

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**STANOVANJSKO FINANCIRANJE  
V TRANZICIJSKIH DRŽAVAH**

Ljubljana, februar 2006

KATJA ANŽLOVAR

## **IZJAVA**

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

V Ljubljani, 6. 2. 2006

Podpis: \_\_\_\_\_

## KAZALO

1	UVOD.....	1
2	STANOVANJSKI TRG .....	2
2.1	Značilnosti stanovanjskega trga .....	2
2.2	Razmere na stanovanjskem trgu.....	3
2.2.1	Sestava stanovanjske oskrbe.....	4
2.3	Število novogradenj.....	5
2.4	Gibanje cen stanovanj in dosegljivost stanovanj.....	7
2.5	Dejavniki, ki vplivajo na neuravnoteženost trga.....	8
3	DRŽAVNA INTERVENCIJA NA STANOVANJSKEM PODROČJU .....	9
3.1	Stanovanjska politika in glavni organi izvajanja.....	9
3.1.1	Madžarska.....	9
3.1.2	Slovenija .....	9
3.1.3	Poljska .....	10
3.1.4	Češka .....	11
3.2	Sredstva iz proračuna, namenjena za stanovanjsko področje .....	11
3.3	Opredelitev subvencij.....	12
3.4	Motivi za poseganje države na stanovanjsko področje .....	12
3.5	Subvencioniranje povpraševanja in ponudbe .....	13
3.6	Subvencioniranje najemnine in subvencioniranje plačila najemnine .....	16
3.7	Davčne olajšave.....	18
3.8	Učinki subvencioniranja stanovanjskega področja .....	19
4	STANOVANJSKE VARČEVALNE SHEME.....	21
4.1	Tipi pogodbenih varčevalnih shem .....	21
4.2	Stanovanjske varčevalne sheme po posameznih državah .....	22
4.3	Stanovanjske varčevalne sheme v številkah.....	24
4.4	Prednosti in slabosti varčevalnih shem .....	25
5	NAČINI ZAVAROVANJA STANOVANJSKIH POSOJIL .....	26
5.1	Zavarovanje kredita s hipoteko .....	27
5.2	Ovire pri uveljavljanju hipotekarnih posojil .....	28
6	HIPOTEKARNO BANČNIŠTVO .....	29
6.1	Modeli hipotekarnega bančništva.....	30
6.2	Hipotekarno bančništvo v izbranih državah.....	31
6.3	Hipotekarne obveznice .....	33
7	SKLEP .....	34
	LITERATURA .....	36
	VIRI.....	37



# 1 UVOD

Nakup stanovanja ali hiše je ena od ključnih življenjskih odločitev, zato mora biti skrbno premišljena. Odločitev se ne nanaša le na ceno, lokacijo, velikost stanovanja, ampak tudi na način plačila kupnine. Ne glede na vrsto nepremičnine predstavlja nakup le-te veliko finančno breme za posameznika.

Slednje velja tudi v izbranih tranzicijskih državah v Sloveniji, na Madžarskem, Češkem in Poljskem. Češka, Madžarska in Poljska so pripadale nekdanjemu Sovjetskemu bloku, Slovenija je bila del Jugoslavije. Stanovanja so bila socialistična dobrina, kar je bilo del ideologije in politike, ki še danes vpliva na stanovanjsko politiko in stanovanjski trg. V zadnjem desetletju je stanovanjsko področje doživelo številne spremembe, ki se nadaljujejo tudi po vstopu omenjenih držav v Evropsko unijo (vanjo so se pridružile leta 2004).

V diplomskem delu bom predstavila stanovanjsko financiranje lastniških stanovanj teh štirih držav, saj se morajo mladi, če hočejo imeti svoje stanovanje ali celo stanovanjsko hišo, s stanovanjskih financiranjem slej ko prej soočiti. Menim, da je stanovanjsko financiranje pogoj za ustvarjanje mladih družin in njihove samostojnosti. Zanima me, kako je področje stanovanjskega financiranja urejeno s strani države in bank.

Po prehodu v tržno gospodarstvo so se omenjene štiri države znašle v novi situaciji. Zaradi pomanjkanja aktivne politike in virov sredstev za stanovanjsko področje se je stanje na stanovanjskem trgu poslabšalo. Ugotavljala bom, kakšne so trenutne razmere na stanovanjskih trgih izbranih držav. V nadaljevanju bom razkrila, če se število novogradenj povečuje, kakšno je gibanje cen in kakšna je dosegljivost le-teh. Na koncu se bom dotaknila dejavnikov, ki vplivajo na neuravnoteženost stanovanjskega trga.

V tretjem poglavju bom razglabljala o aktivni vlogi države na stanovanjskem področju, ki naj bi vsem državljanom omogočila ustrezen dostop do stanovanja oziroma stanovanjske hiše. Toda država lahko pomaga samo s posebnimi instrumenti, pri tem pa mora poseči na trg in vsem državljanom zagotoviti vsaj približno enake možnosti. Za doseg tega cilja je potrebna ustrezna stanovanjska politika in njeni izvajalci. V stanovanjski politiki sodelujejo vlada, občine in druge državne institucije. Raziskala bom motive poseganja države na stanovanjsko področje in oblike stanovanjskega subvencioniranja: subvencioniranje ponudbe in povpraševanja, subvencioniranje najemnin in dohodninske olajšave.

V četrtem poglavju bom podrobno obdelala stanovanjske varčevalne sheme, ki predstavljajo enega od načinov državne intervencije. Država skuša z njimi spodbujati dolgoročno stanovanjsko varčevanje in vplivati na zavest gospodinjstev, da si lahko sami pridobijo sredstva za stanovanje. Ob tem varčevalcem ob koncu varčevanja ponujajo

ugodno stanovanjsko posojilo. Predstavila bom dva modela stanovanjskih varčevalnih shem in opozorila na razlike med njima, opisala, kateri model so predstavljene štiri države izbrale, kakšne so značilnosti varčevalnih shem po posameznih državah in kakšne so prednosti oziroma slabosti stanovanjskih varčevalnih shem.

Omejena državna sredstva in zmanjšanje javnih sredstev za stanovanjsko gradnjo so privedla do iskanja novih virov financiranja. Takšna sredstva so bančna posojila. Ena od oblik stanovanjskega kredita je hipotekarni kredit. V petem poglavju ugotavljam, kakšne so bile ovire za večjo rast hipotekarnih kreditov in kakšna je rast kreditov.

Delovanje modernega, na tržnih temeljih zasnovanega gospodarstva si ne moremo zamišljati brez vrednostnih papirjev; to velja tudi za obveznice oziroma dolžniške vrednostne papirje. Le-ti so posegli tudi na stanovanjsko področje v obliki hipotekarnih obveznic. V zadnjem poglavju me predvsem zanima, kakšne modele hipotekarnega bančništva poznamo, katerega izmed njih so si posamezne države izbrale in kako je na tem področju razvita Slovenija.

## **2 STANOVANJSKI TRG**

### **2.1 Značilnosti stanovanjskega trga**

Poznamo naslednje značilnosti stanovanjskega trga (Cirman, 1999, str. 9–10):

- Vsaka nepremičnina je unikatna in hkrati povezana s svojo lokacijo. Z ekonomskega stališča lahko torej najdemo dve popolnoma enaki hiši, ki se med seboj še vedno razlikujeta po lokaciji in sta zato pod močnim vplivom okolja. Problem heterogenosti se kaže v tem, da mora kupec zaradi pomanjkanja standardizacije vsako nepremičnino, ki bi bila zanj zanimiva, pogledati. Iz tega sledi tudi omejena primerljivost in konkurenčnost med posameznimi nepremičninami.
- Na trgu se običajno srečujejo neredni kupci in prodajalci, ki nimajo popolnih informacij o cenah in drugih značilnostih posameznih nepremičnin. Informiranost je slaba in jo dodatno otežuje relativno zamudno in drago zbiranje informacij. Slednje je tudi razlog, da se kupci in prodajalci na nepremičninskem trgu poslužujejo pomoči strokovnjakov. Problem nepremičninskega trga je namreč v tem, da je dogajanje na njem precej nepregledno.
- Konkurenca na stanovanjskem trgu je lokalizirana, saj je omejena le na določeno geografsko območje. Nepremičnina je namreč taka dobrina, ki ni premična, je heterogena in trajna.

- Na trgu je povpraševanje slojevito, saj se povpraševanje in ponudba po posameznih tržnih segmentih gibljeta zelo različno. Posledica tega je, da so znotraj določenega tržnega segmenta cene različne.
- Ponudba je na kratek rok izrazito neprilagodljiva; če se povpraševanje po stanovanjih v določenem časovnem obdobju zelo poveča, ponudba temu ne more slediti. Ponudba se lahko prilagodi le na dolgi rok. Posledica velikega povpraševanja je tudi višanje cen obstoječih objektov.
- Na trgu je število kupcev in prodajalcev omejeno, tipičen primer so glavna mesta, kjer je zelo veliko zanimanja za nova stanovanja. Pogosto se dogaja, da je v posameznem tržnem segmentu na primer veliko povpraševanja, medtem ko je ponudbe relativno malo.
- Trg je zelo občutljiv na spremembe glavnih ekonomskih indikatorjev, kot na primer plač zaposlenih, obrestnih mer, rasti gospodarstva in zaposlenosti. Ker imajo nepremičnine veliko vrednost, zahtevajo tudi visoko kupno moč. Stroški gradnje, višine cen nepremičnin in višine najemnin so močno vezane na plačilno moč tržnih udeležencev.
- V današnjem svetu skoraj ni stanovanjskega trga, ki ne bi bil reguliran s strani države, katera določa organizacijsko in tudi zakonsko podlago. Na trg država posega z instrumenti monetarne kot tudi fiskalne politike.

## 2.2 Razmere na stanovanjskem trgu

Stanovanjski trg je v zadnjih petnajstih letih doživel temeljite spremembe, ki so vplivale na strukturo trga. Spremembe se odražajo v ponudbi in povpraševanju na stanovanjskem trgu.

V letu 2000 je imela **Madžarska** 4.076.800 stanovanj, kar je pomenilo 406,7 stanovanja na 1.000 prebivalcev (Norris, Shiels, 2004, str. 5). 8 odstotkov vseh stanovanj je bilo nezasedenih (Hamati, 2004). Kljub temu stanovanj primanjkuje na območjih velike gospodarske rasti, medtem ko je na podeželju veliko stanovanj nezasedenih (Norris, Shiels, 2004, str. 46) Od petindvajset do trideset odstotkov vseh stanovanj je neprimerne kakovosti za bivanje in potrebujejo obnovo. Posledica tega je veliko povpraševanje po hipotekarnih posojilih za obnovo in stanovanjsko gradnjo (Hegedüs, 2004). Glavna težava je pomanjkanje kakovostnih stanovanj v večjih mestih.

V **Sloveniji** je bilo leta 2002 684.847 gospodinjstev in 777.772 stanovanj, od katerih je bilo 665.111 zasedenih (Cirman, 2004, str. 11). 14 odstotkov vseh stanovanj je bilo zapuščenih, začasno naseljenih ali namenjenih nestalnemu bivanju (vikendi, sezonski ali

kmetijski objekti). Na 1.000 prebivalcev je prišlo 390 stanovanj (Norris, Shiels, 2004, str. 75).

Na **Poljskem** je bilo ob koncu leta 2002 12.532.600 stanovanj, od katerih je bilo zasedenih 11.763.500 stanovanj. Na 1.000 prebivalcev je bilo 390 stanovanj. Nezasedenih je bilo 6,07 odstotka stanovanj (Norris, Shiels, 2004, str. 67).

**Češka** je imela leta 2001 4.366.293 stanovanj, od tega je bilo nezasedenih 12,3 odstotka, kar je 450.000 stanovanj. Od tega jih je bilo 60 odstotkov stanovanj v občinah z manj kot 5.000 prebivalci. Na 1.000 prebivalcev je prišlo 427 stanovanj (Norris, Shiels, 2004, str. 32).

### 2.2.1 Sestava stanovanjske oskrbe

Prvi korak k tržno usmerjenemu stanovanjskemu trgu je bila privatizacija stanovanj. Izbrane države sem razdelila po deležu lastniških stanovanj. V prvo skupino sem vključila državi z visokim deležem lastniških stanovanj, v drugo državi, ki imata uravnotežen trg.

V prvo skupino spadata Slovenija in Madžarska. Ker so bila stanovanja na **Madžarskem** v slabem stanju in država ni bila zmožna pridobiti sredstev za obnovo, so se odločili, da bodo stanovanja prodali tedanjim najemnikom. Država je najemnikom omogočila, da so kupili stanovanja po zelo ugodnih pogojih, in sicer z dolgoročnim posojilom z relativno nizko obrestno mero (Dobricza, 2004, str. 17). Večina stanovanj v urbanih naseljih je bila prodanih do konca leta 1998 (Norris, Shiels, 2004, str. 47).

V začetku devetdesetih let se je začela privatizacija tudi v **Sloveniji**. Leta 1991 je bil sprejet stanovanjski zakon, ki je določil ukinitve družbene lastnine na stanovanjskem področju. Zakon je najemnikom omogočil ugoden nakup družbenih stanovanj. Prodana je bilo več kot polovica družbenega stanovanjskega fonda. Občine so bile pred privatizacijo lastnice 76.000 stanovanj, po privatizaciji pa samo še 21.000 stanovanj (Bilič, 2003, str. 31). S tem se je odstotek najemniških stanovanj zmanjšal iz 31 odstotkov leta 1991 na 11 odstotkov leta 1993. Do leta 2002 se je najemniški sektor zmanjšal na 10 odstotkov, od tega je bilo 7 odstotkov najemnikov neprofitnih stanovanj in le 3 odstotki zasebnih najemnikov (Cirman, 2004, str. 11).

V drugo skupino lahko vključimo **Poljsko** in **Češko**. Privatizacijo so v teh dveh državah izvedli tako, da so državne stanovanjske bloke prenesli v last občin, ki so se odločile, da bodo stanovanja pustile v najemu tedanjim najemnikom (Norris, Shiels, 2004, str. 6). Opisano je tudi razlog za nizko število lastniških stanovanj v primerjavi s prvima dvema opisanimi državama, kar lahko razberemo iz spodnje tabele.



Tabela 1: Struktura stanovanjskega statusa stanovalcev v izbranih državah

Država	Leto	Struktura stanovanj po imetniku			
		Lastna (%)	Zasebna najemna stanovanja (%)	Socialna ali neprofitna stanovanja (%)	Drugo (%)
Madžarska	2000	86,9	10,4	0	2,7
Slovenija	2002	82,2	2,6	6,5	8,7
Poljska	2002	55,2	0	22,8	22,0
Češka	2001	47,0	17,0	17,0	19,0

Vir: Norris, Shiels, 2004, str. 5.

