

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

**DIPLOMSKO DELO**

ANDREJA FLORJANČIČ

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

PROBLEMATIKA REŠEVANJA STANOVANJSKEGA PROBLEMA  
MLADIH V MESTNI OBČINI NOVO MESTO

Ljubljana, april 2007

ANDREJA FLORJANČIČ

## **IZJAVA**

Študentka **ANDREJA FLORJANČIČ** 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 24. 04. 2007

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

## KAZALO

<b>1 UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2 STANOVANJE IN STANOVANJSKI STATUS</b> .....	<b>2</b>
2.1 STANOVANJE – OSNOVNA ČLOVEKOVA PRAVICA IN VLOGA DRŽAVE .....	2
2.2 STANOVANJE IN PRIMERNO STANOVANJE .....	2
2.3 OPREDELITEV POJMA STANOVANJSKI STATUS .....	4
2.3.1 Značilnosti obeh statusov .....	4
2.3.2 Prednosti in slabosti lastništva v primerjavi z najemom .....	4
<b>3 MLADI ISKALCI STANOVANJ</b> .....	<b>6</b>
3.1 OPREDELITEV MLADOSTI – MLADI KOT DRUŽBENA SKUPINA .....	6
3.2 SOCIALNO-EKONOMSKI POLOŽAJ MLADIH .....	7
3.3 PODALJŠEVANJE MLADOSTI .....	7
3.4 RANLJIVA SKUPINA NA STANOVANJSKEM PODROČJU .....	9
<b>4 DEJAVNIKI, KI VPLIVAJO NA ODLOČITEV IN ČAS ODLOČITVE O STANOVANJSKEM STATUSU POSAMEZNIKA</b> .....	<b>10</b>
4.1 POMEN DRŽAVE NA STANOVANJSKEM PODROČJU TER NJEN VPLIV NA ODLOČITEV O STANOVANJSKEM STATUSU .....	10
4.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE IN NJIHOV VPLIV NA ODLOČITEV O STANOVANJSKEM STATUSU .....	11
4.2.1 Instrumenti stanovanjske politike v Sloveniji .....	12
4.3 VPLIV DRUGIH DEJAVNIKOV NA ODLOČITEV O STANOVANJSKEM STATUSU .....	14
4.4 ČAS ODLOČITVE O STANOVANJSKEM STATUSU .....	15
<b>5 STANOVANJSKE PREFERENCE IN MLADI V SLOVENIJI</b> .....	<b>16</b>
5.1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKE POLITIKE V OBDOBJU SOCIALIZMA .....	16
5.2 STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI PO PRIVATIZACIJI LETA 1991 .....	19
5.3 INSTITUCIONALNI OKVIR OBRAVNAVE OBEH STATUSOV V SLOVENIJI .....	21
5.3.1 Davčno obravnavanje obeh alternativ .....	21
5.3.1.1 Davčne spodbude lastnikom-uporabnikom stanovanj .....	21
5.3.2 Omejevanje najemnin .....	25
5.3.3 Državne intervencije v sistem stanovanjskega financiranja .....	28
5.4 LEASING NEPREMIČNIN .....	31
5.5 MEDDRUŽINSKI TRANSFERI .....	32
<b>6 ANALIZA ANKETE O STANOVANJSKEM STATUSU MLADIH V SLOVENIJI – PRIMER NOVEGA MESTA</b> .....	<b>32</b>
6.1 STANOVANJSKE RAZMERE NA LOKALNI RAVNI MESTNE OBČINE NOVO MESTO .....	32
6.2 ANALIZA ANKETE O PREFERENCAH STANOVANJSKEGA STATUSA MLADIH .....	34
6.2.1 Anketna metodologija .....	34
6.2.2 Trenutni stanovanjski status mladih .....	35
6.2.3 Zaposlitveni status, stabilnost zaposlitve in mobilnost mladih .....	37
6.2.4 Najemne izkušnje in odnos do najemnega sektorja .....	39
6.2.5 Stališča do različnih značilnosti najemnih in lastniških stanovanj .....	40
6.2.6 Financiranje nakupa nepremičnine .....	42
6.3 SKLEP ANALIZE ANKETE O PREFERENCAH STANOVANJSKEGA STATUSA MLADIH .....	43
<b>7 SKLEP</b> .....	<b>44</b>
<b>LITERATURA</b> .....	<b>46</b>
<b>VIRI</b> .....	<b>48</b>
<b>PRILOGE</b>	

## 1 UVOD

Prehod iz stanovanja staršev in odločitev o svojem stanovanjskem statusu predstavlja na poti k samostojnosti eno izmed najpomembnejših življenjskih odločitev mladih. V Sloveniji je zaznati trend, da se čas prehoda od staršev v lastno stanovanje podaljšuje. Na eni strani zaradi podaljševanja življenjskega cikla mladosti, ki ga zaznamuje podaljšano izobraževanje, in na drugi strani zaradi poslabšanja razmer tako na stanovanjskem kot tudi na zaposlitvenem trgu.

Ko govorimo o stanovanjskem statusu, govorimo v bistvu o pravicah in obveznostih, ki jih prinaša lastniški oziroma najemni stanovanjski status. Oba statusa prinašata tudi številne druge prednosti in slabosti. Torej odločitev o stanovanjskem statusu ni zgolj enostavna odločitev, ki bi temeljila le na pravicah in obveznostih ali finančnih izračunih, ampak kompleksna odločitev, na katero vplivajo številni dejavniki, tako ekonomski kot tudi socialni in politični.

Namen mojega diplomskega dela je prikazati trenutno stanje na slovenskem stanovanjskem področju, osvetliti dejavnike, ki vplivajo na stanovanjske preference mladih, in na podlagi izvedene ankete ugotoviti, kakšne so stanovanjske preference mladih v Mestni občini Novo mesto.

Uvodu sledi opredelitev pojmov stanovanje, primerno stanovanje ter stanovanjski status, osvetlitev značilnosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa ter primerjava prednosti in slabosti med enim in drugim. V tretjem poglavju sem nekaj besed namenila mladim kot družbeni skupini, njihovem socialno-ekonomskemu položaju, fenomenu podaljševanja mladosti ter opredelitvi ranljive skupine na stanovanjskem področju. V četrtem poglavju skušam predstaviti dejavnike, ki vplivajo na odločitev posameznika med najemom in lastništvom, predvsem vpliv države in njenih institucij na odločitev o stanovanjskem statusu. Peti del diplomske naloge je najobsežnejši in se nanaša na stanovanjske preference mladih v Sloveniji. V tem delu najprej prikazujem razmere na stanovanjskem trgu v dveh značilnih obdobjih, ki sta zaznamovali slovenski stanovanjski trg. V nadaljevanju je predstavljen institucionalni okvir obravnave obeh statusov v Sloveniji, kjer so zajete tudi vse zadnje spremembe zakonodaje, ki se nanaša na stanovanjsko področje. V predzadnjem poglavju se osredotočim na Mestno občino Novo mesto, kjer sem izvedla Anketo o stanovanjskih preferencah mladih, na podlagi izvlečkov anketne analize pa ugotavljam, kakšne so stanovanjske preference mladih. Končujem s sklepom, kjer povzemam misli in ugotovitve, ki sledijo iz prejšnjih poglavij.

## 2 STANOVANJE IN STANOVANJSKI STATUS

### 2.1 Stanovanje – osnovna človekova pravica in vloga države

Življenje v miru, dostojanstvu in varnosti so tri osnovne človekove pravice. Temeljna sestavina teh treh pravic je tudi primerno, cenovno dosegljivo in dostopno stanovanje, saj ima vsakdo neodtujljivo pravico do prostora, v katerem bo lahko te tri temeljne pravice uresničeval in torej živel v miru (nemoteno), dostojanstveno in varno. V domeni nacionalnih držav je, da tako kot druge temeljne človekove pravice tudi načela pravice do stanovanja prevedejo in vključijo v svoj pravni red in instrumente stanovanjske in socialne politike. Človekove pravice do stanovanja torej priznava, definira, razvija in varuje država. To pa v smislu zakona, stanovanjske politike in prakse pomeni, da mora država pri oblikovanju stanovanjske politike uporabiti maksimum »razpoložljivih virov« za »vse večje uresničevanje« pravic do stanovanja. V tem širšem smislu gre torej za postavljanje norme, ki naj ji sledi stanovanjska politika (Mandič, 1999, str. 28–29).

Država je torej odgovorna za to, kakšne so stanovanjske priložnosti prebivalstva. K temu jo zavezujejo tudi številni mednarodni dokumenti, ki jih je podpisala. *Splošna deklaracija OZN o človekovih pravicah iz leta 1948, Resolucija OZN o človekovi pravici do stanovanja iz leta 1993, Carigrajska deklaracija OZN, o človekovih naseljih in njen akcijski načrt Agenda Habitat iz leta 1996, Evropska konvencija o človekovih pravicah* in nenazadnje tudi leta 1996 revidirana *Evropska socialna listina*, ki jo je ratificirala tudi Slovenija, in ki v 31. členu vpeljuje pravico do stanovanja ter določa, da se države podpisnice, z namenom zagotoviti učinkovito izvajanje pravice do stanovanja, zavezujejo sprejeti ukrepe, ki bodo razvijali dostop do stanovanja primerne standarda, preprečevali in omejevali brezdostopnost s ciljem njegove postopne odprave ter omogočili, da bo cena stanovanja dostopna tudi tistim brez ustreznih sredstev (Mandič, 2001, str. 4).

### 2.2 Stanovanje in primerno stanovanje

Stanovanje je po Stanovanjskem zakonu (2003) opredeljeno kot skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki predstavljajo funkcionalno celoto, praviloma z enim vhodom. Ti prostori so lahko v enostanovanjski, večstanovanjski ali v drugi zgradbi. Za to, da je nek prostor opredeljen kot stanovanje, morata biti izpolnjena objektivni pogoj (možnost trajne uporabe stanovanja) in subjektivni pogoj (namen trajnega bivanja).

Stanovanjski zakon (2003) loči tudi med več vrstami stanovanj. Z vidika lastništva zakon loči med lastniško in najemniško zasedenimi stanovanji. Z vidika namena, zaradi katerega jih lastnik odda v najem, pa slednje deli še na:

- *neprofitno najemno stanovanje*: stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnico, in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja;
- *tržno najemno stanovanje*: stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu;

- *službeno najemno stanovanje: stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb;*
- *namensko najemno stanovanje: stanovanje, ki je namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.*

Tako jih torej deli zakon. Za najemnike se najemna stanovanja najbolj očitno razlikujejo po višini najemnine, po postopku pridobitve in po trajnosti uporabe. Zaradi teh razlik je za najemnike ključnega pomena sklenitev najemne pogodbe, ki mora med drugim vsebovati tudi natančno opredelitev vrste najemnega stanovanja.

Stanovanjski zakon opisno opredeljuje tudi primerno stanovanje. To je stanovanje, ki je v takšni eno- ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb, in je zanjo v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njihovih družinskih članov, ki živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu, ter ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona (Stanovanjski zakon, 2003).

V Resoluciji Evropskega parlamenta o socialnih vidikih stanovanja iz leta 1997, lahko preberemo, da odsotnost primerne stanovanja pomeni za prizadete posameznike in družine izziv človekovemu dostojanstvu in oviro njihovem sodelovanju v političnem, gospodarskem, družbenem in kulturnem življenju (Mandič, 1999, str. 19).

V ekonomski teoriji ima stanovanje status zelo kompleksne dobrine; to pomeni, da ga opisuje veliko število lastnosti, ki so pomembne za njegovega uporabnika. Najprej so tu fizične značilnosti stanovanja kot bivališča – to so npr. velikost, osvetljenost, trdnost strukture, opremljenost z infrastrukturo itd. Zatem je tu vrsta drugih teže merljivih lastnosti, ki segajo od trajnosti in varnosti njegove uporabe, zasebnosti doma, premoženjskih tveganj in prijateljskih vezi v soseščini do uglednosti lokacije stanovanja. Ob tej večpomenskosti je seveda razumljivo, da je večplasten tudi sociološki pomen stanovanja, ki se prepleta z raznoterimi družbenimi pojavi. Te značilnosti stanovanja se običajno obravnavajo pod dvema velikima krovima pojmom. Prvi je kakovost stanovanja ali stanovanjski standard, ki opredeljuje predvsem fizične značilnosti stanovanja in njegovo materialno kakovost. Drugi krovni pojem je stanovanjski status, ki zadeva predvsem tiste značilnosti stanovanja, ki so pomembne z vidika uporabe in nadzora nad uporabo stanovanja (npr. varnost in trajnost uporabe ter finančni in premoženjski vidiki) oziroma nematerialne vidike kakovosti stanovanja (Mandič, 1999a, str. 187, 191).

## **2.3 Opredelitev pojma stanovanjski status**

Izvorna opredelitev stanovanjskega statusa je pravna. V pravnem smislu gre za pravico do posesti stanovanja ali pravni naslov za uporabo stanovanja, ki ima dva pravna temelja – lastninsko pravico (lastništvo stanovanja) ali najemno pogodbo (najemništvo). Tako govorimo o dveh stanovanjskih statusih, ki sta: v prvem primeru lastniški stanovanjski status in v drugem primeru najemni stanovanjski status (Mandič, 1996, str. 70).

Ko govorimo o stanovanjskem statusu, govorimo v bistvu o svežnju pravno urejenih pravic in obveznosti, ki jih lastniški in najemni status prinašata posameznemu gospodinjstvu. V ekonomskem smislu so na stanovanjski status vezane raznovrstne finančne obveznosti in olajšave, ki so običajno domena nacionalnih stanovanjskih politik. Pravice in obveznosti, ki so lastne posamezni obliki stanovanjskega statusa, vplivajo na to, kako lahko gospodinjstva pridobijo, uporabljajo, spreminjajo in razpolagajo s stanovanjem. Zaradi tega je pomembno razlikovati med pravicami in obveznostmi, ki jih prinašata lastniški oziroma najemni stanovanjski status (Cirman, 2003, str. 9).

### **2.3.1 Značilnosti obeh statusov**

Stopnja mobilnosti, kakovost vzdrževanja, zadovoljstvo stanovalcev in stopnja subvencioniranosti so le nekatere spremenljivke, po katerih se v nekem lokalnem ali nacionalnem okolju lastništvo razlikuje od najemništva. Iz začetka šestdesetih let predvsem v angleško govorečih deželah najdemo pester nabor primerjav prednosti in slabosti lastništva pred najemništvom. Nabor prednosti in slabosti obeh statusov se je pozneje zelo skrčil. Še več, uveljavilo se je prepričanje, da je lastništvo v primerjavi z najemništvom nesporno več vredno, saj naj bi med ljudmi obstajala »naravna« želja po lastništvu, le-to naj bi omogočalo visoko stopnjo varnosti in stabilnosti ter pomenilo premoženje in »vložek« v sistem (Mandič, 1996, str. 72).

Lastniški in najemni stanovanjski status se torej med seboj razlikujeta v pravicah in dolžnostih, ki jih ureja pravni sistem, v prisotnih tveganjih ter v družbenih in ekonomskih posledicah, ki so povezane s posameznim statusom. V nadaljevanju zato obravnavam prednosti in slabosti posameznega stanovanjskega statusa.

