

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA**

**DIPLOMSKO DELO**

**NAJEMNA STANOVANJA IN NAJEMNINE V  
EVROPI**

Ljubljana, november 2004

TINA CIRER

**IZJAVA:**

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

V Ljubljani, dne 09.11.2004

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

## KAZALO:

<b>1. UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2. STANOVANJSKA POLITIKA</b> .....	<b>2</b>
2.1. POJEM STANOVANJSKE POLITIKE .....	2
2.2. POMEN DRŽAVE NA STANOVANJSKEM TRGU .....	2
2.3. MEHANIZMI DRŽAVNE INTERVENCIJE NA STANOVANJSKEM TRGU .....	3
2.4. RAZVOJ STANOVANJSKIH POLITIK V EVROPI .....	4
<b>3. RAZMEJITEV OSNOVNIH POJMOV</b> .....	<b>5</b>
3.1. STANOVANJE KOT PREDMET NAJEMNE POGODBE .....	5
3.2. STANOVANJSKA VRZEL .....	6
3.3. ODLOČITEV O NAKUPU ALI NAJEMU STANOVANJA .....	6
3.4. FUNKCIJA STANOVANJA V RAZMERJU DO NAJEMNIKA IN LASTNIKA .....	7
3.5. NAJEMNA POGODBA IN NAJEMNINE .....	8
<b>4. RAZVOJ IN REGULACIJA TRGA NAJEMNIH STANOVANJ</b> .....	<b>8</b>
4.1. ZGODOVINA RAZVOJA NAJEMNIH STANOVANJ IN REGULIRANJA STANOVANJSKIH RAZMER .....	8
4.2. REGULIRANJE NA TRGU NAJEMNIH STANOVANJ .....	10
4.2.1. NADZOR NAD NAJEMNINAMI .....	11
4.2.2. SOCIALNA STANOVANJA .....	12
4.2.3. REGULIRANJE ODNOSOV MED LASTNIKI IN NAJEMNIKI STANOVANJ .....	12
4.2.4. SUBVENCije V NAJEMNIŠKEM SEKTORJU .....	13
<b>5. POLITIKA NAJEMNIH STANOVANJ V EVROPI</b> .....	<b>15</b>
5.1. DELITEV TRGA NAJEMNIH STANOVANJ .....	15
5.2. RAZLIČNA POJMOVANJA ZASEBNIH IN JAVNIH (SOCIALNIH) NAJEMNIH STANOVANJ .....	15
5.3. STANJE NA TRGU NAJEMNIŠKIH STANOVANJ V EVROPI .....	17
5.4. POLITIKA NAJEMNIH STANOVANJ V IZBRANIH DRŽAVAH EVROPE .....	20
5.4.1. POLITIKA NAJEMNIŠKIH STANOVANJ V FRANCIJI .....	20
5.4.2. POLITIKA NAJEMNIŠKIH STANOVANJ NA ŠVEDSKEM .....	22
5.4.3. POLITIKA NAJEMNIŠKIH STANOVANJ NA NIZOZEMSKEM .....	24
5.4.4. POLITIKA NAJEMNIŠKIH STANOVANJ V NEMČIJI .....	27
<b>6. STANJE NA TRGU NAJEMNIŠKIH STANOVANJ DANES (PRIMERJAVE MED DRŽAVAMI)</b> .....	<b>29</b>
6.1. KAKOVOST STANOVANJ .....	29
6.2. STANOVANJSKI STROŠKI .....	31
6.3. GIBANJE NAJEMNIN .....	33
<b>7. PRIMERJAVE S SLOVENIJO</b> .....	<b>36</b>
7.1. NAJEMNI SEKTOR .....	36
7.2. NAJEMNA POGODBA .....	38
7.3. NAJEMNINE V SLOVENIJI .....	38
<b>8. TRENDI</b> .....	<b>40</b>
<b>9. SKLEP</b> .....	<b>40</b>

## LITERATURA IN VIRI

## KAZALO TABEL:

<b>Tabela 1:</b> Ukrepi stanovanjske politike (za najemni sektor) za Nemčijo, Finsko, Francijo in Švedsko .....	11
<b>Tabela 2:</b> Sestava stanovanjskega sklada po tipu stanovanjske oskrbe (v %) v izbranih evropskih državah okoli leta 1990 .....	17
<b>Tabela 3:</b> Sestava stanovanjskega sklada po tipu stanovanjske oskrbe (v %) v nekaterih državah na prehodu (vzhodnoevropskih in srednjeevropski) v letih 1990 in 1994 .	18
<b>Tabela 4:</b> Delež najemnih stanovanj v celotnem stanovanjskem skladu okoli leta 2000...	19
<b>Tabela 5:</b> Stanovanja po statusu v Franciji v decembru 1996.....	21
<b>Tabela 6:</b> Povprečna višina najemnin v zasebnem najemnem sektorju v Franciji (v FRF/m <sup>2</sup> ), po posameznih območjih, leta 1998.....	21
<b>Tabela 7:</b> Sestava stanovanjskega sklada po tipu oskrbe (v % od celotnega stanovanjskega sklada) na Švedskem, v letu 1998.....	23
<b>Tabela 8:</b> Povprečni stanovanjski stroški in stanovanjske pomoči na Švedskem v letu 2000, v SEK na mesec .....	23
<b>Tabela 9:</b> Neto stanovanjski stroški in preračun v SIT .....	23
<b>Tabela 10:</b> Struktura stanovanj po tipu oskrbe na Nizozemskem v letu 1998 .....	25
<b>Tabela 11:</b> Število (v 1000) in delež najemnikov, ki prejemajo stanovanjsko pomoč na Nizozemskem.....	26
<b>Tabela 12:</b> Povprečna mesečna najemnina (v NLG) v letu 1998.....	26
<b>Tabela 13:</b> Delež gospodinjstev glede na tip stanovanjske oskrbe v Nemčiji v letu 1994	28
<b>Tabela 14:</b> Podatki o prebivalstvu na km <sup>2</sup> v letu 2001, povprečnem številu članov gospodinjstva in povprečnem številu ljudi na stanovanje v letih 1980 in 2001 .....	30
<b>Tabela 15:</b> Bruto in neto delež stanovanjskih stroškov ter učinek stanovanjskih subvencij (kot odstotek od povprečnega dohodka gospodinjstva) v najemnem sektorju za šest evropskih držav od konca osemdesetih do srede devetdesetih let 20. stoletja.....	32
<b>Tabela 16:</b> Potrošnikovi izdatki za najemnino, vodo, elektriko in kurjavo kot delež (kot delež v povprečnem potrošnikovem dohodku) za izbrane evropske države v letu 1999.....	33
<b>Tabela 17:</b> Sestava stanovanjskega sklada po tipu stanovanjske oskrbe v Sloveniji, v letu 2000.....	36
<b>Tabela 18:</b> Delež gospodinjstev glede na stanovanjski status v Sloveniji za obdobje od 1997-2001 (v %) .....	37

## KAZALO SLIK:

<b>Slika 1:</b> Gibanje najemnin po posameznih državah od leta 1981-2001 (I: 1995=100) .....	34
<b>Slika 2:</b> Gibanje najemnin po posameznih državah od leta 1981-2001 (I: 1995=100) .....	35
<b>Slika 3:</b> Gibanje najemnin po posameznih državah od leta 1981-2001 (I: 1995=100) .....	35

## 1. UVOD

Vsakdo se prej ali slej sreča z vprašanjem stanovanja kot osnovne življenjske dobrine. Lahko gre za študenta, ki začne študirati v drugem mestu in za to potrebuje nastanitev, pravkar poročene pare, ki bi si radi ustvarili družino, ljudi, ki so dobili novo zaposlitveno priložnost v drugem mestu ali pa so si zgolj zaželeli spremembe okolja itd. Torej povpraševalci po stanovanjih se med seboj razlikujejo po zahtevah, željah, preferencah in zmožnosti financiranja. Prva odločitev, ki jo morajo sprejeti je, ali bodo stanovanje kupili ali vzeli v najem. Ker gre za pomembno odločitev, ki bo vplivala na kakovost življenja, je potrebno pretehtati prednosti in slabosti lastništva in najemništva ter nato sprejeti najbolj racionalno odločitev. K odločitvi ustrezno pripomore tudi stanovanjska politika države, ki lahko s svojo naravnostjo (davčne olajšave, subvencije, ugodna stanovanjska posojila) spodbuja k lastništvu ali najemništvu. Pri tem je zanimivo, da je določen tip stanovanjske oskrbe v nekem družbenem okolju samoumeven, medtem ko je v drugem zelo redek.

Namen te diplomske naloge je ugotoviti velikost in kakovost najemnega sektorja v izbranih evropskih državah, ter ga med seboj primerjati. Diplomska naloga je razdeljena na osem poglavij, ki orisujejo stanje na trgu najemnih stanovanj v izbranih evropskih držav. Natančneje je najemni sektor predstavljen v štirih državah, in v sicer Franciji, Nemčiji, na Nizozemskem in na Švedskem. Na začetku diplomska naloga na kratko povzema kaj je to stanovanjska politika, kakšen je pomen države in kateri so mehanizmi državne intervencije na stanovanjskem trgu. V naslednjem poglavju so opredeljeni osnovni pojmi, ki so pomembni za nadaljnje razumevanje najemnega sektorja, kot tipa stanovanjske oskrbe. Natančneje bo opredeljen pojem stanovanja kot predmeta najemne pogodbe, stanovanjska vrzel, odločitev o nakupu oziroma najemu stanovanja, funkcija, ki jo ima stanovanje v razmerju do najemnika in lastnika ter pojma najemna pogodba in najemnine. Vsa naslednja poglavja se bodo nanašala na najemni sektor, ki predstavlja jedro diplomske naloge.

V četrtem poglavju bo na kratko povzeta zgodovina razvoja najemnih stanovanj in reguliranja stanovanjskih razmer. Peto poglavje obravnava politiko najemnih stanovanj v Evropi, konkretnije bo predstavljen najemni sektor v Franciji, na Švedskem, Nizozemskem in Nemčiji.

V naslednjem poglavju bodo narejene primerjave med najemnimi sektorji v Evropi. Narejene bodo primerjave med evropskimi državami v kakovosti stanovanj, stanovanjskimi stroški in gibanjem najemnin. Nato sledi predstavitev razmer v slovenskem najemnem sektorju in kako država regulira stanje v njem. V predzadnjem poglavju so navedeni trendi, ki se kažejo v najemnem sektorju v Evropi. Na koncu diplomske naloge pa je narejen zaključek, ki povzema vsebino in končne ugotovitve diplomske naloge.

## **2. STANOVANJSKA POLITIKA**

### **2.1. POJEM STANOVANJSKE POLITIKE**

V zadnjem desetletju prejšnjega stoletja je stanovanjsko področje postalo zelo preučevano in raziskovano, zato je prišlo do poplave analiz, knjig in člankov na to temo. Med najbolj znanimi avtorji, ki se ukvarjajo z raziskavami na stanovanjskem področju so Pugh, Adams, Van der Heijden, Quigley, Saunders, Kemeny in drugi. Ti s svojimi raziskavami pomembno vplivajo na oblikovanje nacionalne stanovanjske politike, ki se razlikuje med posameznimi državami.

Stanovanjsko politiko bi najenostavneje opredelili kot obliko javnega poseganja na stanovanjsko področje. Specifična je zaradi vprašanja, ki ga rešuje, to je stanovanjske oskrbe. Različni avtorji opozarjajo na več dejavnikov, ki vplivajo na oblikovanje stanovanjske politike. Tako veliko sociologov (Harloe, Dickens, Duncan) prepisuje pomembno vlogo družbenozgodovinskim okoliščinam, v katerih so se vzpostavila razmerja med različnimi akterji stanovanjske oskrbe in državo. Ekonomisti (Stafford, Quigley) navajajo kot odločujoč dejavnik stanovanjske politike nesprejemljive alokativne učinke stanovanjskega trga ter motnje pri delovanju stanovanjskega trga (Mandič, 1996, str. 34).

### **2.2. POMEN DRŽAVE NA STANOVANJSKEM TRGU**

Stanovanjski trg je zaradi posebne narave stanovanj in nepremičnin še posebej močno izpostavljen motnjam in nepravilnostim, saj so zanj značilne nekatere omejitve, ki jih idealni model trga sploh ne dopušča. Za optimalno delovanje trga so potrebne naslednje predpostavke: obstoj popolne konkurence, odsotnost monopolov ter ravnotežje med ponudbo in povpraševanjem (Mandič, 2002, str. 153).

Obstaja torej vrsta stanj in pojavov, ki ne pomenijo dobrega delovanja trga, ampak tržne motnje, tržne nepravilnosti in neravnotežja. Te omejitve se kažejo predvsem v dostopnosti zanesljivih informacij o cenah in kakovosti blaga (to je pogoj za racionalno odločanje kupcev) in odsotnost eksternalizacije stroškov, ko se breme prevali na nekoga drugega oziroma na urbano okolje.

Dostopnost informacij o cenah ter kakovosti blaga in storitev je nujen pogoj za racionalno odločanje kupcev. Ker je stanovanje kompleksna dobrina s številnimi lastnostmi (velikost, vrsta materiala, lega itd.), je ocenjevanje njegove kakovosti zelo zahtevno opravilo. Iz česar sledi, da je podpora potrošniškim organizacijam, ki dajejo boljše informacije kupcu, nujna za učinkovitejše delovanje trga. Da pa bi bile informacije o kakovosti možne, mora država zagotavljati določeno stopnjo standardizacije in nadzor nad kakovostjo. Ta se na trgu najemnih stanovanj kaže kot tipitizacija najemnih pogodb, predpisani postopki razreševanja sporov, stanovanjska inšpekcija itd. Z boljšo ureditvijo zasebnega najemnega sektorja je

mogoče zmanjšati tveganja zasebnega stanodajalca in najemnika ter s tem posledično vplivati na večjo ponudbo najemnih stanovanj (Mandič, 2002, str. 155).

Drugi problem, ki ga prosti trg nepremičnin ne more rešiti, je vprašanje eksternalizacije stroškov v urbani sistem. Gre za izgradnjo infrastrukture, ki zajema od komunalne ureditve do izgradnje urbanih dobrin. Tu odigrata pomembno vlogo prostorska in urbanistična politika (Mandič, 2002, str. 156). Zato Svetovna banka poudarja nujnost države, da motnje na stanovanjskih in nepremičninskih trgih s svojimi instrumenti odpravlja.

### 2.3. MEHANIZMI DRŽAVNE INTERVENCIJE NA STANOVANJSKEM TRGU

Država na stanovanjskem trgu lahko intervenira neposredno z različnimi instrumenti stanovanjske politike, ki so usmerjeni v reguliranje stanovanjskega trga ali pa v ekonomsko stimuliranje posameznih subjektov na stanovanjskem trgu. V prvem primeru gre za neposredno intervencijo v ceno (kontrola najemnin), za urejanje odnosov med lastniki zasebnih najemniških stanovanj in najemniki itd. O ekonomskem stimuliranju subjektov pa govorimo, če gre za subvencioniranje stanovanjske proizvodnje ali potrošnje in posredno subvencioniranje z davčnimi olajšavami (Lavrač, 1992, str. 14).

Mehanizmi državne intervencije (Lavrač, 1992, str. 14-20):

- **Subvencioniranje stanovanjske proizvodnje:** gre za objektne subvencije (izgradnja objektov, stanovanjskih zgradb). Objektne subvencije v razvitih državah upadajo.
- **Subvencioniranje stanovanjske potrošnje:** gre za subvencioniranje subjektov. Država s subvencioniranjem potrošnikov oziroma najemnikov stanovanj stimulira povpraševanje. Kriteriji, na osnovi katerih se pridobijo te subvencije so lahko ekonomski (dohodek), demografski (število otrok) in socialni status (študentje, upokoјenci). Tovrstne subvencije v razvitih državah naraščajo.
- **Davčne olajšave:** gre za obliko indirektnega subvencioniranja (izvzetje implicitnega dohodka od oddajanja lastniških stanovanj iz davka na dohodek). Tovrsten mehanizem se najpogosteje uporablja v sektorju lastnih in zasebnih najemniških stanovanj.
- **Kontrola najemnin:** gre za pomoč države nižjim dohodkovnim skupinam prebivalstva na trgu zasebnih najemniških stanovanj. S tem posegom država določi maksimalno najemnino, ki pa je nižja od tržne najemnine.
- **Socialna stanovanja:** gre za direktno intervencijo države na stanovanjskem trgu. Država hoče s svojim skladom socialnih stanovanj zadovoljiti stanovanjsko povpraševanje skupin prebivalstva z nižjimi dohodki. Ravno tako država poskuša zagotoviti sredstva za izgradnjo socialnih najemnih stanovanj iz proračuna. Za socialna stanovanja potem določi najemnino, ki je seveda nižja od tržne.
- **Reguliranje odnosov med lastniki in najemniki stanovanj:** gre za to, da država nudi zaščito šibkejši strani v razmerju, to je najemniku. Država regulira čas trajanja

najemniške pogodbe, način odpovedi najemniške pogodbe, predčasno prekinitev, prenos najemniške pravice ob smrti itd.