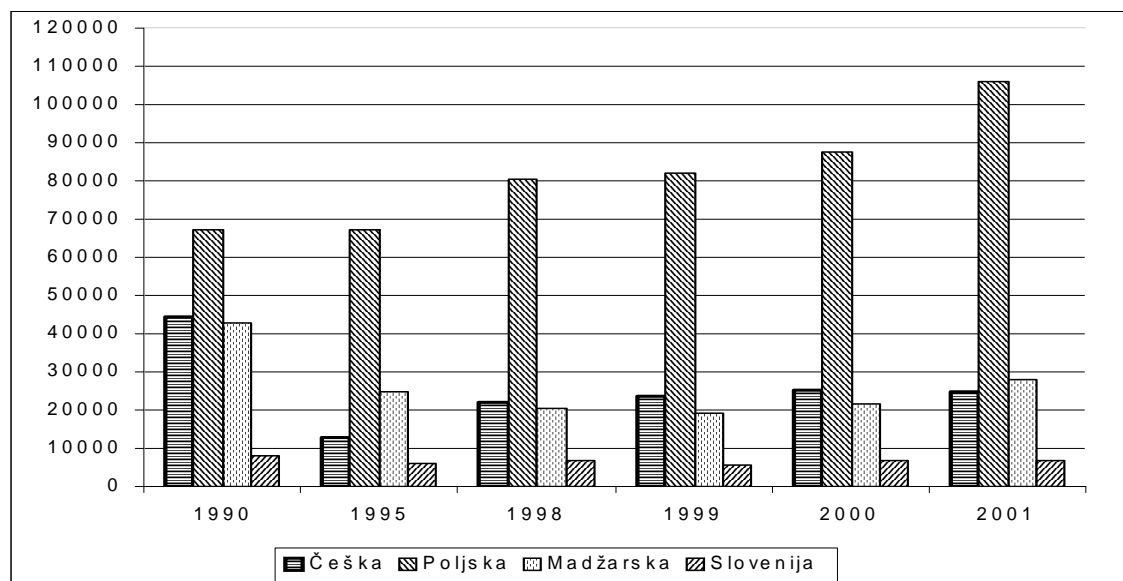
Z dvigom življenjskega standarda bo naraščalo tudi lastništvo, ker bo vse več gospodinjstev sposobno kupiti stanovanje (Mandič, 1996, str. 81). Predvidevam, da se bo na Poljskem in Češkem delež lastniških stanovanj v prihodnje povečal.

### 2.3 Število novogradenj

Število stanovanj se povečuje, vendar na **Madžarskem** ne dosegajo zastavljenega cilja, ki je 40.000 novozgrajenih stanovanj letno. Pričakuje se, da se bo število novogradenj povečalo, kar kaže tudi število izdanih dovoljenj za gradnjo (Hamati, 2004). Madžarska oblast je sprejela nove pomembne pobude s področja stanovanjske politike. V letu 2002 so začeli s stanovanjskim programom, ki predvideva subvencije za lokalne oblasti za povečanje števila najemniških stanovanj. Od začetka tega programa do leta 2004 je bilo zgrajenih 11.165 stanovanj z eno do dvema sobama in 75 odstotkov vseh subvencij je bilo namenjenih za socialna stanovanja. V letu 2001 so začeli tudi s programom za obnovo stanovanj (Norris, Shiels, 2004, str. 46).

Obseg **slovenske** stanovanjske gradnje je pričel opazneje upadati že po letu 1987. Glavni vzrok je bila naraščajoča inflacija, ki je povzročila hitro razvrednotenje zbranih sredstev. Obresti niso zagotavljale ohranjanja njihove realne vrednosti. Banke so pričele odobravati kredite s klavzulo o mesečni revalorizaciji, kar je zavrlo nakup lastnih stanovanj v t. i. družbeni gradnji, saj osebni dohodki ljudem v glavnem niso več omogočali najemanja večjih posojil. Upadla je tudi gospodarska moč podjetij, zmanjšala so se sredstva za vzajemnost in posledično se je zmanjšal tudi obseg kreditnih sredstev stanovanjskih skupnosti. Število novozgrajenih stanovanj je začelo naraščati šele po letu 1995 (Nacionalni stanovanjski program, 2000). V Sloveniji ne izpolnjujemo zastavljenega cilja izgradnje 10.000 stanovanj letno.

Slika 1: Število dokončanih stanovanj v izbranih tranzicijskih državah



Opomba: Podatek za Poljsko za leto 1990 je iz leta 1994.

Vir: Country note, 2002 (za Poljsko); Country note, 2002 (za Češko); Hamati, 2002, (za Madžarsko); Statistični letopis RS 2004 (za Slovenijo).

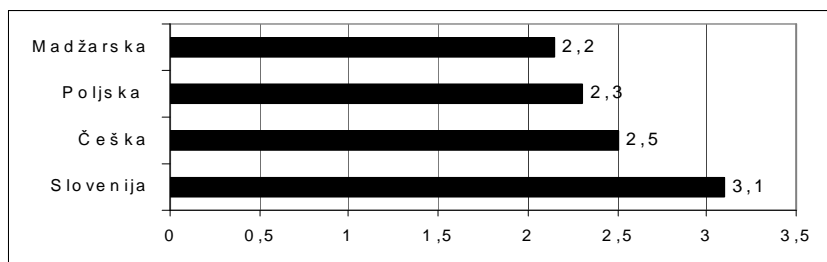
Na **Poljskem** je začela stanovanjska gradnja upadati zaradi povečanja stroškov novogradenj in zvišanja cen zazidljivih površin. Glavni razlog za to je bil spremenjen sistem financiranja stanovanjske politike oziroma veliko zmanjšanje neposrednih državnih subvencij (Uchman, Adamski, 2003, str. 123).

Na zmanjšanje stanovanjske gradnje na **Češkem** so vplivali naslednji razlogi. Po razpadu starega režima se je država umaknila od gradenj, s čimer je prenehala subvencionirati zasebno kot tudi družbeno gradnjo stanovanj. Drugi razlog je bil zelo velik dvig cen novozgrajenih stanovanj in stroškov gradnje zaradi liberalizacije cen. Tretji razlog je bila regulacija plač, ker se je s tem povečevala konkurenčnost domače industrije, ob tem se je zadrževalo tudi nizko inflacijo. Šele sredi 90. let se je gradnja povečala zaradi uvajanja varčevalnih shem in večje državne podpore za financiranje stanovanjske gradnje s hipotekarnimi posojili (Sýkora, 2003, str. 57).

V Sloveniji je število stanovanj na 1.000 prebivalcev s 3 stanovanj v letu 1996 naraslo na samo 3,1 stanovanje do leta 2000. Opazna je občutna razlika, saj je bilo v obdobju od leta 1980 do 1990 letno zgrajenih od 10 tisoč do 14 tisoč stanovanj, kar je pomenilo 5 do 7 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Poljska je število novozgrajenih stanovanj na 1.000 prebivalcev z 1,6 leta 1996 do leta 2003 povečala na 4,3 (Norris, Shiels, 2004, str. 135–136).

Glede na druge, razvitejše evropske države je število novozgrajenih stanovanj na Madžarskem, Poljskem in Češkem zelo majhno (Norris, Shiels, 2004, str. 135–136).

Slika 2: Število novozgrajenih stanovanj na 1.000 prebivalcev v letu 2000



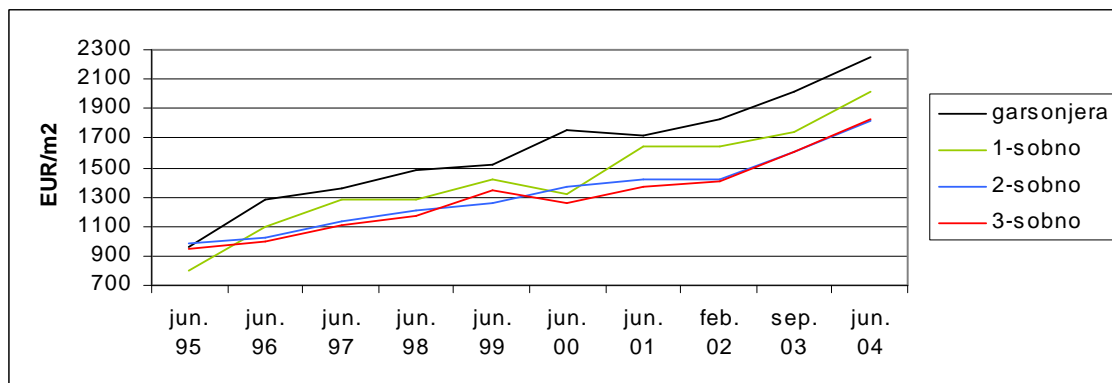
Vir: Norris, Shiels, 2004, str.13.

## 2.4 Gibanje cen stanovanj in dosegljivost stanovanj

Leta 1999 je povprečna cena za kvadratni meter novozgrajenega stanovanja na **Madžarskem** znašala 80.000 forintov oziroma 441 evrov in je do leta 2004 zrasla na 290.000 forintov oziroma 1.156 evrov (Dobricza, 2004, str. 4). Cene stanovanj so se v obdobju od 1999 do 2003 povečale za 2,5-krat. Ob tem so se povprečni dohodki gospodinjstev v istem obdobju povečali le za 1,7-krat (Hegedüs, 2004). Madžar si lahko s 6-letnim zaslužkom kupi povprečno stanovanje. Vzrok rasti cen so lahko tudi subvencije, predvsem v okviru stanovanjskih posojil (Dobricza, 2004, str. 19).

V **slovenski** prestolnici je bilo decembra 2004 za povprečno stanovanje potrebno odšteti 2.292 evrov za kvadratni meter, za enosobno 2.138, za dvosobno 1.905 in trisobno 1.836 evrov za kvadratni meter. Povprečna cena stanovanja v Ljubljani od leta 1996 do 2003 raste v povprečju za 5 do 7 odstotkov na leto (Cirman, 2004, str. 12). Leta 2003 je povprečna plača znašala 167 tisoč tolarjev. Cena novozgrajenega stanovanja je bila 267 tisoč tolarjev za kvadratni meter, kar pomeni da bi moral za stanovanje (veliko približno 70 kvadratnih metrov) par s povprečno plačo delati skoraj pet let. Zanimiv je tudi podatek, da so cene stanovanj v Ljubljani primerljive z Brusljem in Berlinom (Cirman, Polanec, 2005, str. 8–9). Cene so primerljive, nista pa primerljiva dohodek in življenjski standard.

Slika 3: Gibanje ponudbenih cen stanovanj v Sloveniji v razdobju od 1995 do 2004



Vir: Slonep, 2005.

Leta 2002 je na **Poljskem** povprečna cena za kvadratni meter novozgrajenega stanovanja znašala 2.400 zlotov oziroma 662 evra, povprečni neto dohodki so znašali 1.400 zlotov oziroma 363 evrov. Petdeset kvadratnih metrov veliko stanovanje bi lahko kupili s sedemletno povprečno neto plačo (Zawislak, 2002).

Leta 2001 je na **Češkem** povprečna cena za kvadratni meter stanovanja znašala od 14.000 do 25.000 čeških kron oziroma od 404 evrov do 722 evrov. Med posameznimi regijami so velike razlike. Leta 2001 je v Pragi povprečna nakupna cena za kvadratni meter stanovanja redko padla pod 30.000 čeških kron oziroma 867 evrov. Cene se razlikujejo glede na lokacijo in kakovost stanovanja. Medtem ko je v novembru 2001 cena za dvosobno stanovanje v Teplicah znašala od 150.000 do 200.000 čeških kron oziroma od 4.430 do 5.907 evrov, je bilo v Pragi potrebno odšteti 1.252.000 čeških kron oziroma 36.980 evrov (Sýkora, 2003, str. 59). S povprečno mesečno češko plačo je možno kupiti 0,8 kvadratnih metrov novozgrajenega stanovanja. V starih članicah Evropske unije je s povprečno mesečno plačo mogoče kupiti od 1,5 do 2,5 kvadratnih metrov (Grabmüllerová, 2004), kar je za skoraj 90 odstotkov boljša dostopnost.

Če se bo gospodarska rast nadaljevala in blaginja povečevala, se bo povečala tudi dostopnost stanovanj. Pričakuje se, da bodo po vstopu v Evropsko unijo cene še dodatno narasle, posledično se bo dostopnost stanovanj zmanjšala (Sýkora, 2003, str. 53). Cene stanovanj so v vseh velikih mestih visoke, povsod drugje je možno kupiti nepremičnino po občutno nižjih cenah. Vzroki nižjih cen izven središč so prevelika oddaljenost od mest in gospodarskih središč. Ponavadi se ljudje selijo tja, kjer imajo zaposlitev oziroma kjer je zaposlitev mogoče dobiti.

## 2.5 Dejavniki, ki vplivajo na neuravnoteženost trga

V nadaljevanju predstavljam glavne dejavnike, ki so pripomogli k neuravnoteženosti stanovanjskega trga do leta 2004 oziroma neuravnoteženi ponudbi in povpraševanju v posameznih državah.

Na **madžarskem** stanovanjskem trgu je vzrok neuravnoteženosti trga omejena mobilnost med obstoječimi lastniki. Če je mobilnost trga nizka, je trg stabilnejši in hkrati manj razvit. V povprečju se Madžari preselijo le dvakrat v življenju (Dobricza, 2004, str. 20). Nizek povprečni dohodek na prebivalca pomeni, da povpraševanje ni podprto z dovolj veliko kupno močjo. Prav tako privatni sektor ni mogel nadomestiti umika države s področja stanovanjske gradnje.

V **Sloveniji** sta glavna problema financiranje gradnje in pomanjkanje ustreznih zazidljivih površin predvsem v urbanih naseljih.

Na **Poljskem** je glavna težava dostop do hipotekarnih posojil. Vzroki so visoke obrestne mere posojil in majhno povpraševanje po dolgoročnih stanovanjskih kreditih v obdobju gospodarske nestabilnosti zaradi nizke dostopnosti do stanovanj, kar je posledica nizkih dohodkov in visokih stroškov novogradnje.

Na **Češkem** pri gradnji najemniških stanovanj primanjkuje vpliv zasebnega sektorja, kar je posledica prepočasnega vračanja vložka v investicijo v primerjavi z lastnim stanovanjem. To je posledica dveh faktorjev: vpliva nadzora najemnin, kar je povzročilo neuravnoteženo distribucijo med pravicami lastnikov in najemnikov, in velike državne podpore za novogradnje (Norris, Shiels, 2004, str. 148–149).