### **2.3.2 Prednosti in slabosti lastništva v primerjavi z najemom**

Cirmanova (2002) obravnava prednosti in slabosti lastništva v primerjavi z najemom ločeno glede na raven posameznika ali družbe. Prednosti oziroma slabosti lastniškega stanovanjskega statusa na ravni posameznika sem strnila v spodnji preglednici:



### **Prednosti lastništva**

- večja stanovanjska varnost
  - večji nadzor nad stanovanjem
  - večja kakovost stanovanja
  - padajoči stanovanjski izdatki
- večja finančna varnost
  - varna kapitalska naložba
  - relativno visoka donosnost stanovanjskih naložb
- večje življenjsko in bivalno zadovoljstvo ter boljše zdravstveno stanje
- pozitiven vpliv na prerazdelitev premoženja

### **Slabosti lastništva in tveganja povezana z njim**

- slaba razpršenost posameznikovega premoženja
- manjša mobilnost
- slaba likvidnost naložbe
- negativen vpliv na trg dela in kapitala
- breme vzdrževanja

Prednost lastnikov pred najemniki se kaže predvsem v naslednjih treh značilnostih lastniških stanovanj: nadzor nad stanovanjem, kakovost stanovanja, padajoči stanovanjski izdatki. Na področju nadzora nad stanovanjem ima lastnik večjo svobodo pri prilagajanju stanovanja svojemu okusu in potrebam. Lastniki naj bi bivali v kakovostnejših stanovanjih in uživali tudi časovne prednosti padajočih izdatkov za stanovanje ob navadno naraščajočih dohodkih ter bili zaščiteni pred nepričakovanimi povečanju najemnin.

Lastno stanovanje velja za sorazmerno varno kapitalsko naložbo, ki ob naraščajočih cenah stanovanj omogoča akumulacijo lastnih sredstev. Donosnost nepremičninskih naložb je višja od donosnosti manj tveganih obveznic in nižja od donosnosti bolj tveganih naložb v lastniške vrednostne papirje. Njen tekoči donos se meri v obliki pogosto neobdavčene imputirane najemnine. Mnogi naložbo v lastno stanovanje označujejo z obliko prisilnega varčevanja, saj se z odplačevanjem posojila večja vrednost lastne udeležbe v stanovanju. Z zastavo lastne nepremičnine imajo lastniki tudi boljše izhodiščne pogoje pri zagotavljanju dolžniških finančnih virov. Nepremičnina omogoča tudi dostop do likvidnih sredstev s pomočjo hipotekarnih posojil. Odsotnost stroška najemnine pa tudi močno vpliva na likvidnost starostnikov, ki se jim ob upokojitvi znižajo tekoči dohodki.

Seveda pa lastništvo ne prinaša le prednosti, ampak tudi slabosti. Ponavadi je delež vrednosti lastne nepremičnine v vrednosti celotnega premoženja zelo visok. Ta delež naj bi po nekih predvidevanjih v Sloveniji celo presegal 75 odstotkov, kar pa je z vidika optimalne razpršitve premoženja precej več, kot bi bilo ustrezno. Zaradi tega so lastniki izpostavljeni dvema posebnima vrstama tveganj: tveganju spremembe cen stanovanj in tveganju odplačevanja

posojil. Ta problem je še posebej izrazit pri mladih gospodinjstvih, ki ponavadi spadajo še v nižji dohodkovni razred, in pri katerih je delež nepremičnine v celotnem premoženju še toliko višji. Slabost naložbe v nepremičnino je tudi slaba likvidnost naložbe kot take in visoki transakcijski stroški, povezani z njeno prodajo. Ohranitev vrednosti take naložbe je pogojena tudi z vlaganji v njeno vzdrževanje, ki predstavljajo dodatne stroške.

Izhajajoč iz predpostavke, da je lastništvo želja vsakega posameznika, lahko rečemo, da se izpolnitev te želje kaže v človekovem vsesplošnem zadovoljstvu. Lastniški status namreč prinaša določne ekonomske in družbene koristi.

Na ravni družbe Cirmanova ugotavlja naslednje: lastništvo ima negativen vpliv na trg dela in trg kapitala ter pozitiven vpliv na prerazdelitev premoženja. Vendar pa lastniki bolje vzdržujejo svoje nepremičnine, lastništvo naj bi imelo tudi pozitiven vpliv na vzgojo otrok in zviševalo kakovost bivanja v lokalnem okolju ter investicije v socialni kapital.

Na drugi strani omogoča najemni status večjo razpršenost portfelja, torej vlaganje v donosnejše naložbe in večjo mobilnost. Večja mobilnost ima lahko predvsem v mladosti izredno pozitiven vpliv na posameznikov zaposlitveni status in nenazadnje na celoten trg delovne sile. Na drugi strani pa je z najemnim statusom povezanih kar nekaj tveganj. Najbolj vidni sta zagotovo negotovost obnovitve pogodbe ter možna rast najemnine v prihodnosti. Statistika najemnih stanovanj kaže na to, da so ta velikokrat tudi slabše vzdrževana.

### **3 MLADI ISKALCI STANOVANJ**

#### **3.1 Opredelitev mladosti – mladi kot družbena skupina**

Socialne definicije mladosti in odraslosti nimajo več moči, da bi enolično določale dobo in način potekanja mladosti, tako je skoraj nemogoče določiti leta, ki bi omejevala ta pojem (Ule, 1988, str. 11). Pri opredelitvi družbene skupine mladih torej naletimo na težave že pri tako jasnem kriteriju, kot je starost. Če še obstaja konsenz o spodnji meji mladosti, nekje med 14. in 15. letom, pa je zgornja meja neskončno raztegljiva in sega vse od 25. leta pa tja do 30 let in čez, do »mladih po srcu«. Najpogosteje v skupino starejših mladih prištevamo tiste, ki niso v popolnosti prevzeli skrbi zase. V zadnjih letih zaznavamo veliko širitev predvsem slednje skupine, ki jo predstavljajo zlasti študentje in tisti, ki v poznih dvajsetih letih še vedno živijo pri starših. Nejasnosti pri definiranju mladosti dodatno povzroča cela vrsta bolj ali manj znanstvenih disciplin in teorij, ki o mladosti govorijo kot o obdobju, ki ga je treba nadzorovati, mu postavljati meje in ga usmerjati, kot da bi to omogočalo ali celo zahtevalo obdobje samo po sebi (Leskošek, 1999, str. 74).

Na podlagi raziskav mladine ob koncu dvajsetega stoletja lahko potegnemo nekaj skupnih značilnosti mladih. To so: naraščajoča negotovost prehodov v odraslost, podaljšano obdobje izobraževanja, posledično podaljševanje mladosti in ekonomske odvisnosti od izvirne družine,

individualizacija življenjskih potekov ter vse kasnejše odločanje za družinsko življenje in s tem nizka rodnost (Ule, 2002). Nadalje Uletova ugotavlja, da različno pojmovanje mladosti in odraslosti vpliva tudi na oblikovanje stanovanjske kariere, kjer je predvsem pomembno, kako posameznik doživlja mladost. Če mladost dojema kot dobo omejitev in odvisnosti od staršev, bo vsa svoja prizadevanja polagal v to, da se čim hitreje osamosvoji, tako finančno kot sociološko ter stanovanjsko. Posameznik, ki mladost doživlja kot obdobje »svobode«, jo bo pripravljn podaljševati, zato se bo dlje časa opiral na pomoč staršev in podaljševal bivanje doma (Ule, 1995, str. 67).

### **3.2 Socialno-ekonomski položaj mladih**

Mladi so v veliki meri odvisni od družbenih danosti in objektivnih pogojev. V obdobju stagnacije in krize je torej mladina tista družbena skupina, pri kateri je razkorak med osebnimi interesi in prizadevanji ter družbenimi potrebami in možnostmi največji. Zaznamo ga lahko na vseh področjih njihovega dela in življenja: pri izobraževanju, zaposlovanju, napredovanju, osamosvajanju in ustvarjanju družine, pridobivanju stanovanja in soodločanju v družbi. Skratka, mlada generacija se sooča z dejstvom, da si na podlagi lastnih sposobnosti in dela ne more zagotoviti normalnih možnosti za delo in življenje, kar jim onemogoča, da bi postali polnopravni člani družbe, saj nezaposlenost pomeni podaljševanje ekonomske in socialne odvisnosti od tistih, ki jim dajejo sredstva za preživljanje. Oblikovanje lastne samostojnosti, lastnega življenja jim je onemogočeno ali vsaj oteženo, kar povzroča frustracije, občutek nemoči in nepotrebnosti. Ekonomska nesamostojnost je za mlade največja prisila, ki jih drži v podrejenem položaju v odnosu do odraslih in družbe (Ule, 1993).

V času, ko je večina institucij odpovedala, je družina ostala ena redkih tistih, ki mladostnikom pomaga, jih varuje in oskrbuje. O tem priča tudi raziskava Mladina '95, kjer je razvidno, da večina mladih pri reševanju svojih eksistencialnih problemov pričakuje pomoč staršev, še posebej pri reševanju stanovanjskih problemov. Odvisnost od družine orientacije je prav v zadnjem desetletju dobila še večji pomen.

### **3.3 Podaljševanje mladosti**

V poznih šestdesetih letih je prišlo do sprememb v prehodu iz klasične mladosti v obdobje odraslosti. Če je bil študij včasih nekaj prestižnega, neobičajnega, je v zadnjih letih odločitev za študij postala normalen del življenjskega ciklusa vse večjega dela mladih. Podaljševanje izobraževanja, ki je posledica spremenjenih zgodovinskih, družbenih in ekonomskih pogojev, je tako povzročilo, da vse več mladih po zaključku adolescence ne vstopa v svet odraslosti, ampak v obdobje postadolescence. To je posebna oblika mladosti, ki nastopi po zaključku tradicionalne mladosti in zajema prvo polovico dvajsetih let (20–24). Ta faza je v današnjem času postala življenjska faza in način življenja večinoma mlajše, predvsem študentske populacije med dvajsetim in tridesetim letom življenja. Tako imenovano podaljšano mladost zaznamuje čedalje daljši študij, samostojno oblikovanje življenjskega stila in vsakdanjega

življenja. Posledice zlasti daljšega študija se kažejo tudi pri vse poznejšem ustvarjanju družine, zaposlovanju in pridobivanju stanovanja (Ule, 1996, str. 11,15).

Podaljševanje mladosti se kaže tudi (in predvsem) v vse poznejšem prehajanju mladih iz družine orientacije (družine, v kateri smo se rodili) v družino prokreacije (družina, ki jo ustvarimo sami). Mladi si ne ustvarijo lastne družine takoj potem, ko končajo šolanje in se zaposlijo. Obdobja novega poldružinskega življenja se je prijela oznaka LAT faza (*ang. living apart together*), torej živeti skupaj s svojimi partnerji in hkrati narazen, to je v izvornih družinah (Kuhar, Ule, 2002, str. 315). Gre za obdobje, ki ga označuje t. i. *fenomen podaljšane mladosti*, kjer si mladi zaradi podaljšane dobe študija kasneje ustvarijo lastno družino, se tudi kasneje odločajo za starševstvo, kar pa se posledično odraža tudi v nižji stopnji rodnosti (Rener, Švab, 1998, str. 24).

Renerjeva in Švabova (1998, str. 39) podaljšano mladost oz. LAT fazo opisujeta kot obdobje posebnega načina družinskega življenja, ko mladi pogosto še vedno živijo pri svojih starših. Zaradi raznolikosti družinskega življenja v tem obdobju je ta fenomen zelo težko uloviti z uradno statistiko. Avtorici nadalje prav tam navajata naslednje značilnosti LAT faze:

- mladi živijo doma dalj časa (v starosti od 20 do 26 let);
- živijo doma tudi po končanem študiju in prvi zaposlitvi;
- živijo doma in hkrati še nekje drugje;
- živijo nekje drugje, a redno obiskujejo starše in uporabljajo njihove storitve.

LAT faza je torej vmesno obdobje med družinsko odvisnostjo od izvorne družine in docela neodvisnim življenjem mladih. Odvisnost je predvsem ekonomska, neodvisnost pa socialno-kulturna. Razlogi za podaljševanje življenja s starši so obenem *objektivni* (podaljšano obdobje študija, težave pri zaposlovanju oz. doseganju ekonomske neodvisnosti, stanovanjski problemi) in *subjektivni* (lagodnost in cenovna ugodnost življenja doma, visoka stopnja avtonomije, ki so si jo ustvarili mladi doma, prijateljski odnosi s starši, materialna in emocionalna varnost itd.) V večini primerov gre za kombinacijo objektivnih in subjektivnih dejavnikov (Kuhar, Ule, 2002). LAT faza ne pomeni vedno idealnega načina življenja, kar velja tako za starše kot za otroke. V Sloveniji gre verjetno za to, da so starši in njihovi otroci preprosto ujeti v takšen način življenja, torej gre bolj za edino kot pa želeno izbiro. To potrjujejo tudi izsledki raziskave Mladina '95, kjer za večino mladih ugotavljajo, da ne želijo živeti s svojimi starši, ampak s svojim partnerjem v svojem stanovanju (86,2 %), a so hkrati prepričani, da bodo po vsej verjetnosti živeli s svojimi ali partnerjevimi starši (38,9 %) (Švab, 2001, str. 10).

Raziskava Kvaliteta življenja (1994) je pokazala, da kar 37,5 odstotka mladih v starosti od 25 do 29 let še vedno živi v družini orientacije, četrtnina pa jih živi v razširjeni družini, od tega polovica s svojo lastno družino. To pomeni, da približno polovica mladih iz omenjene raziskave v starosti od 25 do 29 let še vedno živi s starši (Švab, 2001). V anketi o Stanovanjski problematiki mladih, ki jo je leta 2004 izvedla Študentska organizacija Univerze v

Ljubljani, je zaznati naraščanje te problematike, saj je bilo ugotovljeno, da kar 75 odstotkov mladih v starosti od 25 do 29 let še vedno živi pri starših. Ta odstotek je sicer nekoliko nižji pri starosti od 30 do 35 let, vendar je še vedno alarmanten in znaša kar 43 odstotkov. Iz navedenega sklepamo, da so se v desetih letih priložnosti za pridobivanje samostojnega stanovanja še dodatno poslabšale. Ob tem je pomembno opozoriti tudi na možnost, da se je ob zmanjšanju priložnosti za avtonomno stanovanje povečalo »nadomeščanje stanovanjskih preferenc« z drugimi preferencami, kar bi pomenilo, da se mladi namesto zelo težavne avtonomne stanovanjske kariere raje odločajo za udobje, varnost, varčevanje in druge ugodnosti, ki jih omogoča bivanje v gospodinjstvu staršev (Mandič, 1999a, str. 201). Zaradi navedenih sprememb je zaznati tudi spremembe v značilnostih družinskega življenja mladih.

### **3.4 Ranljiva skupina na stanovanjskem področju**

Skupine, ki imajo v primerjavi z drugim prebivalstvom slabši izhodiščni položaj za uspeh na določenem področju, imenujemo ranljive skupine na tem področju. Pojem označuje družbene skupine, ki imajo v primerjavi z drugimi skupinami manj virov, kot so na primer denar, informacije, zveze in različne veščine. Zaradi pomanjkanja teh virov so slabše opremljene v boju za omejene dobrine na trgu ter tako prikrajšane že v izhodiščnem položaju. Te skupine obstajajo na vseh življenjskih področjih. Eno izmed njih je prav gotovo stanovanjsko področje, na katerem je ranljivost lahko usodna za celotno življenje posameznikov in njihovih družin (Boškić, Filipovič, 2002, str. 71).