- **Ostali mehanizmi državne regulacije in podpore na stanovanjskem trgu:** sem uvrščamo razne predpise standardov v gradbeništvu stanovanj in predpisovanje standardov glede kvalitete stanovanj.

## 2.4. RAZVOJ STANOVANJSKIH POLITIK V EVROPI

Skozi zgodovino se je stanovanjska politika razvijala z uvajanjem in širjenjem programov, ki so bili odziv na pereča socialna vprašanja. Zaradi različnih teženj na področju socialnih storitev (novi družbeni problemi, nova paradigma reševanja socialnega problema, povečevanja moči uporabnikov, krepitev pristojnosti lokalne vlade) se kaže težnja k usmeritvi stanovanjske politike iz »oskrbovalnega« v »pospeševalni« tip. V tem prehodu država vse manj sama zagotavlja neposredne storitve uporabnikom in se vse bolj usmerja na druge ponudnike. Odpiranje stanovanjske politike novim ponudnikom storitev pa je povečalo njeno odzivnost na novo nastajajoča vprašanja. Takšen razvoj pa je tudi povečal razlike med lokalnimi in nacionalnimi okolji, kar je razlog za delitev stanovanjske politike na dva dela, in sicer na jedrni in dopolnilni. Meja med tema ukrepoma se od države do države zelo razlikuje. Tako lahko nek ukrep v eni državi sodi v splošno stanovanjsko politiko in je dostopen celotni populaciji, v drugi državi pa ta ukrep opredeljuje neka specifična javna politika. Velja, da bolj ko je razvita jedrna stanovanjska politika (bolj urejen stanovanjski trg, povečana kupna moč, pestra ponudba stanovanj), manjša je potreba po dopolnilnih ukrepih za zaščito ranljivih skupin (Mandič, 2002, str. 13, 14).

### *JEDRNA POLITIKA:*

Jedrni del je sestavljen iz ukrepov, ki ustvarjajo celosten in stabilen okvir delovanja na ravni države. Z vsebinskega vidika se ukrepe tega dela stanovanjske politike razvršča v štiri sklope (Bilič, 2003, str. 6):

- **liberalni tip:** državna pomoč je majhna, namenjena je predvsem družinam z nizkimi dohodki (Irska, Velika Britanija, ZDA);
- **korporistični tip:** država podpira pravice, ki so vezane na določen status in položaj v družbi (Avstrija, Francija, Nemčija);
- **socialnodemokratski tip:** država nadomešča trg, vendar ga ne izključuje (Švedska, Danska, Norveška);
- **rudimentalni:** država je minimalno vključena v stanovanjski trg (Portugalska, Španija, Grčija).

V nobeni državi ni čistega stanovanjskega režima in elemente vseh štirih režimov najdemo v posameznih državah.

### *DOPOLNILNI UKREPI STANOVANJSKE POLITIKE:*

Dopolnilni ukrepi pa so prožnejši, bolj razpršeni in usmerjeni k posebnim skupinam in potrebam. Vrste ukrepov:



- v obliki denarnih dajatev in stanovanjskih dodatkov (subvencioniranje najemnin, odplačilo stanovanjskega posojila, posameznikova udeležba pri gradnji oz. nakupu stanovanja);
- v obliki posebnih storitev, povezanih s stanovanjem in nastanitvijo (neprofitna stanovanja, ukrepi, povezani z nastanitvijo).

Stanovanjska politika določene države torej vpliva na tip oskrbe s stanovanjem. Pri oblikovanju te pa država upošteva trenutne razmere v gospodarstvu. Iz tega sledi, da imajo tudi gospodarska, socialna in druge politike države pomemben vpliv na razmere v gospodarstvu, in s tem na oblikovanje stanovanjske politike. Spodnji primer kaže, kako razmere v gospodarstvu vplivajo na tip oskrbe s stanovanji.

V članku časopisa *The Economist* je bila objavljena izjava o korelaciji med inflacijo in lastništvom, kot tipom oskrbe s stanovanji:

»Zgodovinsko gledano, obstaja močna povezava med stopnjo lastništva in inflacijo: države z visoko inflacijo naj bi posledično imele visok delež lastništva, saj naj bi bilo imetje dobra zaščita pred porastom cen.«

Kar naj bi pomenilo, da države z visoko stopnjo inflacije »silijo«  
gospodinjstva v iskanje finančne varnosti naložbe v realnem premoženju. Pri tem lahko še dodamo, da pri najemu posojila za nakup nepremičnine visoka inflacija povzroči še dodatno atraktivnost lastništva (Doling, 1997, str. 165).

Iz do sedaj povedanega smo ugotovili, da v evropskih državah vladajo različne gospodarske razmere in zato tudi različne stanovanjske politike. Pomembna determinanta stanovanjske politike je tudi najemni sektor, ki je tema diplomske naloge, zato bodo naslednja poglavja osredotočena na stanje, politiko in ukrepe na tem trgu. V poglavju 4.3. bodo tudi natančneje razloženi ukrepi stanovanjske politike na trgu najemnih stanovanj.

### **3. RAZMEJITEV OSNOVNIH POJMOV**

#### **3.1. STANOVANJE KOT PREDMET NAJEMNE POGODBE**

Stanovanje zadovoljuje človekovo potrebo po varnosti in zasebnosti, zato je uvrščeno med temeljne človekove potrebe ali pravice v številnih pomembnejših svetovnih deklaracijah, izjavah in drugih političnih dokumentih (npr. dokumenti OZN o človekovih pravicah) (Boškić, 2002, str. 21).

Stanovanje je skupina prostorov, ki so namenjeni za trajno prebivanje človeka. Pri tem je pomembno, da stanovanje ni vsak prostor, v katerem je mogoče prebivati, ampak tisti, v katerem je mogoče trajno prebivati. Kar pa pomeni, da je primerno in ustreznega standarda. »Primernost«  
je relativni pojem, saj je povezan s splošnim stanjem v okolju in nasploh v

družbi. Tako standard primerne stanovanja v zahodnoevropski državi ne bo enak standardu primerne stanovanja v državi tretjega sveta (Debevec, 2002, str. 112).

Poznamo več vrst najemnih stanovanj, ki se med seboj razlikujejo po višini najemnine, postopku pridobitve ter trajnosti njihove uporabe.

Osnovna delitev najemnih stanovanj:

- najemna stanovanja s tržno najemnino,
- najemna stanovanja z uravnano najemnino (neprofitna), kar pomeni, da najemnina pokriva stroške, ne prinaša pa dobička.

### **3.2. STANOVANJSKA VRZEL**

Stanovanjska vrzel je opredeljena kot razlika med ceno primerne stanovanja in zneskom, ki si ga gospodinjstvo z zmernimi ali nižjimi dohodki še lahko privošči. Cena stanovanja je izražena v najemnini ali obroku posojila. Gre torej za vprašanje primerne kakovosti stanovanja in znosnega stanovanjskega stroška. Nekako se je utrdilo mnenje, da je razumni strošek za stanovanje v izdatkih gospodinjstva od 20 do 30 odstotkov (Mandič, 1996, str. 91, 92).

Nacionalna stanovanjska politika mora biti naravnana k premoščanju stanovanjske vrzeli. Pugh (1980) navaja nekatere možne oblike zaznavanja tega problema in odzive stanovanjske politike (Mandič, 1996, str. 92, 93):

- Čezmerno visoke najemnine v zasebnem najemnem sektorju. Zahteve po omejitvi najemnin so bile še posebno močne v urbaniziranih državah v začetku 20. stoletja. Omejevanje najemnin pa je za sabo potegnilo tudi druge učinke, in sicer zniževanje kakovosti stanovanja zaradi zmanjšanja novih naložb v najemna stanovanja.
- Zasebni najemni sektor ni sposoben ponuditi dovolj primernih stanovanj z nizko najemnino, kar pripelje do ustanavljanja novih stanovanj v javnem sektorju.
- Pomanjkanje primernih cenovno dosegljivih stanovanj kot znak splošnega pomanjkanja v družbi. Posledice so subvencije in ugodna dolgoročna posojila.
- Pomanjkanje finančnih virov ali njihovo slabo upravljanje. Odgovor na to so oblikovanje dolgoročnih ugodnih posojil za lastniška ali najemna stanovanja.

### **3.3. ODLOČITEV O NAKUPU ALI NAJEMU STANOVANJA**

Do stanovanja je mogoče priti na dva načina, z nakupom (lastništvom) ali pa z njenim najemom. Načina se razlikujeta po stopnji mobilnosti, kakovosti vzdrževanja, zadovoljstvu stanovalcev, davčnih ugodnostih in podobnem. Oba načina pa imata svoje prednosti in slabosti.

Prednost lastništva je predvsem v varnosti in stabilnosti, ki jo ta prinaša. Lastno stanovanje daje posamezniku več svobode in mu predstavlja višji status. Po mnenju Saundersa so lastniki v primerjavi z najemniki, mnogo bolj čustveno navezani na svoj dom in zato dajejo stanovanju tudi drugačen pomen. Prednost lastnika je tudi v večji pravici uporabe stanovanja (na primer v posedovanju domačih živali). V ekonomskem smislu pa je prednost lastništva pred najemništvom predvsem v pravici dati stanovanje v najem in s tem ustvarjati dobiček (Cirman, 2002, str. 164).

Prednost najema stanovanja je predvsem v večji mobilnosti in s tem boljši izrabi poklicnih priložnosti, iz česar pa izhaja tudi boljši pogajalski položaj do delodajalca. Še ena prednost, ki izhaja iz najema stanovanja je odsotnost tveganja izgube prihrankov zaradi znižanja tržne vrednosti stanovanja, hkrati pa je pri najemu obveznost vzdrževanja v veliki meri na strani lastnika.

Angleški teoretik Saunders zagovarja prednosti lastništva pred najemništvom predvsem z dvema argumentoma, in sicer lastništvo kot sredstvo akumulacije premoženja in zagotavljanje ontološke varnosti. V prvem primeru lastno stanovanje predstavlja obliko premoženja, ki omogoča pridobivanje dohodka na trgu z oddajanjem ali prodajo po višji ceni od nakupne. V drugem primeru pa gre za »čustveni izraz samostojnosti, varnosti in osebne identitete« (Mandič, 1996, str. 72, 73).

Mnoge države spodbujajo lastništvo in ga hočejo razširiti tudi na manj premožno prebivalstvo. Pri tem pa se postavlja vprašanje, kje je za posameznika in družbo tista meja, ko slabosti pretehtajo pričakovane prednosti in bi najemništvo pomenilo bolj racionalno rešitev.

### **3.4. FUNKCIJA STANOVANJA V RAZMERJU DO NAJEMNIKA IN LASTNIKA**

Osnovna obveznost najemodajalca je, da izroči stanovanje najemniku v času, ki je določen s pogodbo. Najemna stanovanjska razmerja pa se lahko sklenejo za določen ali nedoločen čas. Stanovanje v razmerju do stanovalca opravlja dvojno funkcijo. Prvič mu zagotavlja prebivališče kot temeljni element človekovega dostojanstva, drugič pa stanovalcu predstavlja dom, v katerem čuti neko varnost in ima v njej zasebnost. Zato pravimo, da stanovanje za najemnika opravlja socialno funkcijo (Debevec, 2002, str. 113, 114).

Nasprotno pa stanovanje, ki je oddano v najem, za lastnika nima nobene uporabne funkcije, saj ga lastnik ne more uporabljati, vse dokler ga uporablja najemnik. S tem, ko lastnik odda stanovanje v najem, dobi pravico do pobiranja najemnine. Torej je funkcija stanovanja v razmerju do lastnika opredeljena z njegovo donosnostjo, ta pa jo odvisna od višine najemnine in stroškov vzdrževanja. Poleg donosnosti pa stanovanje za lastnika pomeni tudi njegovo realno premoženje, saj predstavlja nepremičnino z določeno vrednostjo v času in prostoru (Debevec, 2002, str. 113, 114).

### **3.5. NAJEMNA POGODBA IN NAJEMNINE**

Stanovanjska najemna pogodba je pogodba, ki jo skleneta najemodajalec in najemnik, ki bo stanovanje uporabljal. V vlogi najemodajalca je praviloma lastnik stanovanja, ki je lahko fizična ali pravna oseba. Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki, saj je drugače nična. Vsebovati mora vse obvezne sestavine, kot so navedba podatkov o obeh pogodbenih strankah, naslov stanovanja, opis stanovanja in način njegove uporabe. Navesti je potrebno tudi vrsto stanovanja, ki je predmet najema in opredeliti čas njenega trajanja. V pogodbi se določijo tudi roki, višina in način plačevanja najemnine. Poleg višine najemnine je potrebno določiti tudi, ali se najemnina plačuje za tekoči mesec ali za nazaj in način njenega plačila.

Najemnina je znesek plačila za uporabo zemljišča, izboljšave zemljišča ali kapitalsko dobrino oziroma plačilo za posest in uporabo opredmetenega premoženja. Poznamo več vrst najemnin, in sicer tržno, pogodbeno, efektivno, presežno, deficitno, odstotno in dodatno. Največkrat se srečamo s pojmom tržna najemnina, ki pomeni verjetno najemnino na prostem trgu. Efektivna najemnina pa je dejanska najemnina z upoštevanjem pogojev najemnega razmerja. Najemnino določeno z najemno pogodbo imenujemo pogodbeno najemnino. Znesek, za katerega pogodbeno najemnina presega tržno najemnino, pa je pojmovan kot deficitna najemnina. Za primerjave med državami je zelo uporaben pojem odstotna najemnina, ki pomeni najemnino izraženo v odstotku od najemnikovega dohodka. Odstotna najemnina, ki se plača poleg zajamčene minimalne ali temeljne najemnine, pa se imenuje dodatna najemnina (Blagajne, 2003, str. 259).

## **4. RAZVOJ IN REGULACIJA TRGA NAJEMNIH STANOVANJ**

### **4.1. ZGODOVINA RAZVOJA NAJEMNIH STANOVANJ IN REGULIRANJA STANOVANJSKIH RAZMER**

Odzivi na slabe higienske in zdravstvene razmere v hitro rastočih industrijskih mestih so predstavljali začetek poseganja države na področje bivalnih razmer. Poseben izziv pa je državi v dvajsetem stoletju predstavljal problem špekulativnih stanovanj. Tovrstno stanovanje se je razmahnilo šele z industrijsko revolucijo, ki je povzročila množično preseljevanje v mesta in s tem pomanjkanje stanovanj. Zaradi ločitve stanovanja od delovnega mesta se je povečalo povpraševanje po začasnih stanovanjih, torej najemnih. Tako stanovanje je poleg dobrine (fizični predmet) postalo tudi tržna storitev (najem). Špekulativno stanovanje je omogočalo hiter in lahek dobiček z oddajanjem. S tem se je razvila in razširila tudi značilna vrsta podjetnikov, ki so vlagali v nepremičnine, in z najemninami skušali doseči najvišji možni donos. Kritike špekulativne najemne oskrbe so letele predvsem na odnos med najemodajalci in najemniki kot poseben primer izkoriščanja (Filipović, Mali, Sendi, 1996, str. 106-108).

Kot alternativa špekulativnemu stanovanju so se pojavila industrijska ali tovarniška stanovanja. Ob spoznanju, da je zdrava in stabilna delovna sila pogoj za uspešnost tovarne, je nekaj tovarnarjev zgradilo stanovanja in jih nato oddalo svojim delavcem. Pojavile so se tudi stanovanjske zadruge (angl. housing cooperatives), katerih dejavnost je bila pridobivanje in oddajanje stanovanj njihovim članom. Šlo naj bi za neke vrste vzajemne pomoči med člani zadruge. Najbolj so se razvile v Nemčiji. Razvila so se tudi stanovanjska združenja, ki so jih ustanavljali premožni posamezniki ali dobrodelne skupine, ki so nato stanovanja oddajali selektivno izbrani populaciji. Tovrstna stanovanja so se močno razvila na Nizozemskem, Nemčiji in tudi Veliki Britaniji. V Londonu pa se je leta 1861 prvič v zgodovini zgodilo, da je mestna oblast sama pridobila in oddajala najemna stanovanja. Ta stanovanja pa so predhodnik današnjih javnih oziroma socialnih najemnih stanovanj (Mandič, 1996, str. 108-111).