### **3 DRŽAVNA INTERVENCIJA NA STANOVANJSKEM PODROČJU**

#### **3.1 Stanovanjska politika in glavni organi izvajanja**

V začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja se je država umaknila s stanovanjskega področja izbranih držav. Zaradi slabo definirane stanovanjske politike in počasnega razvijanja hipotekarnega financiranja in stanovanjskega področja je država na trg ponovno posegla. Za uresničitev ciljev so potrebni neposredni ukrepi (zakonodajni, organizacijski in finančno-intervencijski), posredni ukrepi (davčni, socialni in prostorski) in ukrepi lokalnih skupnosti (zagotavljanje stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture).

##### **3.1.1 Madžarska**

V zgodnjih devetdesetih letih je na Madžarskem državno financiranje igralo veliko vlogo na stanovanjskem trgu. V zadnjem desetletju se je stanovanjska politika zelo spremenila:

- državno stanovanjsko financiranje se je drastično zmanjšalo;
- občinsko financiranje v gradnjo novih najemniških stanovanj se je prav tako občutno zmanjšalo in
- večina stanovanj je v zasebni lasti kot rezultat privatizacije stanovanj, ki so jih prej dajale v najem lokalne oblasti (Norris, Shiels, 2003, str. 46).

Glavna izvajalca stanovanjske politike sta Ministrstvo za ekonomske zadeve, ki skrbi za izvajanje stanovanjske politike, in Ministrstvo za finance, ki skrbi za stanovanjski proračun in regulacijo stanovanjskega področja (Diamond, 1999, str. 3).

##### **3.1.2 Slovenija**

V Sloveniji so glavni cilji stanovanjske politike utemeljeni z uresničevanjem Nacionalnega stanovanjskega programa. Cilji so:

- izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisno od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;

- olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
- zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
- izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
- povečati obseg gradnje stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
- spodbujati večjo kakovost stanovanj in bivalnega okolja ter zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
- uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oz. pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
- z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev;
- z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb ter drugih ranljivih skupin prebivalstva;
- spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Osnovni namen izvajanja stanovanjskega programa je, da se v obdobju od 2000 do 2009 postopno doseže gradnjo najmanj 10.000 stanovanj letno; poleg vsako leto zgrajenih lastnih stanovanj še 2.000 socialnih, 2.500 neprofitnih in 500 profitnih najemnih stanovanj.

Glavni organ, ki skrbi za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Osnovni vir financiranja stanovanjskega sklada je bil 20-odstotni delež od kupnin od privatiziranih stanovanj, ki pa je sčasoma presahnil. Sedaj se sklad delno financira iz državnega proračuna (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

Ministrstvo za okolje in prostor na stanovanjskem področju izvaja naslednje naloge: priprava politike, zagotavljanje proračunske podpore, podpore države pri izvajanju strategije investiranja v stanovanjsko graditev, zagotavljanje premij varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, izvajanje najemniške politike, politike subvencioniranja najemnin ter izvajanje in preverjanje ciljev nacionalnega stanovanjskega programa (Ministrstvo za okolje in prostor, 2005).

### **3.1.3 Poljska**

Stanovanjsko politiko in njeno izvajanje je na Poljskem vodilo Ministrstvo za infrastrukturo, ki je leta 2004 za to pooblastilo Državni urad za stanovanjski in urbani razvoj. Uradu je bila zaupana odgovornost za izvajanje stanovanjske politike. Njegove glavne zadolžitve so:

- razvijanje in izvajanje finančnih instrumentov za stanovanjsko gradnjo;
- izvajanje prostorske politike;
- pripravljanje in izvajanje urbanega razvojnega sistema, ki bo učinkovita priprava nacionalnih stanovanjskih programov za razvoj lokalne infrastrukture in

- vzpostavitev pravil upravljanja s stanovanji, vključno s formulacijo pogojev za razvoj nepremičninskega trga ter administrativno pristojnost na področju prostorske, stanovanjske in nepremičninske politike.

Od leta 2002 Ministrstvo za infrastrukturo pri programu gradnje socialnih stanovanj sodeluje z Ministrstvom za socialno politiko ter Ministrstvom za gospodarstvo in delo. Fiskalna politika je v pristojnosti Ministrstva za finance, v katero vključujejo predloge Ministrstva za infrastrukturo (Norris, Shiels, 2004, str. 61).

### 3.1.4 Češka

Glavni cilj češke stanovanjske politike je ustvariti pogoje, da si bo vsako gospodinjstvo lahko zagotovilo dostop do lastnega stanovanja glede na potrebe in finančne zmožnosti.

Leta 2001 so posodobili koncept stanovanjske politike. Njeni glavni cilji so:

- izboljševati dostopnost do finančnih virov;
- izboljšati kakovost stanovanj;
- povečati dostopnost do stanovanj;
- zmanjšati ekonomske in zakonodajne omejitve, ki zmanjšujejo učinkovitost stanovanjskega trga;
- izboljšati ekonomsko in zakonsko podlago za intervencijske inštrumente, z namenom povečati njihovo učinkovitost in zmogljivost;
- povečati vlogo zasebnih stanovanjskih skladov in posledično zmanjšati vlogo države ter povečati odgovornost posameznika, da si zagotovi lastno stanovanje.

Za izvajanje ciljev je zadolžena centralna oblast, ki skrbi za ekonomski in zakonski okvir. Stanovanjska politika je v pristojnosti Ministrstva za regionalni razvoj. Za določen del stanovanjske politike je zadolženo Ministrstvo za finance. Slednje skrbi za reguliranje stanovanjske najemnine in ceno ogrevanja, elektrike, vode itd. Socialna stanovanjska politika je glavna skrb Ministrstva za delo in socialne zadeve. Vloga lokalnih oblasti in njihove zadolžitve še niso jasno definirane (Norris, Shiels, 2004, str. 28–29).

Ob koncu leta 2000 je bil ustanovljen tudi državni sklad za stanovanjski razvoj. Glavni cilj sklada je podpirati stanovanjsko gradnjo, dostopnost tehnične infrastrukture za razvoj stanovanj in rekonstrukcijo ter modernizacijo že obstoječih stavb (Sýkora, 2003, str. 67).

## 3.2 Sredstva iz proračuna, namenjena za stanovanjsko področje

Leta 1998 je **Madžarska** namenila stanovanjskemu področju iz celotnega proračuna 0,91 odstotka, leta 2000 0,61 odstotka in leta 2002 0,68 odstotka celotnega proračuna (Dübel, 2004). Leta 2003 je **Slovenija** za spodbude stanovanjski gradnji; posojila in premije

namenila 1,38 milijarde tolarjev oz. 0,09 odstotka vseh odhodkov iz celotnega proračuna (Proračun Republike Slovenije za leto 2003, 2002). Leta 2004 je za spodbude namenila 1,9 milijarde tolarjev oz. 0,12 odstotka odhodkov iz celotnega proračuna (Proračun Republike Slovenije za leto 2004, 2003). Za **Poljsko** je bil značilen padec sredstev, namenjenih za stanovanjsko financiranje. Leta 1998 je namenila 0,60 odstotka, leta 2000 0,40 odstotka in leta 2002 0,30 odstotka sredstev. Največ sredstev iz državnega proračuna za stanovanjsko področje nameni **Češka**. Leta 1998 je stanovanjskemu področju namenila 0,86 odstotka, leta 2000 0,88 odstotka in leta 2002 prav tako 0,88 odstotka sredstev iz državnega proračuna. Države v tranziciji ne namenijo zadosti sredstev za stanovanjsko področje. To se nanaša tako na privatni kot tudi javni sektor. S subvencijami in davčnimi olajšavami povečajo stanovanjske stroške (Dübel, 2004). Veliki izdatki ne pomenijo vedno velikih rezultatov.

### 3.3 Opredelitev subvencij

Subvencije so nepovratna sredstva države zasebnim strankam ali institucijam, ki se financirajo neposredno iz državnega proračuna.

Poznamo dve vrsti subvencij:

- Objektne subvencije so namenjene vplivanju na ponudbo, s spodbujanjem dejavnosti stanovanjske proizvodnje (gradnja, vzdrževanje, obnova in modernizacija). Država subvencionira tržne obrestne mere bančnih stanovanjskih posojil ali pa dodeljuje državna posojila za gradnjo z obrestno mero, ki je nižja od tržne. Čeprav je podpora namenjena strani ponudbe, subvencije vplivajo tudi na povpraševanje. Pomanjkljivost objektnih subvencij je, da niso selektivne in se dodeljujejo ne glede na dohodek. Prejemniki so tudi lastniki stanovanj z višjimi dohodki.
- Subjektne subvencije so namenjene vplivanju na povpraševanje. Država skuša omogočiti nižjim dohodkovnim skupinam stanovanje, ki jim pod tržnimi pogoji ne bi bilo dosegljivo. Subjektne subvencije so bolj usmerjene in varčnejše (Bilič, 2003, str. 2–3).

### 3.4 Motivi za poseganje države na stanovanjsko področje

Obstaja nekaj razlogov, zakaj država posega na stanovanjsko področje (Dobricza, 2004, str. 20):

- Prvi so moralni motivi. Subvencije ali davčne olajšave naj bi dobila tista gospodinjstva z nižjimi dohodki ali večjim številom otrok. Nepravično je vsako razdeljevanje prihodkov od davkov k premožnejšim.



- Drugi so ekonomski motivi. Potekajo razprave o fiskalnih učinkih na stanovanjsko financiranje, ali naj se odobri zmanjšanje davkov ali uvede posebne davke in doseže realokacijo sredstev. Z davčnimi olajšavami ali neposrednim zmanjšanjem davkov želi država izboljšati razmere na trgu, predvsem na področju novogradenj in pri obnovi stanovanj.
- Tretji motiv je redistribucija k selektivno izbranim socialnim skupinam.

### 3.5 Subvencioniranje povpraševanja in ponudbe

Leta 2000 je **Madžarska** oblast sprejela nov stanovanjski program, v katerem je predstavila oblike finančne pomoči. Najbolj pomembni ukrepi so bili subvencionirana obrestna mera za posojila za nakup ali gradnjo nove hiše in subvencionirana obrestna mera za posojila za nakup rabljene hiše in za povečanje ali modernizacijo obstoječe hiše.

Tabela 2: Spremembe v pogojih subvencioniranja hipotekarnih posojil za novogradnjo

	Januar 2000	Junij 2000	Junij 2001	Oktober 2001	Junij 2003	December 2003
Najvišje posojilo (v milijonih forintov)	8	10	10	10	15	15
Leta subvencioniranja	10	10	20	20	20	20
Dostopnost	Prvič kupci, novi domovi	Nov dom (ni nujno, da prvič kupci)	Vsi kupci	Vsi kupci	Vsi kupci	Vsi kupci
Subvencija	GBR - 4%	GBR - 4%	GBR - 4%	GBR - 2%	GBR - 2%	GBR* 0,6
Najvišja obrestna mera	GBR + 4%	GBR + 4%	GBR + 4%	GBR + 4%	GBR + 4%	GBR*1,1+ 4

Opomba: GBR – obrestna mera državne obveznice

Vir: Hegedüs, Somogyi, 2004.

V januarju 2000 (glej Tabelo 2) si je posojilojemalec lahko izposodil največ 8 milijonov forintov oziroma 31.389 evrov. Doba kreditiranja je bila 10 let. V začetku so bili do posojila upravičeni le tisti, ki so prvič kupovali ali gradili stanovanje. Leta 2000 je bila donosnost državne obveznice 11,2 odstotka, iz česar sledi, da je subvencija znašala 7,2 odstotka. Najvišja obrestna mera za hipotekarno posojilo je bila 15, 2 odstotka, kar je pomenilo, da je posojilojemalec plačal 8-odstotno obrestno mero za celotno dobo odplačevanja kredita. V letu 2003 je bila obrestna mera državne obveznice 6,4 odstotka, subvencija je znašala 4,4 odstotka, maksimalna obrestna mera pa 10,4 odstotka.

V februarju 2000 je bila subvencionirana obrestna mera 3 odstotke, obrestna mera hipotekarne obveznice pa 10 odstotkov. Najvišja obrestna mera za posojilo je znašala 11,5 odstotkov. Posojilojemalec je moral plačati 8,5-odstotno obrestno mero za hipotekarno posojilo. V letu 2003 je obrestna mera hipotekarne obveznice znašala 7,5 odstotka, subvencija 9,5 odstotka, medtem ko je maksimalna obrestna mera za posojilo znašala 6 odstotkov (glej Tabela 3).

Tabela 3: Spremembe v subvencioniranju izdajanja hipotekarnih obveznic v povezavi s hipotekarnimi posojili

	Januar 2000	Januar 2001	Junij 2001	Oktober 2001	Februar 2002	Junij 2003	December 2003
Maksimalno posojilo (v milijonih forintov)	30	30	30	30	30	15	Novi: 15 Obstoječi: 5
Maksimalna subvencija v %	-	-	-	7	10	-	-
Subvencionirana obrestna mera v %	3	4,5	6	MBI	MBI + 2	Novi: MBI	Novi: GBR* 0,6 Obstoječi: GBR* 0,4
Maksimalna posojilna obrestna mera (%)	MBI +1,5	MBI + 1,5	MBII	MBI - 1	6	Novi: 6 Obstoječi: 4	GBR* 1,1 + 4

Opombe: MBI – obrestna mera hipotekarne obveznice; GBR – obrestna mera državne obveznice

Vir: Hegedüs, Somogyi, 2004.

Program so iz novogradenj razširili tudi na prenovo stanovanj. Programa se lahko med seboj kombinirata. Z izdajo hipotekarnih obveznic se subvencionira posojilo za novogradnjo stanovanja (Hegedüs, Somogyi, 2004).

Poleg omenjenih dveh programov obstajajo še drugi: do subvencioniranja obrestne mere so upravičene tudi družine z otroki. Izkoristijo jo lahko le enkrat za nakup oziroma gradnjo ali nakup stanovanja. Pridobijo si lahko do 30 milijonov forintov oziroma 117.712 evrov do maksimalno 70 odstotkov vrednosti kupljenega ali zgrajene nepremičnine (Dobricza, 2004, str. 23).