V okoliščinah zadnjega desetletja in pol, ko se je v večini razvitih družb poslabšala oskrba s cenovno dosegljivimi najemnimi stanovanji, obenem pa so se povečala zaposlitvena in druga tveganja, je postala posebej izpostavljena skupina mladih (Mandič, 1999, str. 17). Mladi na stanovanjskem trgu predstavljajo finančno šibko skupino. K temu največ pripomorejo slabe zaposlitvene možnosti (brezposelnost, zaposlenost za določen čas), ki posledično pomenijo tudi omejen dostop do dolgoročnih dolžniških finančnih virov. Slabo finančno stanje mladostnikov in nove demografske značilnosti družbe, med katere spada tudi pluralizacija družinskih oblik, tako narekujejo najprimernejšo obliko stanovanja za mlade, to je cenovno dosegljivo najemno stanovanje.

V Sloveniji je v zadnjih letih zaznati veliko pomanjkanje razpoložljivih cenovno dosegljivih stanovanj, to je neprofitnih najemnih stanovanj. Kaže, da stanovanjska oskrba ni sledila demografski dinamiki, kar dodatno otežuje reševanje stanovanjskega vprašanja mladih. Struktura stanovanjskega sklada po letu 1991 v Sloveniji kaže v prid lastniškemu stanovanjem, takih je pri nas kar 87 odstotkov. Kot ugotavlja Stanovnik, taka struktura stanovanjskega sklada omogoča posameznikom ne le zelo majhno izbiro in možnost spremembe stanovanjskega statusa, temveč tudi zmanjšano izbiro znotraj samega najemnega sklada stanovanj (Mandič, 1999a, str. 196). Seveda lahko zaključimo, da se je s tem močno povečalo število mladih, ki so izpostavljeni še večjim stanovanjskim tveganjem.

Švabova (2001) ugotavlja, da se je povečala potreba po državni podpori pri zagotavljanju stanovanjske oskrbe ranljivih skupin. Ta mora slediti demografskim spremembam z obsegom, strukturo in razpoložljivostjo stanovanjskega sklada. V Sloveniji pa še zdaleč ni tako. Odhod iz starševske stanovanjske oskrbe v lastno stanovanjsko oskrbo je postal pereč problem oblikovalcev stanovanjske politike, saj si zaradi pomanjkanja stanovanj mladi čedalje kasneje oblikujejo samostojna gospodinjstva, kar se posledično odraža tudi v nižji rodnosti.

#### **4 DEJAVNIKI, KI VPLIVAJO NA ODLOČITEV IN ČAS ODLOČITVE O STANOVANJSKEM STATUSU POSAMEZNIKA**

Da bi ugotovili, kako se posameznik odloča med najemom in lastništvom, moramo poznati dejavnike, ki vplivajo na te odločitve. Že v uvodnem poglavju o stanovanju sem poudarila, da je država tista, ki s pomočjo različnih vzvodov močno vpliva na odločitve posameznikov. Pri vzvodih mislim predvsem na ekonomsko, socialno in nenazadnje tudi stanovanjsko politiko. S svojim delovanjem namreč močno vpliva na stanovanjsko ponudbo na trgu. V nadaljevanju zato najprej obravnavam pomen države pri odločitvi o stanovanjskem statusu, kasneje pa še druge dejavnike.

##### **4.1 Pomen države na stanovanjskem področju ter njen vpliv na odločitev o stanovanjskem statusu**

Stanovanjski trg je zaradi posebne narave stanovanj in nepremičnin močno izpostavljen motnjam in nepravilnostim, saj so zanj značilne nekatere omejitve, ki jih idealni model trga sploh ne dopušča (Mandič, 2002, str. 153). Če v idealnih modelih nastopata le dve strani, ponudniki in povpraševalci, je za stanovanjski trg značilna prisotnost še tretjega dejavnika, to je države. Z namenom odpraviti ali vsaj omiliti motnje in nepravilnosti na trgu država s svojimi institucijami preko stanovanjske politike posega na stanovanjski trg in s tem vpliva na razpoložljivost in dostopnost stanovanjskih rešitev ter na razmerje med prednostmi in slabostmi obstoječih alternativ. Iz navedenega lahko sklepamo, da pri analiziranju stanovanjskih preferenc ne moremo mimo vpliva države na odločitev o stanovanjskem statusu. Država torej posredno preko stanovanjske politike vpliva na odločitev med najemom in lastništvom tako, da s svojimi ukrepi vpliva na razpoložljivost, dostopnost, ceno, kakovost stanovanj in podobno.

Stanovanjsko politiko določajo opredeljeni cilji, izbrani instrumenti ter končni učinki. Nacionalne stanovanjske politike morajo tako zasledovati cilje, ki bodo kar najbolje odpravili nepravilnosti stanovanjskega trga in omogočali posameznikom, da se racionalno odločajo med ponujenimi alternativami. Iz ciljev stanovanjske politike, ki jih po sklopih navaja Mandičeva (1996, str. 30–32), lahko razberemo razloge za poseganje države na stanovanjsko področje:

1. *količinski in cenovni cilji* predstavljajo zagotavljanje zadostnega števila primernih, kakovostnih in cenovno dosegljivih stanovanj,

2. *kakovostni cilji* omejujejo prenaseljenost ter zagotavljajo trajnost in varnost stanovanjskega statusa ter ustrezno izbiro,
3. *cilji v zvezi s povpraševanjem* zagotavljajo razvoj stanovanjskih finančnih virov, ustrezne fiskalne politike in subvencioniranja nizko-dohodkovnih skupin,
4. *cilji v zvezi s ponudbo* so povezani z zagotavljanjem pridobivanja novih stavbnih zemljišč, izgradnjo ustrezne infrastrukture in komunalne opremljenosti ter z vzpostavitvijo primerne gradbeniške dejavnosti,
5. *cilji v zvezi z reformo predpisov in institucij* prispevajo k razvitosti stanovanjskega trga, razvitosti zemljiškega trga, odpravljanju cenovnih motenj in birokratskih ozkih grl, razvoju stanovanjskih financ,
6. *širši družbenoekonomski cilji in učinki*: odpravljanje revščine, nadzor nad inflacijo, spodbujanje varčevanja gospodarstva, rast BDP-ja, večanje produktivnosti in rast naložb ter podobno.

Nacionalne stanovanjske politike pa morajo hkrati delovati tudi v skladu s cilji drugih politik, na primer zaposlovalne, poselitvene, dohodkovne in socialne.

Izluščimo lahko dva temeljna razloga, zaradi katerih država vodi stanovanjsko politiko. Prvi je, da odstrani tržne nepravilnosti, ki se pojavljajo na stanovanjskem trgu ter s tem omogoči večjo učinkovitost trga. In drugi, da bi zagotovila dostop do primerne stanovanja vsem družbenim skupinam. V tem primeru gre predvsem za izboljšanje cenovne dosegljivosti stanovanj, kar se lahko doseže z večanjem dohodka gospodinjev (subvencije najemnine ter davčne olajšave za pridobitev lastnega stanovanja) ali z zniževanjem cen stanovanj (proizvodne subvencije, odpravljanje monopolov in informacijskih ovir) (Mandič, 1996, str. 187–188).

Državno poseganje na stanovanjski trg je torej značilno za vse razvite države. Država ima na voljo številne instrumente, z uporabo katerih vpliva na relativno ceno lastniških nasproti najemnim stanovanjem, na likvidnostne omejitve v okviru finančnega sektorja ter s politiko do najemnega sektorja tudi na razpoložljivost in ustreznost najemnih stanovanj v primerjavi z lastniškimi in posledično na odločitev o stanovanjskem statusu posameznika (Cirman, 2003, str. 72).

#### **4.2 Instrumenti stanovanjske politike in njihov vpliv na odločitev o stanovanjskem statusu**

V literaturi najdemo vrsto delitev instrumentov stanovanjske politike. Mandičeva (1999b) jih deli glede na vrsto ukrepov in glede na stopnjo vpletenosti države. Glede na vrsto loči regulativne in alokativne instrumente. Z regulativnimi instrumenti država regulira stanovanjski trg. Izraženi so v obliki zakonskih predpisov ter drugih določil in pogojev, s katerimi država predpisuje določene standarde, norme in postopke, ki se jih morajo akterji na stanovanjskem trgu držati. Z alokacijskimi instrumenti skuša država s svojimi programi in projekti ustrezno prerazporediti sredstva, ki jih ima na voljo za stanovanjsko področje. Pojavljajo se v obliki

denarja, osebja, storitev, opreme itd. Med alokacijske instrumente štejemo na primer tudi davčne olajšave, katerih posledica je zmanjšan proračunski priliv.

Glede na stopnjo vpletenosti države na stanovanjsko področje loči dva tipa politik in sicer politiko oskrbovanja ("providing") in politiko usposabljanja ("enabling"). O politiki oskrbovanja govorimo, ko država sama neposredno z javnim sektorjem izvaja storitve, to je programe in projekte na področju stanovanjske politike. O politiki usposabljanja pa, ko izvedbo s pogodbo prepusti zasebnemu (profitnemu ali neprofitnemu) sektorju. Država torej na tem področju usposobi druge akterje oskrbe, ki jih ob definirani in spremljani kakovosti storitev tudi financira. V zadnjem desetletju se funkcija države v neposredni oskrbi krči, večja pa se njena funkcija v usposabljanju drugih akterjev. Pri tem odgovornost države za delovanje sistema stanovanjske oskrbe ni manjša, pač pa se spreminja in postaja posredna.

Za odločitev med lastniškim in najemnim statusom so največjega pomena ukrepi oziroma kombinacija ukrepov, katerih posledica je diskriminacija enega sektorja v primerjavi z drugim. Države lahko vodijo politiko nevtralnosti z vidika stanovanjskih statusov (Švedska, Nizozemska in Nemčija) ali politiko večjega obsega podpore enemu stanovanjskemu statusu. Dejstvo je, da danes skoraj vse države bolj ali manj dajejo prednost lastniškemu stanovanjskemu sektorju pred ostalimi oblikami reševanja stanovanjskega problema prebivalstva. Med njimi so Velika Britanija, Španija, ZDA in tudi Slovenija. Različni pristopi se odražajo tudi v strukturi stanovanjskega fonda posamezne države (Cirman, 2003, str. 75).

#### **4.2.1 Instrumenti stanovanjske politike v Sloveniji**

V Sloveniji se stanovanjska politika poslužuje predvsem naslednjih instrumentov stanovanjske politike, ki vplivajo na ceno in dostopnost stanovanj ter posledično tudi na odločitev med najemom in lastništvom:

##### **a) *Neprofitno najemno stanovanje in neprofitna najemnina***

Neprofitno najemno stanovanje in neprofitno najemnino štejemo med alokativne instrumente stanovanjske politike. Z namenom oddajanja v najem za neprofitno najemnino ta stanovanja pridobivajo občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije. Do pridobitve tovrstnega stanovanja so upravičeni tisti posamezniki, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj. Pogoji in merila so določeni tako, da ima pri dodelitvi neprofitnega stanovanja prednost ena ali več kategorij prosilcev. Običajno so mladi in mlade družine ena od teh kategorij (Polanc, 2005, str. 18). Ta instrument deluje pozitivno na opredelitev za najemni stanovanjski status.

##### **b) *Subvencioniranje najemnine oziroma subjektne subvencije***

Subvencioniranje najemnine oziroma delno nadomeščanje najemnine štejemo med subjektne subvencije. Gre za še en alokativni instrument stanovanjske politike, ki naj bi vplival predvsem na povpraševanje. Skupinam ljudi z nižjimi dohodki se lahko s pomočjo subvencije najemnine



omogoči stanovanje, ki jim sicer pod tržnimi pogoji ne bi bilo dosegljivo. Gledano z ekonomskega vidika so to nepovratna sredstva iz državnega proračuna, torej lahko subvencioniranje najemnine opredelimo tudi kot fiskalni instrument stanovanjske politike (Žibret, 2005, str. 6). Za subjektne subvencije je značilno, da so usmerjene k tistim, ki pomoč dejansko potrebujejo.

**c) Subvencioniranje izvajalcev storitev**

Subvencioniranje izvajalcev storitev spada med objektne subvencije in je namenjeno vplivanju na ponudbeno stran. Gre za tako imenovani gospodarski instrument stanovanjske politike, ki naj bi spodbujal dejavnost stanovanjske gradnje, vzdrževanja, obnove in modernizacije. Do teh subvencij so upravičeni investitorji in upravljavci z neprofitnimi stanovanji. Te subvencije jim omogočajo, da določijo najemnino pod ravno siceršnje stroškovne najemnine. Država v tem okviru torej dodeljuje posojila neprofitnim stanovanjskim organizacijam, skladom in občinam za pridobivanje neprofitnih stanovanj, za pridobivanje in gospodarjenje s stavbnimi zemljišči in skrbi za proračunsko podporo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) (Polanc, 2005, str. 24–25).

**d) Nadzor nad najemninami oziroma omejevanje najemnin**

Gre za najstarejši instrument stanovanjske politike, s katerim država neposredno posega v izdatke gospodinjstev za stanovanja. Omejevanje najemnin se je pojavilo zaradi velikega primanjkljaja stanovanj, ki je vodil do dviga najemnin in večanje njihovega deleža v proračunih gospodinjstev. Da bi države vzpostavile nadzor nad najemninami, so jih določile nižje od tržnih najemnin, ki bi se sicer vzpostavile na stanovanjskem trgu. Tovrstna oblika subvencije je za državo poceni. V vlogo dajalca subvencije je namreč prisilno postavljen lastnik nepremičnine (Cirman, 2003, str. 87–88).

**e) Finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje in posojila z ugodno obrestno mero oziroma Nacionalna stanovanjska varčevalna shema**

Finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje in posojila z ugodno obrestno mero sta instrumenta stanovanjske politike s področja stanovanjskega financiranja. Gre za objektne subvencije, ki so v domeni Stanovanjskega sklada RS, izvaja pa jih v okviru programa posebne varčevalne sheme – Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (v nadaljevanju NSVS). Z njim želi spodbuditi graditev in pridobivanje lastniških stanovanj. Shema naj bi imela pozitivne učinke v smislu preusmeritve od tekoče potrošnje k potrošnji trajnejših dobrin oziroma k varčevanju (Žibret, 2005, str. 7).

**f) Gradnja in prodaja stanovanj oziroma povečanje ponudbe stanovanj na trgu**

Z gradnjo in ponudbo stanovanj želi država omogočiti večji dostop do kvalitetnejših stanovanj ob nižjih cenah. Na tem področju so najbolj dejavni predvsem akterji SSRS, občine in neprofitne stanovanjske organizacije, pri čemer SSRS z ugodnimi posojili omogoča delovanje tudi drugih dveh akterjev. Poleg kreditiranja SSRS tudi sam investira v stanovanjsko gradnjo. Oktobra 2002 je namreč nadzorni svet SSRS sprejel Strategijo investiranja SSRS, javnega

sklada, v stanovanjsko gradnjo. Namen strategije je bil na trgu ponuditi tržna in neprofitna najemna stanovanja, ki bi zadovoljila povečano povpraševanje varčevalcev NSVS. S povečano ponudbo bi uravnotežili trg in vplivali na ceno stanovanj tako, da se slednja ne bi dvignila zaradi povečanega povpraševanja (Polanc, 2005, str. 28).

