http://www.lbswest.de/international/>], LBS group, 1. 6. 2003.
18. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, Ur. l. RS 86/2000.