V **Sloveniji** je do leta 1999 Stanovanjski sklad Republike Slovenije dajal posojila fizičnim osebam. Do leta 1999 je odobril preko 48,8 milijarde tolarjev dolgoročnih stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero. Povpraševanje je bilo na razpisih zelo veliko; fizične osebe so namreč zaprosile za okoli 98,5 milijard tolarjev, vendar je glede na razpoložljiva sredstva in razpisne pogoje Stanovanjski sklad 23.820 prosilcem odobril posojila v višini 40,9 milijard tolarjev (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

V Sloveniji so ključni akterji pri krojenju stanovanjske politike tudi občine. Občine uresničujejo in sprejemajo občinski stanovanjski program. Le te se lahko odločijo, da bodo v proračunu namenila sredstva za subvencioniranje obrestne mere posojil. V razpisu same določijo višino sredstev, namenjenih za subvencioniranje obrestne mere posojil ter vrsto posojila, katerih obrestna mera se bo subvencionirala. Do subvencije so upravičeni le občani občine (Pravilnik o subvencioniranju obrestnih mer za najeta posojila za izgradnjo, prenavo in nakup stanovanja ter stanovanjskih hiš v občini Medvode, 2004).

Aprila 2001 so na **Poljskem** uvedli nov program subvencij za lastno stanovanje. Program si je za ciljno skupino izbral srednji in višji družbeni sloj. Država delno financira obrestno mero za dolgoročna stanovanjska posojila. Kredit ne sme presegati 70 odstotkov nakupne vrednosti stanovanja ali gradnje nove hiše (Uchman, Adamski, 2003, str. 132).

**Češka** subvencionira obrestno mero posojil, zavarovanih s hipoteko, v primeru, če si gospodinjstvo z njim financira nakup ali gradnjo novega stanovanja. Subvencionirana obrestna mera je namenjena tudi občinam, ki gradijo nova stanovanja. Spreminja se letno in je odvisna od hipotekarne obrestne mere prejšnjega leta. Če obrestna mera za hipotekarno posojilo presega mejo 10 odstotkov, potem znaša subvencija 4 odstotke. Od leta 1996 do leta 2001 je bilo z državno pomočjo na področju hipotekarnih posojil zgrajenih 19.897 stanovanj. Hipoteke so odobrene za največ 70 odstotkov vrednosti kupljenega ali zgrajenega premoženja. Doba kreditiranja ni daljša od 20 let. V letu 2002 je subvencija znašala 1 odstotek, ker je bila povprečna obrestna mera za hipotekarno posojilo leta 2001 med 7 in 8 odstotki (Sýkora, 2003, str. 69). Subvencija lahko znaša največ:

- 12.000 čeških kron oziroma 347 evrov po kvadratnem metru, vendar pa največ v skupni vrednosti 800.000 čeških kron oziroma 23.109 evrov oziroma
- 1,5 milijona čeških kron oziroma 43.330 evrov za enostanovanjsko hišo.

Skupno je bilo v vseh letih izdanih takih posojil za 23.173 milijard čeških kron oziroma 669 milijonov evrov, leta 2001 jih je bilo odobrenih za 10.149 milijard čeških kron oziroma 293 milijone evrov. V letu 2001 je znašalo povprečno posojilo 1,115 milijona čeških kron oziroma 32.209 evrov na stanovanje (Survey of government housing support measures in 2003, 2003).

Leta 2002 so na Češkem uvedli nizko obrestno mero za posojilo za mlade, ki prvič vstopajo na trg nepremičnin. Za posojilo za nakup novega stanovanja lahko zaprosijo vsi, ki so mlajši od 36 let, pod pogojem, da nimajo v lasti stanovanja. To posojilo je kot dodatek k že prej omenjeni subvencionirani obrestni meri za hipotekarna posojila (Sýkora, 2003, str. 70). Leta 2003 je znašala obrestna mera za taka posojila 2 odstotka (nakup stare enostanovanjske hiše ali starejšega stanovanja). Posojilo se lahko vzame za največ 10 let.

Subvencija lahko znaša največ:

- 1,5 milijona čeških kron oziroma 43.330 evrov pri enostanovanjskih hišah oziroma
- 800.000 čeških kron oziroma 23.109 evrov za nakup stanovanja v stanovanjski hiši.

Hipotekarna posojila subvencionirajo tudi najnižjemu sloju prebivalstva, ki si zaradi nizkih dohodkov ne more privoščiti standardnih hipotekarnih posojil (Survey of government housing support measures in 2003, 2003).

### 3.6 Subvencioniranje najemnine in subvencioniranje plačila najemnine

Subvencioniranje najemnine je na **Madžarskem** namenjeno tistemu krogu uporabnikov, ki imajo glede na dejanske življenjske stroške, najnižje prejemke, in zato najemnine ne bi mogli plačevati (Dobricza, 2004, str. 20).

Subvencionirano najemnino so v **Sloveniji** od leta 2001 do leta 2004 prejeli le najemniki, katerih dohodki so jih uvrščali med prosilce za dodelitev neprofitnih stanovanj, in najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki so plačevali najnižjo najemnino. Plačali so le 50 odstotkov najemnine, ostalih 50 odstotkov je lastniku plačala občina. Subvencija je bila odvisna od dohodka. Druga oblika pomoči je bil dodatek za najemnino. Do dodatka so bili upravičeni prejemniki denarne socialne pomoči, če je bil upravičenec dolžan plačevati najemnino za stanovanje (Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o socialnem varstvu, 2001).

Zgoraj opisani subvenciji sta bili ukinjeni 31. decembra 2004. Z novim Stanovanjskim zakonom je bil uveden nov, enoten način subvencioniranja najemnine. Najemnikom stanovanja, ki so upravičeni do subvencionirane najemnine, se subvencija določi v višini razlike med neprofitno najemnino in ugotovljenim dohodkom, znižanim za minimalni dohodek in za 30 odstotkov ugotovljenega dohodka. Posameznik je upravičen do subvencije za dobo enega leta in prejema enak znesek subvencije celo leto, razen v primeru, če se spremeni višina najemnine ali dohodek najemnika. Subvencija se določi največ v višini 80 odstotkov neprofitne najemnine. O upravičenosti in višini subvencije odloča pristojni občinski organ (Stanovanjski zakon, 2003).

Na **Poljskem** občina subvencionira plačilo najemnine gospodinjstvom z najnižjimi dohodki. Do nje so upravičeni le tisti, ki so najemniki stanovanj in ki v obdobju treh mesecev ne presegajo najnižje pokojnine za več kot 175 odstotkov v gospodinjstvu z enim članom ali 125 odstotkov v gospodinjstvu z več člani.

Znesek prejete subvencije je odvisen od razlike med dejanskimi stanovanjskimi izdatki glede na kvadraturu stanovanja in dohodkom gospodinjstva:

- v primeru enega člana gospodinjstva dobi 15 odstotkov od gospodinjanskega dohodka;
- v primeru dveh do štirih članov gospodinjstva dobi 12 odstotkov in
- v primeru petih ali več članov dobi 10 odstotkov od dohodka gospodinjstva.

Znesek subvencije plačuje občina, ki prejema sredstva iz državnega proračuna. V povprečju pokriva 44 odstotkov vseh stanovanjskih izdatkov. Med letoma 1995 in 2000 je subvencijo prejelo 6 do 7 odstotkov vseh gospodinjstev (Uchman, Adamski, 2003, str. 127).

Na **Češkem** je subvencioniranje plačila najemnine namenjeno najnižjemu sloju prebivalstva. Subvencijo dobijo gospodinjstva, ki imajo dohodek za 1,6-krat nižji od najnižjega življenjskega minimuma, ne glede na to, kje in v kakšnem stanovanju živijo. Do subvencije je upravičenih okoli 9 odstotkov vseh gospodinjstev ne glede na tip stanovanja. V letu 2001 jo je prejelo 33.500 gospodinjstev. Povprečni znesek, ki so ga prejeli, je znašal 675 čeških kron oziroma 20 evrov na mesec (Survey of government housing support measures in 2003, 2003).

Na Češkem je subvencionirana najemna odvisna od velikosti stanovanja in je za vse enaka ne glede na socialni položaj, prav tako ni odvisna od lokacije stanovanja (Grabmüllerová, 2004). Zaradi take oblike subvencije so imela gospodinjstva z višjimi dohodki večje ugodnosti od tistih z nižjimi. Posledica takšne regulacije je nezanimanje tudi tistih gospodinjstev z višjimi dohodki, da bi se preselili v lastno stanovanje. Z letom 2002 naj bi spremenili najemniško politiko. Najemna naj bi bila izključno dogovor med lastnikom in najemnikom. Edina omejitev, ki bi jo postavila država, je največja možna rast najemnine v enem letu (Lux, 2001, str. 195).

Primer: Subvencionirana najemna za en kvadratni meter stanovanja znaša 1,2 evra na mesec, ne glede na to, ali je stanovanje v centru mesta ali na podeželju. Primerjava subvencionirane in tržne cene za stanovanje, veliko 60 kvadratnih metrov: v Pragi znaša subvencionirana najemna 72 evrov na mesec, medtem ko tržna najemna znaša 240 evrov na mesec. Posledica opisanega je socialna neenakost. Drugi problem je, da je v velikih mestih subvencionirana najemna enaka kot na podeželju. Posledica tega so majhne razlike v tržni in regulirani najemni na podeželju in velike razlike v velikih mestih (Grabmüllerová, 2004).

Leta 2001 je bilo potrebno za tržno najemnino na Češkem za stanovanje, veliko 60 kvadratnih metrov, v povprečju odšteti 1.291 čeških kron oziroma 37 evrov, v povprečju se je profitna najemna od leta 1990 do leta 2001 povečala za 860 odstotkov. Tržna najemna je spremenljiva in odvisna od lokacije. Leta 2001 je v Pragi tržna najemna znašala 178 kron oziroma 5 evrov za kvadratni meter na mesec, kar je za 419 odstotkov več kot subvencionirana najemna (Country note, 2002).

### 3.7 Davčne olajšave

Spodbude je mogoče zagotoviti z davčnimi olajšavami. Cilj davčnih olajšav v povezavi s spodbujanjem naložb v stanovanja ni samo spodbujanje stanovanjskega varčevanja tistih, ki sami rešujejo svoje lastno stanovanjsko vprašanje; davčne olajšave morajo v enaki meri spodbujati tudi tiste, ki imajo svoje stanovanjsko vprašanje sicer rešeno.

**Madžarska** davčna politika spodbuja gradnjo novih stanovanj tako, da se davčna osnova lahko zniža za 20 odstotkov posojila, plačanega finančni ustanovi. Davčno osnovo si lahko znižajo tudi varčevalci in delodajalci, ki sodelujejo pri reševanju stanovanjskega problema zaposlenih preko finančnih institucij (Bilič, 2003, str. 28). Dohodninsko olajšavo imajo tudi hipotekarne obveznice (Dübel, 2004a).

V **Sloveniji** je zakon o dohodnini iz leta 1993 določal zmanjšanje dohodninske osnove za nepremičnine. Osnova za dohodnino se je zmanjšala za sredstva, ki so bila porabljena za nakup ali gradnjo stanovanjske hiše ali stanovanja za rešitev stanovanjskega problema zavezanca in za vzdrževanje teh objektov. Olajšava je lahko predstavljala največ tri odstotke zmanjšanja osnove za dohodnino. Zavezanec za davek od dobička iz kapitala je tudi oseba, ki je dosegla dobiček s prodajo nepremičnine, ne glede na to ali je bila nepremičnina prodana v spremenjenem ali nespremenjenem stanju, če je prišlo do prodaje prej kot v treh letih od dneva, ko je bila nepremičnina pridobljena.

Če je zavezanec za dohodnino v letu, za katero je oddajal napoved, kupil stanovanje ali hišo, je lahko to uveljavljal kot olajšavo. V primeru gradnje hiše se je kot olajšava štelo plačilo vseh storitev v povezavi z gradnjo in nakupom vsega gradbenega materiala. Olajšavo je predstavljal tudi ves material in storitve, ki jih je plačal pri vzdrževanju stanovanja ali hiše: beljenje, popravilo električne napeljave, nakup in namestitev grelnih naprav, potrošni material, kot so žarnice, vtičnice, varovalke, stavbno pohištvo, steklo itd. Zavezanec je moral zgoraj navedene zahteve dokazati z računom, ki je bil napisan nanj. Do zmanjšanja osnove dohodnino za sredstva, porabljena za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, so bili upravičeni lastniki in najemniki.

Pri nakupu nepremičnine je zavezanec uveljavljal zmanjšanje osnove na podlagi kupoprodajne pogodbe in dokazila o plačilu kupnine. Če je bila nepremičnina kupljena s stanovanjskim kreditom, so služila za zmanjšanje osnove dokazila o plačani letni anuiteti. Pri gradnji je dokazovalo pravico do zmanjšanja osnove z lokacijskim ali gradbenim dovoljenjem in dokazili o nakupu zemljišča. Ravno tako je moral imeti zavezanec dokazila o plačilu gradbenih del in nakupu materiala za leto, v katerem se dohodnina oddaja (Zakon o dohodnini, 1993).

Novi zakon o dohodnini iz leta 2005 predvideva, da se dohodnino ne bo plačevalo od obresti iz varčevalne pogodbe po nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki je bila

sklenjena za obdobje desetih let, razen za obresti po odstopu od te varčevalne pogodbe. Letna davčna osnova se bo zmanjšala za plačane zneske za nakup ali gradnjo stanovanjske hiše ali stanovanja za rešitev stanovanjskega problema. Davčna osnova se lahko zmanjša za največ 2 odstotka letne davčne osnove. Zavezanec bo lahko zmanjšal letno davčno osnovo za plačane zneske obresti od posojil, pridobljenih za rešitev stanovanjskega problema, vendar ne za več kot 2 odstotka letne davčne osnove.

Zavezanec je za plačilo davka tudi fizična oseba, ki je ustvarila dobiček s prodajo nepremičnine, ne glede na to, ali je bila nepremičnina prodana v spremenjenem ali nespremenjenem stanju, če je prišlo do prodaje nepremičnine prej kot v desetih letih. Zavezanec je oproščen plačila davka, če je imel tam prijavljeno stalno prebivališče in je tam dejansko bival vsaj zadnja tri leta pred prodajo (Zakon o dohodnini, 2005).

Na **Poljskem** je dohodninsko olajšavo možno uveljaviti na podlagi izdatkov pri reševanju stanovanjskega problema. Osnova za dohodnino se zmanjša za stroške gradnje ali stroške, povezane z nakupom novega stanovanja. Osnova se zmanjša tudi za prihranke na banki, ki jih imajo varčevalci v stanovanjskih skladih za obnovo in modernizacijo stanovanjskih enot (Uchman, Adamski, 2003, str. 131). Zanimivo je, da na Poljskem nimajo dohodninskih davčnih olajšav za hipotekarne obveznice, prav tako so olajšave za hipotekarna posojila omejene (Dübel, 2004a).