#### g) *Davčni instrumenti*

Eden najpomembnejših mehanizmov, s katerimi države vplivajo na odločitev med lastniškim in najemnim stanovanjskim statusom, je davčni sistem. Država z ugodnim davčnim obravnavanjem lastnikov stanovanj spodbuja presežne investicije v lastniški sektor in posledično zmanjšuje naložbe v najemni sektor. Države največkrat vplivajo na ugodnost lastniškega statusa z obdavčitvijo oziroma ugodnimi obdavčitvami naslednjih treh dejavnikov: kapitalskih dobičkov na lastna stanovanja, imputiranih najemnin ter obresti na stanovanjska posojila. Spodbude se največkrat pojavljajo v obliki subvencij. Davčni sistemi torej večinoma spodbujajo predvsem lastniški sektor. Lahko pa delujejo spodbujevalno tudi na najemni sektor in sicer z davčnimi olajšavami na stanovanja najemodajalcev. Večina držav ta stanovanja obravnava tako kot ostale naložbe in obdavčuje dohodek od najemnin. V različnih davčnih sistemih pa lahko zasledimo tudi spodbujanje naložbene dejavnosti pri stanovanjih, ko lahko najemodajalci v primeru naložb izkoriščajo ugodnosti dodatnih davčnih olajšav. Slednje gre verjetno pripisati predvsem pomanjkanju najemnih stanovanj. Povečana podpora lastniškemu sektorju in na drugi strani zmanjšana podpora najemnemu sektorju se na področju zahodne Evrope v zadnjih dveh desetletjih odraža predvsem v povečanju deleža stroškov najemnin v družinskih proračunih. Države skušajo blažiti posledice svoje davčne politike v prid lastništvu s pomočjo stanovanjskih pomoči. Stanovanjske pomoči so subvencije v ožjem pomenu besede. Gre za različne oblike stanovanjskih podpor ali davčnih olajšav na najemnino. Iz kombinacije davkov in davčnih olajšav, ki se jih poslužuje posamezna država, ter izvedbe obdavčenja v praksi (izbira davčnih stopenj in opredelitev davčnih osnov) lahko razberemo, ali država preferenčno obravnava lastniški status in tako spodbuja lastništvo (Cirman, 2003, str. 77–87).

Cirmanova (prav tam) ugotavlja tudi, da na odločitev med najemom in lastništvom najbolj vplivajo prav davčno obravnavanje obeh alternativ, državne intervencije v sistem stanovanjskega financiranja ter odnos države do najemnega sektorja.

### **4.3 Vpliv drugih dejavnikov na odločitev o stanovanjskem statusu**

Kako se bo posameznik odločil med lastniškim in najemnim statusom, je med drugim odvisno tudi od **ekonomskih** in **demografskih** dejavnikov. *Ekonomske spremenljivke*, ki vplivajo na odločitev, so: strošek lastništva, strošek najema, dohodek in premoženjske spremenljivke. Pri tem je dohodkovna komponenta pri analizah odločitve o stanovanjskem statusu mladih obravnavana nekoliko drugače, saj je bistvena predvsem sposobnost pridobivanja dohodka v prihodnosti, torej potencialni dohodek. Med *demografskimi spremenljivkami* na odločitev

vplivajo: starost, spol, rasna pripadnost, izobrazba, zakonski stan ter število otrok v gospodinjstvu (Cirman, 2003, str. 61, 62).

Pri nakupu stanovanja oziroma odločitvi med nakupom in najemom je zelo pomembna potrebna višina udeležbe lastnih sredstev. Lastna udeležba namreč zahteva varčevanje, torej omejitev tekoče potrošnje, še posebej, ker se za nakup stanovanja ponavadi odločimo v zgodnjem delu življenjskega cikla, ko imamo mladi še relativno nizke dohodke in bi bilo z vidika potrošnje bolj zaželeno zmanjšanje potrošnje. Na odločitev tako močno vpliva ekonomska spremenljivka **likvidnostne omejitve** vsakega posameznika, torej njegovo trenutno premoženjsko stanje, njegovi dohodki. Slednji so povezani tudi z zaposlitvenim statusom in določajo omejitve za pridobivanje kredita oziroma dolgoročno zadolževanje. Pri tem bi lahko poudarili tudi pomemben vpliv **spremenbe pogojev pri omejitvah na področju stanovanjskega financiranja**, ki določajo, kakšen odstotek vrednosti stanovanja je možno financirati s pomočjo posojila, ker je od tega odvisen zahtevan delež lastne udeležbe.

Na odločitev o stanovanjskem statusu vpliva tudi **negotovost**. Negotovost zaznavamo na dveh področjih: pri gibanju cen stanovanj in pri dohodkih, kar je pri mladih še bolj izrazito. Na odločitev o stanovanjskem statusu pomembno vplivajo tudi **transakcijski stroški**, to so denarno izraženi stroški in stroški časa, vezani na zapustitev starega stanovanja in vselitev v novega. Pri tem je najbolj pomembno obdobje bivanja v nekem stanovanju. Ta obdobja so še zlasti pomembna pri mladih, ki zaradi iskanja zaposlitvenih možnosti in oblikovanja novih gospodinjstev pogosto menjajo stanovanja. **Mobilnost** je naslednja spremenljivka, od katere je odvisno, kako se bo posameznik odločil med lastništvom in najemom, saj potreba po večji mobilnosti narekuje vstop v najemni stanovanjski status. Povečana **stabilnost gospodinjstva**, ki se kaže v povečanju iz enočlanskega bodisi v par ali družino in v povečanju razpoložljivega dohodka gospodinjstva, pozitivno vpliva na prehod v lastništvo.

Na odločitev imajo vpliv tudi trenutne stanovanjske izkušnje oziroma **stanovanjski status staršev**, saj naj bi si mladi izoblikovali preference glede na to, kakšen status imajo njihovi starši. Med dejavniki, ki vplivajo na odločitev, je mogoče zaslediti tudi **pretekle najemne izkušnje** posameznika ter druge značilnosti stanovanj, med njimi **kakovostne značilnosti stanovanja** (opremljenost, okolica), **omejitve lastnikov**, **časovne omejitve**, vezane na trajanje najemnih pogodb.

#### 4.4 Čas odločitve o stanovanjskem statusu

Za večino gospodinjstev velja, da so v svoji stanovanjski karieri nekaj časa najemniki in nekaj časa lastniki stanovanja. Najemništvo ponavadi sovпада z življenjskim ciklom mladosti, ko se mladi odselijo od staršev in oblikujejo novo gospodinjstvo. Odločitev o času prehoda iz enega v drug stanovanjski status pa je tesno povezana tudi s potrošno in premoženjsko odločitvijo. Na eni strani je želja po čim hitrejšem prehodu v lastniški status, na drugi pa optimalna razpršitev premoženja in s tem povezano tveganje (Cirman, 2003, str. 59).

Na čas odločitve pri mladih prav gotovo najbolj vplivajo čas zaključka šolanja, čas vstopa na trg dela, čas prehajanja mladih iz družine orientacije v družino prokreacije ter možnosti črpanja meddružinskih transferov.

Različni demografski dejavniki torej različno vplivajo na odločitev o stanovanjskem statusu posameznika. Za mlade so v tem času nedvomno najvplivnejši dejavniki zaposlenost, stabilnost zaposlitve, dohodek, struktura gospodinjstva in potreba po mobilnosti.

## **5 STANOVANJSKE PREFERENCE IN MLADI V SLOVENIJI**

V Sloveniji se je v preteklosti zvrstilo več modelov stanovanjske preskrbe in stanovanjske politike. Spremembe na stanovanjskem področju so bile ponavadi odraz sprememb na gospodarskem in predvsem političnem področju. Vsaka bistvena sprememba političnega sistema je s seboj prinesla tudi nekaj novosti na stanovanjskem področju. Tako so se skozi čas spreminjale tudi možnosti in ugodnosti izbire stanovanjskega statusa.

V nadaljevanju zato prikazujem razmere na stanovanjskem trgu v dveh značilnih obdobjih, ki sta zaznamovali slovenski stanovanjski trg, in sicer značilnosti stanovanjskega trga v obdobju socializma in značilnosti v obdobju po osamosvojitvi Slovenije.

### **5.1 Značilnosti stanovanjske politike v obdobju socializma**

V najzgodnejšem povojnem obdobju je odgovornost za oblikovanje in alociranje stanovanjskih virov in najemnih stanovanj nosila takratna centralna država. Za to obdobje je bilo značilno administrativno razdeljevanje stanovanj in zablembo stanovanjskih hiš ter stanovanj. Centralna država je imela glavno vlogo vse do leta 1953, ko je ta odgovornost prešla s centralne na republiško in mestno raven. Leta 1956 je bil v okviru solidarnostnega sistema prvič uveden stanovanjski prispevek zaposlenih, namenjen za graditev stanovanj, ki smo ga v spremenjeni obliki poznali vključno do leta 1990. V tem obdobju je bilo pomembno še leto 1958, ko je bila nacionalizirana večina najemnih stanovanjskih zgradb in stavbnih zemljišč. Z nadaljnjo decentralizacijo so leta 1965 pristojnosti iz državnih prešle na nedržavne organizacije, banke in podjetja. Banke so prevzele komercialna stanovanjska posojila, podjetja pa so oskrbovala zaposlene z ugodnimi stanovanjskimi posojili in najemnimi stanovanji. V tem obdobju so se torej na trgu kot ponudniki pojavljala gradbena podjetja, na strani povpraševanja pa najdemo posameznike in podjetja (Mandič, 1996, str. 137).

V primerjavi z ostalimi zahodnoevropskimi državami, ki so v času socializma poznale že bolj razvite sisteme stanovanjske oskrbe, smo pri nas takrat poznali le dvopolni sistem stanovanjske oskrbe. Zanj sta bila značilna le dva tipa stanovanjske oskrbe – lastno

stanovanje in najemno družbeno stanovanje, pri čemer je bila pretežna večina inštrumentov stanovanjske politike usmerjena prav na slednje.

Slovenski stanovanjski fond so v času socializma zaznamovale številne ugodnosti, ki so privedle do tega, da stanovanjske investicije niso uspele slediti povečanemu povpraševanju po stanovanjih. Izrazite ugodnosti lahko strnemo v nekaj točk (Cirman, 2003, str. 99):

- koristi lastnikov in najemnikov so bile znatno večje od stroškov, povezanih z obema oblikama stanovanjskega statusa,
- najemnine so bile izjemno nizke in pogosto niso pokrivale niti operativnih stroškov in stroškov vzdrževanja,
- za pridobitev lastniškega statusa so potencialni lastniki lahko v istem času pridobili posojila ob izjemno ugodnih pogojih, popolnoma neprimerljivih s tistimi v razvitih tržnih gospodarstvih.

Pospešena decentralizacija se je nadaljevala tudi po letu 1972, ko so bili sprejeti številni zakoni, ki so po področjih urejali stanovanjsko področje. V obravnavanem obdobju so bili glavni vir financiranja stanovanjske gradnje podjetja in drugi tako imenovani uporabniki družbenih sredstev, ki so namensko zbirali naslednja sredstva (Nacionalni stanovanjski program, Uradni list RS, št. 43/2000):

- *sredstva iz dohodka za solidarnostno (nepovratno) združevanje*, ki so se na ravni občin porabljala za gradnjo solidarnostnih stanovanj, in iz katerih je bilo v Sloveniji vsako leto zgrajenih oziroma kupljenih 1.200 do 1.700 solidarnostnih stanovanj;
- *sredstva iz čistega dohodka za vzajemnostno (povratno) združevanje* so bila namenjena reševanju stanovanjskih vprašanj v podjetjih, za gradnjo in prenovo zasebnih stanovanj, gradnjo samskih domov, za kadrovska stanovanja ipd.;
- *sredstva iz čistega dohodka, izločena po zaključnem računu*, so bila namenjena reševanju stanovanjskih vprašanj zaposlenih, za zagotavljanje stanovanjskih kreditov zaposlenim, za namenske vezave v bankah ipd.

Pri financiranju stanovanjske gradnje so poleg podjetij sodelovale tudi banke in prebivalstvo samo. Prebivalstvo je sodelovalo z denarnimi sredstvi (gotovino) pri nakupu stanovanj, z lastnim delom in sosedsko pomočjo pri gradnji individualnih hiš, s plačilom lastne udeležbe pri dodelitvi stanovanja oziroma pridobitvi stanovanjske pravice, posredno pa z namenskim varčevanjem in z odplačevanjem stanovanjskih posojil ter z amortizacijo družbenih stanovanj, obračunano v stanarinah. Banke so dodeljevale posojila na različnih osnovah, na primer na podlagi namensko vloženi oziroma vezanih depozitov v domači ali tuji valuti, na podlagi prodaje tujih valut ali na podlagi pologa dela vrednosti posojila (Nacionalni stanovanjski program, Uradni list RS, št. 43/2000).

Bančno financiranje stanovanjske gradnje so v tem obdobju zaznamovale velike izgube, ki jih gre pripisati takratni visoki inflaciji. Banke so namreč vse do leta 1987 odobravale

kredite po neindeksirani obrestni meri, kar je v času visoke inflacije pomenilo, da je bila realna obrestna mera negativna. Novi lastniki stanovanj so tako lahko namesto bremen realizirali visoke kapitalske dobičke. Zato so banke v letu 1987 uvedle posojila, katerih obrestna mera je bila vezana na stopnjo inflacije, kar je povzročilo rast nominalnih in tudi realnih obrestnih mer na posojila in posledično zmanjšano povpraševanje po stanovanjskih kreditih.

Najemni sektor v socializmu ni bil institucionaliziran kot posebna gospodarska dejavnost, temveč je bila oskrba z najemnimi stanovanji v domeni podjetij, občin in države. Ti so bili lastniki skoraj celotnega najemnega stanovanjskega fonda, saj je zasebni najemni sektor predstavljal le odstotek celotnega najemnega sektorja. Med uporabniki zasebnega sektorja najdemo predvsem mlajšo populacijo, ki ga je uporabljala kot prehodno obliko reševanja stanovanjskega statusa (Cirman, 2003, str. 102). Za družbeni najemni sektor so bile značilne nizke najemnine, različni vstopni kriteriji za pridobitev stanovanja ter varnost in trajnost najemnega razmerja (Mandič, Clapham, 1996, str. 92–93). Razsežnost lastniškega sektorja je bila odvisna predvsem od finančnih zmogljivosti, medtem ko je bilo formalnih omejitev za ta sektor zelo malo.

Socialistični sistem združevanja sredstev za stanovanjsko gradnjo je omogočal, da je bil njen obseg razmeroma visok. Skupno število na novo zgrajenih stanovanj med leti 1980 do 1987 je bilo vselej višje od 10.000 stanovanj letno. Po tem letu pa se je obseg gradnje zmanjšal na vsega 5.918 stanovanj v letu 1991. Naraščajoča inflacija, dražji krediti in upad gospodarske moči podjetij so glavni razlogi za upad stanovanjske gradnje po letu 1987. Zanimivo pa je dejstvo, da se je v tem obdobju drastično zmanjšalo število predvsem tistih novozgrajenih stanovanj, katerih investitorji so bile pravne osebe, medtem ko je ostalo število novozgrajenih stanovanj, katerih investitorji so bile fizične osebe, razmeroma stalno (Nacionalni stanovanjski program, Uradni list RS, št. 43/2000). V letih od 1984 do 1991 je bilo na ravni celotne populacije moč zaznati zmanjšan vstop tako v najemništvo kot tudi v lastništvo ter naraščanje neavtonomnega statusa, to je bivanja pri starših, kar je še danes pereč problem mlade generacije (Mandič, 1992, str. 7).