V obdobju med svetovnimima vojnama se je poseganje države v stanovanjsko oskrbo okrepilo in se razširilo tudi na druga področja, zlasti pomembno je bilo omejevanje najemnin. V Veliki Britaniji je prišlo celo do gibanja najemnikov in njihove stavke, v kateri je sodelovalo nekaj tisoč najemnikov zasebnih stanovanj. Ti so se pritoževali nad visokimi najemninami, ki so jih postavljali lastniki stanovanj, da bi izkoristili priložnost vojnega časa. Rezultat stavke je bila zamrznitev najemnin na predvojno raven. Britanska vlada je prvič vpeljala nacionalni koncept nadzora najemnin. V tem času so podjetniki začeli opuščati naložbe v delavska stanovanja, saj so bila ta nedonosna. Ponovna vlaganja so bila možna le z višjimi najemninami ali državnimi subvencijami. Odgovor države je bil povečanje subvencij lokalnim oblastem za gradnjo najemnih stanovanj. Posledično se je povečalo število »občinskih« stanovanj, ki so pričela izpodrivati zasebna najemna stanovanja. Zanimivo je, da so ta stanovanja imela višji standard kot zasebni najemni sektor in tudi njihova začetna najemnina je bila visoka. To je bil tudi razlog, da so bila cenovno dosegljiva le premožnejšim delavcem, medtem ko so najrevnejši stanovali v zasebnih najemnih stanovanjih. Občinska stanovanja te dobe torej niso dajala prednosti nižjim dohodkovnim skupinam in niso prinašala segregacije (Mandič, 1996, str. 113, 114).

Podoben primer stavke najemnikov je doživela tudi Švedska, ki se je na krizno stanje odzvala z nadzorom najemnin in ugodnimi posojili za stanovanjske podjetnike. Ti ukrepi pa so razmere še poslabšali. Tako je leta 1924 Švedska imela najvišje najemnine v Evropi in najslabša stanovanja. Država je ponovno preučila razmere in postavila drugačne cilje, in sicer prihranki prebivalstva naj se usmerijo v neprofitna najemna stanovanja in z veliko serijsko zidavo stanovanj naj se doseže večja učinkovitost in s tem znižanje cen. Posledica je bil nastanek močnega najemnega sektorja, ki pa ni bil namenjen le dohodkovno nižjim skupinam (Mandič, 1996, str. 114, 115).

Z omejitvami glede kakovosti in višine najemnin pa lahko rečemo, da se je končala »zlata doba zasebnega najemnega stanovanja«. Po drugi svetovni vojni je večina evropskih držav razvijala tako stanovanjsko politiko, ki bi odpravila količinski primanjkljaj stanovanj. V Veliki Britaniji se je država naslanjala predvsem na lokalne oblasti, medtem ko se je v

Franciji, Nemčiji, na Švedskem in Nizozemskem država naslonila predvsem na delavske sindikate, verske skupnosti in združne organizacije in jih podprla pri preskrbi neprofitnih najemnih stanovanj. V začetku sedemdesetih let je večina držav ugotovila, da je količinski stanovanjski primanjkljaj odpravljen in s tem se je končala ta razvojna faza (Mandič, 1996, str. 119).

Sredi sedemdesetih let je bil prisoten trend manjšanja vloge države pri stanovanjski oskrbi ter večanja aktivnosti zasebnega sektorja. V tem obdobju se pojavi pojem privatizacija in liberalizacije. Preusmeritev podpore od najemnih stanovanj k lastnim stanovanjem se je pokazala v prodaji najemnih stanovanj najemnikom (Mandič, 1996, str. 122).

Natančnejši prikaz, kaj se je dogajalo z najemniškim sektorjem v evropskih državah v devetdesetih letih, je prikazan v nadaljevanju (poglavje 4.2.), kjer so tudi podrobneje opredeljeni razlogi za takratno stanje. V nadaljevanju so na kratko opredeljeni najbolj pogosti državni mehanizmi, ki jih evropske države uporabljajo v sektorju najemniških stanovanj.

#### **4.2. REGULIRANJE NA TRGU NAJEMNIH STANOVANJ**

Konkretne ukrepe stanovanjske politike (za najemni sektor) za nekatere evropske države prikazuje tabela 1. Iz tabele je razvidno, da imata najbolj reguliran trg najemnih stanovanj Nemčija in Francija, medtem ko ima Švedska najmanj. V nadaljevanju so tudi natančneje obrazloženi posamezni ukrepi stanovanjskih politik na najemnem trgu.

**Tabela 1: Ukrepi stanovanjske politike (za najemni sektor) za Nemčijo, Finsko, Francijo in Švedsko**

	<b>Nemčija</b>	<b>Finska</b>	<b>Francija</b>	<b>Švedska</b>
<b>SOCIALNA STANOVANJA</b>				
Javna pravica do oddaje stanovanja/ zajamčena najemnina	X		X	
<b>SUBVENCIONIRANA STANOV.</b>				
Dohodkovni prag	X	X	X	
Po regijah različna najemnina	X		X	
Stroškovna najemnina	X	X		X
Z dohodkom povezana dodatna najemnina	X			
Dotacije in posojila za obnovo		X	X	
<b>ZASEBNA NAJEMNA STANOV.</b>				
Zamrznitev najemnin				
Nadzor in določanje najemnin		X	X	X
Posojila za obnovo	X		X	
Določeno minimalno obdobje najema	X		X	
Varnost najemnikov	X		X	X

Vir: Boškić, 2002, str. 198, 199.

#### 4.2.1. NADZOR NAD NAJEMNINAMI

Nadzor nad najemninami je dokaj pogosta praksa držav. Običajno je uvedena kot začasni ukrep, vendar pa se v praksi obdrži dalj časa. Gre za specifično prerazdelitev dohodka od lastnikov v korist najemnikov oziroma gre za indirektno subvencioniranje najemnikov zasebnih najemniških stanovanj. Delovanje tega mehanizma se kaže v določitvi maksimalne najemnine, ki je nižja od tržne.

Poleg samega nadzora najemnin pa lahko tu upoštevamo tudi državno reguliranje prilagajanja (povečanja) najemnin v času, glede na spremembe stroškov, dohodkov itd. To se ponavadi opravlja letno ali ob novi pogodbi. Politično je omejevanje najemnin izredno privlačen mehanizem, medtem ko je ekonomsko prej škodljiva kot koristna iz sledečih razlogov (Simsič, 1996, str. 24):

- Je v škodo lastnikov najemnih stanovanj, kar se odraža v nižji ponudbi stanovanj, nižji proizvodnji, vzdrževanju, obnovi in modernizaciji. Končni učinek je manjši obseg in slabša kakovost obstoječega stanovanjskega fonda.
- Zaradi nižjih najemnin najemniki nočejo zapustiti stanovanj, kar povzroča nefleksibilnost delovne sile in neracionalno izrabo sklada najemnih stanovanj.

- Korist imajo vsi najemniki, ne glede na dohodek, kar pa predstavlja ekonomsko potratno obliko državne pomoči na stanovanjskem trgu.

Mehanizem nadzora najemnin uporabljajo nekatere evropske države tudi danes, vendar v milejši obliki kot zgornjo rast najemnin. Nemčija je leta 2001 uvedla zgornjo mejo rasti najemnin za triletno najemno obdobje, in sicer se najemnine lahko v tem obdobju brez indeksacije povišajo za največ 20 odstotkov (European Central Bank, 2003, str. 52). V primeru, da se najemnik v Nemčiji ne strinja s povišanjem najemnin, mora najemodajalec upravičenost povišanja dokazati na sodišču. Na Danskem in v Franciji imajo določene zgornje meje najemnin, na Švedskem pa se najemnine določajo v skladu z višino najemnin v občinskem najemnem sektorju. Tudi na Nizozemskem uporabljajo mehanizem reguliranja najemnin, in sicer rast najemnin ne sme presegati stopenj rasti, določenih na ravni države (Doling, 1997, str. 196).

#### 4.2.2. SOCIALNA STANOVANJA

Gre za direktno intervencijo države na stanovanjskem trgu. S tem država razbremenjuje povpraševanje na trgu zasebno najemniških stanovanj tako, da poveča ponudbo na stanovanjskem trgu, namenjeno predvsem nižjim dohodkovnim skupinam prebivalstva. Rezultat so nižje cene stanovanj na stanovanjskem trgu zasebnih stanovanj v primerjavi s stanjem, ko nimamo socialnih stanovanj. Sredstva za izgradnjo socialnih najemnih stanovanj država zagotovi iz proračuna, kar je tudi ena izmed slabosti tega mehanizma. Glede na to, da je ponudba manjša od povpraševanja, država dodeljuje stanovanja bodočim najemnikom po določenih kriterijih, kot so ekonomski, socialni, demografski (Simsič, 1996, str. 25).

#### 4.2.3. REGULIRANJE ODNOSOV MED LASTNIKI IN NAJEMNIKI STANOVANJ

S tem posegom država želi predvsem zaščititi najemnike, ki predstavljajo šibkejšo stran v najemnem razmerju. Predmet državne regulacije so najpogostejše elementi najemniškega razmerja, kot so čas trajanja najemniške pogodbe, način odpovedi najemniške pogodbe, prenos najemniške pravice ob smrti (ločitvi), itd. (Simsič, 1996, str. 27).

Na področju sklepanja najemnih pogodb vsaka država, poleg upoštevanja obveznih zakonskih določil, dovoljuje tudi prosto dogovarjanje med najemnikom in lastnikom. Zakon običajno predpisuje nekatere obvezne sestavine najemne pogodbe, kot so obveznosti in pravice najemnika in lastnika, krivdni razlogi za odpoved najemne pogodbe, datum sklenitve pogodbe, zvišanje najemnine itd. V zakonu vsake od proučevanih evropskih držav pa najdemo določbo o dolžnosti plačevanja najemnine, zagotavljanju hišnega mira ter določbo, da se mora najemnik držati določil najemne pogodbe. V Veliki Britaniji in Nemčiji je lahko povzročena škoda na stanovanju razlog za preklic pogodbe ali le dolžnost



najemnika poravnati stroške povzročene škode. V vseh preučevanih državah je razlog za prekinitve pogodb neplačevanje najemnine ter neupoštevanje določil najemne pogodbe. Iz primerjave je razvidno, da ni velikih odstopanj med državami pri sami ureditvi odnosa med najemnikom in najemodajalcem.

Najemnik je deležen zaščite države, ki mu jo slednja zagotavlja z zakoni in predpisi. Ti pa natančno določajo, kdaj in v katerih primerih je najemnik upravičen do nje. Na splošno velja, da v kolikor se najemnik drži določil najemne pogodbe, lahko vedno računa na zakonsko varnost. V vseh državah pa delujejo tudi razne stanovanjske organizacije, združenja, kamor se lahko najemniki obrnejo po pomoč.

Tudi najemodajalec je z zakoni in predpisi zaščiten. Tako imajo v Avstriji, Nemčiji in Franciji določeno minimalno obdobje najema in najkrajši odpovedni rok najemnika. Ravno tako tudi Grčija uporablja mehanizem reguliranja odnosa med lastniki in najemniki stanovanj. Ta je leta 1997 določila, da je minimalno trajanje najemne pogodbe tri leta (European Central Bank, 2003, str. 52).

#### 4.2.4. SUBVENCIIJE V NAJEMNIŠKEM SEKTORJU

Večina evropskih držav kot mehanizem intervencije na stanovanjskem trgu uporablja subvencije. S tem ukrepom skuša država svojim državljanom zagotoviti večjo dostopnost do stanovanja, spodbuditi najemodajalce k graditvi novih stanovanj ali povečati kakovost obstoječih. Poenostavljeno povedano, subvencije omogočajo cenejša in bolj dostopna stanovanja.

Praksa je, da v večini evropskih držav najemniki, ki ne zmorejo v celoti plačati vseh stroškov najema stanovanja, prejema subvencijo. Višina te se od države do države razlikuje in je odvisna od višine dohodka gospodinjstva, števila družinskih članov in stanovanjske površine. V nadaljevanju so opredeljene različne subvencije za nekatere evropske države (Nepremičnine in urejanje prostora, 2004).

##### Avstrija:

Objektne subvencije podeljujejo province, subjektne pa so odvisne od razmerja med najemnino in dohodki prosilca. Poznajo tudi subvencije, namenjene invalidom, mladim družinam in družinam z več otroki.

##### Belgija:

V Belgiji je subvencija odvisna od višine dohodkov in so namenjene najemnikom v najnižjem dohodkovnem razredu. Dohodkovno sposobnost najemnikov preverja vlada po določenih kriterijih. Če dohodek preseže to določeno mejo, lahko od najemnikov zahtevajo preselitev v zasebni najemni sektor, kjer pa se cene določajo prosto in ni nadzora nad višino najemnin.

#### Danska:

Na Danskem so državne subvencije namenjene ekonomsko šibkejšim skupinam prebivalstva. Višina subvencije je odvisna od višine najemnine, dohodka, velikosti stanovanja in števila otrok.

#### Finska:

Na Finskem poznajo poleg t.i. splošnih subvencij najemnin za družine in posameznike tudi subvencije najemnin za študente, ki živijo samostojno, in za upokojence. Višina subvencije je odvisna od števila članov družine, družinskega dohodka, premoženjskega stanja posameznika, lokacije stanovanja, leta izgradnje stanovanja in izdatkov za stanovanje. V tej državi subjektne subvencije znižujejo stanovanjske izdatke predvsem študentom, družinam z otroki in upokojencem.

#### Francija:

Francija pozna subvencije tako v zasebnem, kot tudi v državnem sektorju. Višina je odvisna od dohodka, velikosti gospodinjstva in višine najemnine. Subjektne subvencije se delijo na družinske in socialne.

#### Nemčija:

Subjektne subvencije so odvisne od dohodka, velikosti gospodinjstva, višine najemnine ter opremljenosti in starosti stanovanja. Subvencije lahko dobijo tako najemniki kot tudi lastniki stanovanj.

#### Nizozemska:

Na Nizozemskem so subvencije najemnin odvisne od dohodka gospodinjstva in cene najema.

#### Portugalska:

Portugalska subvencionira najemnino najemnikom, katerih dohodek je trikrat manjši od 'nacionalnega minimuma', kot olajšavo pa upošteva tudi število otrok.

#### Španija:

Lastniki stanovanj so upravičeni do objektnih subvencij. V državnem sektorju je najemnina omejena na tri odstotke stroškov gradnje, za najemnike z najnižjimi dohodki pa so predvidene še dodatne subjektne subvencije.

#### Velika Britanija:

V Veliki Britaniji je najemnik upravičen do pomoči glede na raven njegovega dohodka. Obstajata dve vrsti subvencij: standardna in kvalificirana subvencija. Standardna subvencija pomeni popust najemnine v državnem najemnem sektorju. Kvalificirana subvencija pa je namenjena najemnikom v zasebnem sektorju. Ta subvencija je del državne pomoči, namenjene tistim prebivalcem, ki se kljub ostalim vrstam pomoči, znajdejo pod robom

revščine. Popust najemnine se določi glede na dohodek, strukturo gospodinjstva ter višino najemnine.

#### Slovenija:

Poznamo tako objektne kot tudi subjektne subvencije. Objektne so namenjene lastnikom stanovanj, subjektne pa najemnikom (Slovenian country note, 2004, str. 8).

## **5. POLITIKA NAJEMNIH STANOVANJ V EVROPI**

### **5.1. DELITEV TRGA NAJEMNIH STANOVANJ**

Kemeny (1995) je opazil, da se sistem najemnih stanovanj, ki ga sestavljata zasebna in javna najemna stanovanja, od države do države razlikuje. Vpeljal je pojma dualistični najemni sektor in unitarni najemni sektor. Dualistični razlikuje med zasebnim in javnim najemom, ki med seboj nista povezana, si nista konkurenčna in nimata skupnega trga. Razlike naj bi bile v varnosti najemnega statusa, pravici do razpolaganja, določanja najemnin, merilih dodeljevanja itd. Pomenita torej dva ločena sistema: »eden bolj ali manj reguliran zasebni najemni trg, drugi pa javni sektor, kjer alokacija poteka na podlagi dohodkovnega cenusa« (Kemeny). Ta sistem je značilen za anglosaksonski model, to je za angleško govoreče države (Mandič, 2002, str.133).