Na **Češkem** je izvzeto iz davčne osnove (Country note, 2002):

- dobiček od prodaje stanovanjske hiše ali stanovanja, če je bil prodajalec lastnik stanovanja vsaj dve leti pred prodajo;
- dobiček od prodaje nepremičnine, stanovanja ali nestalnega prebivališča, če je bila prodaja izvršena po preteku petih let od dneva, ko je bila nepremičnina pridobljena, vendar nepremičnina ne sme biti prodana v komercialne namene;
- obresti za stanovanjske depozite za gradnjo stanovanj, vključno z državnimi subvencijami obrestnih mer;
- donos na hipotekarno obveznico;
- subvencije iz državnega, občinskega, mestnega ter drugih državnih skladov.

### **3.8 Učinki subvencioniranja stanovanjskega področja**

Subvencije obremenilno vplivajo na proračun **Madžarske**. Glede na izračune bodo stanovanjske subvencije predstavljale v naslednjem letu od 1,5 do 2,0 odstotka BDP (bruto domačega proizvoda) (Hegedüs, Somogyi, 2004). Leta 2003 so stanovanjske subvencije znašale 173 milijard forintov oziroma 682 milijonov evrov, za leto 2004 je bilo ocenjeno 208 milijarde forintov oziroma 829 milijonov evrov (Hungary economy, 2004). Veliko število posojil pomeni za državo veliko obremenitev, saj se je madžarska vlada dogovorila

z bankami, da bo poravnala razliko med subvencionirano in tržno obrestno mero (Dobrizca, 2004, str. 17).

Nenehno spreminjanje sprejetih programov povečuje nezaupanje državljanov v sistem. Prav zaradi tega se lahko manj ljudi odloči za subvencionirane programe, ker niso prepričani, ali bodo dobili tisto, kar jim je bilo obljubljeno. V štirih letih se je na Madžarskem program subvencioniranja posodobil skoraj 10-krat, vendar le-ta ne vpliva na stanovanjsko politiko. Učinki subvencij se ne preverjajo. Zaradi nenehnega spreminjanja in kombiniranja več programov je program zapleten; uvedenih je več kot deset različnih instrumentov subvencioniranja (Hamati, 2004).

Število novih stanovanj se je povečalo in konstantno narašča. Leta 1999 je bilo na novo zgrajenih 19.287 stanovanj, leta 2001 je številka narasla na 28.054. Leta 2003, ko so uvedli subvencije je število novih stanovanj naraslo na 35.543 (Dobrizca, 2004, str. 18). Povečala se je mobilnost in porasli so hipotekarni krediti. V zadnjih treh letih se je povečala tudi dostopnost do stanovanj, saj so se povečali prihodki gospodinjstev, obrestna mera je padla. Cene stanovanj se niso povečale za več, kot se je povečala inflacija, vendar je narasla subvencija. Subvencionirana obrestna mera je bila uspešna pri zagotavljanju posojil in širjenju stanovanjskega posojilnega sektorja (Hegedüs, Somogyi, 2004).

V **Sloveniji** smo uspeli uveljaviti relativno ustrezen sistem financiranja stanovanjske gradnje, sistem hipotekarnega kreditiranja, subvencioniranih kreditov in davčnih olajšav. Glavni razlog za stalno pomanjkanje ponudbe stanovanj je, da nismo uspeli oblikovati specifičnih pravnih in ekonomskih institucij ter zemljiške politike, ki bi zagotovila lažji dostop do potrebnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo (Sendi, Cirman, 2003, str. 24).

Na **Poljskem** se izboljšuje kakovost stanovanj, povečuje se tudi število novozgrajenih stanovanj (Uchman, Adamski, 2003, str. 122).

Postopoma se na **Češkem** vpeljuje sistem tržno usmerjenih stanovanjskih financ. Ob tem so se pokazale tudi slabosti. Kljub državni pomoči je še vedno nizka stopnja novozgrajenih stanovanj. Tam, kjer je veliko delovnih mest stanovanj primanjkuje, medtem ko je preveč stanovanj na območjih, kjer ni velikega povpraševanja. Vloga občin na Češkem ni natančno opredeljena, prav tako ni dobro definirana socialna stanovanjska politika. Prisotna je nizka stopnja dostopnosti do lastniških stanovanj in neenakomerno razmerje med najemniki in lastniki (Sýkora, 2003, str. 67).

Po mnenju Luxa ima najučinkovitejši sistem subvencioniranja, tako ponudbene kot povpraševalne strani, **Poljska**. Učinkovita naj bi bila tista politika, ki je usmerjena v spodbujanje najemniškega sektorja ob regulaciji in decentralizaciji stanovanjskega področja. Manj učinkovita je **češka** stanovanjska politika, ki je izvedla nižjo stopnjo decentralizacije v najemniškem sektorju (Lux, 2002).



## 4 STANOVANJSKE VARČEVALNE SCHEME

Države so na stanovanjsko področje vpeljale stanovanjske varčevalne sheme. Vsaka od držav jih je prilagodila svojim razmeram. Varčevalne sheme, ki bi spodbujale gospodinjstva k dolgoročnemu stanovanjskemu varčevanju, bi omogočile dostop do cenejših posojil, hkrati pa bi olajšale zbiranje sredstev za nakup lastnega stanovanja in zagotovile zadosten obseg sredstev za stanovanjsko posojilo.

### 4.1 Tipi pogodbenih varčevalnih shem

Pri prostovoljnem varčevanju se pogosto pojavljajo posebne pogodbene varčevalne sheme. V splošnem ločimo dva tipa pogodbenih varčevalnih shem: zaprti tip in odprti tip. Značilno za njiju je, da sta sestavljeni iz varčevalne in posojilne faze.

Primer odprtega sistema pogodbenega varčevanja je francoski Espargne-Logement. Zanj je značilno, da ga ne izvajajo specializirane institucije, temveč je del bančne ponudbe. V varčevalni fazi se določi najnižji znesek varčevanja, dobo varčevanja in način plačila. Vplačuje se lahko z obročnimi – mesečnimi ali enkratnimi letnimi vplačili. Pred začetkom varčevanja mora varčevalec na račun položiti minimalno vsoto, da se sploh lahko vključi v varčevanje. Država tudi določi premijo, ki pripada varčevalcu v varčevalni shemi kot spodbuda za redno varčevanje pod določenimi pogoji. V nekaterih državah se varčevanje še dodatno spodbuja z davčnimi olajšavami (obrestni niso obdavčene). Obveznosti in pravice iz varčevalne pogodbe se lahko kadarkoli prenesejo na zakonca oziroma osebo, ki je v bližnji sorodstveni povezavi (zakonski partner, otrok ali vnuk). Po končani dobi varčevanja si varčevalec, ki je celotno pogodbeno dobo redno varčeval, pridobi tudi vse pripadajoče premije in pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila, ki ga lahko izkoristi v obdobju do desetih let. Določi se doba dolgoročnega kreditiranja, ki je lahko od dveh do petnajstih let. Višina posojila, ki ga zagotovi varčevalec, je lahko do 2,5-krat višja od privarčevane vsote (Lea, Renaud, 1995, str. 17–18).

Najbolj znan primer zaprtega tipa izvajajo specializirane stanovanjske hranilnice v Nemčiji, to je t. i. Bauspar sistem. Od francoskega modela se razlikuje po naslednjih lastnostih (Lea, Renaud, 1995, str. 17–18):

- Pred varčevanjem ni potrebno položiti minimalne vsote varčevanja.
- Znesek varčevanja ni določen.
- Pravice iz varčevalne pogodbe se ne more prenesti na bližnje sorodnike.
- Najkrajša doba varčevanja je dve leti.
- Varčevalec mora počakati neko nedoločeno časovno obdobje, da lahko pridobi posojilo.
- Posojilo se dobi, ko so sredstva na voljo, in sicer največ v višini od 1 do 1,5 privarčevanih sredstev.

- Država spodbuja hranilništvo z dvema oblikama subvencij; s premijami za varčevanje in davčnimi olajšavami v obliki odbitka pred obdavčitvijo.

#### 4.2 Stanovanjske varčevalne sheme po posameznih državah

Leta 1997 je bila na osnovi nemškega modela varčevalna shema ustanovljena tudi na **Madžarskem**. Leta 1999 je premija znašala največ 36.000 madžarskih forintov oziroma 173 evrov. Država je stimulirala varčevanje s 30-odstotno premijo na glavnico. Leta 2004 se je premija podvojila na 72.000 forintov oziroma 287 evrov (Dobrizca, 2004, str. 20). Minimalna varčevalna doba je štiri leta. Obrestna mera za varčevanje je 3-odstotna, za posojila 6-odstotna, oboje je pod tržno obrestno mero. Posojilo je namenjeno kateremu koli stanovanjskemu namenu (Donner, 2004). Določeno je tudi najvišje posojilo, ki si ga lahko kdo izposodi in ne sme presegati vsote 2,4 milijonov forintov oziroma 9.912 evrov, kar je še vedno zelo malo v primerjavi s ceno povprečnega stanovanja (Erzsebet, 2002).

Leta 1999 je vlada Republike **Slovenije** ustanovila nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo, ki jo izvaja preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in bank, ki so izbrane na javnem razpisu. Osnova varčevalni shemi je avstrijski Bausparkassen. Leta 2004 je znašal najnižji znesek varčevanja 13.700 tolarjev in njegov mnogokratnik. Pogodbeni mesečni obrok se lahko spremeni po izteku dvanajstih mesecev varčevanja skladno s predpisi ohranjanja realne vrednosti. Varčuje se z mesečnimi ali enkratnimi letnimi vplačili. Za petletno varčevanje znaša obrestna mera TOM + 1,65 odstotka in za desetletno varčevanje TOM + 3,00 odstotka. Varčevalec ima pravico odstopiti od varčevalne pogodbe, prav tako lahko svoje pravice prenese na bližnje sorodnike. Donosnost varčevanja je 4,9-odstotna ob predpostavki, da znaša temeljna obrestna mera 0,6 odstotka pri plačilih v začetku meseca in obrestovanjem ob koncu 61 oziroma 121. meseca (Zakon o nacionalni varčevalni shemi, 2000).

Varčevalec po preteku dobe varčevanja prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi, obenem si pridobi pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila. Znesek prejete premije je odvisen od dolžine varčevanja. V primeru petletnega varčevanja prejme premijo v višini enega mesečnega obroka varčevanja in v primeru desetletnega varčevanja premijo v višini 1,25 mesečnega obroka.

Varčevalec ima tudi možnost odstopa od pogodbe o varčevanju, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, in sicer:

- pri odstopu od pogodbe pred koncem prvega leta varčevanja – kot vloga na vpogled;
- pri odstopu od pogodb po prvem letu varčevanja – v pogodbeni višini TOM + 1,65 odstotka (pri petletnem varčevanju) ali TOM + 3,00 odstotka (pri desetletnem varčevanju). Premije, ki jih je varčevalec v času varčevanja prejel, se razknjižijo, banka

premije vrne Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od pogodbe.

Varčevalec lahko izkoristi posojilo najkasneje v roku enega leta po preteku varčevalne dobe. Banke so zavezane na najmanj dvakratno večji obseg danega posojila glede na privarčevana sredstva. Doba dolgoročnega kreditiranja je dvakratna doba varčevanja, to je deset ali dvajset let. Realna obrestna mera za desetletno posojilo znaša 2,45 odstotka letno in za dvajsetletno posojilo 3,80 odstotka letno.

Posojiljemalec lahko odobreno posojilo porabi samo za:

- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše;
- gradnjo individualne stanovanjske hiše;
- rekonstrukcijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše;
- adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše;
- nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše;
- plačilo stroškov opremljanja stavbnega zemljišča;
- plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno;
- plačilo projektne dokumentacije v zvezi z nameni iz prejšnjih točk in
- poplačilo že najetih posojil za navedene namene.

V Sloveniji leta 2004 banke niso bile pripravljene sodelovati v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, zato shema ni bila razpisana. Stanovanjski sklad je pripravil spremembe zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki predvideva, da bi nacionalna stanovanjska varčevalna shema postala namenska varčevalna shema. Varčevalci bodo zato do premij upravičeni le ob namenski porabi. Shema ne bo več omejena le na pet ali deset let, temveč bo časovno odprta. Tako bo mogoče varčevati tudi npr. šest ali osem let. Obrestna mera bo vezana na donosnost državnih papirjev. Omenjene spremembe zakona naj bi bile sprejete še to leto (Letos verjetno nova NSVS, 2005).

Na **Poljskem** so postavili podlago za uvedbo sistema Bausparkassen leta 1997. Državna premija naj bi znašala 30 odstotkov na privarčevana sredstva. Doba varčevanja naj bi bila dve leti (Donner, 2004). Bausparkassen sistem varčevalnih shem ni bil nikoli vzpostavljen. Oktobra 1995 so ustanovili svoj nacionalni sistem–Kasa Mieszkaniowa, vendar ni dosegel zelenih učinkov (Country paper: Poland, 2002). Minimalna doba varčevanja je dve leti (Merril, Kozlowski, 2001, str. 374).

Med vsemi proučevanimi državami je stanovanjsko varčevalno shemo prva uvedla **Češka**, na podlagi avstrijskega in nemškega modela leta 1993. Država stimulira takšno varčevanje s 25-odstotno premijo na glavnico. Premijo se letno doda na privarčevani znesek in ne presega 4.500 čeških kron oziroma 130 evrov (Sýkora, 2003, str.69). Po najmanjši dobi varčevanja (petih letih) lahko varčevalec zaprosi za kredit v enakem znesku, kot ga je

privarčeval. Posojilo se lahko vzame za dobo šestih do osmih let. Obrestna mera za posojilo znaša od 5 do 6 odstotkov. Posojilo lahko varčevalec porabi le za nakup, gradnjo ali adaptacijo hiše. Zaradi visokih proračunskih obremenitev so leta 2004 znižali premijo na 3.000 čeških kron oziroma 94 evrov (Donner, 2004).

### 4.3 Stanovanjske varčevalne sheme v številkah

Na **Madžarskem** shemo izvajata dve banki. Skupno je bilo podpisanih 924.000 varčevalnih pogodb, privarčevali so 440 milijonov evrov. Skupno je bilo odobrenih 140.000 stanovanjskih posojil (Hager, 2004).