O stanovanjskih preferencah v času socializma ni veliko informacij. O njih lahko sklepamo le posredno, s pomočjo informacij z drugih področij stanovanjskega trga. Tako sta Mandičeva in Clapham v svoji raziskavi o pomenu lastništva v Sloveniji (1996, str. 88–90) sklepala o stanovanjskih preferencah na podlagi informacij o številu vlog za stanovanjska posojila in številu vlog za dodelitev družbenega stanovanja. V sedemdesetih letih ugotavljata prevlado najemnih preferenc nad lastniškimi, saj je bilo število vlog za dodelitev stanovanja znatno večje od števila vlog za posojila. V osemdesetih na podlagi teh informacij zaznavata preobrat v prid lastništvu. Vendar pa hkrati opozarjata, da tako drastična sprememba v preferencah ne more biti posledica kulturnih sprememb, temveč so na ta preskok v preferencah najverjetneje vplivale spremembe v stanovanjskem sistemu.

## 5.2 Stanovanjska politika v Sloveniji po privatizaciji leta 1991

Politična osamosvojitve Slovenije v začetku devetdesetih let je pomenila prehod iz socialističnega samoupravnega gospodarstva v sistem tržnega gospodarstva. Posledice tega prehoda so se kmalu začele kazati tudi na stanovanjskem področju. Prvo takšno veliko spremembo je oktobra leta 1991 prineslo sprejetje Stanovanjskega zakona (SZ), ki je na stanovanjskem področju uvedel oziroma omogočil številne novosti.

Ključni element novega Stanovanjskega zakona, ki je močno vplival na strukturo stanovanjskega fonda, je bila privatizacija družbene lastnine. Z zakonom je bilo namreč tedanjim imetnikom stanovanjske pravice in njihovim ožjim družinskim članom omogočeno, da so pod zelo ugodnimi finančnimi pogoji odkupili družbena stanovanja. Izjema so bila le stanovanja, ki so bila takrat v postopku denacionalizacije. Imetniki stanovanjske pravice v teh stanovanjih so pridobili status neprofitnih najemnikov (Stanovanjski zakon, Uradni list RS, št. 18/1991).

Privatizacija je močno spremenila strukturo stanovanjskega statusa, saj je pod izredno ugodnimi odkupnimi pogoji lastnike dobilo kar 60,7 odstotka družbenih stanovanj, kar je na ravni celotne populacije v letu 1993 pomenilo strukturo 88 odstotkov lastniških stanovanj. Intenzivnost privatizacije je bila različna glede na razvitost regije, osebne dohodke prebivalcev ter glede na delež družbenih stanovanj v občini. Kasneje so ugotovili, da je bila tako določena odkupna cena stanovanj, ki je dejansko predstavljala le nekje med 10 in 15 odstotki takratne tržne vrednosti stanovanj, vir ekonomske neracionalnosti, socialne nepravilnosti ter vir socialnih in regionalnih neenakosti (Cirman, 2003, str. 105).

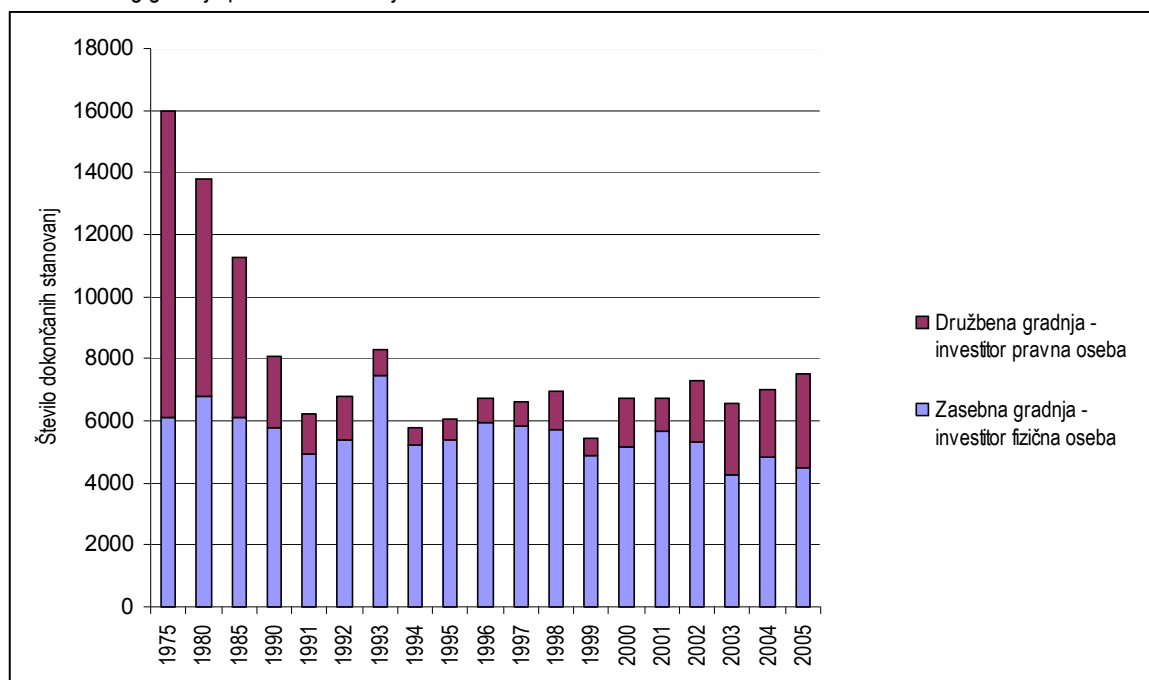
Analize stanja najemnega stanovanjskega fonda takoj po privatizaciji leta 1993 so pokazale, da se je ta skrčil na vsega 12 odstotkov celotnega stanovanjskega fonda in da so bila prodana predvsem mlajša in večja stanovanja, kar je pomenilo še dodatno ohromitev najemnega stanovanjskega fonda, v katerem so ostala le stanovanja slabše kakovosti. Takšen upad najemnega stanovanjskega sektorja pa ni pomenil le upada možnosti izbire takratnih generacij, ampak je močno posegel tudi v stanovanjske možnosti prihodnjih generacij (Mandič, 2000, str. 322).

Leta 1991 je bila uveljavljena nova finančna zakonodaja, s katero so bili odpravljeni skoraj vsi dotedanji sistemi zbiranja sredstev za stanovanjsko gradnjo, med njimi tudi stanovanjski prispevki iz dohodka in združevanje sredstev iz čistega dohodka. Stanovanjski zakon je namreč predvideval, da se bo stanovanjska gradnja odslej financirala iz kupnin, pridobljenih s prodajo družbenih stanovanj. Ker pa je istočasno z ukinitvijo sistemskih virov financiranja nastopila tudi gospodarska recesija, se je denar, pridobljen iz privatizacijskih kupnin, porabljal nenamensko, največkrat za sprotno financiranje poslovanja tako podjetij kot tudi občin. Obseg stanovanjske gradnje se je tako ob pomanjkanju nadomestnih virov financiranja drastično zmanjšal (glej Sliko 1). Upad

gradnje pa je bil predvsem viden tam, kjer so bili investitorji pravne osebe, medtem ko je bil padec v zasebni gradnji manjši.

Iz strukture stanovanjskega sklada po privatizaciji lahko ugotovimo, da omogoča ne le zelo majhno izbiro in možnost spremembe stanovanjskega statusa, ampak da se je zmanjšala tudi izbira znotraj samega najemnega sklada stanovanj (Stanovnik, 1994, str. 17–19).

Slika 1: Obseg gradnje po vrsti investitorjev med leti 1975 in 2005



Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Statistični letopis 2006.

Privatizacija, pomanjkanje sistemskih virov financiranja in posledično upad stanovanjske gradnje so povzročili drastično zmanjšanje obsega in kakovosti najemnega sektorja, ki je tako rekoč čez noč postal obrobni stanovanjski status. Za zasebno najemništvo je značilno predvsem nesorazmerje med ceno in kakovostjo ter slabo pravno varstvo, o čemer priča veliko število najemnikov brez najemne pogodbe. Še tiste redke pogodbe so skoraj v vseh primerih sklenjene za določen čas. Zakon ne predvideva nobenih omejitev pri oblikovanju profitnih najemnin, oblikujejo se prosto, kar lastnikom omogoča, da postavljajo visoke cene, ne glede na kakovost ponudbe. Na področju neprofitnih in socialnih stanovanj je vse od privatizacije naprej prisoten velik primanjkljaj. Tako morajo prosilci za pridobitev tovrstnega stanovanja izpolnjevati zelo ostre kriterije. Nekaj sprememb na področju pravnega varstva najemnikov in kupcev stanovanj je prinesel nov Stanovanjski zakon (SZ-1) iz leta 2003, ki je nadomestil star Stanovanjski zakon (SZ).

Zdi se, da v takih razmerah ni dileme pri izbiri stanovanjskega statusa, saj je lastništvo ostala edina alternativa za samostojno reševanje stanovanjskega problema. Obdobje po



privatizaciji do danes je v lastniškem sektorju zaznamovala hitra rast cen stanovanj in stavbnih zemljišč. Lastništvo kot edina alternativa, nizek obseg gradnje in izboljšanje razmer na področju stanovanjskega kreditiranja so razlogi, ki so privedli do tega povišanja. To pa je vplivalo tudi na dostopnost lastniških stanovanj, ki se je zmanjšala.

Možnosti za pridobitev cenovno ugodnega stanovanja so se torej močno zmanjšale, problem pa v največji meri prizadene ravno mlada gospodinjstva, naraščajočo skupino enoroditeljskih in samskih gospodinjstev. Zaradi tega se je v tem času predvsem med mladimi, starimi med 25 in 35 let, močno povečal delež neavtonomnega stanovanjskega statusa. Ta se je v obdobju od leta 1984 do 1994 povečal iz 30 na 41 odstotkov. Navedeno kaže na znatno zmanjšanje priložnosti za pridobitev avtonomnega stanovanja in posledično ustanavljanja samostojnega gospodinjstva, oblikovanja novih družinskih skupnosti in s tem na demografsko dinamiko (Mandič, 1999a, str. 205). Dodatno razmere zaostrejuje neugodni demografski trend naraščanja manjših enoroditeljskih ali samskih gospodinjstev ter začasnih partnerskih ali samskih gospodinjstev po prekinitvi partnerskih zvez. Ti imajo v primerjavi z gospodinjstvi z dvema zaposlenima na voljo manj denarnih virov in manj priložnosti za nakup lastniškega ali dragega najemnega stanovanja (Mandič, 1999, str. 25).

### **5.3 Institucionalni okvir obravnave obeh statusov v Sloveniji**

Glede na ugotovitev iz četrtega poglavja, da na odločitev najbolj vplivajo davčno obravnavanje obeh alternativ, državne intervencije v sistem stanovanjskega financiranja ter odnos države do najemnega sektorja, v nadaljevanju prikazujem obravnavo enega in drugega statusa na slovenskem stanovanjskem trgu.

#### **5.3.1 Davčno obravnavanje obeh alternativ**

##### **5.3.1.1 Davčne spodbude lastnikom-uporabnikom stanovanj**

Kot sem že omenila, država vpliva na ugodnost lastniškega statusa z obdavčitvijo oziroma ugodnimi obdavčitvami naslednjih treh dejavnikov: imputiranih najemnin, kapitalskih dobičkov na lastna stanovanja ter obresti na stanovanjska posojila. Obdavčitev le-teh je pri nas urejena z Zakonom o dohodnini (Uradni list RS, št. 21/2006).

##### **a) Obdavčitev imputirane najemnine in kapitalskih dobičkov**

Skladno s tem zakonom imputirana najemnina predstavlja izvzet dohodek in je lastniki, ki so hkrati tudi uporabniki stanovanj, ne prijavljajo v letni napovedi dohodnine. Drugače je z obdavčitvijo kapitalskih dobičkov iz naslova odsvojitve nepremičnin. Fizična oseba postane zavezanec za plačilo davka iz kapitala v trenutku, ko je bil ustvarjen dobiček s prodajo nepremičnine, ne glede na to, ali je bila ta prodana v spremenjenem ali nespremenjenem stanju. Davčna osnova (dobiček) se ugotovi tako, da se od prodajne

cene nepremičnine odštejejo revalorizirana nabavna vrednost stanovanja, vrednost na nepremičnini opravljenih investicij in stroškov vzdrževanja, če jih je plačal zavezanec, stroške cenitev nepremičnine ter morebiten znesek davka na dediščino, če ga je zavezanec že plačal.

Na tem področju se je v zadnjih treh letih zgodilo kar nekaj sprememb. Po Zakonu o dohodnini iz leta 1993 (Uradni list RS, št. 71/1993), ki je bil v veljavi vse do konca leta 2004, je zavezanec plačal davek le, če je bila doba med nakupom in prodajo nepremičnine manjša od treh let. Stopnja davka je bila 30-odstotna in se je plačevala v obliki akontacije dohodnine. S 1. 1. 2005 je stopil v veljavo nov Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 54/2004), po katerem je zavezanec plačal nižji, 25-odstotni davek od dobička, vendar le, če je prišlo do prodaje nepremičnine prej kot v desetih letih. Plačila davka pa je bil oproščen, če je v tej nepremičnini dejansko bival vsaj zadnja tri leta pred prodajo.

S 1. 1. 2006 je v veljavo stopil Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 115/05), ki je na področje obdavčitve dobička iz kapitala prinesel bistvene novosti. Sedaj je obdavčena vsaka odsvojitve nepremičnine, ne glede na dobo lastništva. Davek se ne plačuje več v obliki akontacije, temveč je to dokončni davek. Stopnja davka je določena v višini 20 odstotkov in se vsakih dopolnjenih pet let lastništva kapitala zmanjšuje in znaša:

- po dopolnjenih petih letih lastništva kapitala: 15 odstotkov,
- po dopolnjenih desetih letih lastništva kapitala: 10 odstotkov,
- po dopolnjenih 15 letih lastništva kapitala: 5 odstotkov,
- po dopolnjenih 20 ali več letih lastništva kapitala: 0 odstotkov.

Po novem se pri ugotavljanju kapitalskega dobička upošteva tudi uskladitev nabavne vrednosti kapitala s koeficientom rasti cen življenjskih potrebščin. Še vedno pa obstaja v veljavi določba, po kateri se dobiček, dosežen z odsvojitvijo nepremičnine, pridobljene pred 1. 1. 2002, ne obdavčuje. Namen zadnjih sprememb je predvsem obdavčitev transakcij špekulativne narave.

#### **b) Olajšava za obresti na stanovanjska posojila**

V Sloveniji olajšavo za obresti na stanovanjska posojila obravnavamo v okviru olajšav za različne namene. V zadnjih treh letih je bilo na tem področju uzakonjenih kar nekaj sprememb.

Po Zakonu o dohodnini, ki je veljal vse do konca leta 2004 (Uradni list RS, št. 71/1993), je lahko davčni zavezanec za sredstva, ki jih je namenil za nakup ali gradnjo stanovanjske hiše ali stanovanja, da bi rešil svoje stanovanjsko vprašanje, za vzdrževanje teh objektov in za odpravo arhitekturnih in komunikacijskih ovir za invalide v teh objektih uveljavljal

olajšavo v višini treh odstotkov davčne osnove. V ta okvir so spadale tudi plačane obresti iz naslova stanovanjskega posojila.