Pri unitarnem modelu pa se zasebni in javni ponudniki najemnih stanovanj ne razlikujejo veliko in ne sovpadajo z razliko med profitno in neprofitno naravnostjo. Pri določanju ponudbe in povpraševanja po stanovanjih imajo pomembno vlogo socialni in ekonomski dejavniki. Tak model imajo Švedska, Nizozemska, Nemčija, Švica in Avstrija (Mandič, 2002, str. 133).

### **5.2. RAZLIČNA POJMOVANJA ZASEBNIH IN JAVNIH (SOCIALNIH) NAJEMNIH STANOVANJ**

Velikost in pomen različnih tipov stanovanjske oskrbe se s časom spreminja. Na začetku osemdesetih let so v urbaniziranih državah prevladovala zasebna najemna stanovanja, z leti pa je delež teh znatno upadel. Sestava stanovanjske oskrbe se razlikuje po posameznih državah Evrope. Tako je neki tip stanovanjske oskrbe v nekem družbenem okolju samoumeven, v drugem pa je lahko zelo redek. V nadaljevanju so podane različne opredelitve socialnih (javnih) najemniških stanovanj in zasebnih najemniških stanovanj v nekaterih državah Evrope (Housing Statistics in the European Union 2002, 2003, str. 66).

### Nemčija:

Najemna stanovanja so tista stanovanja, ki niso v lasti stanovalca ali katerega od članov gospodinjstva. Potrebno je razlikovanje med najemnimi stanovanji, zgrajenimi pred letom 1949 in po tem letu. Socialna najemna stanovanja so vsa stanovanja, zgrajena s finančno pomočjo lokalne ali državne oblasti po letu 1949. Vsa stanovanja, ki so zgrajena pred letom 1949 ali brez finančne pomoči oblasti, pa štejemo med zasebna najemna stanovanja.

### Belgija:

Socialna najemna stanovanja so stanovanja, ki so jih zgradile javne institucije ali pa so le v njihovi lasti, in se oddajajo v najem ljudem z nizkim dohodkom. Zasebna najemna stanovanja pa so stanovanja, ki pripadajo zasebnikom in jih nato ti oddajo v najem.

### Švedska:

Švedska nima stanovanj, opredeljenih kot socialna najemna stanovanja. Javna najemna stanovanja so v večstanovanjskih hišah, ki so v lasti neprofitnih stanovanjskih organizacij, katere pa so pod nadzorom lokalnih oblasti. Poznajo pa združna stanovanja (angl. cooperatively owned housing), katerih lastnica je zadruga.

### Francija:

Razlikovanje med zasebnim in socialnim stanovanjem temelji na statusu lastnika stanovanja. Socialna najemna stanovanja so v lasti družbe HLM (Habitation à Loyer Modéré). Dostop do bivanja v socialnih stanovanjih HLM pa je možen za gospodinjstva pod določeno dohodkovno mejo. S pomočjo državnih ugodnosti delujeta še dve organizaciji in sicer Société d'Économie Mixte in Société Immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignation. Obe imata uravnjavano najemnino, vendar nimata enakega statusa kot HLM.

### Finska:

Socialna najemna stanovanja so stanovanja, ki so financirana z državnimi stanovanjskimi posojili. So v lasti javnih skupnosti in različnih neprofitnih organizacij. Upravičenci do njih pa so izbrani po merilu na podlagi dohodka. Zasebna najemna stanovanja so stanovanja v lasti fizičnih ali pravnih oseb in tudi javnih zadrug, če stanovanja niso subvencionirana s strani države.

### Italija:

Socialna najemna stanovanja se od zasebnih ne ločijo po najemni pogodbi, ampak po kriterijih izbire najemnika. Zasebni lastniki oddajajo stanovanja prosto, javna podjetja pa najemnike izbirajo po socialnih kriterijih.

### Slovenija:

V slovenskih razmerah je razločevanje izrazov »javno« in »socialno« najemno stanovanje specifično in drugačno kot v nekaterih državah Evrope. Pri nas izraz javno najemno stanovanje sploh ni uveljavljen, socialno najemno stanovanje pa je opredeljeno kot

stanovanje, katerega ponudnik je javni sektor ali neprofitna stanovanjska organizacija, uporabnik pa je socialni upravičenec.

V zadnjih desetletjih se je v mednarodnih stanovanjskih razpravah uporabljal predvsem izraz javno najemno stanovanje kot nasprotje zasebnemu najemnemu stanovanju. Tako lahko zasebno najemništvo razumemo v smislu prostega tržnega delovanja, kjer je varnost najemnika majhna, svoboda in dobiček najemodajalca pa sta večja. Zadnje desetletje pa se je izraz javno najemno stanovanje začel nadomeščati z izrazom socialno najemno stanovanje. V nadaljevanju diplomske naloge se bomo omejili predvsem na politiko najemnih stanovanj štirih evropskih držav (Francija, Švedska, Nizozemska in Nemčija).

### 5.3. STANJE NA TRGU NAJEMNIŠKIH STANOVANJ V EVROPI

Pred letom 1990 je javni najemni sektor v večini srednjeevropskih in južноеvropskih socialističnih držav obsegal 20 do 30 odstotkov celotnega stanovanjskega sklada. Po letu 1990 je bilo opaziti tendenco krčenja javnega najemnega sektorja. Intenziteta krčenja je bila v različnih državah različna, tako se je v nekaterih državah (Češka, Poljska, Slovaška) javni najemni sektor skrčil le za malo ter ostal med 25 in 30 odstotki celotnega stanovanjskega sklada. V nekaterih državah (Sloveniji in Albaniji) pa je prišlo do padca z nad 30 odstotkov na manj kot 10 odstotkov (Mandič, 2002, str. 138).

**Tabela 2: Sestava stanovanjskega sklada po tipu stanovanjske oskrbe (v %) v izbranih evropskih državah okoli leta 1990**

Država	Zasebna najemna	Javna najemna	Lastna	Zadružna, drugo
Danska, 1991	18	17	51	13
Zahodna Nemčija, 1991	43	15	38	4
Francija, 1990	22	18	54	6
Grčija, 1991	23	0	77	0
Španija, 1991	17	1	76	6
Italija, 1990	21	7	67	5
Nizozemska, 1991	17	36	47	0
Velika Britanija, 1991	7	26	67	0
Švedska, 1980	20	23	41	14
Slovenija, 1991	1	33*	66	0

OPOMBE: \*stanovanja v družbeni lasti

Vir: Mandič, 1996, str. 57.

Iz tabele 2 je razvidno, da se je tip stanovanjske oskrbe od države do države razlikoval. V večini najrazvitejših držav je v začetku devetdesetih let prevladovalo, kot način stanovanjske oskrbe, lastno stanovanje. Ta odstotek je še posebej visok v Grčiji (77%), Španiji (76%), Veliki Britaniji (67%) in Italiji (67%). Delež lastnih stanovanj, kot način stanovanjske oskrbe, pa je občutno manjši v Nemčiji (38%), na Švedskem (41%) in na Nizozemskem (47%). Večji delež v teh državah predstavljajo najemna stanovanja, in sicer so med njimi v Nemčiji prevladovala zasebna najemna stanovanja (43% od celotnega stanovanjskega sklada), na Nizozemskem javna najemna stanovanja (36% od celotnega stanovanjskega sklada) in na Švedskem tudi javna najemna stanovanja (23% od celotnega stanovanjskega sklada).

Tabela 3 prikazuje spremembe, do katerih je prišlo med letoma 1990 in 1994 v državah srednje in vzhodne Evrope. Te spremembe so preobrazile najemne sisteme v srednji in vzhodni Evropi. Močno krčenje javnega najemnega stanovanja je spremljalo izrazito rast lastniškega statusa, zato ni presenetljivo, da je bil izraz privatizacija geslo za vpeljavo stanovanjskih reform. V nekaterih državah se je javni najemni sektor skrčil le malo ter ostal med 25 in 30 odstotki celotnega stanovanjskega sklada. V drugih državah pa je bilo to zmanjšanje izredno veliko, saj je prišlo do padca z nad 30 odstotkov na manj kot 10 odstotkov (Mandič, 2002, str. 139).

**Tabela 3: Sestava stanovanjskega sklada po tipu stanovanjske oskrbe (v %) v nekaterih državah na prehodu (vzhodnoevropskih in srednjeevropski) v letih 1990 in 1994**

Država	Javna najemna		Zasebna najemna		Lastniška stanovanja		Drugo	
	1990	1994	1990	1994	1990	1994	1990	1994
<b>Češka</b>	29,6	27,6	0,9	4,7	40,3	42,2	29,2	25,5
<b>Madžarska</b>	22	13	0,5	1,0	77,5	86,0	0,0	0,0
<b>Poljska</b>	29,7	25,4	5,2	5,2	40,2	41,7	24,9	27,7
<b>Slovaška</b>	27,3	25,0	0,0	0,5	50,2	51,6	22,5	21,9
<b>Albanija</b>	35,4	2,0	0,0	0,0	64,6	98,0	0,0	0,0
<b>Hrvaška</b>	25,5	10,6	n.p.	3,7	69,6	84,5	4,9	1,2

Vir: Mandič, 2002, str. 140.

Iz tabele 3 je razvidno še, da so države Češka, Poljska in Slovaška doživele zelo blago krčenje javnega najemnega sektorja. Drugi tipi stanovanj (zlasti združna) še vedno zavzemajo zelo velik delež, skupaj z javnimi najemnimi stanovanji pa predstavljajo približno polovico celotnega stanovanjskega sklada. Pri drugi skupini držav, ki jo predstavljajo države Madžarska, Albanija in Hrvaška, pa se je javni najemni sektor izrazito zmanjšal pod 10 odstotkov celotnega sklada (glej tabelo 3). V tej skupini je tudi združni

sektor zelo majhen, lastniški pa zavzema več kot 85 odstotkov, kar pa presega tudi najvišje deleže v zahodni Evropi.

**Tabela 4: Delež najemnih stanovanj v celotnem stanovanjskem skladu okoli leta 2000**

<b>Država</b>	<b>Delež najemnih stanovanj</b>
<b>Belgija</b>	28
<b>Danska</b>	40
<b>Nemčija</b>	60
<b>Grčija</b>	20
<b>Španija</b>	10
<b>Francija</b>	42
<b>Irska</b>	16
<b>Italija</b>	19
<b>Luksemburg</b>	26
<b>Nizozemska</b>	47
<b>Avstrija</b>	41
<b>Portugalska</b>	28
<b>Finska</b>	32
<b>Švedska</b>	41
<b>Velika Britanija</b>	32

Vir: European Central Bank, 2003.

Če primerjamo podatke iz tabele 2 in tabele 3 s podatki iz tabele 4 ugotovimo, da delež najemnih stanovanj v celotnem stanovanjskem skladu upada.

V razvitih industrijskih državah lastništvo narašča, k čemur je znatno pripomogla stanovanjska privatizacija. V anglosaksonskih državah se je utrdilo prepričanje, da lastništvo narašča z družbenim razvojem in splošno blaginjo. S porastom življenjskega standarda pa je vse več gospodinjstev sposobnih kupiti stanovanja. Ta teza je znana kot »implicitni model rasti lastništva« in je bila empirično preverjena v britanskem in mednarodnem kontekstu. Ta teza naj bi veljala za zahodne razvite države, medtem ko rast lastništva v socialističnih državah potrebuje drugačno razlago (Mandič, 1996, str. 80, 81).

V drugi polovici osemdesetih let je rast lastniških stanovanj v Veliki Britaniji spremljala tudi rast cen nepremičnin. Takrat je veljalo splošno prepričanje, da je lastništvo varna naložba in prispeva k povečanju premoženja. V začetku devetdesetih let pa je prišlo do preobrata s hitrim padcem cen nepremičnin. Hkrati so se občutno dvignile obrestne mere za stanovanjska posojila in s tem so obroki odplačila pri posojilojemalcih poskočili čez pričakovani znesek odplačila. To je predstavljajo hud problem za gospodinjstva, ki niso bila finančno sposobna odplačevati posojil, vendar si s prodajo nepremičnin niso mogla

pomagati, saj ta za pokritje posojil ne bi zadoščala. Pri tem je morala poseči država na področje, ki je se je do tedaj predstavljalo kot samonosilno (Mandič, 1996, str.82, 83).

Zaradi pomembnosti najemnega sektorja pri mobilnosti delovne sile in učinkovitem delovanju stanovanjskega trga bi bilo potrebno razmisliti o smiselnosti favoriziranja lastniškega sektorja kot tipa oskrbe s stanovanjem. Iz tabele 4 je razvidno, da so države z najnižjim deležem najemnega sektorja (okoli 20%) Španija, Grčija, Italija in Irska.

## **5.4. POLITIKA NAJEMNIH STANOVANJ V IZBRANIH DRŽAVAH EVROPE**

### **5.4.1. POLITIKA NAJEMNIŠKIH STANOVANJ V FRANCII**

#### *a) stanovanjska politika:*

Stanovanjska politika spada pod pristojnost Ministrstva za promet in stanovanje. V njegovi pristojnosti so določitve najemnin, poseganje na lokalne stanovanjske trge, nadziranje ponudnikov socialnih stanovanj (HLM), različne oblike spodbud za lokalno stanovanjsko politiko, inovacije in kakovost stanovanj. Francija je za stanovanjsko politiko leta 1998 namenila 1,7% BDP-ja, kar je znašalo 21 milijard evrov (Boškić, 2002, str. 191).

#### *b) politika najemnih stanovanj:*

Socialna najemna stanovanja so v lasti družbe HLM. Dostop do bivanja v stanovanjih HLM je možen za gospodinjstva pod določeno dohodkovno mejo. Najemniki, katerih dohodki presegajo za 40 odstotkov višino dohodkovnega cenzusa, morajo plačevati dodaten znesek najemnine. Bivanje v stanovanjih HLM je časovno neomejeno. Ministrstvo za promet in stanovanje pa vsako leto, s posebno odredbo, določi višino najemnin. Ta upošteva razlike med regijami in površino stanovanja (Boškić, 2002, str. 191).

Zaradi preprečevanja segregacije mora biti sestava prihodnjih najemnikov v stanovanjih HLM mešana glede na dohodke gospodinjstva. Tako lahko dohodki 10 odstotkov prihodnjih stanovalcev za 20 odstotkov presegajo dohodkovni cenzus. Višina njihove najemnine je zaradi tega za tretjino višja od drugih najemnin v stavbi. Hkrati s tem pa mora dobiti stanovanje vsaj 30 odstotkov najemnikov, katerih dohodek predstavlja 60 odstotkov dohodkovnega cenzusa. Dohodek drugih najemnikov se giblje med 60 odstotki in mejo dohodkovnega cenzusa. To pa v praksi pomeni, da je 75 odstotkov gospodinjstev upravičenih do stanovanj HLM (Housing Statistics in the European Union 2002, 2003, str. 102).

Eden od dopolnilnih ukrepov socialne politike v Franciji je tudi stanovanjska pomoč, ki je odvisna od višine dohodka gospodinjstva. To pomoč lahko dobijo najemniki in lastniki stanovanj. Višina stanovanjske pomoči je odvisna od višine najemnine, za druge stroške pa je višina doklad fiksn znesek. Najemnik mora dokazati, da je najeto stanovanje glede na število članov gospodinjstva ustrezno po velikosti (ne preveliko), in tudi priložiti izdane



račune za najemnino. Najemnike spodbujajo k iskanju stanovanj z nižjimi najemninami, saj so stanovanjske pomoči odvisne od velikosti družine in ne od velikosti stanovanja. Torej, če družina najame večje stanovanje kot ga potrebuje, ne bo s tem dobila večje stanovanjske pomoči (Housing Statistics in the European Union 2002, 2003, str.106).

Iz tabele 5 lahko ugotovimo, da več kot polovica francoskih gospodinjstev živi v lastniškem stanovanju. Najemna stanovanja v Franciji predstavljajo okoli 38 odstotkov vseh stanovanj, od tega je okoli 47 odstotkov javnih najemnih stanovanj.

**Tabela 5: Stanovanja po statusu v Franciji v decembru 1996**

<b>Stanovanje po statusu</b>	<b>Delež gospodinjstev</b>
Lastništvo v celoti	32
Lastništvo na osnovi posojil	22
<b>Skupaj lastništvo</b>	<b>54</b>
- HLM stanovanja	16
- Druga javna stanovanja	2
Skupaj javni najemni sektor	18
Zasebni najemni sektor	21
<b>Skupaj celotni najemni sektor</b>	<b>38</b>
<b>Drugo</b>	<b>8</b>
<b>Vsa gospodinjstva</b>	<b>100</b>

Vir: Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 101.