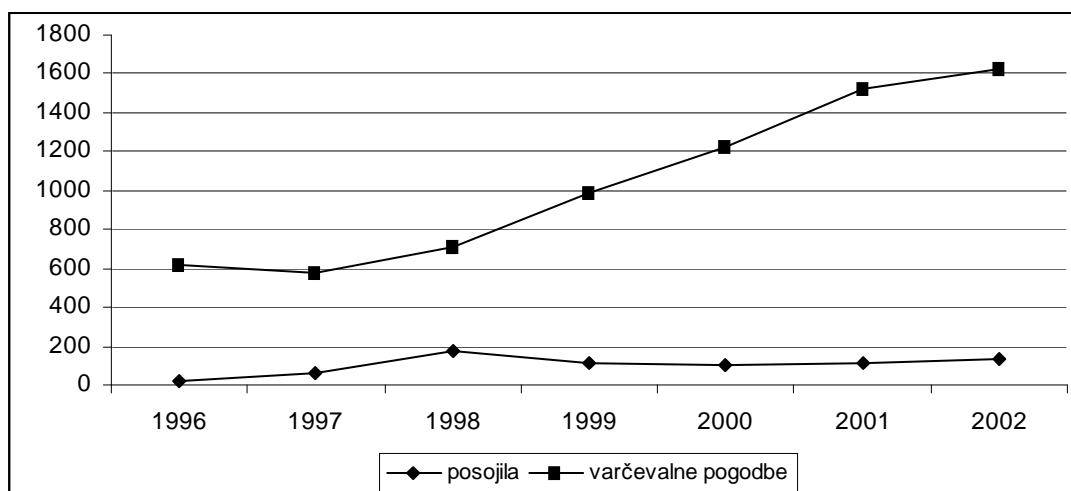
Leta 1999 je bilo v **Sloveniji** sklenjenih 22.192 varčevalnih pogodb, leta 2000 13.758, leta 2001 14.558, leta 2002 15.848 in leta 2003 16.288 varčevalnih pogodb. Na dan 31. decembra 2004 je bilo sklenjenih 82.644 varčevalnih pogodb v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi iz vseh petih razpisov. Skupno je bilo privarčevanih skoraj 65 milijard tolarjev oziroma 272 milijonov evrov, brez upoštevanja predpisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi določa, da se sredstva za premije zagotavljajo iz sredstev državnega proračuna in sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Skupno je bilo v letu 2003 (iz vseh petih razpisov) za premije izplačano 1,69 milijarde tolarjev. Od tega je država namenila 1,38 milijarde tolarjev, banke 118 milijonov tolarjev za premije od prekinjenih varčevalnih pogodb (premije varčevalcev, ki so predčasno prekinili sklenjeno varčevalno pogodbo), ostalo je prispeval Stanovanjski sklad (Poročilo o izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, 2004).

Leta 2003 je Stanovanjski sklad opravil raziskavo o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Raziskava je pokazala, da bo le 85,3 odstotka varčevalcev sredstva uporabilo za stanovanjske namene, kar je za 4 odstotke manj kot leta 2002, 4,6 odstotka anketirancev sredstev ne bo uporabilo za reševanje stanovanjskega vprašanja. Možnost najema stanovanjskega posojila namerava izkoristiti 69,5 odstotka varčevalcev, kar je za 12 odstotkov manj kot lansko leto. Tega ne bo storilo 13,2 odstotka varčevalcev; lani je bilo teh le 5 odstotkov. S kreditom v okviru sheme si bo poskušalo pomagati 83 odstotkov anketirancev, kar je za 8 odstotkov manj kot lani (Raziskava o varčevanju v nacionalni varčevalni shemi, 2004). Udeleženci ankete so zelo optimistični, vendar so pričakovanja lahko zelo nerealna. Glede na to, da se število tistih, ki bodo vzeli posojilo, letno zmanjšuje, sklepam, da bo dejansko število vzetih kreditov še manjše od navedenih v analizi ankete.

Na **Poljskem** je bilo leta 2000 vključeno v nacionalno shemo Kasa Mieszkaniowa 70.000 varčevalcev. Do leta 2004 je bilo zelo malo posojil, večina posojil je bilo uporabljenih za prenavo (Donner, 2004).

Na **Češkem** je bilo leta 2003 odobrenih 156.000 stanovanjskih posojil, od tega samo 31.000 hipotekarnih. Za izvajanje sheme skrbi šest bank. V vseh letih je bilo skupno odobrenih 685.000 posojil v skupni vrednosti dve milijardi evrov. Pri tem je bilo podpisanih 6,3 milijone varčevalnih pogodb v skupni vrednosti 8,3 milijarde evrov (Hager, 2004). Večina posojil je uporabljenih za pridobitev starejših stanovanj in rekonstrukcijo ali modernizacijo. Skoraj 40 odstotkov vseh posojil je bilo uporabljenih za nakup stanovanj, ki so bila največkrat del privatizacije. Petina posojil je bilo porabljenih za nakup novih stanovanj (Country note, 2002).

Slika 4: Število vseh posojil, sklenjenih v tem letu na podlagi varčevalne sheme, in število novopodpisanih stanovanjskih varčevalnih shem od leta 1997 do 2002 na Češkem (v tisoč)



Vir: Lux, 2004.

Opazna je velika razlika med številom podpisanih pogodb in številom zaprosenih posojil. Iz Slike 4 je razvidno, da število varčevalcev zelo hitro narašča (glavni razlog so državne premije), medtem ko število varčevalcev, ki se odločijo za stanovanjsko posojilo, narašča zelo počasi.

#### 4.4 Prednosti in slabosti varčevalnih shem

PREDNOSTI (Bauspar sistem) veljajo za izbrane države:

- Državna premija, ki jo varčevalci dobijo po dobi varčevanja, varčevalcem ostane, četudi posojila ne izkoristijo.
- Varčevanje ima ugodno obrestno mero, ki je ugodnejša od bančne.

- Prihranki gospodinjstev se povečajo, poveča se kredibilnost in tudi možnosti najetja stanovanjskega posojila se povečajo.
- Po dobi varčevanja se je možno odločiti za stanovanjsko posojilo po vnaprej določeni obrestni meri.
- Večja je tudi dostopnost srednjim in nižjim slojem prebivalstva (Hager, 2004).

**SLABOSTI:** **Madžari** se ne odločajo za posojila v okviru stanovanjske varčevalne sheme, ker država ponuja ugodnejša subvencionirana hipotekarna posojila brez predhodnega varčevanja. V tem primeru si lahko kreditorejmalci še zmanjšajo davčne obveznosti. Shema ni konkurenčna drugim oblikam državnega subvencioniranja. Banke ponujajo zelo konkurenčne oblike varčevanja in posojil, ki so celo bolj ugodna od posojil v okviru varčevalnih shem (Eszerbet, 2002).

Število varčevalcev v stanovanjskih varčevalnih shemah zelo hitro narašča (glavni razlog so državne premije). Število varčevalcev, ki se po preteku dobe varčevanja odločijo za stanovanjsko posojilo, upada. Glavni problem je, da se varčevalne sheme uporablja tudi za varčevanje v druge namene, ne samo stanovanjske. Kljub temu varčevalci ne izgubijo premije, ki jim jo država dodeli. Po ocenah Združenja stanovanjsko varčevalne banke na **Češkem** posojilo po končani dobi varčevanja izkoristi le 30 odstotkov varčevalcev (Lux, 2003). Skupno je bilo leta 2001 izplačanih 9,313 milijarde čeških kron oziroma 269 milijonov evrov. Študije kažejo, da se bodo izdatki za premije povečali na 14,5 milijarde kron oziroma 418 milijonov evrov, če se model ne bo spremenil, kar predstavlja veliko breme za državni proračun.

Varčevalne sheme ne zagotavljajo zadostnega obsega sredstev glede na ceno gradnje oziroma nakupa stanovanja, kar je tudi eden od razlogov, da se varčevalci ne odločajo za stanovanjsko posojilo. Varčevalci se za posojilo ne odločajo tudi zaradi nedoločenega časovnega obdobja, ki preteče od konca dobe varčevanja do odobritve posojila, kar pa ne velja za **Slovenijo**. Stanovanjske varčevalne sheme izgubljajo na pomenu tudi zaradi finančnih instrumentov: leasinga in hipotekarnih posojil. Sistem varčevalnih pogodb deluje dobro, vendar se pojavljajo potrebe po zmanjšanju proračuna za subvencije, kar je tudi povezano z obstojem sheme (Country note, 2002).

## 5 NAČINI ZAVAROVANJA STANOVANJSKIH POSOJIL

Zavarovanje posojila je obvezno ob najemu stanovanjskega kredita in je namenjeno primeru, ko se najemodajalec izkaže za nesposobnega plačnika anuitet v različnih okoliščinah, kot so npr. pomanjkanje finančnih sredstev, smrt ipd. V primeru, da kreditorejmalec ni več sposoben odplačevati kredita, banka potrebuje kritje, ki poskrbi za nadaljnje odplačilo anuitet oziroma zaprtje posojila.

Izbirati je torej mogoče med različnimi načini zavarovanja. Najpogostejši načini zavarovanja stanovanjskega kredita so (Zavarovanje, 2005):

- Zavarovanje z zavarovalnico: kredit se lahko zavaruje pri zavarovalnici, s katero ima banka sklenjeno pogodbo, ali pri kateri drugi zavarovalnici. V primeru nenadne nezmožnosti odplačevanja kredita banki kredit poravna zavarovalnica, ki se potem ukvarja z nadaljnjo izterjavo. Stroški, ki so povezani s tem načinom zavarovanja kredita, so odvisni od zneska in dobe odplačila.
- Zavarovanje s poroki: kreditno pogodbo lahko poleg kreditjemalca podpišeta dva ali več plačilno sposobnih porokov, ki s svojim podpisom jamčijo, da bodo poravnali dolgove, v kolikor bi kreditjemalec postal plačilno nesposoben. Poroki ne smejo biti zaposleni pri istem delodajalcu kot kreditjemalec. Plačilno sposobni poroki morajo biti v rednem delovnem razmerju za nedoločen čas, pod pogojem, da niso vsi zaposleni v istem podjetju.
- Zavarovanje z zastavo vrednostnih papirjev, denarnih vlog in premičnin: v banki, v kateri kreditjemalec najame kredit za odplačilno dobo, zastavi ustrezno višino vrednostnih papirjev, denarnih vlog ali premičnin. Premičnine morajo biti pred zastavitvijo vrednostno ocenjene s strani sodnega cenilca.
- Zavarovanje z zastavo nepremičnine: zastavimo lahko nepremičnino, za katero najemamo kredit, ali katero drugo nepremičnino. Pri zastavitvi nastanejo še dodatni stroški, in sicer notarski zapis in vpis zastavne pravice v zemljiško knjigo. Zastavljena nepremičnina mora biti (vsako leto) zavarovana za primer požara, izliva vode, ujme in strele. Zavarovanje je prenešeno v korist banke. Tovrstni obliki zavarovanja se ne moremo izogniti v primeru, da najemamo kredit za daljše obdobje ali višji znesek.

## **5.1 Zavarovanje kredita s hipoteko**

Hipoteka je ena od oblik zastavne pravice na nepremičnini in predstavlja učinkovit instrument zavarovanja terjatev v dolžniško-upniških razmerjih. Upnik s hipoteko pridobi dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti glavnega dolžnika v obliki vrednosti zastavljene nepremičnine. Glede na obstojnost nepremičnine in njeno trajno vrednost je zastavna pravica na nepremičnini ekonomsko gledano najprimernejši instrument za varstvo denarnih terjatev, saj je glavni namen hipoteke zavarovanje poplačila določene terjatve s prodajo nepremičnine in poplačilo upnika iz kupnine (Cirman, 1999, str. 52).

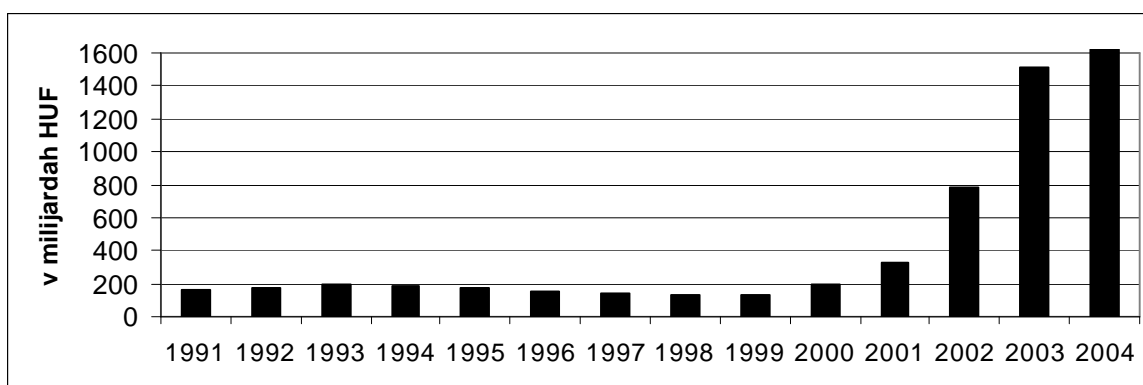
Hipoteka je torej stvarnopravna pravica in je podobno kot vse druge stvarnopravne pravice absolutna, kar pomeni, da deluje zoper vsakogar in uživa varstvo pred posegi drugih. Povezana je s samo stvarjo in deli enako usodo kot stvar. Pravica zastavnega upnika, da se poplača iz hipotekarne nepremičnine, ne preneha, če preneha lastninska pravica na

nepremičnini. Hipoteka je nedeljiva in zato varuje upnikovo terjatev do njene popolne poravnave, ne glede na to, ali kasneje pride do delitve nepremičnine, ki je pod hipoteko. Upniku omogoča, da se prednostno poplača pred drugimi upniki iz vrednosti same nepremičnine. Hipotekarni upniki imajo prednost pred upniki, ki nimajo hipoteke, in tudi pred upniki, ki so pridobili hipoteko za njim. Banka si s tem zagotovi, da bo v primeru neplačevanja obveznosti s strani hipotekarnega dolžnika zastavljeno premoženje lahko prodala in s kupnino pokrila svojo odprto terjatev.

## 5.2 Ovire pri uveljavljanju hipotekarnih posojil

Po spremembi režima in ukinitvi državnega financiranja so se bili državljani sami primorani spopasti s stanovanjskimi problemi. Ob visoki inflaciji na **Madžarskem** so bili krediti zelo tvegani. Posledica je bila majhno število hipotekarnih kreditov. Leta 1993 je inflacija na Madžarskem znašala čez 30 odstotkov, 28-odstotna je bila leta 1995 in 10-odstotna ob koncu tisočletja. Hipotekarna posojila so v večji meri prišla v veljavo leta 1997, ko je bil sprejet hipotekarni akt. Dejansko pa so hipotekarni krediti zaživel še leta 2000 po uvedbi subvencij (Dobricza, 2004, str. 17).

Slika 5: Hipotekarna posojila na Madžarskem v razdobju od 1991 do 2004



Vir: Hegedüs, 2004.

Vsa hipotekarna posojila na Madžarskem leta 2002 so presegla vrednost 4,2 milijardi evrov, kar je bilo štirikrat več kot pred desetimi leti. Rast hipotekarnih kreditov (glej Slika 5) je približno 23 odstotkov na leto v obdobju desetih let. Dve tretjini vseh kreditov je subvencioniranih (Hamati, 2004).