S 1. 1. 2005 se je v skladu z novim Zakonom o dohodnini (Uradni list RS, št. 54/2004) ta uredba spremenila. Letna davčna osnova zavezanca se zmanjša za plačane zneske za nakup ali gradnjo stanovanjske hiše ali stanovanja za rešitev stanovanjskega problema zavezanca, razen za plačane zneske obresti od posojil, pridobljenih za rešitev stanovanjskega problema zavezanca ter za plačane zneske za vzdrževanje stanovanja ali stanovanjske hiše ali za odpravo arhitekturnih in komunikacijskih ovir v teh objektih, v katerih zavezanec dejansko biva, vendar največ v višini dveh odstotkov letne davčne osnove zavezanca. Dodatno pa se lahko davčna osnova zmanjša še za plačane zneske obresti od posojil, pridobljenih za rešitev stanovanjskega problema zavezanca, vendar ne več kot za 2 odstotka letne davčne osnove zavezanca.

Konec lanskega leta pa je bil sprejet še Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 115/05), po katerem se lahko tistim, ki še niso lastniki stanovanja ali stanovanjske hiše, letna davčna osnova zmanjša za plačane zneske za nakup ali gradnjo stanovanjske hiše ali stanovanja za rešitev stanovanjskega problema. Za plačane zneske veljajo lastna sredstva, ki jih zavezanec porabi za rešitev stanovanjskega problema, ter zneski glavnice in obresti, ki jih zavezanec odplača v tekočem letu v zvezi s posojilom, pridobljenim za rešitev stanovanjskega problema. Zavezanec lahko zmanjšanje letne davčne osnove za porabljenih lastnih sredstev uveljavlja 15 let, ki se začnejo z letom plačila, tako da vsako leto uveljavlja del porabljenih lastnih sredstev. Zmanjšanje letne davčne osnove lahko znaša največ 4 odstotke letne davčne osnove zavezanca in se zavezancu prizna pod pogojem, da so bila plačila in porabljenih sredstev dokazana z dokumenti, ki se glasijo na njegovo ime. Zmanjšanje davčne osnove po tem členu se izključuje z zmanjšanjem davčne osnove po prejšnjem odstavku. Ta določba pa se je uporabljala že pri odmeri dohodnine za leto 2005.

Zadnja olajšava naj bi imela predvsem spodbujevalni in olajševalni vpliv na tiste, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, torej mlada gospodinjstva. Žal pa je bila ta olajšava v letošnjem letu odpravljena.

#### *5.3.1.2 Davčne spodbude najemodajalcem*

Slovenska zakonodaja predvideva določene davčne spodbude tudi za tiste, ki stanovanja v svoji lasti oddajo v najem. Zneski prejetih najemnin so namreč po Zakonu o dohodnini (Uradni list št. 21/2006) dohodki iz premoženja, od katerih se plačuje davek.

Davčna osnova je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za stroške vzdrževanja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja v najem za navedeno premoženje plačuje najemodajalec. Če pa zavezanec ne uveljavlja dejanskih

stroškov vzdrževanja nepremičnine, lahko uveljavlja normirane stroške v višini 40 odstotkov od dohodka, doseženega z oddajanjem premoženja v najem. Od tako ugotovljene davčne osnove zavezanec plača akontacijo dohodnine v višini 25 odstotkov od davčne osnove.

Kljub visokim normiranim stroškom, ki močno zmanjšujejo davčno obveznost lastnikov najemnih stanovanj, se velik delež najemodajalcev temu davku izogne tako, da dohodka iz prejetih najemnin ne prijavlja, kar lahko tudi pomeni, da je velik delež najemnikov brez najemne pogodbe, ki bi ščitila njihove interese (Cirman, 2003, str. 120).

Na Združenju za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije so celo mnenja, da bi morala država odpraviti obdavčitev najemnin, saj zmanjšanje davčne stopnje ne bi bistveno vplivalo na najemodajalce, da bi legalizirali oddajanje (Kožar, 2005). Odprava davka naj bi pozitivno vplivala na trg najemnih stanovanj, za katerega je značilen velik primanjkljaj, in omogočila mladim, da rešujejo svoj stanovanjski problem v okviru najemnega sektorja.

### *5.3.1.3 Subvencioniranje najemnine*

Slovenija skuša svojo stanovanjsko politiko v prid lastništvu omiliti s pomočjo socialnih korektivov oz. subjektivnih subvencij. Socialno šibki so namreč upravičeni do stanovanjske pomoči v obliki subvencije najemnine. Do spremembe sistema ob koncu leta 2004 smo imeli dve vrsti pomoči pri plačevanju najemnine. Eno v obliki povečane denarne socialne pomoči in drugo v obliki znižane najemnine. Od leta 2005 naprej pa sta se obe obliki pomoči združili v nov, enoten način subvencioniranja najemnine, kot je bilo predvideno v novem Stanovanjskem zakonu.

V skladu z novim Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/2003) o upravičenosti in višini subvencije odloča pristojni občinski organ. V 121. členu tega zakona je določeno, da je do subvencioniranja najemnine upravičen:

- najemnik v neprofitnem stanovanju,
- najemnik v namenskem najemnem stanovanju do višine neprofitne najemnine,
- najemnik v bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,

če njegov dohodek in dohodek oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ne presega višine njihovega minimalnega dohodka, povečanega za 30 odstotkov njihovega ugotovljenega dohodka in za znesek neprofitne najemnine. Minimalni dohodek in ugotovljeni dohodek najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi o socialnem varstvu.

Najemniku stanovanja, ki je upravičen do subvencionirane najemnine, se subvencija določi v višini razlike med neprofitno najemnino in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 odstotkov ugotovljenega dohodka. Subvencija se določi največ v višini 80 odstotkov neprofitne najemnine in sicer fiksno za dobo enega leta. Po preteku dobe, za katero je bila najemniku odobrena subvencionirana najemnina, lahko ponovno zaprosi zanjo, če se okoliščine, ki so bile podlaga za subvencionirano najemnino, niso spremenile. V primeru spremembe okoliščin, ki so osnova za izračun subvencije, lahko najemnik zaprosi za nov izračun pripadajoče subvencije. Zakon med prednostne kategorije prosilcev šteje tudi mlade in mlade družine.

Lastnik stanovanja zniža najemniku najemnino za izračunani znesek subvencije, saj dobi ta znesek povrnjen od pristojnega občinskega organa. Pristojni občinski organ pa lahko v skladu z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo tudi najemniku v tržnem stanovanju.

Nov zakon je prinesel spremembe tako pri številu upravičencev kot tudi pri višini subvencije. Po novem namreč sistem izračuna subvencionirane najemnine vključuje večje število vplivnih faktorjev. Poleg števila družinskih članov na njeno višino vplivajo tudi najemnina ter dohodek in premoženjski status najemnika in uporabnikov stanovanja. Pomembna novost je tudi, da se pri izračunavanju višine neprofitne najemnine upošteva dejanska površina stanovanja, ki jo najemnik zaseda, vendar ne večja, kot znaša primerna površina glede na število oseb po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004).

Nova pravila so tako močno zmanjšala krog upravičencev do subvencij. Nova metodologija izračuna, ki naj bi bila prijaznejša do najemnikov z najnižjimi dohodki, saj so ti upravičeni do 80-odstotne subvencije najemnine, pa pomeni tudi postopen dvig najemnin, kar pa ne more pozitivno vplivati na preference do najemnega stanovanjskega statusa.

### **5.3.2 Omejevanje najemnin**

V Sloveniji je nadzor nad najemninami urejen s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/2003) in sicer z opredelitvijo tržne najemnine in neprofitne najemnine.

Tržna najemnina je najemnina, ki jo najemniki plačujejo za službena, tržna in namenska najemna stanovanja. Oblikuje se prosto in z zakonom ni omejena, razen v primerih, ko gre za oderuško najemnino. Oderuška najemnina pa je tista, ki za več kot 50 odstotkov presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer se upošteva tudi lokacija in oprema stanovanja. Kljub relativni neomejenosti pa je z zakonom najemniku dana pravica, da lahko od pristojnega občinskega organa kadarkoli zahteva, da preveri višino najemnine in ob morebitni kršitvi zahteva spremembo višine najemnine v najemni pogodbi na ustrezno najemnino ter vračilo preveč plačane

najemnine. Še več, občina lahko v primeru zlorabe prevladujočega položaja lastnikov stanovanj ali ob motnjah v stanovanjski oskrbi z odlokom za šest mesecev predpiše najvišje dopustne najemnine (Stanovanjski zakon, 2003).

Neprofitna najemnina je najemnina, ki je oblikovana na stroškovni ravni in tako lastniku ne prinaša dobička. Najvišja dovoljena višina najemnine za neprofitna stanovanja je določena z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003). V skladu s to uredbo, ki je stopila v veljavo s 1. 1. 2005, so podlaga za izračun neprofitne najemnine naslednji elementi neprofitne najemnine:

Tabela 1: Struktura najvišje dovoljene letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih od vrednosti stanovanja

<b>Elementi najemnine</b>	<b>Stanovanja stara do 60 let (v %)</b>	<b>Stanovanja stara nad 60 let (v %)</b>
Stroški vzdrževanja	do 1,11	do 1,81
Stroški upravnih storitev	do 0,40	do 0,40
Amortizacija	do 1,67	do 0,97
Stroški financiranja	do 1,50	do 1,50
<b>SKUPAJ</b>	<b>do 4,68</b>	<b>do 4,68</b>

Vir: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003).

Seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov najemnine je zgornja letna stopnja najemnine, ki je izražena v odstotku od vrednosti stanovanja. Najemnina se izračuna na letni podlagi, plačuje pa se v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec. Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ki se izračuna po naslednji enačbi:

*Vrednost stanovanja = število točk \* vrednost točke<sup>1</sup> \* uporabna površina \* vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) \* vpliv lokacije stanovanja.*

Iz enačbe je razvidno, da na vrednost stanovanja po novem lahko vpliva tudi lokacija stanovanja. Vpliv lokacije na višino najemnine lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30 odstotkov od najemnine.

Z novo metodologijo izračuna neprofitne najemnine se pričakuje zvišanje najemnin, vendar le do meje, ki naj bi zagotavljala pokrivanje vseh stroškov v zvezi gradnjo in vzdrževanjem stanovanj. Namen novega zakona je predvsem spodbuditi kapitalska vlaganja v stanovanja in tako povečati ponudbo, kar pa lahko vpliva na znižanje najemnin žal šele na dolgi rok.

<sup>1</sup> Vrednost točke za določitev vrednosti stanovanja določi Ministrstvo za okolje in prostor in jo usklajuje z gibanjem vrednosti EUR.

Stanovanjski zakon (2003) v 86. členu na splošno določa, da se najemne pogodbe sklepajo za določen ali nedoločen čas. V 90. členu dodaja določilo, po katerem se mora najemna pogodba za neprofitno stanovanje skleniti za nedoločen čas. Kljub prvemu določilu pa slovenska statistika kaže, da se trajno razmerje skoraj praviloma pojavlja le v neprofitnem sektorju, medtem ko je večina pogodb v profitnem najemnem sektorju sklenjenih za določen čas oziroma so najemniki celo brez najemne pogodbe (Cirman, 2003, str. 123).

Obdobje, za katero je bilo sklenjeno najemno razmerje, je pomembno tudi z vidika odpovedi najemne pogodbe. Najemna pogodba, sklenjena za nedoločen čas, se namreč lahko odpove le iz krivdnih razlogov najemnika, o katerih mora biti ta predhodno tudi pisno obveščen. Opomin mora vsebovati kršitev in način odprave odpovednega razloga ter primeren rok za odpravo odpovednega razloga, ki ne sme biti krajši od 15 dni. Če najemnik navedenih odpovednih razlogov ne odpravi v dogovorjenem času, lahko lastnik s tožbo odpove najemno pogodbo. Lastnik lahko odpove najemno pogodbo tudi v primeru, če ima najemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo. Kot socialno varovalko pa zakon predvideva tudi utemeljene okoliščine, v katerih najemniku neprofitnega stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel, ni zmožni poravnati najemnine in drugih stroškov ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin pri pristojnem občinskem organu sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil tudi lastnika stanovanja. Lastnik stanovanja pa lahko po novem zakonu odpove najemno pogodbo tudi zaradi nekrivdnih razlogov, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje. Pri odpovedi najemne pogodbe mora upoštevati odpovedni rok, ki ne sme biti krajši od 90 dni.

Najemno razmerje za določen čas preneha z datumom ali zaradi razlogov, določenih v najemni pogodbi, ter zaradi določenih krivdnih razlogov, ki veljajo tudi za najemna razmerja, sklenjena za nedoločen čas. Najemno pogodbo pa lahko z 90 dnevno odpovednim rokom odpove tudi najemnik, ne da bi zato navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika.

Cirmanova (2003, str. 124) ugotavlja, da so različno urejena najemna razmerja tudi razlog za različno izpostavljenost tveganju spremembe najemnine, saj se najemnine v neprofitnih najemnih stanovanjih usklajujejo z vrednostjo točke, medtem ko so najemniki v profitnem najemnem sektorju z začasnimi pogodbami ali celo brez njih veliko bolj podvrženi nenadnim dvigom najemnine in s tem tudi večji stopnji negotovosti.

### 5.3.3 Državne intervencije v sistem stanovanjskega financiranja

Na odločitev med najemom in lastništvom močno vpliva tudi sistem stanovanjskega financiranja. V Sloveniji je ključna naloga na področju stanovanjskega financiranja dodeljena Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS), katerega poslanstvo je, da kot osrednja državna institucija financira nacionalni stanovanjski program oziroma spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš. V tem okviru med drugim skrbi za dejavnosti v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2006).

#### 5.3.3.1 Nacionalna stanovanjska varčevalna shema

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema (v nadaljevanju NSVS) je trenutno na področju financiranja eden od najpomembnejših instrumentov pospeševanja lastništva stanovanj. Uvedena je bila marca leta 1999 z namenom, da se na ta način poveča ponudba ugodnih dolgoročnih stanovanjskih kreditov in da se na nek način prisili banke, da bi ponujale konkurenčno ugodnejše stanovanjske kredite. Pri NSVS, ki je bila narejena po vzoru avstrijskega Bausparkassen sistema, gre za odprto različico pogodbene varčevalne sheme. V njej sodelujejo štiri subjekti: država, SSRS, varčevalci in banke (Cirman, 2004).

NSVS deluje na principu izdanih lotov s strani SSRS. Ta enkrat ali dvakrat letno javno pozove banke k udeležbi z razdelitvijo omejene količine lotov, ki pomenijo pravico za sklepanje pogodb o varčevanju v okviru NSVS.

Do spremembe Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi februarja 2006 so za NSVS veljali naslednji pogoji in določbe. Varčevalna pogodba se je sklenila za dobo 5 ali 10 let. Varčevalec je lahko pogodbene obroke vplačeval redno mesečno ali enkrat letno v višini dvanajstih mesečnih obrokov. Privarčevana sredstva so se obrestovala po realnih obrestnih merah v višini 1,65 odstotka letno za petletno varčevanje oziroma 3,00 odstotka letno za desetletno varčevanje. V primeru rednega varčevanja je varčevalcu letno pripadla premija in sicer v višini enega pogodbenega mesečnega obroka varčevanja v okviru petletne varčevalne dobe oziroma v višini 1,25 pogodbenega mesečnega obroka v okviru desetletne varčevalne dobe. Premije so tako še dodatno povečevale donosnost tovrstnega varčevanja. Varčevalec je imel po zaključenem varčevanju pravico, da najame stanovanjsko posojilo v višini najmanj dvakratnika privarčevanih sredstev, z dvakratno ročnostjo varčevanja in obrestno mero, ki je nižja od tržne obrestne mere za primerljiva posojila. Realna obrestna mera je bila fiksna in je bila določena na 2,45 odstotka letno za desetletna stanovanjska posojila in na 3,80 odstotka letno za dvajsetletna posojila. Načini zavarovanja posojila so bili enaki kot pri stanovanjskih posojilih bank, torej s poroki, zavarovanjem pri zavarovalnici ali s hipoteko. Obveznosti in pravice iz pogodbe so bile



prenosljive na bližnje sorodnike. V zakonu je bilo še določeno, da banka ne sme zaračunavati dodatnih stroškov za sklenitev in vodenje varčevalne pogodbe, odobritev in sklenitev posojilne pogodbe ter vodenje posojila (ZNSVS, Uradni list RS, št. 86/2000).