Najemna pogodba v zasebnih najemnih stanovanjih, sklenjena med lastnikom in najemnikom, mora biti podpisana najmanj za obdobje treh let, če je najemodajalec fizična oseba. V kolikor je najemodajalec pravna oseba pa mora biti pogodba podpisana za obdobje šestih let. Pogodba se obnavlja samodejno, višina najemnin v zasebnih najemnih stanovanjih pa je predpisana (Boškić, 2002, str. 193).

**Tabela 6: Povprečna višina najemnin v zasebnem najemnem sektorju v Franciji (v FRF/m<sup>2</sup>), po posameznih območjih, leta 1998**

<b>Območje</b>	<b>Povp. višina najemnine</b>
<b>Pariz</b>	84,89
<b>Notranje predmestje</b>	68,00
<b>Zunanje predmestje</b>	38,50

Vir: Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 103.

Če podatke iz tabele 6, zaradi boljše cenovne predstave preračunamo v SIT po srednjem tečaju Banke Slovenije, na dan 31.12.1998 ugotovimo, da je povprečna najemnina v Parizu znašala 2.436 SIT, v notranjem predmestju 1.953 SIT in v zunanjem predmestju 1.106 SIT za kvadratni meter. Seveda moramo pri primerjavi z drugimi državami upoštevati tudi kupno moč prebivalcev (povprečni neto dohodek).

#### 5.4.2. POLITIKA NAJEMNIŠKIH STANOVANJ NA ŠVEDSKEM

##### *a) stanovanjska politika:*

Področje stanovanjske politike je razdeljeno med sedem vladnih uradov. Leta 1995 je bil ustanovljen Nacionalni odbor za stanovanje, gradnjo in načrtovanje, ki določa cilje stanovanjske politike, ter pridobiva podatke o stanju na stanovanjskem področju. Leta 2000 je bilo stanovanjski politiki namenjenih 2,33 milijarde evrov (kar znaša približno 1 odstotek BDP-ja). Država vpliva na stanovanjski trg tudi z davčno politiko, in sicer odplačevanje obresti za stanovanjsko posojilo spada v davčne olajšave. Za vse nepremičnine se plačuje davek na nepremičnine, ki pa je za najemna stanovanja nižji. Davek na dohodek od najemnin pa plačujejo vsi najemodajalci. Tako občinska stanovanjska združenja plačujejo 1,4 odstotni davek, zasebni najemodajalci pa 2,4 odstotni davek (Boškić, 2002, str. 183).

Švedska pozna dvojni sistem stanovanjske pomoči. Prva je splošna shema za družine in gospodinjstva brez otrok z nizkimi dohodki, druga pa je upokojenska shema. Pomoči so dostopne obojim, najemnikom in lastnikom stanovanj. Lastniki nimajo podatkov o tem, ali njihovi najemniki prejemajo stanovanjsko pomoč ali ne (Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 145).

##### *b) politika najemnih stanovanj:*

Najemna stanovanja na Švedskem so razdeljena na tri sektorje (Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 143):

- neprofitni sektor (stanovanja so v lasti in upravljanju občinskih stanovanjskih organizacij),
- profitni najemni sektor,
- združni najemni sektor.

Na Švedskem poznajo tudi združna najemna stanovanja (angl. cooperatively owned housing), katerih lastnica je stanovanjska zadruga. Člani za bivanje v teh stanovanjih plačujejo svoj delež stroškov za vzdrževanje hiše in uporabo stanovanja. Ob selitvi se delež prenese na novega stanovalca.

Švedska nima stanovanj, opredeljenih kot socialna najemna stanovanja. Ima pa javna najemna stanovanja, ki so v večstanovanjskih hišah, katere so v lasti neprofitnih stanovanjskih organizacij. Te so nadzorovane s strani lokalnih oblasti (Boškić, 2002, str. 185).

**Tabela 7: Sestava stanovanjskega sklada po tipu oskrbe (v % od celotnega stanovanjskega sklada) na Švedskem v letu 1998**

Vrsta stanovanja	V %
Lastniško stanovanje	42
Neprofitno najemno stanovanje	22
Zasebno najemno stanovanje	17
Zadružno stanovanje	18
Drugo stanovanje	1
Skupaj stanovanja	100

Vir: Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 143.

Iz tabele 7 je razvidno, da so na Švedskem v letu 1998 imeli skoraj 60 odstotkov najemnih stanovanj. Od tega največji delež predstavljajo neprofitna najemna stanovanja, in sicer 22 odstotkov. Dostop do javnega stanovanja pa je omogočen vsem.

**Tabela 8: Povprečni stanovanjski stroški in stanovanjske pomoči na Švedskem v letu 2000, v SEK na mesec**

Tip oskrbe / Tip gospodinjstva	Stan. strošek	Stan. pomoči	Povp. dohodek
Najem/enostarševska gosp.	4.840	1.810	10.450
Najem/pari z otroki	5.140	1.750	9.920

Vir: Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 147.

Tabela 8 nam izkazuje bruto stanovanjske stroške, torej stroške brez upoštevanja stanovanjskih pomoči (več o tem v poglavju 6.2.). Vidimo, da bruto stanovanjski stroški na Švedskem za enostarševska gospodinjstva predstavljajo približno 46 odstotkov povprečnega dohodka. Če upoštevamo še stanovanjske pomoči, se ta odstotek ustrezno zniža na skoraj 29 odstotkov. Tabela 9 prikazuje povprečne neto stroške in preračun v SIT (po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan 30.12.2000). Pri primerjavi z drugimi državami moramo upoštevati kupno moč prebivalcev na Švedskem.

**Tabela 9: Neto stanovanjski stroški in preračun v SIT**

Tip oskrbe / Tip gospodinjstva	Neto stan. strošek (v SEK)	Neto delež stan. str. (v % od dohodka)	Preračun v SIT (1 SEK=23,934 SIT)
Najem/enostarševska gosp.	3.030	28,9	72.520
Najem/pari z otroki	3.390	34,1	81.136

Vir: Lastni izračuni.

Neprofitna najemna stanovanja so v lasti neprofitnih stanovanjskih organizacij, v odborih teh pa so predstavniki lokalnih skupnosti. V letu 2003 je obstajalo 315 neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki so upravljala s skoraj 900.000 najemniškimi stanovanji. Posamezna neprofitna stanovanjska organizacija ima lahko od 40 do 54.000 stanovanj (Bilič, 2003, str. 24).

Višina najemnine v javnih najemnih stanovanjih se določi s pogajanjem med organizacijo najemnikov in predstavniki občinskih oblasti, ki imajo v lasti najemna stanovanja. Višina najemnine je odvisna od tekočih stroškov vzdrževanja in se povečuje s povišanjem teh stroškov. Občinske stanovanjske organizacije višino najemnin prilagodijo starosti in opremljenosti bivališč. Pogajanja med nacionalnimi najemodajalci in njihovimi najemniki se odvijajo letno. Najemnine nato prilagajajo neprofitne stanovanjske organizacije glede na njihov stanovanjski sklad. Tako dogovorjene najemnine se potem uporabljajo kot osnova za določanje najemnin v zasebnem sektorju in vključujejo stroške kapitala, amortizacijo, tekoče vzdrževanje, zavarovanje in tveganje praznega prostora. Ta pogajanja pa so relativno draga. Prednost pogajanj je, da izboljšujejo nadzor nad najemninami in raven storitev, ki so jih stanovalci pripravljani in voljni plačati (Bilič, 2003, str. 24).

Najemne pogodbe se podpisujejo za eno leto s samodejnim podaljšanjem, torej so praktično časovno neomejene. Pri stanovanjskih zadrugah je za imetnike stanovanjske pravice trajanje najema neomejeno. Lastniki lahko prekinejo najemno pogodbo, če najemnik ne plača najemnine ali uničuje tujo lastnino. Upravniki občinskih stanovanj in zasebniki svobodno odločajo o tem, kdo bo njihov najemnik. Na podlagi zakona o najemu pa imajo tudi najemniki pravico menjati stanovanje, ne glede na to, ali le-to pripada privatnemu lastniku ali občinski stanovanjski organizaciji (Bilič, 2003, str. 24).

Leta 1948 so na Švedskem uvedli nadomestila za najemnino za družine z otroki. Sredstva za stanovanjska nadomestila je najprej zagotavljala država in lokalne skupnosti. Po letu 1993 pa je bil celoten program stanovanjskih nadomestil prenesen na državo. Nadomestilo pokriva do 80 odstotkov najemnine in je odvisno od števila otrok, velikosti stanovanja in družinskih dohodkov. Trenutno na Švedskem obstajajo nadomestila za najemnino za mlade od 18 do 27 let starosti, nadomestila za najemnino za družine z otroki in nadomestila za najemnine, ki so namenjene upokojencem.

#### 5.4.3. POLITIKA NAJEMNIŠKIH STANOVANJ NA NIZOZEMSKEM

##### *a) stanovanjska politika:*

Socialno ogrožena skupina na Nizozemskem predstavlja okoli 10 odstotkov prebivalstva in je deležna podpore s strani države. Ta obsega denarne subvencije in zagotavljanje zadostnega števila stanovanj. Država nudi stanovanjsko pomoč najemnikom z nizkimi dohodki, in sicer v pomoč pri plačevanju najemnine. Prednost pri dodeljevanju socialnih

stanovanj imajo »ranljive« skupine, kot so gospodinjstva z nizkimi dohodki, nezaposleni, mentalno ali fizično prizadeti ljudje in brezdomci (Kožamelj, 2003, str. 33).

*b) politika najemnih stanovanj:*

Stopnja lastništva na Nizozemskem je visoka, najmanjša pa je v velikih mestih. Skoraj 50 odstotkov gospodinjstev na Nizozemskem ima stanovanje v najemu, od tega jih je dve tretjini javnih najemnih stanovanj (glej tabelo 10). Vlada pa skuša z dodatnimi ukrepi promovirati lastništvo, saj ta prinaša dobre strani. Lastniki čutijo večjo odgovornost do svojih domov, večja je pripravljenost graditi dobre medsosedske odnose in višja stopnja lastništva vpliva na višjo življenjsko raven. To so razlogi, da želi vlada do leta 2010 doseči 65 odstotno lastništvo na območju celotne države. Za uresničitev tega pa je potrebna prodaja vsaj 700.000 najemniških stanovanj (Kožamelj, 2003, str. 33).

**Tabela 10: Struktura stanovanj po tipu oskrbe na Nizozemskem v letu 1998**

	v %
<b>Javna najemna stanovanja</b>	36
<b>Zasebna najemna stanovanja</b>	11
<b>Neznana najemna stanovanja</b>	2
<b>Lastniška stanovanja</b>	51
<b>Skupaj</b>	100

Vir: Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 127.

Prvega januarja 2001 je bila predstavljena shema, ki omogoča finančno pomoč gospodinjstvom, ki odkupujejo socialna najemna stanovanja od stanovanjskih organizacij. Leta 1990 je bilo okoli 6 odstotkov stanovanjskega sklada v rokah občinskih podjetij. Po tem letu pa so se ta podjetja začela preoblikovati v zasebne stanovanjske organizacije (Kožamelj, 2003, str. 33).

Na področju najemništva država dovoljuje prosto dogovarjanje med lastnikom in najemnikom. V preteklosti je bil najemnik zakonsko zavezan vrniti stanovanje v enakem stanju, kot ga je dobil na začetku najemniškega razmerja. Danes pa mu je dovoljeno opraviti spremembe in izboljšave v stanovanju, če le-te ne zmanjšujejo vrednosti stanovanja.

Po zakonu lahko lastnik najemno pogodbo razveljavi v primeru nujne lastne uporabe stanovanja ali, če najemnik odkloni spremembo najemne pogodbe. V nekaterih primerih je lastnik dolžan najemniku priskrbeti nadomestno stanovanje ter prav tako nekakšno nadomestilo za stroške selitve. Pogodba se prekine tudi, če najemnik ne izpolnjuje obveznosti iz pogodbe (npr. neplačevanje najemnine). Tudi v tem primeru najemnik ne more biti izgnan iz stanovanja, ne da bi o tem odločalo sodišče. Sodišče predstavlja pomembno zakonsko zaščito najemnikom. Odpovedni rok s strani lastnika stanovanja je 3 mesece. Ta rok se lahko podaljša za en mesec, za vsako leto najemništva, vendar največ do

6 mesecev. Odpovedni rok s strani najemnika je enak roku plačila najemnine, vendar največ tri mesece. Vsa nesoglasja med najemnikom in najemodajalcem obravnava poseben svetovalni svet. V primeru neprimernega vedenja lastnika pa se najemnik lahko obrne tudi na Varuha človekovih pravic (Kožamelj, 2003, str. 34).

**Tabela 11: Število (v 1000) in delež najemnikov, ki prejemajo stanovanjsko pomoč na Nizozemskem**

Vrsta najema	Število gospodinjstev (v 1000), ki prejema stan. pomoč	Delež gospodinjstev, ki prejema stan. pomoč
Socialna najemna	745	33
Privatna najemna	94	13
Vsa najemna stanovanja	839	28

Vir: Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 131.

Kot je razvidno iz tabele 11 največ stanovanjske pomoči prejemajo najemniki socialnih stanovanj, medtem ko lastniki ne prejemajo te pomoči.

Višina najemnine je odvisna od dogovora med lastnikom in najemnikom. Zakonsko je določena najvišja dovoljena najemnina, ki se spreminja skupaj z ravniyo inflacije. Najemodajalec lahko zviša najemnino le enkrat letno, in sicer v zakonsko določenih mejah. V letu 2000 je bila ta meja med 3,8 in 6,5 odstotki (Kožamelj, 2003, str. 34).

**Tabela 12: Povprečna mesečna najemnina (v NLG) v letu 1998**

	Socialni najem	Tržni najem
Povp. mesečna najemnina (v NLG)	746	694

Vir: Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 129.

Za Nizozemsko je značilen enotni najemni sektor, kar pomeni, da neprofitne stanovanjske organizacije svobodno konkurirajo z zasebnim najemnim sektorjem (unitarni sistem). Če podatke iz tabele 12 preračunamo v SIT po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan 31.12.1998, ugotovimo, da je povprečna mesečna najemnina za socialna stanovanja znašala 63.796 SIT, za tržna najemna stanovanja pa 59.349 SIT.

#### 5.4.4. POLITIKA NAJEMNIŠKIH STANOVANJ V NEMČIJI

##### *a) stanovanjska politika*

V Nemčiji oblikujejo in izvajajo stanovanjsko politiko zvezne države, osnovni zakonski okvir pa je določen na državni ravni. Na zvezni ravni je za stanovanjsko politiko pristojno Zvezno ministrstvo za regionalno načrtovanje, gradnjo in razvoj mest, druga ministrstva pa so odgovorna za posamezne ukrepe. Skupni proračun za stanovanjsko politiko je v letu 1999 znašal 15,45 milijarde evrov (Boškić, 2002, str. 195).

Stanovanjske pomoči v Nemčiji so namenjene vsem gospodinjstvom, ki spadajo pod določen dohodkovni prag. Takih naj bi bilo 70 odstotkov vseh gospodinjstev v Nemčiji. Višina subvencije je odvisna od bruto dohodka gospodinjstva, starosti stavbe, od stanovanjskih prituklin in višine najemnine. Gospodinjstva brez dohodkov ne plačujejo najemnine. Nemčija ima v veljavi tri subvencijske sheme, in sicer (Boškić, 2002, str. 195):

- za najemnine gospodinjstev z nizkimi dohodki,
- za lastniška gospodinjstva s srednje visokimi dohodki,
- shema, namenjena lastnikom, ki za 7 do 10 let oddajo stanovanje ljudem v socialni stiski.

Najpomembnejši kriterij za dodelitev socialnih stanovanj je nizek dohodek, o višini slednjega pa odloča Zvezna Vlada. Dohodkovni prag se preverja vsake dve leti s potrdilom o prejemkih gospodinjstva. Če ob ponovnem preverjanju gospodinjstvo ni več upravičeno do stanovanjskega dodatka, mora plačati nadomestilo za neupravičeno razdeljene subvencije.

Nastanitev v socialnih stanovanjih je v pristojnosti lokalnih oblasti. Da bi lahko te zagotovile določeno število socialnih stanovanj imajo, poleg lastnih zmogljivosti, možnost zakupiti zasebnikove stanovanjske pravice, in sicer s tem, da prispevajo delež k najemnini za socialnega upravičena, naseljenega pri zasebniku. Druga možnost pri sodelovanju z zasebniki je, da mu lokalne oblasti predlagajo tri socialne upravičence. Izmed teh pa lahko lastnik sam izbere, komu od njih bo oddal stanovanje. Prednostne liste socialnih upravičencev vodijo lokalne skupnosti (Boškić, 2002, str. 195).