V **Sloveniji** se je leta 1997 na trgu prvič pojavilo hipotekarno posojilo v smislu stanovanjskega posojila, ki je bilo zavarovano z nepremičnino. Pred tem so bila posojila zavarovana s poroki ali zavarovalnico. Skupna vsota hipotekarnih posojil je znašala 950 milijonov tolarjev v letu 2001. Ob koncu devetdesetih so imela hipotekarna posojila zelo majhno vlogo pri financiranju stanovanj. Tipično posojilo je bilo za 10 let. Vrednost posojila je včasih znašala 50 odstotkov vrednosti nepremičnine, anuiteta je lahko znašala le



eno tretjino posojilojemalčevega dohodka. Zaradi visokih cen stanovanj in nizkega odstotka so si le redki posojilojemalci lahko izposodili 50 odstotkov cene stanovanja. (Cirman, 2004, str. 13). V Sloveniji ni prisotna le dolga doba registracije hipoteke, ampak so z njo tudi povezani visoki stroški (Dübel, 2004a). Tudi danes je situacija podobna. V povprečju se odplačuje posojilo do 15 let in odstotek vrednosti znaša od 60 do 70 odstotkov kupnine stanovanja. Še danes lahko izterjava traja najmanj dve leti (Cirman, 2004, str.14). Ministrstvo za finance je izvedlo štiri ankete med bankami na temo hipotekarnega bančništva. Zajeli so podatke od leta 1998 do leta 2003. Ugotovili so, da se je delež odobrenih posojil, ki so bila zavarovana s hipoteko, povečal s 14,4 odstotka v letu 1998 na 51,5 odstotka v leta 2003 (More, 2005).

Raziskava iz leta 2001 je pokazala, da si na **Češkem** večina prebivalcev ne more privoščiti hipotekarnega posojila. Tveganje, da lahko posojilojemalci izgubijo obstoječe stanovanje, če ne bodo sposobni plačati posojila, je zelo veliko. Med drugim je lahko vzrok majhnega števila hipotekarnih kreditov tudi nizka kakovost le-teh. Problem ni nizka konkurenčnost, ampak počasni zakonski postopki in počasna registracija zemljiške posesti. Glavni krivec je država, ker ne poskrbi za učinkovitost hipotekarnih posojil in zavira razvoj tržno usmerjenega stanovanjskega področja (Lux, 2004a).

Visoke obrestne mere posojil so vplivale na manjše izposojanje, predvsem na **Madžarskem** in **Poljskem**. Slednje je tudi vzrok, da se je na Madžarskem le eden od desetih kupcev odločil za posojilo. Čeprav so bile na **Češkem** realne in nominalne obrestne mere nižje kot na Madžarskem, povečanega zanimanja za posojila ni bilo (Diamond, 1998, str. 21).

Še danes obstajajo ovire, ki vplivajo na hipotekarna posojila. Na **Poljskem** potrebujejo za registracijo hipoteke v povprečju od 3 do 6 mesecev. Pri eni od glavnih bank ugotavljajo, da za 10 odstotkov njihovega portfelija potrebujejo tudi do 12 mesecev (Dübel, 2004a).

Stanovanjska posojila znašajo od 2 do 8 odstotkov od BDP izbranih držav. Leta 2002 so bila hipotekarna posojila glede na leto 2001 v porastu za 23 odstotkov na Poljskem, za 74 odstotkov na Madžarskem ter za 43 odstotkov na Češkem (Shinozaki, 2002).

## 6 HIPOTEKARNO BANČNIŠTVO

V svetu je financiranje stanovanjskih posojil z izdajo s hipotekami pokritih obveznic najbolj učinkovit način zagotavljanja sredstev za stanovanjsko financiranje. Bistvena značilnost hipotekarnega bančništva je, da dolgoročne finančne vire zbira banka neposredno ali posredno na finančnem trgu z izdajo zavarovanih obveznic. Hipotekarna banka izda omenjene obveznice in jih proda na kapitalskem trgu. Na podlagi zbranih sredstev lahko odobri dolgoročna stanovanjska posojila.

## 6.1 Modeli hipotekarnega bančništva

Ločimo tri modele (Bergoč, 2001, str. 40–41):

- **Tradicionalni model**, imenovan tudi enonivojski model, ki je poznan po konkretnih oblikah: angleških »building societies« in avstrijskih »bausparkassen«. Model obstaja tudi v drugih državah, kjer ga izvajajo banke in hranilnice. Za ta model je značilno, da posojilodajalec posojila ohranja v svojem portfeliju. Značilno je tudi, da ena institucija izvaja vse bistvene funkcije hipotekarnega bančništva. Institucija zagotavlja finančne vire za kreditiranje, odobrava kredite, kredit v toku življenja servisira in upravlja s tveganji, ki izhajajo iz njenega portfelija. Finančni viri se zagotavljajo iz depozitov, ki jih imajo fizične in pravne osebe pri teh institucijah. V tem modelu sekundarni trg hipotekarnih posojil ne obstaja. Prednost modela je v institucionalni preprostosti. Slabost takšne institucije so višji stroški od tistih, ki se refinancirajo skozi kapitalske trge, zato je cena, ki jo plača najemnik posojila, večja.
- **Nemški in danski model**, ki temeljita na specializiranih hipotekarnih bankah. Te banke delujejo po principu, da hipotekarnih obveznic ne sme izdajati nihče drug razen hipotekarne banke. Delovanje in ustanavljanje hipotekarnih bank je v obeh državah urejeno s posebno zakonodajo in strogo nadzirano s strani države. Zakonodajo zelo restriktivno določa obseg poslov, ki jih tovrstne institucije lahko opravljajo, prav tako tudi stopnjo pokritja hipotekarnih obveznic s hipotekarnimi posojili in drugo, kar prispeva k varnosti poslovanj s tovrstnimi institucijami. Visoka stopnja varnosti kot tudi visoka stopnja specializacije omogočata visoko stopnjo učinkovitosti teh bank in posledično majhen obrestni razmik. Glavna razlika med nemškim in danskim modelom je v tem, da se na Danskem posojilo izplačuje neposredno v obveznicah. Takšen model zahteva bolj razvito finančno okolje, zlasti razvit trg obveznic kot tudi obstoj in razvitost institucionalnih investitorjev; torej subjektov, ki bodo investirali v hipotekarne obveznice, ob tem pa nase prevzeli obrestno tveganje.
- **Ameriški model** hipotekarnega bančništva, ki zahteva še bolj razvito finančno okolje in še več institucij. Osnovna razlika glede na nemško-danski model je, da v ameriškem modelu institucije, ki dajejo hipotekarna posojila, ne izdajajo hipotekarnih obveznic, s katerimi bi pridobile finančna sredstva, ampak hipotekarna posojila odprodajo državni agenciji, ki izda s posojili zavarovane obveznice. Zaupanje investitorjev v takšne obveznice je zelo veliko, saj obstaja nekakšna državna garancija.

## 6.2 Hipotekarno bančništvo v izbranih državah

Na **Češkem**, **Madžarskem** in **Poljskem** sledijo nemško-danskemu modelu. Njihovi kapitalski trgi so željni kakovostnih vrednostnih papirjev, v večini držav so bile tudi izpeljane reforme pokojninskih sistemov. Hipotekarni krediti so idealni instrument za prenovo stanovanjskih razmer in oživitev nepremičninskega trga.

Na **Madžarskem** so se odločili za načelo specializirane hipotekarne banke, kar pomeni, da lahko hipotekarna banka na pasivi opravlja le posle izdaje hipotekarnih obveznic, medtem ko lahko na aktivih opravlja hipotekarne kreditne posle. Specializirana hipotekarna banka se ne sme ukvarjati z bolj tveganimi posli, ki bi lahko omajali njeno aktivo (Mejač-Krassing, 1999, str. 4).

Leta 2005 je **Slovenija** sprejela predlog zakona o hipotekarni in komunalni obveznici. Pri tem se je zgledovala po nemško-danskem modelu, ki ga je prilagodila slovenskim potrebam. Na podlagi le-tega so se odločili za univerzalno bančništvo, pri katerem dejavnost izdajanja hipotekarnih obveznic opravljajo komercialne banke, in sicer ločeno od ostalega poslovanja ter po pridobitvi posebnega dovoljenja za opravljanje te dejavnosti (More, 2005).

Banka lahko pridobi dovoljenje za izdajanje hipotekarnih obveznic, če poleg pogojev, določenih v Zakonu o bančništvu, izpolnjuje naslednje pogoje:

- razpolaga z ustreznimi sistemi za upravljanje s tveganji, ki so lastna izdaji hipotekarnih in komunalnih obveznic, ter tveganji, povezanimi s kritnim premoženjem;
- v kvalitetnem in številčnem smislu razpolaga z ustreznimi kadri in je organizacijsko in tehnološko usposobljena za izdajanje hipotekarnih in komunalnih obveznic ter financiranje nepremičnin in oseb javnega prava;
- zagotavlja poslovanje v zvezi z dajanjem hipotekarnih kreditov in kreditov osebam javnega prava ter izdajanjem hipotekarnih in komunalnih obveznic ločeno od ostalega poslovanja;
- ima izdelana pravila o vodenju kritnega registra;
- ima izdelana pravila o vrednotenju nepremičnin ter ima v delovnem razmerju za nedoločen čas in polni delovni čas vsaj enega pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki ni udeležen v kreditni funkciji banke, z dovoljenjem Slovenskega instituta za revizijo, ali ima sklenjeno podnajemno pogodbo z zunanjim pooblaščenecem ocenjevalcem nepremičnin z dovoljenjem Slovenskega instituta za revizijo;
- poda izjavo, da ima banka s svojimi upniki ustrezno urejena pogodbeno razmerja oziroma da v teh razmerjih niso določene takšne pogodbene klavzule, ki bi upnikom omogočale odstopiti od pogodb v obsegu, ki bi ogrozil likvidnost ali solventnost banke.

Izdajatelj mora zagotoviti ločenost tega poslovanja od drugega poslovanja banke. Gre za ločeno vodenje poslovnih knjig in druge dokumentacije. Banka mora imeti urejena pravila

glede vodenja kritnega registra, urejena pravila glede ocenjevanja vrednosti nepremičnin ter zagotovljeno sodelovanje s pooblaščenim ocenjevalcem nepremičnin. Za kritno premoženje hipotekarnih obveznic, se upoštevajo le hipotekarni krediti, ki so zavarovani s hipoteko ali zemljiškim dolgom na stanovanjski ali komercialni nepremičnini. Največ 20 odstotkov kritnega premoženja zagotavlja z nadomestnim kritjem. Višina hipotekarnega kredita, ki se lahko upošteva za kritno premoženje, ne sme presegati 60 odstotkov hipotekarne kreditne vrednosti obremenjene nepremičnine (Predlog zakona o hipotekarni in komunalni obveznici, 2005).

Sklep o hipotekarni obveznici mora vsebovati (Predlog zakona o hipotekarni in komunalni obveznici, 2005):

- celotni nominalni znesek izdanih obveznic;
- znesek ali zneske, na katere se glasijo posamezne obveznice;
- višino obrestne mere;
- način obračunavanja ter roke plačevanja glavnice in obresti;
- izjavo skrbnika kritnega registra, da je izdaja v skladu z določbami tega zakona in pokrita s kritnim premoženjem.

Hipotekarna obveznica bankam omogoča cenovno ugodno refinanciranje hipotekarnih posojil in jim hkrati omogoča pridobivanje dolgoročnih virov za financiranje. Prednost takšnega financiranja hipotekarnih posojil je manjša izpostavljenost banke tveganjem. V primeru izdaje hipotekarnih obveznic se obrestno in likvidnostno tveganje, ki izhaja iz depozitnega financiranja, prenese na kapitalski trg oziroma na investitorje v hipotekarne obveznice. Manjša tveganja omogočajo nižjo bančno maržo in cenejša hipotekarna posojila. Obveznica zaradi svoje visoke bonitete bankam omogoča cenovno ugodno refinanciranje hipotekarnih posojil. Tak način refinanciranja omogoča dolgoročnejša stanovanjska posojila z relativno ugodno obrestno mero in tudi posojila z relativno visokim razmerjem med vrednostjo posojila in vrednostjo nepremičnine (More, 2005).

Na **Poljskem** so poznali hipotekarne obveznice že med vojnama, tako da ustanovitev hipotekarne banke leta 1999 ni bila popolna novost. Na Poljskem so se tako kot na Madžarskem odločili za načelo specializirane hipotekarne banke.

**Češka** je najpogumneje in najhitreje stopila na pot reforme financiranja nepremičnin. V svoji zakonodaji je določila, da hipotekarno posojilo ne presega 70 odstotkov vrednosti zastavljene nepremičnine za zavarovanje obveznosti iz obveznic. Češki sistem pozna univerzalno bančništvo, zato lahko banke odobravajo hipotekarna posojila in izdajajo s hipotekarnimi krediti zavarovane obveznice znotraj obstoječih bank. Ta denarni tok mora biti izoliran od ostalih denarnih tokov banke (Mejač-Krassing, 1999, str. 4–5).

### 6.3 Hipotekarne obveznice

Prvi poizkus izdajanja hipotekarnih obveznic v **Sloveniji** je izvedel Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki je izdal obveznice Stanovanjskega sklada Republike Slovenije 1. izdaje (v letu 1995), 2. izdaje (v letu 1998) in 3. izdaje (v začetku leta 2001). Glavni namen je bil povečanje razpoložljivih sredstev za hitrejše in cenejše zadovoljevanje stanovanjskih potreb državljanov, kupcev stanovanj in pocenitve virov za nakup stanovanja. Temeljna značilnost obveznice 1. izdaje je bila, da jo je lahko prvi kupec prenašal samo za plačilo kupnine za nakup stanovanja na prodajalca, ki je z izdajateljem sklenil poseben protokol za objavljena stanovanja. Sredstva, pridobljena za izdajo obveznice 2. izdaje v skupni vrednosti 2 milijardi tolarjev, so bila v celoti namenjena za dolgoročna stanovanjska posojila fizičnim osebam. Obrestna mera teh posojil je bila zaradi sredstev, pridobljenih na finančnem trgu, nekoliko višja od obrestne mere ostalih dolgoročnih stanovanjskih posojil Sklada, in sicer TOM + 5,50 odstotka. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je v začetku leta 2001 izdal obveznice Stanovanjskega sklada Republike Slovenije 3. izdaje v skupni nominalni vrednosti 2 milijardi tolarjev. Obrestna mera za obveznice je TOM + 6,10 odstotka. Sredstva, pridobljena s prodajo obveznic, so bila v celoti namenjena za dolgoročna stanovanjska posojila z obrestno mero TOM + 3,50 odstotka in odplačilno dobo 15 let (Stanovanjski sklad, 2005).