Zakonu o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (2000) so mnogi očitali razsipnost davkoplačevalskega denarja, saj je bil premije deležen vsak, ne glede na višino dohodka in namenskost varčevanja. Da bi odpravili socialno sporne določbe tega zakona, je bil na državni zbor naslovljen predlog sprememb ZNSVS, ki je bil februarja 2006 tudi potrjen.

Nov zakon naj bi bil prijaznejši do mladih družin, kar sledi že iz imena zakona, saj se po novem glasi Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 44/2006). Prva novost sheme je njena namenskost. Varčevalci bodo po novem upravičeni do premije in namenskega posojila le, če bodo dokazali, da so prihranke porabili za stanovanjske namene. Ročnost posojil je še vedno omejena na dvakratnik obdobja varčevanja, medtem ko je obdobje varčevanja po novem od 5 do 10 let z možnostjo podaljševanja. Varčevalec bo upravičen do pripisa premije na koncu enoletnega varčevalnega obdobja, ne pa tudi ob enkratnem vplačilu vseh premij v varčevalnem obdobju. Manj strogo je določilo o rednosti vplačil, saj zadošča, da bo varčevalec vplačal najmanj deset varčevalnih zneskov v varčevalnem obdobju. Obrestne mere za varčevanje in za posojila se bodo poslej prilagajale trenutnim razmeram na finančnem trgu. Pasivna obrestna mera bo v višini 75 odstotkov tržne donosnosti obveznic RS v domači valuti s fiksno obrestno mero in ročnostjo nad 9,5 let. Enako bo določena tudi aktivna obrestna mera, le da bo za eno odstotno točko višja od pasivne. Obrestni razmik oziroma zaslužek banke se tako z 0,8 odstotne točke zvišuje na eno odstotno točko.

Kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom ali gradnjo pa bodo imela po novem posojila NSVS tudi posebno boniteto v obliki državne subvencije, do katere pa ne bo upravičen kdorkoli. Državna subvencija je rezervirana le za mlade družine, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje z nakupom ali gradnjo stanovanja oziroma hiše, pod pogojem, da njihov dohodek na družinskega člana ne presega polovice povprečnega slovenskega dohodka. Subvencija bo prva štiri leta znašala 160 evrov na družinskega člana letno in naslednja štiri leta 100 evrov na družinskega člana letno. Predlagatelji so izračunali, da naj bi subvencija pokrila polovico razlike med najemnino in anuiteto za posojilo v višini dveh tretjin vrednosti stanovanja. Zaplete pa se pri opredelitvi mlade družine, opredelitev mlade družine se namreč v zakonu o NSVS razlikuje od siceršnjih, saj upošteva le starost otrok. Družina se šteje za mlado, če ima enega ali več otrok, od katerih vsaj eden še ni šoloobvezen (Križnik, 2006). Tako je zakon spet obšel mlada gospodinjstva, ki si zaradi nerešenih stanovanjskih vprašanj vse kasneje ustvarjajo družino, kar vpliva tudi na rodnost.

### 5.3.3.2 Dolgoročna posojila

SSRS je poleg dejavnosti v okviru NSVS pomemben tudi kot neposredni ponudnik stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam. Na podlagi javnih razpisov med drugim ponuja kratkoročna stanovanjska posojila fizičnim osebam, posojila za nakup novozgrajenih stanovanj v lasti SSRS, posojila neprofitnim stanovanjskim organizacijam za gradnjo neprofitnih in socialnih stanovanj ter posojila invalidskim organizacijam. Poleg ugodnih posojil sklad z namenom vzpodbujanja gradnje kakovostnejših in cenejših stanovanj aktivno deluje tudi na ponudbeni strani. Da bi povečal ponudbo neprofitnih stanovanj in zagotovil ugodnejšo ponudbo stanovanj varčevalcem NSVS, je z več občinami sklenil projekte soinvestiranja v gradnjo, nakup ali rekonstrukcijo stanovanj ter odkupil več stanovanj po vsej Sloveniji, ki jih bo kasneje z razpisi ponujal v prodajo po ceni, ki bo tudi do 30 odstotkov nižja od tržnih (Cirman, 2003, str. 126). V letu 2006 so tako za projekte soinvestiranja v neprofitna najemna stanovanja namenili 8 milijard tolarjev, za gradnjo in nakup tržnih stanovanj pa 19 milijard tolarjev. Ob tem na skladu poudarjajo, da bodo imeli prednost pri nakupu slednjih stanovanj mladi in mlade družine ter varčevalci v NSVS (Kopušar, 2006).

### 5.3.3.3 Poslovne banke

V vlogi ponudnikov stanovanjskih kreditov najdemo tudi poslovne banke, katerih ponudbe so v zadnjih letih postale izredno konkurenčne, kar je odraz agresivne politike kreditiranja prebivalstva v Sloveniji, predvsem tistega, ki ga omogočajo tuje banke, zato da bi povečale tržne deleže. Na trgu se tako soočamo s pestro ponudbo stanovanjskih kreditov, z ročnostmi od 5 pa tja do 30 let. V letu 2005 je bila tako večina odobrenih posojil z ročnostjo nad 10 let – teh je bilo kar 56 odstotkov, kar je občutno več kot, denimo, v letu 2001, ko jih je bilo vsega 23 odstotkov. Opazno je tudi povečanje kreditov z ročnostjo nad 20 let. V letu 2004 jih je bilo vsega 2,5 odstotka, septembra leta 2005 pa že 8,8 odstotka (Kreditni in obrestne mere, 2005).

Tabela 2: Odstotek odobrenih kreditov po ročnostih za leti 2001 in 2005

Odobreni krediti	Do 5 let	Od 5 do 10 let	Nad 10 let
2001	15 %	62 %	23 %
2005	6 %	38 %	56 %

Vir: Cirman, 2003, str. 126; Kreditni in obrestne mere, 2005.

K temu je gotovo pripomogel trend zniževanja bančnih obrestnih mer. Iz poročila o povprečnih obrestnih merah bank za nova posojila je razvidno, da je nominalna obrestna mera, vezana na TOM, od leta 2003 padla z 10,2 odstotka na 4,8 odstotka konec leta 2006. Nekoliko manjša, a še vedno velika razlika je bila opazna tudi pri nominalnih obrestnih merah, vezanih na devizno klavzulo, ki je od leta 2003, ko je znašala 8,3

odstotka, padla na 4,5 odstotka konec leta 2005 in porasla na 5,8 odstotka konec leta 2006 (Bilten Banke Slovenije, 2007, str. 27-II.).

Da zmanjšajo kreditno tveganje, banke za odobritev stanovanjskih posojil fizičnim osebam od slednjih zahtevajo ustrezna zavarovanja. Posojila je možno zavarovati z zastavo denarnih sredstev, vrednostnih papirjev, dragocenosti in premičnih stvari, s poroštveno izjavo dveh kreditno sposobnih porokov, z zastavo nepremičnine, s plačilom zavarovalne premije pri zavarovalnici. Slednji način je v Sloveniji najbolj pogosta oblika zavarovanja, ki mu v zadnjih letih hitro sledi zavarovanje z zastavo nepremičnine. V letu 2005 je bilo tako že 40,7 odstotkov vseh stanovanjskih posojil zavarovanih s hipoteko. Eden od razlogov je ta, da zavarovalnice bankam postavljajo stroga merila za odobravanje posojil in navadno omejijo trajanje zavarovanja posojila na 10 let, medtem ko zavarovanje posojil s hipoteko odlikujejo daljša ročnost, nižja obrestna mera in višji znesek posojila (Poročilo o finančni stabilnosti, 2005, str. 25–26).

Kljub povečanju deleža stanovanjskih posojil, zavarovanih s hipoteko, v Sloveniji ne moremo govoriti o razvitem trgu hipotekarnih posojil. To, čemur danes pravimo hipotekarno posojilo, je pravzaprav zavarovanje stanovanjskega posojila s hipoteko na nepremičnino. Oviro za razvoj hipotekarnega bančništva v Sloveniji predstavlja razmeroma velik obseg nepremičnin, ki še niso vpisane v zemljiško knjigo. Več možnosti bosta na to področje gotovo prinesla nedavno sprejeta Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 17/2006) in Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006). Urejene razmere na sekundarnem trgu hipotekarnih posojil pa bodo gotovo pripomogle k še večji zaželenosti lastniškega statusa, saj bodo posojila še ugodnejša.

#### **5.4 Leasing nepremičnin**

Pri nakupu nepremičnine lahko izberemo tudi leasing nepremičnine. Leasing se v zadnjem desetletju pojavlja kot alternativna oblika finančne premostitve ob nakupu nepremičnine. Gre za posebno obliko najema, ki ob koncu plačila vseh obrokov preide v lastništvo. Glavna razlika med kreditom in leasingom je v višini angažiranih lastnih sredstev in v preprostejšem zavarovanju. Leasingodajalec namreč ostaja pravno-formalni lastnik nepremičnine do dokončnega poplčila leasinga, zato je delež lastnih sredstev ob nakupu pri leasingu manjši, giblje se v višini okoli 30 odstotkov, pri čemer leasingodajalec ostane 70-odstotni lastnik nepremičnine. To je ena izmed prednosti, če nimamo dovolj lastnih virov ali pa te želimo naložiti še drugam. Druga ugodnost leasinga pa je v tem, da ne zahteva hipotekarnega zavarovanja leasingojemalčevega dolga, ki v primeru običajnega kredita znaša tudi dvakratni znesek vrednosti odobrenega zneska. Leasing nepremičnine je tako še ena oblika spodbujanja lastniškega statusa.

## 5.5 Meddružinski transferi

Meddružinski transferi danes predstavljajo zelo pomemben vir stanovanjskega financiranja mladih. V času, ko je država odpovedala na stanovanjskem področju, so ti za mnoge celo edina možnost, da lahko začnejo svojo stanovanjsko kariero. Ti transferi omogočajo, da posameznik postane lastnik prej, ne glede na višino njegovega trajnega dohodka. Možnost prejetja meddružinskih transferov poveča pogostost lastniškega statusa pri mladih.

## 6 ANALIZA ANKETE O STANOVANJSKEM STATUSU MLADIH V SLOVENIJI – primer Novega mesta

### 6.1 Stanovanjske razmere na lokalni ravni Mestne občine Novo mesto

Na podlagi pridobljenih podatkov s strani uradne osebe, zadolžene za stanovanjsko gospodarstvo na Upravni enoti v Novem mestu, spodaj opisujem trenutne razmere na stanovanjskem področju Mestne občine Novo mesto (MONM).

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je bilo na dan 30. 6. 2005 v MONM registriranih 41.652 prebivalcev. Od tega jih je bilo 9.387 starih med 20 in 34 let. Povprečna registrirana stopnja brezposelnosti je v letu 2005 znašala 7,4 odstotka, kar je 2,7 odstotni točki manj, kot je bilo povprečje za celotno Slovenijo. Po popisu leta 2002 je bilo v Novem mestu skupno 16.456 stanovanj, od tega kar 15.572 (95 %) v zasebni lasti fizičnih oseb in le 684 v lasti javnega sektorja (Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002).

Tabela 3: Število stanovanj v Mestni občini Novo mesto po lastništvu

	Skupaj	Zasebna last fizičnih oseb	Last javnega sektorja	Drugo
Število stanovanj	16.456	15.572	684	200
Število stanovanj v %	100 %	94,6 %	4,2 %	1,2 %

Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Mestna občina Novo mesto kljub Stanovanjskemu zakonu, ki ji v 157. členu dovoljuje, da ustanovi občinski stanovanjski sklad, tega do danes ni ustanovila. Navedeno priča o tem, da MONM temu področju ne posveča velike pozornosti.

MONM ima danes v lasti le 34 lastnih neprofitnih stanovanj, ostalih 275, takrat še socialnih in neprofitnih stanovanj, je kot kapitalski vložek prenesla na Zarjo, stanovanjsko podjetje d. d., ki ga je kot večinska lastnica ustanovila v letu 1992 z namenom, da prevzame upravljanje neprofitnih stanovanjskih enot. Danes je Zarja delniška družba za opravljanje vseh vrst storitev na področju nepremičnin, investicijskih dejavnosti na stanovanjskem področju, upravljanja z neprofitnimi in profitnimi stanovanjskimi enotami in inženiringa s področja gradenj. MONM je tako Zarji s pooblastilno pogodbo predala v

upravljanje neprofitna stanovanja, pri čemer si je zadržala dodelitveno pravico. Občina dodeljuje neprofitna stanovanja na podlagi razpisov, ki jih zaradi majhnega sklada stanovanj ne razpisuje vsako leto. Tako so bila v razpisu leta 2004 na voljo le štiri taka stanovanja. Na razpis se je prijavilo 12 prosilcev, pri čemer so bili na prednostno listo razvrščeni tisti, ki so lahko plačali varščino v višini treh mesečnih najemnin. Drugače imajo po ustaljeni praksi prednost družine z več otroki, ki ponavadi tudi najhitreje pridejo do ustreznega stanovanja. Na vprašanje, ali kdaj na prednostno listo razvrstijo problematično skupino mladih, je bil odziv smeh.

Zarja v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003) najemnikom zaračunava najvišjo dovoljeno najemnino po tej uredbi. Občina za svojih 34 stanovanj najvišjo najemnino zaračunava le šestim najemnikom, ostalim pa nižane.

Proračun MONM za stanovanjsko gospodarstvo je v letih 2004 in 2005 znašal 36 milijonov tolarjev (150.225 €). Od tega je bilo 8 milijonov tolarjev (33.383 €) v letu 2005 namenjenih za pokrivanje subvencij. Proračun za leto 2006 je za četrtno manjši od prejšnjih dveh let in znaša 26,4 milijonov tolarjev (110.165 €). Od tega je 9,4 milijonov (39.225 €) namenjenih za subvencije, 3 milijone (12.519 €) za provizije kreditnih poslov (občina je včasih dajala kredite občanom za odkup občinskih stanovanj), 3,5 milijone (14.605 €) za upravljanje po pooblastilni pogodbi, 6 milijonov (25.038 €) za druge stroške (elektrika, voda, komunalni stroški, zavarovanja...), 4,5 milijona (18.778 €) za prenos stanovanjskih kupnin na SSRS in SOD iz naslova privatizacije stanovanj po Jazbinškovem zakonu. V proračunu za leto 2005 je bilo planiranih tudi 200 milijonov tolarjev (834.585 €) sredstev za nakup 15 dodatnih stanovanj, ki jih je požrl lanski rebalans proračuna.