##### *b) politika najemnih stanovanj:*

Nemčija ima 82 milijonov prebivalcev in 39 milijonov stanovanjskih enot. Od tega jih je 8 odstotkov v javni lasti, to pomeni v lasti mesta ali dežel, večinoma pa v lasti občinskih stanovanjskih združb (Rips, 2004). Iz tabele 13 je razvidno, da je večina stanovanj v Nemčiji najemniških. Med slednjimi pa prevladujejo privatna najemniška stanovanja (43%), medtem ko je socialnih najemniških stanovanj okoli 15 odstotkov od celotnega stanovanjskega sklada.

**Tabela 13: Delež gospodinjstev glede na tip stanovanjske oskrbe v Nemčiji v letu 1994**

	Število gospodinjstev v %
<b>Lastniška stanovanja</b>	38
<b>Privatna najemna stanovanja</b>	43
<b>Socialna najemna stanovanja</b>	15
<b>Ostalo</b>	4
<b>Skupaj</b>	100

Vir: Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 109.

V letu 1998 se je število gospodinjstev, ki živijo v lastniškem stanovanju povečalo na 41 odstotkov, delež gospodinjstev, ki živijo v najemnem stanovanju je znašal 57 odstotkov, ostala 2 odstotka celotnega stanovanjskega sklada pa so predstavljali še podnajemniki (Ditch, Lewis, Wilcox, 2001, str. 109).

Lastnike stanovanj v Nemčiji zavezuje t.i. socialna obveznost lastnine. Iz te funkcije lastnine je nemško ustavno sodišče izpeljalo princip, da so stanovanja tako gospodarske kot tudi socialne dobrine. Kot gospodarska dobrina zasebnim vlagateljem prinaša donos, kot socialna dobrina pa prispeva k temu, da bodo vsi ljudje lahko varno živeli in si bodo stanovanje tudi plačali.

Glede socialne najemne zakonodaje je v Nemčiji najbolj pomemben najemnik, ki se mora držati najemne pogodbe. Tisti, ki redno plačuje najemnino in se drži hišnega reda, je varen pred odpovedjo. Urejen imajo t.i. sistem orientacijskih najemnin. Za vsako mesto v Nemčiji je določeno, kakšna je povprečna najemnina za stanovanje z določenim standardom. Če je najemnina, ki jo najemodajalec zaračunava, pod orientacijsko najemnino, ima slednji pravico pozvati najemnika k soglasju k povišanju le-te. Če najemnik ne da soglasja, lahko najemodajalec pozove sodišče, da izda sklep, ki pa nadomesti njegovo soglasje. Stroške sodišča in izdaje sklepa nosi tisti, ki proces izgubi. Pri novih najemninah obstaja možnost dogovora o najemni, ki je za dvajset odstotkov višja v primerjavi s krajevno orientacijsko najemnino. S tem se na trg vnaša dinamika. V kolikor nekdo zahteva več kot 20 odstotno povišanje pa je lahko kaznovan (Rips, 2004).

Najemne pogodbe se praviloma sklepajo za nedoločen čas. Če pa je sklenjena za določen čas, je lastnik ne more predčasno prekiniti, razen če mu uspe dokazati, da stanovanje nujno potrebuje za lastne potrebe. Drugi razlogi za predčasno prekinitev so še neplačevanje najemnine, kršenje hišnega reda, oddaja dela stanovanja v podnajem brez privolitve lastnika in neupoštevanje določb iz najemne pogodbe. Odpovedni rok s strani lastnika je pri pet letni pogodbi šest mesecev, pri osemletni pogodbi pa devet mesecev. Odpovedni rok s strani najemnika pa znaša tri mesece (Rips, 2004).



Najemnik v Nemčiji nima pravice v stanovanju česar koli spreminjati. Stanovanje mora ohranjati tako, kot mu je bilo predano v začetku najemnega razmerja. Za kakršne koli spremembe potrebuje soglasje najemodajalca. V nasprotju s tem, pa ima najemodajalec pravico izvajati modernizacijo zoper voljo najemnika, če s tem prihrani pri energiji ali kako drugače izboljšuje kakovost bivanja. V tem primeru mora ta ukrep prijaviti tri mesece prej z natančnimi podatki o zelenih posegih v stanovanje, opredeliti, kako bo to vplivalo na najemnika in za koliko se bo povečala najemnina. V kolikor so zakonski pogoji izpolnjeni, mora najemnik dopustiti dela ali pa dati odpoved in se s tem izogniti obremenitvi zaradi modernizacije (Rips, 2004).

V Nemčiji so poleg višine najemnine pomembni tudi ostali stanovanjski stroški. Obremenitev s temi stroški je marsikje tako velika kot sama najemnina za stanovanjski prostor. Leta 2000 je povprečni najemnik za t.i. bruto najemnino, to je najemnino s tekočimi stroški, porabil 24,5 odstotkov dohodka. Seveda je ta odstotek ustrezno višji za gospodinjstva z nizkimi dohodki in enočlanska gospodinjstva, saj znaša čez 30 odstotkov. Ti stroški vključujejo zemljiški davek, stroške dovajanj in odvajanja vode, odvoz smeti, gretje, toplo vodo, čiščenje ceste, dvigalo, čiščenje skupnih delov hiše, deratizacijo, nego vrta, čiščenje dimnika, zavarovanje in hišnika. Praviloma najemnik plača avans, ki ga najemodajalec obračunava letno. Torej obremenitev s stroški stanovanja naj bi praviloma znašala četrtino mesečnega dohodka, čeprav realno znaša med 32 in 33 odstotki. Ker pa mora najemnik z elektrogospodarstvom neposredno skleniti pogodbo, se ta strošek zviša na 35 do 40 odstotkov mesečnega dohodka. To pa je tudi razlog, da je uveljavljen sistem subvencioniranja za finančno šibka gospodinjstva v obliki stanovanjske pomoči. Skupni stroški subvencij v Nemčiji znašajo okoli 4,3 milijarde evrov (Rips, 2004).

## **6. STANJE NA TRGU NAJEMNIŠKIH STANOVANJ DANES (PRIMERJAVE MED DRŽAVAMI)**

### **6.1. KAKOVOST STANOVANJ**

Stanovanjske razmere (angl. housing conditions) pogosto imenujemo tudi stanovanjski pogoji, kakovost stanovanja, stanovanjska raven in označujejo predvsem fizične lastnosti stanovanja. Kazalci, ki se uporabljajo pri tem pa so:

- dnevna osvetljava,
- vlaga,
- stanovanjska površina na osebo,
- vodovod,
- stranišče in kanalizacija,
- elektrika,
- število oseb, ki spijo v enem prostoru itd.

Na razvoj stanovanjskih standardov v Evropi je pomembno vplival švedski funkcionalizem s svojim natančnim definiranjem stanovanjskih prostorov in njihove namembnosti. Ti kazalci naj bi omogočili merjenje in primerjavo z drugimi državami. Kazalci pa so pomembni zato, ker imajo nacionalne stanovanjske politike veliko lastnih in za njih značilnih kazalcev, ki pa niso mednarodno primerljivi. Tak primer je izračunan kazalec število sob na osebo, saj imajo države različne opredelitve sob (Mandič, 1996, str.65).

Novejši statistični podatki (za leto 2001) za nekatere države Evrope kažejo, da se je v zadnjem času povečala potreba po cenovno dosegljivih stanovanjih. Vzroke za to lahko iščemo v demografskih spremembah kot so povečanje samskih in enostarševskih gospodinjstev, povečanje števila brezposelnih, problemi z begunci, globalizacija in ostali problemi. Podatki iz tabele 14 potrjujejo zgornjo trditev, saj kažejo, da se povprečno število članov v gospodinjstvu v zadnjih letih zmanjšuje. Iz česar sledi, da se tudi povprečno število ljudi na stanovanje zmanjšuje. Vendar pa povprečno število ljudi na stanovanje v posamezni državi ni najbolj uporaben kazalec za primerjave med državami, saj imajo različne države različno opredeljen pojem stanovanja.

**Tabela 14: Podatki o prebivalstvu na km<sup>2</sup> v letu 2001, povprečnem številu članov gospodinjstva in povprečnem številu ljudi na stanovanje v letih 1980 in 2001**

Država	Prebivalci/km <sup>2</sup> v letu 2001	Povp. št. članov gosp.		Povp. št. ljudi na stanov.	
		1980	2001	1980	2001
<b>Belgija</b>	337	2,7	2,4	2,6	-
<b>Danska</b>	124	2,5	2,2	2,4	2,1
<b>Nemčija</b>	230	2,5	2,1	2,5	2,1
<b>Francija</b>	109	2,7	-	2,8	-
<b>Irska</b>	55	3,7	3,0	3,8	3,0
<b>Italija</b>	192	3,0	2,6	3,2	2,1
<b>Luksemburg</b>	170	2,8	2,6	2,8	2,6
<b>Nizozemska</b>	390	2,8	2,3	2,9	2,4
<b>Avstrija</b>	96	2,8	2,4	2,8	-
<b>Portugalska</b>	112	3,3	2,8	2,9	-
<b>Finska</b>	15	2,6	2,2	2,6	2,2
<b>Švedska</b>	22	2,3	-	2,3	2,1
<b>Velika Britanija</b>	246	2,3	-	2,7	-

Vir: Housing statistics in the European Union 2002, 2004.

Kakovost in velikost stanovanj se po posameznih državah razlikujeta, odvisni sta od navad ljudi, običajev, življenjskega standarda itd. Tako na primer tretjina Nizozemcev nima ločene kuhinje, ampak tako imenovano »odprto« kuhinjo. Kar pomeni, da je kuhinja vgrajena v dnevno sobo. Medtem ko v drugih državah ne več kot 10 odstotkov ljudi živi v stanovanju, kjer kuhinja ni ločena. Ravno tako je zanimivo, da ima večina Nizozemcev prostor pred hišo (teraso, vrt), kjer lahko posedajo.

Dober indikator kakovosti stanovanj sta lahko še delež stanovanj s kopalnico/tušem in delež stanovanj s centralnim ogrevanjem. Problem pri teh primerjavah je seveda dostopnost podatkov. V raziskavi (Housing Statistics in European Union 2002), narejeni leta 2002, so zbrani ti podatki za nekatere države Evrope, vendar se ti podatki nanašajo na različna leta in na celotni stanovanjski sektor. Podatkov o kakovosti stanovanj v najemnem sektorju nisem zasledila, zato naj omenim samo nekatere podatke iz te raziskave, ki veljajo za celoten stanovanjski sklad. In sicer, za Nizozemsko je raziskava leta 2000 pokazala, da imajo vsa stanovanja kopalnico/tuš, vendar le 90 odstotkov stanovanj ima centralno ogrevanje. V Nemčiji so dostopni podatki za leto 1993 in ti kažejo, da je okoli 98 odstotkov stanovanj opremljenih s kopalnico/tušem. Leta 1998 pa je bilo v Nemčiji 88 odstotkov stanovanj s centralnim ogrevanjem. Na Švedskem je bila tovrstna raziskava izvedena v letu 1995 in kaže, da je imelo 99 odstotkov stanovanj kopalnico/tuš in 99 odstotkov stanovanj tudi centralno ogrevanje.

Iz zgoraj navedene raziskave lahko sklepamo, da je stanovanjski standard na Nizozemskem, Avstriji, Luksemburgu in na Danskem relativno visok. Stanovanja v teh državah so v primerjavi s stanovanji v drugih državah, boljše opremljena in stanovanjski problemi so tudi redkejši. V teh državah lahko opazimo višji delež najemnih stanovanj (okoli 40%) kot v drugi skupini držav. Slednjo predstavljajo Španija, Italija, Grčija in Portugalska, torej države z najnižjim življenjskim standardom v Evropski uniji in slabimi stanovanjskimi razmerami. Kot tip oskrbe s stanovanji tu prevladuje lastniško stanovanje, medtem ko se delež najemnih stanovanj giblje okoli 20% (Reijo, Marie-Juntto, Anneli, 2002).

## **6.2. STANOVANJSKI STROŠKI**

Primerjava stanovanjskih stroškov med evropskimi državami je otežena zaradi različnih pojmovanj stanovanja, lege stanovanja, opremljenosti, različne kupne moči državljanov in ostalih dejavnikov, ki vplivajo na določanje najemnine. Najlažje si stroške stanovanja nekega gospodinjstva predstavljamo in jih nato tudi primerjamo, če jih določimo kot delež v celotnem dohodku tega gospodinjstva.

Van der Heijden in Haffner sta pri analizi stanovanjskih stroškov vpeljala dva pojma, in sicer bruto in neto delež stanovanjskih stroškov, ki sta jih izrazila kot odstotek od povprečnega dohodka. Neto stanovanjski stroški so bruto stanovanjski stroški minus stanovanjske pomoči, torej dejanski stroški po prejemu subvencij. V tabeli 15 je prikazan

pregled bruto in neto deležev stanovanjskih stroškov za šest zahodno evropskih držav. Za izračun stanovanjskih stroškov se upošteva najemnina, ki jo mora najemnik mesečno plačevati najemodajalcu. Dodatni stanovanjski stroški (voda, energija) so iz te metodologije izvzeti. Izjema je Švedska, ki ima različne dodatne stanovanjske stroške.

V kolikor se lotimo primerjanja bruto deležev stanovanjskih stroškov med državami, moramo biti pozorni na določene posebnosti držav. Torej tabela 15 nam omogoča primerjavo med različnimi državami le ob upoštevanju določenih dejavnikov, ki vplivajo na izračun. Tako je npr. v Franciji nižji delež stanovanjskih stroškov posledica izračunavanja deleža stanovanjskega stroška od povprečnega dohodka pred obdavčitvijo tega. Ravno tako je potrebno kot razlog visokega deleža stanovanjskih stroškov na Švedskem upoštevati širok spekter stanovanjskih storitev (ogrevanje, vodovod, odvoz smeti itd.), ki so vključeni v pogodbeno najemnino. Pri Belgiji je bruto in neto delež stanovanjskih stroškov v obeh najemnih sektorjih enak. Razlog je v tem, da Belgija nima stanovanjskih pomoči.

**Tabela 15: Bruto in neto delež stanovanjskih stroškov ter učinek stanovanjskih subvencij (kot odstotek od povprečnega dohodka gospodinjstva) v najemnem sektorju za šest evropskih držav od konca osemdesetih do srede devetdesetih let 20. stoletja**

	Belgija		Nemčija		Francija		V.Britanija		Nizozemska		Švedska	
	1988	1992	1982	1993	1988	1992	1988	1996	1989	1993	1990	1995
<b>Bruto delež (v % od dohodkov)</b>												
skupaj najemi	-	-	15,2	19,5	15,1	17,3	15,5	25,1	18,4	19,5	27,2	33,0
socialni najem	-	-	15,4	20,5	13,1	14,5	14,9	25,0	18,4	19,4	27,9	34,4
zasebni najem	17,0	16,8	15,0	19,3	16,3	19,2	17,6	25,4	18,3	19,9	26,5	31,8
<b>Neto delež (v % od dohodkov)</b>												
skupaj najemi	16,3	16,1	14,6	18,9	12,6	14,4	9,3	13,2	16,8	18,0	24,3	27,0
socialni najem	12,8	13,1	14,5	19,0	9,2	10,8	7,8	10,5	16,5	17,7	23,6	27,4
zasebni najem	17,0	16,8	14,6	18,8	14,7	16,9	14,3	18,0	17,5	19,2	24,2	26,6
<b>Učinek stan. pomoči (v % od dohodkov)</b>												
skupaj najemi	-	-	0,6	0,7	2,5	2,9	6,2	12,0	1,6	1,5	3,3	6,0
socialni najem	-	-	0,9	1,5	3,9	3,8	7,1	14,5	1,9	1,7	4,3	7,0
zasebni najem	0,0	0,0	0,4	0,5	1,6	2,3	3,3	7,4	0,8	0,7	2,3	5,2

Vir: Van der Heijden in Haffner, 2000, str. 76.

Iz tabele 15 lahko tudi razberemo, da se je od konca osemdesetih do sredine devetdesetih let dvajsetega stoletja delež stanovanjskih stroškov povečal. Kar pomeni, da so najemnine rasle hitreje kot dohodek in zato se je tudi delež dohodka, namenjenega najemninam, počasi višal (Van der Heijden, Haffner, 2000, str. 71-92).