Medtem ko se v Sloveniji hipotekarne obveznice šele uveljavljajo, so v ostalih izbranih državah že dobro poznane.

Tabela 4: Značilnosti hipotekarnih obveznic

	Vrste obveznic	Kuponska obrestna mera	Doba	Višina posojila glede na vrednost nepremičnine
Madžarska	Hipotekarna	8,0%	5–7 let	60% hipotekarnega posojila (v povprečju 40–42%)
Poljska	Hipotekarna Komunalna	6,0–7,0%	3–10 let	60% hipotekarnega posojila
Češka	Hipotekarna	2,7–6,0%	5–7 let	70% vrednosti imetja

Vir: Shinozaki, 2002.

Leta 2001 je bila izdaja obveznic v primerjavi z bolj razvitimi državami Evropske unije majhna. Na **Češkem** in **Poljskem** je znašala pod 1 odstotek BDP, medtem ko je na **Madžarskem** znašala 4 odstotke BDP (Shinozaki, 2002).

## 7 SKLEP

S prehodom v tržno gospodarstvo se je spremenila stanovanjska politika, ki ni bila več v korist prebivalcev. Države so se morale spopasti z novimi izzivi. Uveljavljati so začele nove finančne instrumente, da bi povečale stanovanjsko gradnjo in omogočile dostop do stanovanj tudi nižjim slojem.

V splošnem je za vse štiri države značilno pomanjkanje stanovanj, z izjemo Madžarske, ki jih ima preveč, vendar so ta stara in v zelo slabem stanju. V glavnem primanjkuje stanovanj v velikih mestih in tam, kjer je velika gospodarska rast. Vsem štirim državam je skupna nezasedenost stanovanj na podeželju in gospodarsko manj razvitih območjih. Menim, da bi problem praznih stanovanj države rešile z obdavčenjem le-teh. Na eni strani bi država dobila sredstva za prazna stanovanja in le-ta namenila za razvijanje najemniškega sektorja. Po drugi strani bi te lastnike oziroma vsaj nekaj teh spodbudila, da bi dali prazna stanovanja v najem. Predlagam tudi večjo obdavčenost zazidljivih gradbenih zemljišč, ki do sedaj še niso bila pozidana, kar bi povečalo potencialno število novozgrajenih stanovanj.

Število novozgrajenih stanovanj na Madžarskem, Poljskem in Češkem raste, medtem ko je v Sloveniji je število novozgrajenih stanovanj vsako leto približno enako. Obenem rastejo tudi cene za kvadratni meter stanovanja. Pričakuje se, da se bodo cene stanovanj še povečale zaradi vstopa v Evropsko unijo in povečanega zanimanja za bivanje v teh državah. Kljub povečanemu številu razpoložljivih stanovanj ni dovolj velike kupne moči, da bi vsa razpoložljiva stanovanja tudi pokupili. Dostop do stanovanj je omogočen le višjim slojem prebivalstva, zato na stanovanjski trg posega tudi država. Država bi morala omogočiti kakovostna in cenovno dostopna stanovanja predvsem nižjim slojem prebivalstva in mladim.

Menim, da bi morala vsaka izmed v diplomskem delu obdelanih držav bolje opredeliti stanovanjsko politiko in njene cilje. Predvsem se mi zdi pomembno, da se točno določijo odgovorni za izvajanje in njihove pristojnosti. Več je odgovornih za izvajanje določenih programov, težje je uskladiti interese in cilje med ministrstvi. Poleg ciljev so pomembni natančno določeni stanovanjski cilji. Prav tako je pomembna tudi njihova stabilnost in izvajanje nadzora nad zastavljenimi cilji, s katerimi je možno med procesom in ob koncu procesa jasno ugotoviti njihovo uspešnost in popraviti slabosti le-teh. Če se program izkaže kot neuspešen, ga je potrebno spremeniti, vendar zaradi zaupanja ljudi v sistem spremembe ne smejo biti prepogoste.

Vse te subvencije in pomoči, ki jih država namenja za stanovanjsko področje, pa vendarle ne prinesejo zelenih ciljev. Medtem ko država posega na trg, včasih poskrbi za še večje neravnotežje na trgu. Čeprav država posega na trg, ne deluje kot optimalni rešitelj, saj socialne razlike na posameznih področjih včasih še povečuje. Menim, da je to nedopustno.

Na drugi strani še dodatno bremeni državni proračun ali pa se zaradi nepotrebnih subvencij višjim slojem davčni prihodki v državno blagajno nižajo.

V sistem stanovanjskega financiranja so vključene tudi stanovanjske varčevalne sheme. Po avstrijsko-nemškem modelu so ga vključile vse države razen Poljske. Število varčevalcev v varčevalnih shemah zelo hitro narašča, medtem ko število posojil iz stanovanjskih varčevalnih shem raste zelo počasi. Glavni problem stanovanjskih shem je, da privarčevana sredstva niso uporabljena v stanovanjske namene. Namen dolgoročnega stanovanjskega varčevanja je spodbujanje gospodinjstev k dolgoročnemu, predvsem stanovanjskemu varčevanju. Države namenijo zelo veliko sredstev za premije, ki kasneje niso uporabljene v stanovanjske namene. Način izvajanja teh shem bo potrebno spremeniti. Že faza varčevanja bi morala biti namenska. Podobne varčevalne sheme v svoje ponudbe vključujejo tudi banke, ki imajo ugodnejše pogoje kreditiranja, brez predhodnega varčevanja.

Po vstopu vseh štirih držav v Evropsko unijo se bo oziroma se je povečalo zanimanje tujih investitorjev za vlaganja na te trge. Ob tem se bo povečal tudi prenos znanja. Ob znižanju obrestnih mer stanovanjskih posojil se bo povečalo zanimanje za hipotekarna posojila. Zavedam se, da je možnost dostopa do hipotekarnega posojila odvisna predvsem od višine dohodka gospodinjstva. Pojavila se bo večja konkurenca, saj bodo tudi tisti, ki se še niso odločili za podružnice bank, v teh državah odprli podružnice in s tem povečali konkurenčnost med bankami ter povečali tudi raznolikost in kakovost bančnih storitev. V prihodnosti lahko pričakujemo tudi povečanje deleža refinanciranja hipotekarnih posojil na sekundarnem trgu.

Na Češkem, Poljskem kot tudi na Madžarskem imajo razvit sistem izdajanja hipotekarnih obveznic. Slovenija je zadnja izmed izbranih držav, ki bo sprejela Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici. Sprejem zakona je prvi korak k učinkovitemu in uspešnemu razvijanju hipotekarnega bančništva. Drugi korak je zagotavljanje ažurne in popolne zemljiške knjige ter učinkovite izvršbe na nepremičnine za poplačilo denarne terjatve.

Menim, da bo razvoj stanovanjskega financiranja v okviru Evropske unije v izbranih državah odvisen predvsem od novih politik, vpliva gospodarske rasti in razvoja javnega financiranja stanovanjskega področja. Vpliv stanovanjske politike bo pod močnim vplivom sredstev, namenjenih za stanovanjsko področje, iz državnega proračuna. Ta sredstva bodo namenjena predvsem zagotavljanju stanovanj socialno najbolj ogroženim.

## LITERATURA

1. Bergoč Anže: Stanovanjsko Kreditiranje. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2001. 49 str.
2. Bilič Franka: Pregled stanovanjskih politik v izbranih evropskih državah in Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2003. 40 str.
3. Cirman Andreja: Housing finance in Slovenia: The key role of the National Housing Fund. Housing Finance International, Chicago, 19 (2004), 2, str. 11–16.
4. Cirman Andreja et al.: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana : Ekonomska Fakulteta, 1999.128 str.
5. Cirman Andreja, Polanec Sašo: Kdo navija cene stanovanj?. Finance, Ljubljana, 2005, 75, str.8–9.
6. Diamond B. Douglas: The transition in Housing Finance in Central Europe. Housing Finance International, Chicago, 13 (1998), 2, str. 15–26.
7. Diamond B. Douglas: The evolution of the housing finance policy in Hungary: 1993-1999. Washington : The urban institute, 1999. 11 str.
8. Dobricza Anikó: Home Finance Subsidies in Hungary. Finance International, Chicago, 19 (2004), 2, str. 15–26.
9. Lea J. Michael, Renaud Bertrand: Contractual Savings for Housing: How suitable are they for Transitional Economies? Policy Research Working Paper 1516. Washington D.C : World Bank, 1995. 57 str.
10. Lux Martin: Social Housing in the Czech Republic, Poland and Slovakia, European Journal of Housing Policy, UK, 2001, 1, str. 189–209.
11. Mandič Srna: Stanovanje in država. Ljubljana : Znanstveno in Publicistično središče, 1996. 206 str.
12. Mejač-Krassing Alenka: Financiranje nepremičnin v svetu in pri nas, Bančni vestnik, Ljubljana, 48 (1999), 1–2, str. 2–6.
13. Merrill Roe Sally, Kozłowski Edward: Developing Finance in a Transition Economy: The case of Poland. Journal of Housing Economics, DULUTH, 2001, 10, str. 363–392.
14. Norris Michelle, Shiels Patrick: Regular National Report on Housing Development in European Countries, Synthesis Report. Dublin : The Housing Unit, 2004. 178 str.
15. Sendi Richard, Cirman Andreja: Analiza trga stanovanj v Sloveniji. IB revija, Ljubljana, 38 (2004), 3, str.18–36.
16. Sýkora Luděk: Between the state and the Market: Local Government and Housing in the Czech Republic. Lux Martin, ur., Housing policy: An end or a new beginning. Budimpešta : Open Society Institute in Budapest, 2003, str. 51–116.
17. Uchman Ryszard, Adamski Jerzy: How to Meet the Market Rules and Social Goals for Housing, Local Government and Housing in Poland. Lux Martin, ur., Housing policy: An end or a new beginning. Budimpešta : Open Society Institute in Budapest, 2003, str. 117–181.



## VIRI

1. Country paper: Poland. Housing Finance Workshop. Varšava : OECD, 2002.
2. Country note : The Czech Republic. Housing Finance Workshop. Varšava : OECD, 2002.
3. Donner Christian: Housing finance and Housing affordability. Housing Finance Workshop. Budimpešta : MRI, 2004.
4. Dübel Hans- Joachim: The role of Government in Housing Policy in Transition countries. Housing Finance Workshop. Pariz : OECD, 2004.
5. Dübel Hans- Joachim: Managing the risks of Mortgage Lending in Transition Countries. Housing Finance Workshop. Budimpešta : MRI, 2004a.
6. Erzsebet Nagayné, Kiss Gergely: Country paper: Housing Finance in Hungary. Housing Finance Workshop. Varšava : OECD, 2002.
7. Grabmüllerová Daniela: Distortions of the Housing Market in the Czech Republic. Housing Finance Workshop. Budimpešta : MRI, 2004.
8. Hager Rainer: The efficiency of the »Bauspar« – system in Eastern Europe. Housing Finance Workshop. Budimpešta : MRI, 2004.
9. Hamati László: »Homerun«- housing and residential mortgage lending in Hungary. Housing Finance Workshop. Budimpešta : MRI, 2004.
10. Hegedüs Jozef, Somogyi Eszter: Failure or Success of Mortgage Subsidy Program in 2000-2004 in Hungary?. Housing finance Workshop. Budimpešta : MRI, 2004.
11. Hungary economy: The Twin deficits problem. EIV ViwensWire, New York, 6.12.2004.
12. Letos verjetno nova NSVS. [URL: [http://www.slonep.net/informacije/novice.html?direct=6839&lev1=1&lev2=70&medij=&arhiv=\\* &month=&scope=&no\\_tb=1&nonav=1&view=n\\_novice](http://www.slonep.net/informacije/novice.html?direct=6839&lev1=1&lev2=70&medij=&arhiv=* &month=&scope=&no_tb=1&nonav=1&view=n_novice)], 20.5. 2005.
13. Lux Martin: Local Government and Housing. Dunaj : ENHR, 2002.
14. Lux Martin: Some facts about the development of market- based housing financing in the Czech Republic. Housing Finance Workshop. Budimpešta : MRI, 2004.
15. Ministrstvo za okolje in prostor. [URL: <http://www.sigov.si/mop/>], 10.12.2005.
16. More Matej: Financiranje stanovanjske gradnje in reforma hipotekarnega bančništva, Ministrstvo za finance. [URL: <http://www.gu.gov.si/gu/projekti/nepremic/Podprojekt2.htm>], 8.12.2005.
17. Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/2000).
18. Poročilo o izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003. Ljubljana : Stanovanjski sklad Republike Slovenije, februar 2004. 8 str.
19. Pravilnik o subvencioniranju obrestnih mer za najeta posojila za izgradnjo, prenovo in nakup stanovanj ali stanovanjskih hiš občini Medvode (Uradni list RS, št.139/2004).
20. Predlog zakona o hipotekarni in komunalni obveznici (Poročevalec DZ RS št.105/2005).
21. Proračun Republike Slovenije za leto 2003 (Uradni list RS, št.118/2002).
22. Proračun Republike Slovenije za leto 2004 (Uradni list RS, št.130/2003).

23. Raziskava o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Ljubljana : Stanovanjski sklad RS, april-maj 2004. 47 str.
24. Shinozaki Shigehiro: Potencial for housing Finance Markets in Central Europe. Housing Finance Workshop. Pariz : OECD, 2004.
25. Slonep. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=45&lev3=634>], 16.4. 2005.
26. Stanovanjski sklad. [URL: [http://www.stanovanjskisklad-rs.si/index.php?location=1\\_4\\_0\\_0\\_0,1\\_4\\_3\\_0\\_0,1\\_4\\_3\\_1\\_0](http://www.stanovanjskisklad-rs.si/index.php?location=1_4_0_0_0,1_4_3_0_0,1_4_3_1_0)], 12.3 2005.
27. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003).
28. Statistični letopis RS 2004. Ljubljana : Zavod RS za statistiko, 2004. 650 str.
29. Survey of government housing support measures in 2003. Ministry for Regional development of the Czech Republic, 2003. 19 str.
30. Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 71/1993).
31. Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 70/2005).
32. Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 26 /2001).
33. Zakon o Nacionalni varčevalni shemi (Uradni list RS, št. 86/2000).
34. Zavarovanje. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=41&lev3=17&filt=17&sezpon=1>], 20.5.2005.
35. Zawislak Marek: Poland: Housing Sector and Housing Finance Overview. Housing Finance Workshop. Varšava : OECD, 2002.