Na podlagi tabele 15 lahko tudi ugotovimo naslednje: če je povprečni dohodek višji, zavzemajo stanovanjski stroški relativno nižji delež v dohodku in če je koncentracija gospodinjstev z relativno nizkim povprečnim dohodkom večja v socialnem najemnem sektorju, bi lahko pričakovali višji bruto odstotek stanovanjskih stroškov v socialnem

najemnem sektorju. Podatki to tezo potrjujejo, saj kažejo, da so v Nemčiji, Nizozemskem in Švedskem bruto deleži stanovanjskih stroškov višji v socialnem najemnem sektorju kot zasebnem. Nasprotno pa podatki za Veliko Britanijo in Francijo kažejo, da je bruto delež stanovanjskih stroškov večji v zasebnem najemnem sektorju kot socialnem. Ta razlika je posledica stanovanjskih pomoči, katerih koncentracija je višja v javnem najemnem sektorju. Iz tega izhaja, da je za primerjavo med državami, bolj uporaben pojem neto stanovanjskih stroškov, pri katerem so upoštevane tudi stanovanjske pomoči (Van der Heijden, Haffner, 2000, str. 71-92).

Deleži stanovanjskih stroškov v dohodku, ki jih prikazuje tabela 14, pa so občutno višji, če poleg najemnine upoštevajo še ostale stanovanjske stroške, kot so stroški vode, elektrike in kurjave. V tabeli 16 so prikazani potrošnikovi izdatki za najemnino, vodo, elektriko in kurjavo kot delež v povprečnem potrošnikovem dohodku. Iz podatkov je razvidno, da ti izdatki zavzamejo povprečno okoli četrtno potrošnikovega dohodka. Ta delež je največji v Nemčiji, najmanjši pa v Franciji in na Irskem.

**Tabela 16: Potrošnikovi izdatki za najemnino, vodo, elektriko in kurjavo kot delež (kot delež v povprečnem potrošnikovem dohodku) za izbrane evropske države v letu 1999**

<b>Država</b>	<b>Najemnina, voda, elektrika in kurjavo (v % od dohodka)</b>
<b>Belgija</b>	26
<b>Danska</b>	28
<b>Nemčija</b>	31
<b>Španija</b>	28
<b>Francija</b>	23
<b>Irska</b>	23
<b>Italija</b>	25
<b>Nizozemska</b>	27
<b>Finska</b>	28
<b>Švedska</b>	27
<b>Velika Britanija</b>	28

Vir: European Commission, 2002, str. 86.

### **6.3. GIBANJE NAJEMNIN**

Trg najemnih stanovanj predstavlja pomemben del stanovanjskega trga. Dejavniki, ki vplivajo na tip oskrbe s stanovanji pa so sistem davčnih olajšav, regulacija najemnega sektorja, politika javnih najemniških stanovanj in struktura finančnega trga. V Evropi najemni sektor predstavlja med 10 do 60 odstotki celotnega stanovanjskega sklada.

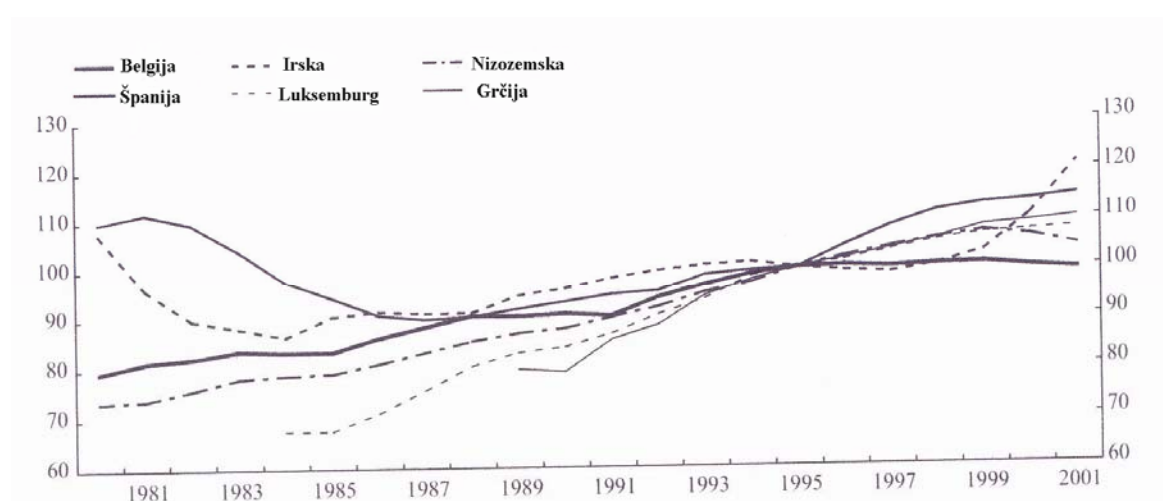
V zadnjih dvajsetih letih je delež najemnih stanovanj v večini držav Evrope pričel upadati. Ta upad pojasnjujeta dve interpretaciji. Prva pravi, da je razlog v zmanjšani ponudbi najemnih stanovanj zaradi povečanja kontrole nad najemninami. Druga interpretacija pa razlaga padeč z zmanjšanjem povpraševanja po najemnih stanovanjih zato, ker gospodinjstva smatrajo lastništvo kot bolj privlačno opcijo (sistem davčnih olajšav, politika subvencioniranja) (European Central Bank, 2003, str. 26, 27).

Najemnine v večini držav Evrope predstavljajo pomembno komponento (6%) za izračun HICP (Harmonised Index of Consumer Prices). Od leta 1997 najemnine v državah Evrope naraščajo v povprečju za 1,7 odstotka na leto in s tem prispevajo k rasti HICP za 0,1 odstotni točki letno. Čeprav najemnine rastejo počasneje, kot cene stanovanj, je postalo bolj ekonomično, da gospodinjstva kupijo stanovanja kot da se odločijo za njihov najem. Razlog je v padanju obrestnih mer (European Central Bank, 2003, str. 26, 27). V večini držav Evrope tipična najemna pogodba vključuje klavzulo, da se najemnina povečuje v odvisnosti od rasti cen življenjskih potrebščin.

Eden izmed mehanizmov, ki se jih države poslužujejo na stanovanjskem trgu, je tudi kontrola najemnin. Tovrstna kontrola je bila uvedena zaradi različnih socialnih in ekonomskih razlogov, kot so pravica vsakega državljana do stanovanja, zmanjšanje moči najemodajalca in določanje maksimalne višine najemnin. Čeprav ni trdnih dokazov pa je zelo verjetno, da znižanje realnih najemnin vodi do zmanjšanja ponudbe najemnih stanovanj.

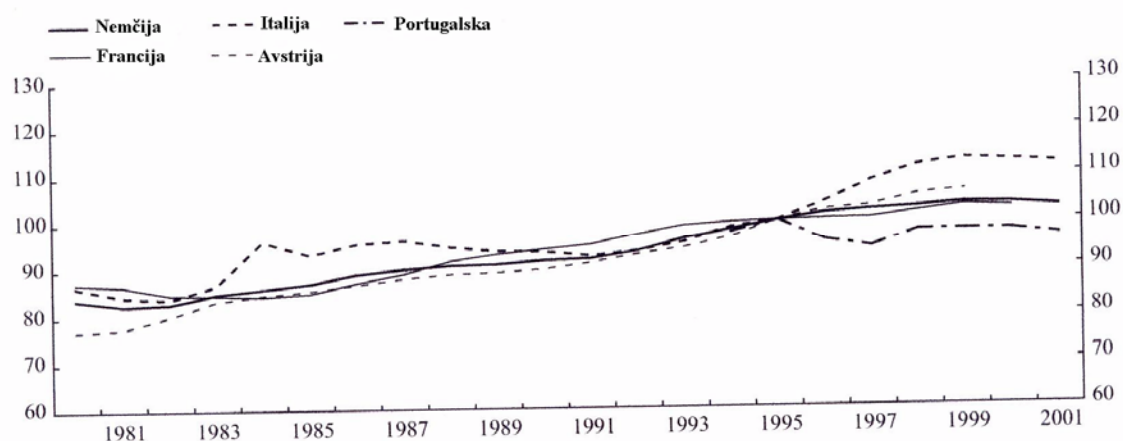
Težko je narediti primerjavo med višino najemnin v različnih državah Evrope, saj je potrebno upoštevati več dejavnikov. Tako je višina najemnine v posamezni državi (regiji), odvisna od kupne moči državljanov, od velikosti, lege (dostopnost, možnost zaposlitve), opremljenosti stanovanja in vrste drugih dejavnikov.

**Slika 1: Gibanje najemnin po posameznih državah od leta 1981-2001 (I: 1995=100)**



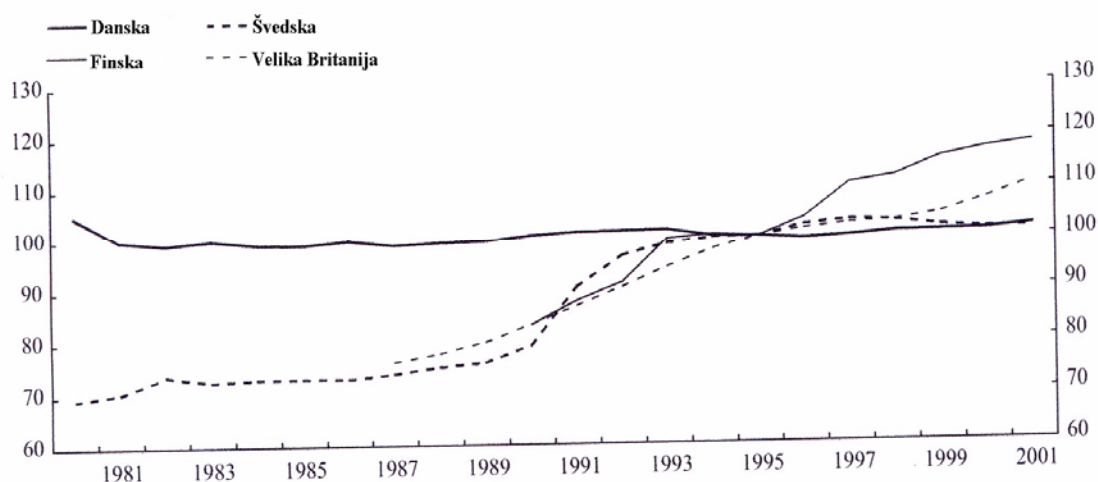
Vir: European Central Bank, 2003, str. 29.

**Slika 2: Gibanje najemnin po posameznih državah od leta 1981-2001 (I: 1995=100)**



Vir: European Central Bank, 2003, str. 29.

**Slika 3: Gibanje najemnin po posameznih državah od leta 1981-2001 (I: 1995=100)**



Vir: European Central Bank, 2003, str. 29.

Zgornje tri slike prikazujejo gibanje najemnin skozi desetletno obdobje posamezne evropske države. Za bazno leto je vzeto leto 1995 (indeks: 1995=100). Iz slik je razvidno, da so realne najemnine najmanj nihale na Danskem, medtem ko so v Veliki Britaniji, na Nizozemskem, Luksemburgu bila prisotna velika nihanja. Na podlagi tega lahko sklepam, da je bila višina najemnin najbolj uravnavana na Danskem.

## 7. PRIMERJAVE S SLOVENIJO

### 7.1. NAJEMNI SEKTOR

Stanovanjsko področje v Sloveniji ureja Stanovanjski zakon, ki je bil sprejet 19. junija 2003, veljati pa je začel 14.10.2003. Ta zakon ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninsko pravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona (Stanovanjski zakon, 2003).

Najemno stanovanje (po zakonu) je:

- stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnico in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (**neprofitno najemno stanovanje**)
- stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu (**tržno najemno stanovanje**)
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (**službeno najemno stanovanje**)
- stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (**namensko najemno stanovanje**)

Slovenija je do sedaj vzpostavila osnove za dualistični model (anglosaksonski model), v katerem je trg najemnih stanovanj segmentiran v javna in zasebna najemna stanovanja.

**Tabela 17: Sestava stanovanjskega sklada po tipu stanovanjske oskrbe v Sloveniji v letu 2000**

Tip oskrbe	Število stanovanj
Lastniška stanovanja	580.000
Službena stanovanja	10.000
Socialna najemna stanovanja	5.500
Tržna najemna stanovanja	6.000
Neprofitna najemna stanovanja	80.000
Ostala (počitniške, zapuščene)	30.000

Vir: Slovenian country note, 2004, str. 8.

Iz tabele 17 je razvidno, da kot tip oskrbe s stanovanji v Sloveniji prevladuje lastniško stanovanje, delež najemnih stanovanj pa se giblje okoli osmih odstotkov. Stanovanjski



zakon, sprejet 19.6.2003, ne ločuje več med socialnimi in neprofitnimi stanovanji, ampak pozna le eno kategorijo najemnih stanovanj, za katere se plačuje neprofitna najemnina- to so neprofitna stanovanja. Prejšnji stanovanjski zakon je namreč razlikoval med socialnimi in neprofitnimi stanovanji, ki pa so se v bistvu razlikovala le po socialnem statusu upravičencev ter po površinskih normativih (Horvat, 2004, str. 14).

V letu 2000 je povprečna uporabna površina stanovanja v Sloveniji znašala 71,7 kvadratnih metrov. V celotnem stanovanjskem skladu je bilo 712.372 stanovanj, od tega je 626.792 stanovanj imelo kopalnico (87,9%) (Slovenian country note, 2004, str.7, 8). Kar pa je v primerjavi z najrazvitejšimi evropskimi državami, kot sta Švedska in Nizozemska, nizko (glej poglavje 6.1.).

**Tabela 18: Delež gospodinjstev glede na stanovanjski status v Sloveniji za obdobje od 1997-2001 (v %)**

Tip oskrbe	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Lastništvo</b>	82.6	86.1	83.8	84.2	83.1
<b>Prebivanje v stanovanju, ki je last družine, sorodnikov</b>	9.4	7.1	8.3	9.2	9.3
<b>Zasebno najemno stanovanje</b>	2.4	2.1	1.8	2.2	2.4
<b>Neprofitno najemno stanovanje</b>	5.7	4.6	6.0	4.3	5.2

Vir: Cirman, 2004, str. 3.

Največje pomanjkanje najemnih stanovanj jo mogoče občutiti prav v urbanih središčih, kot star Ljubljana in Maribor, saj je koncentracija prebivalstva tam največja. Stanovanjska politika v Sloveniji je opredeljena z Nacionalnim stanovanjskim programom, ki je oblikovan za obdobje desetih let (2000-2009). Glavni namen programa je zagotoviti 11.000 stanovanj letno. Od tega 6.500 privatnih, 2.000 socialnih in 2.500 neprofitnih. V Sloveniji je bilo leta 2000 zgrajenih 300 socialnih stanovanj in 350 neprofitnih. Te številke so izredno nizke, saj je na čakalni listi okoli 7.000 prosilcev za socialno stanovanje in okoli 4.000 za neprofitno stanovanje (Slovenian country note, 2004, str. 9). Poglavitni razlog za pomanjkanje najemnih stanovanj je pomanjkanje sredstev, ki bi jih namenili za tovrstno gradnjo. Da bi postal trg najemnih stanovanj stabilen in bi se znižale tudi cene tržnih stanovanj, ter s tem posledično tudi profitne najemnine, bi morali na leto zgraditi najmanj 5.000 najemnih stanovanj. Za novogradnjo najemnih stanovanj pa bi morala največ storiti država (Aljančič, 2004, str. 8).

## **7.2. NAJEMNA POGODBA**

S sklenitvijo najemnega razmerja prepusti upravičenec do rabe stanovanja v uporabo najemniku. Osnovna obveznost najemodajalca je torej izročiti stanovanje najemniku v času, določenem s pogodbo. Ob izročitvi mora biti stanovanje v takem stanju, da najemniku omogoča normalno bivanje. Ekonomski lastnik stanovanja v času trajanja najemnega razmerja je najemodajalec, zato ga bremenijo stroški vzdrževanja stanovanja in tudi skupnih delov, če gre za večstanovanjsko stavbo. Najemnik mora uporabljati stanovanje v skladu z določili najemne pogodbe. Če način rabe z najemno pogodbo ni posebej določen, sklepamo, da mora najemnik uporabljati stanovanje na enak način, kot bi ga uporabljal lastnik (Stanovanjski zakon, 2003).

Obvezne sestavine najemne pogodbe po Stanovanjskem zakonu RS so:

- podatki o obeh pogodbenih strankah,
- določitev predmeta najema,
- obveznost plačevanja najemnine,
- navedba oseb, ki bodo skupaj z najemnikom prebivale v stanovanju,
- navedba vrste najema,
- določitev pogojev rabe stanovanja,
- ureditev razmerij glede vzdrževanja in delitve stroškov,
- odpovedni razlogi,
- čas trajanja najemne pogodbe.

Najemna stanovanjska razmerja se lahko sklepajo za določen ali nedoločen čas. Ob prenehanju najemnega razmerja mora najemnik stanovanje vrniti najemodajalcu v takem stanju, kot ga je prevzel. Drugi način prenehanja najemne pogodbe pa je njena odpoved, ki pride v poštev pri najemnih pogodbah, sklenjenih za določen ali nedoločen čas. Odpoved lahko dasta obe stranki. Odpoved najemodajalca je odvisna od tipa najemnega razmerja, najemnik pa lahko s pisno izjavo odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom devetdesetih dni (Juhart, 2003, str. 44).

## **7.3. NAJEMNINE V SLOVENIJI**

Eden izmed bistvenih elementov najemne pogodbe je določitev višine najemnine. V Sloveniji se višina najemnin za tržna, službena in namenska najemna razmerja oblikuje prosto, kar pomeni, da zakon za tovrstna najemna razmerja ne določa posebnih pravil. Edina omejitev pri višini najemnin za tržna, službena in namenska najemna stanovanja je določitev oderuške najemnine. Za oderuško najemnino se šteje najemnina, ki za več kot petdeset odstotkov presega tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je potrebno upoštevati lokacijo in opremljenost. Stranka v tem primeru lahko

uveljavlja ničnost pogodbe ali pa zahteva, da se znesek najemnine zmanjša za primerno vsoto (Horvat, 2004, str. 14).

Neprofitno najemno stanovanje je stanovanje, ki ga občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija da v najem na podlagi javnega razpisa. Na podlagi prijav se nato izoblikuje prednostna lista. Za tistega upravičenca, za katerega bo zagotovljeno stanovanje, se odda stanovanje v najem za nedoločen čas. Če najemnik več ne izpolnjuje pogojev za bivanje v neprofitnem stanovanju, potem se lahko najemna pogodba za bivanje v tem stanovanju spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje. Če se razmere najemniku ponovno poslabšajo, se lahko najemna pogodba ponovno spremeni v najemno pogodbo za neprofitno stanovanje (Stanovanjski zakon, 2003).

Najemnina za neprofitna stanovanja se oblikuje v skladu z metodologijo, ki jo določi Vlada Republike Slovenije. Kot osnova za določitev neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ki se računa kot zmnožek števila točk, vrednosti točk, uporabne stanovanjske površine, vpliva velikosti stanovanja in vpliva lokacije stanovanja. Določena je tudi vrednost točke (2,63 EUR v protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine). Neprofitna najemnina pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe (Stanovanjski zakon, 2003).

Neprofitna mesečna najemnina je v marcu leta 2002 za enosobno stanovanje (35 m<sup>2</sup>) znašala 22.327,00 SIT, za dvosobno (50 m<sup>2</sup>) 31.896,00 SIT in za trisobno (65 m<sup>2</sup>) 41.465,00 SIT (Lebar, 2002, str. 19). Profitne najemnine so v Sloveniji najvišje v Ljubljani, Mariboru, Kopru, torej tam kjer je tudi največ povpraševanja po najemnih stanovanjih. Stanovanjski zakon ne določa višin najemnin, omogoča pa preverjanje oderušnosti. To pomeni, da najemnina glede na lokacijo in samo stanovanje ne sme biti previsoka. Višino najemnin je težko preverjati, saj se določilo nanaša le na tiste najemnine, pri katerih so najemodajalci vpisani v register najemnih pogodb. Takšnih najemodajalcev pa je malo in največkrat ne dajejo pravih podatkov o višini najemnin. Tako je v letu 2002 v Sloveniji povprečna najemnina za kvadratni meter enosobnega stanovanja znašala 1.791,00 SIT, za dvosobno stanovanje 1.730,00 SIT in za trisobno stanovanje 1.866 SIT za kvadratni meter (Cirman, 2003, str. 243).

Marca 2002 je povprečna neto plača v Sloveniji znašala 142.894,00 SIT (Statistični urad RS, 2004). Kar pomeni, da je povprečna neprofitna najemnina za enosobno stanovanje (35 m<sup>2</sup>) znašala približno 15 odstotkov povprečne neto plače. Če zdaj izračunamo še delež dohodka namenjenega tržni najemnini za 35 m<sup>2</sup>, ugotovimo, da je ta znašal okoli 43 odstotkov. Če podatek primerjamo z evropskimi državami, kjer skupni stanovanjski stroški (najemnina, obratovalni stroški, ogrevanje, elektrika, voda) ne smejo presežati četrtine do tretjine mesečnih prejemkov, ugotovimo, da so najemnine v Sloveniji previsoke.

Torej v Sloveniji se večja razkorak med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih, kar se kaže v visokih cenah stanovanj in naraščajočih najemninah, predvsem v zasebnem najemnem sektorju. Tudi pritisk na neprofitna stanovanja se večja, saj je vse več prosilcev za tovrstna stanovanja. Povečan obseg zasebnega najemnega sektorja bi zmanjšal ta pritisk in tudi znižal višino najemnin v zasebnem najemnem sektorju.

## **8. TRENDI**

Ena od smeri razvoja na stanovanjskem področju, ki jo lahko opazimo v večini razvitih zahodnih družb, je rezidualizacija socialnega najemnega sektorja. Gre za proces krčenja najemnega sektorja, kar pa v njem ostane, pa so stanovanja slabše kakovosti in uporabniki z več socialnimi težavami (Mandič, 2002, str. 134).

Danes stanovanjske politike spodbujajo lastništvo, torej da posameznik sam poskrbi za stanovanje, država pa mu pri tem pomaga. Spodbujanje lastništva pa je prineslo druge težave, in sicer razdrobljen najemni sektor (z velikim številom malih stanodajalcev), številna stanovanja so terjala velika vlaganja, tekoče najemnine pa so postale edini vir za financiranje te prenove.

Malo je verjetno, da bi današnji visok delež lastniških stanovanj obstal tudi v prihodnje. Pri tem se pojavlja vprašanje, kateri od sektorjev bo najdovzetenjši za prihodnje potrebe prebivalstva. Rast javnega najemnega sektorja bi zahtevala večjo vključenost države in s tem tudi večji delež sredstev v proračunu. Ravno tako bi rast zasebnega najemnega sektorja zahtevala podporo države. Ta naj bi zmanjšala ovire, ki omejujejo njegovo donosnost. Skratka, v vsakem primeru bi imela država na stanovanjskem področju pomembno vlogo (Mandič, 2002, str. 141).

Ravno tako lahko opazimo, da večina držav zmanjšuje nadzor nad višino najemnin in da se te prosto določajo na trgu. Na drugi strani pa lahko opazimo povečan pomen stanovanjskih pomoči, predvsem za skupine z nizkimi dohodki. Ta razvoj pa ne poteka z enako intenzivnostjo in na enak način v vseh evropskih držav. Odvisen je še od vrste drugih dejavnikov, kot so demografski in ekonomski razvoj države.

## **9. SKLEP**

Trg najemnih stanovanj predstavlja pomemben del stanovanjskega trga, ta pa se od države do države razlikuje tako po velikosti kot tudi po kakovosti. To je tudi razlog, da imajo evropske države različne stanovanjske politike in uporabljajo različne mehanizme za usmerjanje stanovanjskega trga. Primerjavo najemnih sektorjev evropskih držav so oteževali nedostopni, pomanjkljivi podatki in različne interpretacije pojmov. Predvsem sem ta

problem zasledila pri primerjavi kakovosti stanovanj v najemnem sektorju in njihovi cenovni dosegljivosti.

Ugotovila sem, da se velikost in pomen različnih tipov stanovanjske oskrbe (lastništvo, najem) se s časom spreminja. Na začetku osemdesetih let so v urbaniziranih državah prevladovala zasebna najemna stanovanja, z leti pa je delež teh znatno upadel. Sestava stanovanjske oskrbe se razlikuje po posameznih državah Evrope. Tako je neki tip stanovanjske oskrbe v nekem družbenem okolju samoumeven, v drugem pa je lahko zelo redek. Ugotovila sem, da imajo najvišji delež najemnih stanovanj (v celotnem stanovanjskem skladu) v Nemčiji (60%), na Nizozemskem (47%) in v Franciji (42%). Najnižji delež (okoli 20%) pa imajo v Španiji, Grčiji in Italiji. Dejavniki, ki vplivajo na tip oskrbe s stanovanji so sistem davčnih olajšav, regulacija najemnega sektorja, politika javnih najemniških stanovanj in struktura finančnega trga. Zaradi pomembnosti najemnega sektorja pri mobilnosti delovne sile in učinkovitem delovanju stanovanjskega trga bi bilo potrebno razmisliti o smiselnosti favoriziranja lastniškega sektorja kot tipa oskrbe s stanovanjem.

V Sloveniji podatki zadnjega popisa prebivalstva kažejo, da je le še osem odstotkov najemnih stanovanj, preostala so lastniška. Največje pomanjkanje najemnih stanovanj je mogoče zaznati v Ljubljani, ki je poleg prestolnice, tudi gospodarsko in univerzitetno središče. Pomanjkanje najemnih stanovanj pa povečuje višino najemnin. Tako so ranljive skupine (nezaposleni, invalidi, študentje) zaradi cenovne nedosegljivosti stanovanj pripravljene sprejeti manj kakovostna stanovanja, včasih celo taka, ki ne ustrezajo minimalnim življenjskim pogojem bivanja. Pretirana intervencija države v smislu zaščite najemnikov (omejevanje najemnin, poostren inšpekcijski nadzor) pa bi le še dodatno destimulirala ponudbo najemnih stanovanj. Tako se država znajde v nekem »začaranem krogu«, kako zaščititi najemnike, vendar, da s tem še dodatno ne povzroči zmanjšanje ponudbe najemnih stanovanj. Država bi morala povečati ponudbo najemnih stanovanj z novogradnjo, bolj ugodnimi pogoji za financiranje izgradnje najemnih stanovanj in dodatnimi subvencijami.

Pri analizi kakovosti najemnega stanovanja nisem našla podatkov samo za najemni sektor, temveč za celoten stanovanjski sektor. Najbolj zadovoljna s stanovanji so države z visokim življenjskim standardom, kot so Nizozemska, Avstrija, Luksemburg in Danska. Stanovanja v teh državah so v primerjavi s stanovanji v drugih državah boljše opremljena in stanovanjski problemi so tukaj redkejši. V teh državah lahko opazimo višji delež najemnih stanovanj (okoli 40%) kot v drugi skupini držav. Slednjo predstavljajo Španija, Italija, Grčija in Portugalska, torej države z najnižjim življenjskim standardom v Evropski uniji in slabimi stanovanjskimi razmerami. Kot tip oskrbe s stanovanji tu prevladuje lastniško stanovanje, medtem ko se delež najemnih stanovanj giblje okoli 20 odstotkov.

Ugotovila sem torej, da imajo evropske države različno strukturo in kakovost najemnega sektorja, zato so tudi cilji nacionalnih stanovanjskih politik različni. Kot sem že omenila, so primerjave med njimi včasih nemogoče, včasih celo nesmiselne in bi nam samo izkrivile

sliko o resničnem stanju na trgu najemnih stanovanj. Pri tovrstnih analizah je potrebno biti pozoren na različne opredelitve pojmov, metod in smiselnost primerjave. Zato je poleg celotnega stanovanjskega področja v določeni državi potrebno poznavanje in razumevanje ostalih dejavnikov razvoja države kot so demografski, socialni, ekonomski, itd. Za mednarodno primerjavo podatkov bi bila potrebna uporaba enotne metodologije (kaj se šteje za stanovanje), enotnega izrazoslovja ter standardizacija pri pridobivanju podatkov.

## **LITERATURA:**

1. Aljančič Joža: Najemnih stanovanj ni, ker jih ne gradijo. Denar & Svet Nepremičnin (Priloga Dnevnika), Ljubljana, 26.2.2004, str. 11.
2. Bilič Franka: Pregled stanovanjskih politik v izbranih evropskih državah in Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Visoka poslovna šola, 2003. 40 str.
3. Blagajne Dušan: Zemljiška renta kot element najemnine-uvodna pojasnila. 14. tradicionalno strokovno srečanje: Poslovanje z nepremičninami: Zbornik referatov. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2003. str. 259.
4. Boškić Ružica: Krepitev moči na stanovanjskem področju. Nemoč in tveganja. Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002. str. 21.
5. Boškić Ružica: Nabor ukrepov stanovanjske politike v izbranih državah. Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002. str. 183-197.
6. Cirman Andreja: Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002. str. 163-179.
7. Cirman Andreja et. al.: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2000. 128 str.
8. Cirman Andreja: Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Doktorska disertacija. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2003. 243 str.
9. Cirman Andreja: Housing tenure preferences in societies with marginal rental sectors: The case of Slovenia. Toronto : Centre of urban and community studies, 2004. 24 str.
10. Debevec Jure: Najemniki denacionaliziranih stanovanj. Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002. str. 111-128.

11. Ditch John et. al.: Social Housing, Tenure and Housing Allowance: An International Review. London : University of York, 2001. 159 str.
12. Doling John: Comperative Housing Policy: Government and Housing in Advanced Industrialized Countries. London : MacMillan Press , 1997. 228 str.
13. Filipović Maša, Černič Mali Maša, Sendi Richard: Bivanje za starejše. Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002. str. 106-108.
14. Horvat Cvetka: Neprofitna najemna stanovanja, subvencioniranje in najemnine. Ljubljana, 23/648(2004), 22, str. 14-16.
15. Juhart Miha: Stanovanjski zakon. Uvodna pojasnila. Ljubljana : GV Založba, 2003. 173 str.
16. Kožamelj Nina: Mednarodna primerjava ureditve odnosa med najemnikom in lastnikom stanovanja. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2003. 44 str.
17. Lavrač Vladimir: Mehanizmi državne intervencije na stanovanjskem trgu. IB revija, Ljubljana, 26(1992), 3/4, str. 14-21.
18. Lebar, Jolanda: Z novim zakonom višje najemnine. Nepremičnine, Ljubljana, VIII (2002), 70 , str. 19.
19. Mandič Srna: Stanovanje in država, Ljubljana : Znanstveno in publicistično središče, 1996. 206 str.
20. Mandič Srna: Trendi v najemnem sektorju Srednje in Vzhodne Evrope. Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002. str. 131-143.
21. Reijo, Marie-Juntto, Anneli: National characteristics remain in housing. Helsinki : Statistics Finland, 2002. str. 57-90.
22. Rips Franz Georg: Okrogla miza sveta za varstvo pravic najemnikov. Glasilo mestne občine Ljubljana, Ljubljana, 2004, 1/2. str. 23-25.
23. Simsič Marjanca: Stanovanjska politika in država. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1996, 53 str.
24. Van der Heijden Harry, Haffner Marietta: Housing expenditure and housing policy in the West European rental sector. Journal of Housing and Built Envornment, Netherlands : Kluwer Academic Publishers, 2000, 15. str. 71-92.

## **VIRI:**

1. Banka Slovenije: Arhiv finančnih podatkov.  
[URL: <http://www.bsi.si>], september 2004.
2. European Central Bank: Structural Factors in EU Housing Markets, 2003.  
[URL: <http://www.ecb.int/pub/pdf/euhousingmarkets.pdf>], marec 2003
3. European Communities: Living conditions in Europe, 2004.  
[URL: [http://www.mszs.si/eurydice/posvet/eurostat/living\\_conditions\\_2003.pdf](http://www.mszs.si/eurydice/posvet/eurostat/living_conditions_2003.pdf)], 16.7.2004.
4. European Statistics from A to Z .  
[URL: [http://europa.eu/int/working\\_papers/soci/w14/text1\\_en.htm](http://europa.eu/int/working_papers/soci/w14/text1_en.htm)], 10.5.2004.
5. Housing Statistics in the European Union 2002. University of Liège.  
[URL: <http://www.europeanhousingforum.com>], 7.5.2004.
6. Slovenian country note.  
[URL: <http://www.iut.nu>], 23.9.2004.
7. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003).
8. Statistični urad RS: Podatkovna baza.  
[URL: <http://www.stat.si>], september 2004.
9. Urad vlade za informiranje: Nepremičnine in urejanje prostora.  
[URL: <http://www.evropa.gov.si/publikacije>], 11.7.2004.

## **SLOVAR TUJIH IZRAZOV:**

EMPOWERMENT -	moč uporabnikov
HOUSING ALLOWANCE -	stanovanjska pomoč
HOUSING COOPERATIVES -	stanovanjske zadruge
HOUSING CONDITIONS -	življenjske razmere
COOPERATIVELY OWNED HOUSING -	zadružna stanovanja