Podatkov o celotnem številu lastniških in najemnih stanovanj v občini nimajo. Na oddelku za stanovanjsko gospodarstvo so skladno s Stanovanjskim zakonom (2003) leta 2003 začeli voditi register najemnih pogodb. Maja 2006 so imeli v registru registriranih 531 najemnih pogodb, med katerimi jih je nekaj sklenjenih tudi za nedoločen čas, večinoma pa so to pogodbe, sklenjene za določen čas. Podatek o višini najemnin po mojem mnenju ni merodajen, saj mnogi v izogib plačilu davka navajajo lažne podatke. V lanskem letu so tako na Upravni enoti dobili le štiri vloge za preveritev najemnine, od tega so bili trije zahtevki vezani na neprofitno najemnino, ki jo zaračunava Zarja, in en zahtevka na najemnino v denacionaliziranem stanovanju.

V načrtih za letošnje leto omenjajo nakup 35 novih neprofitnih stanovanjskih enot. V sklopu občinskega praznika MONM aprila lani so namreč občina, Zarja d. d. in ljubljanska družba Imos d. d. podpisali pismo o nameri za nakup enega izmed stanovanjski objektov v stanovanjskem naselju Podbreznik, ki jih Imos gradi v Češči vasi pri Novem mestu. Nakupna cena za objekt, ki ga bosta kupila občina in Zarja, znaša približno 3,3 milijone

evrov. Drugih večjih zazidalno in prostorsko ureditvenih načrtov za bližnjo prihodnost na občini nimajo. Nekaj manjših rešitev v sodelovanju z drugimi investitorji napovedujejo z izgradnjo dveh poslovno-stanovanjskih zgradb v centru mesta, kar pa ne bo bistveno vplivalo na ponudbo.

Stanovanjski trg je tako bolj ali manj prepuščen zasebni pobudi. Na področju MONM se je v zadnjih dveh letih močno okrepila predvsem gradnja za trg. K temu so pripomogle predvsem naraščajoče cene nepremičnin, ki so prepričale investitorje, kot so, Begrad d. d., CGP d. d., Zarja d. d., Imos d. d., Real d. o. o., Dolnov d. o. o., da so začeli pospešeno graditi in v zadnjih dveh letih zgradili kar nekaj novih stanovanjskih enot, predvsem manjših stanovanj. Z dokončanjem avtocestnega križa, ki bo prinesel dobro prometno povezavo med Dolenjsko in Ljubljano, se povpraševanje v Novem mestu izredno povečuje, kar je povzročilo tudi velik dvig cen tako novih kot tudi starih stanovanj.

Tabela 4: Cene nepremičnin v Novem mestu v evrih na kvadratni meter

	<b>Parcele</b>	<b>Garsonjere</b>	<b>1-sobna</b>	<b>2-sobna</b>	<b>3-sobna</b>
<b>Cena na m<sup>2</sup></b>	40–70	1200–1500	1200–1400	1100–1300	1000–1200

Vir: Jagarinec, 2006, str. 16

Nepremičninski posredniki v zadnjem času opažajo povečano ponudbo velikih, večinoma dvodružinskih hiš, starih od dvajset do trideset let, ki jih lastniki prodajajo zaradi dragega vzdrževanja in strahu pred napovedanim davkom na nepremičnine. Kupci se zanimajo za manjše enodružinske hiše, bivalne vikende ter gradbene parcele, ki jih primanjkuje. Mlade družine kupujejo manjša stanovanja, ki jih financirajo delno z gotovino, delno s kreditom. Opažajo tudi porast kupcev vlagateljev, ki svoje prihranke iz slabo donosnih delnic prenašajo na nepremičnine, zlasti manjša stanovanja, ki jih nato oddajajo v najem. Zadnje čase so posebej iskani najemniki Francozi, ki prihajajo na delo v Revoz. Teh bo z julijem, ko se bo v Revozu začela proizvodnja novega avtomobila, še več. Opažajo pa tudi povečano povpraševanje tujcev, predvsem Angležev in Nemcev (Jagarinec, 2006, str. 15–16).

## **6.2 Analiza Ankete o preferencah stanovanjskega statusa mladih**

V nadaljevanju predstavljam rezultate izvedene Ankete o preferencah stanovanjskega statusa mladih na področju Mestne občine Novo mesto. Z anketo sem skušala ugotoviti, kakšne so njihove preference, in kako nanje vplivajo različni demografski, ekonomski in drugi dejavniki.

### **6.2.1 Anketna metodologija**

Anketo sem delno povzela po Anketi o preferencah stanovanjskega statusa dr. Andreje Cirman, s katero je v svoji doktorski disertaciji za celotno populacijo Slovenije ugotavljala odnos ljudi do najema oziroma lastništva stanovanja. Dodala sem vprašanja, ki se mi z

vidika mladih, glede na dano situacijo na stanovanjskem trgu, zdijo pomembna. Nanašajo se na stabilnost zaposlitve, na mobilnost mladih ter na načine financiranja nakupa stanovanja. Z anketnim vprašalnikom sem novembra 2005 znotraj izbrane populacije mladih zajela 100 naključno izbranih anketirancev, starih od 21 do 35 let z območja Mestne občine Novo mesto.

V prvem delu ankete ugotavljam, kakšen je trenutni stanovanjski status mladih, kakšni so njihovi selitveni načrti v bližnji prihodnosti, in ali pri reševanju stanovanjskega problema pričakujejo pomoč staršev. Rezultate prikazujem v treh starostnih razredih – v prvem razredu so anketiranci, stari od 21 do 25 let, v drugem anketiranci, stari od 26 do 30 let, in v tretjem tisti, stari od 31 do 35 let. Razrede sem oblikovala glede na trenutni trend podaljšanega izobraževanja in vse kasnejšega vstopanja na trg delovne sile. Tako so v prvi skupini anketiranci, ki študirajo ali počasi zaključujejo svoje študijske dni in iščejo svoje prve zaposlitev. V drugi skupini so tisti, ki bodisi še zaključujejo študij ali so že zaključili s študijem in so hkrati že bolj prisotni na trgu dela kot iskalci prve zaposlitve, in tisti, ki imajo za sabo že prva leta redne zaposlitve. V zadnji skupini pa so tisti, ki naj bi bili že kar nekaj let zaposleni in naj bi tako imeli že neko osnovo, da bi lahko privarčevali določena sredstva za nakup lastniškega stanovanja.

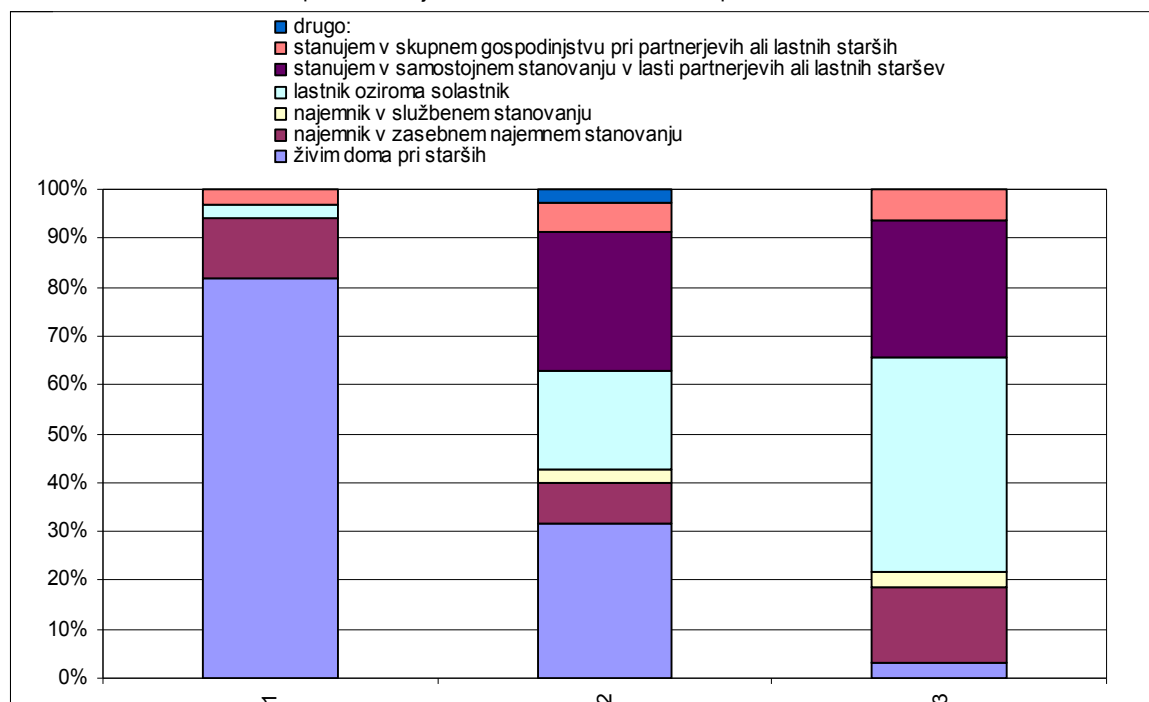
Analiza demografskih dejavnikov je pokazala, da je v prvem razredu, kjer je starost anketirancev od 21 do 25 let, največ (78,8 %) študentov, ki so samski ali imajo stalnega partnerja, s katerim pa ne živijo skupaj. Dobra polovica jih dosega dohodeke do 50.000 SIT mesečno, v povprečju pa njihovi mesečni dohodki znašajo 115.000 SIT. V drugem razredu so anketiranci, stari od 26 do 30 let, od katerih jih slaba četrtina še vedno študira, malo več kot polovica jih je zaposlenih za nedoločen čas in četrtina za določen čas. Le 28 odstotkov jih je poročenih ali živijo v zunajzakonski skupnosti. 54 odstotkov je visoko izobraženih (vsaj visoka ali univerzitetna izobrazba), 28 odstotkov pa jih je v procesu pridobivanja visokošolske izobrazbe. Njihov povprečni mesečni dohodek je približno 220.000 SIT. V zadnjem razredu so anketiranci, stari od 31 do 35 let. Razmeroma veliko (40 %) jih je še vedno samskih. Takih, ki so poročeni ali živijo v izvenzakonski skupnosti, je 15 odstotkov. Polovica jih je visoko izobraženih, petina jih ob delu še vedno študira, vsi pa so zaposleni. Njihovi povprečni mesečni dohodki tako znašajo 316.000 SIT. Povprečni dohodek v tej skupini je razmeroma visok zaradi nekaj anketirancev, ki izrazito izstopajo od siceršnjega povprečja.

### **6.2.2 Trenutni stanovanjski status mladih**

Glede na to, da so stanovanjske preference največkrat odraz trenutnega stanovanjskega statusa posameznika in stanovanjskega statusa njegovih staršev, sem na začetku ugotavljala, kakšen je trenutni stanovanjski status mladih in njihovih staršev.

Med vsemi anketiranci, starimi od 21 do 35 let, jih kar 39 odstotkov še vedno živi doma pri starših. Če zraven prištejemo še tiste, ki stanujejo v skupnem gospodinjstvu pri lastnih ali partnerjevih starših (5 %), in tiste, ki stanujejo v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov (19 %), je to skupno kar 63 odstotkov mladih, ki še niso začeli graditi povsem samostojne stanovanjske kariere. V zasebnem najemnem sektorju živi 12 odstotkov mladih, 2 odstotka celo v službenem najemnem stanovanju. Takih, ki se lahko pohvalijo z lastništvom stanovanjske enote, je 22 odstotkov. Delež anketirancev, ki živijo doma, v skupnem gospodinjstvu z lastnimi ali partnerjevimi starši ali v samostojni enoti v lasti lastnih ali partnerjevih sorodnikov, pada s starostjo anketiranca. Po pričakovanjih je ta delež zelo visok v prvem starostnem razredu (21–25 let) in znaša 85 odstotkov, v drugem starostnem razredu je ta delež še vedno visok in znaša kar 63 odstotkov, medtem ko je v tretjem ta delež nekoliko nižji in znaša 37 odstotkov. Na drugi strani delež tistih, ki se lahko pohvalijo z lastništvom, raste s starostjo anketiranca. Med najstarejšimi je takih 43 odstotkov, v srednjem starostnem razredu 20 in v prvem zgolj 3 odstotki. Pri najemnem statusu ne moremo govoriti o značilnih razlikah med starostnimi skupinami.

Slika 2: Struktura anketirancev po stanovanjskem statusu in starostnih skupinah



Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

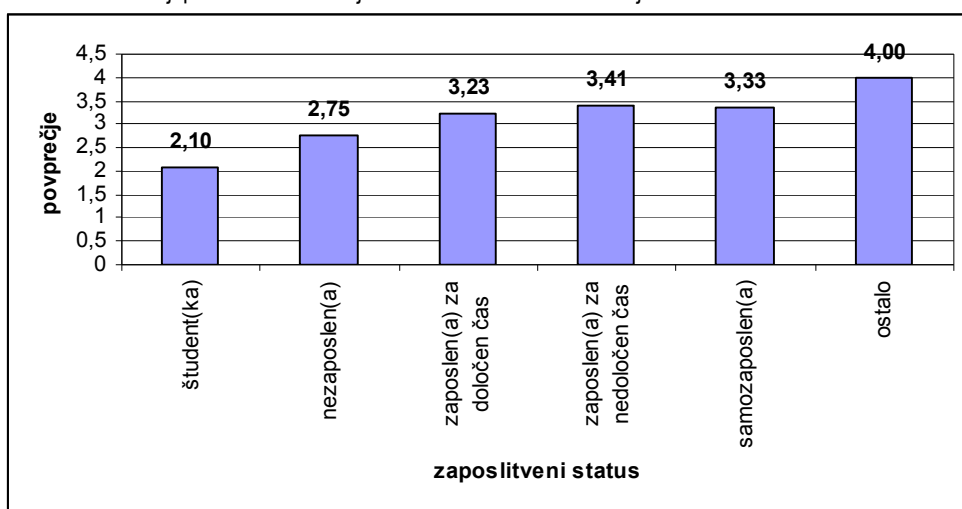
Pri vprašanju o stanovanjskem statusu staršev sem naletela na pričakovan, a vseeno presenetljiv rezultat, saj ima lastniški stanovanjski status kar 99 odstotkov staršev vseh anketiranih, kar presega slovensko povprečje, ki znaša 88,4 odstotka (SURs, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002). Če bi torej upoštevali dejstvo, da se preference o stanovanjskem statusu oblikujejo na podlagi izkušenj v družini oziroma



stanovanjskega statusa staršev, bi lahko rekli, da se preference mladih v MONM gibljejo v smeri lastništva.

Po pričakovanjih je takih, ki v bližnji prihodnosti načrtujejo selitev v lastno stanovanjsko enoto, največ v zadnjem starostnem razredu, med vsemi anketiranimi pa 40 odstotkov. Polovica jih je prepričanih, da se še ne bodo kmalu selili v lastno stanovanjsko enoto, med katerimi jih je dobra tretjina starih med 26 in 30 let, kar potrjuje ugotovitve, da se mladi vse kasneje selijo in ustvarjajo nova gospodinjstva. Kar 64 odstotkov mladih pri selitvi v lastno stanovanjsko enoto pričakuje pomoč staršev. Ugotavljam, da je čas selitve v lastno stanovanje povezan tudi z zaposlitvenim statusom, kar prikazuje spodnja tabela, kjer 1 pomeni zelo malo verjetno in 5 zelo verjetno.

Slika 3: Ali v bližnji prihodnosti načrtujete selitev v lastno stanovanjsko enoto?



Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

### 6.2.3 Zaposlitveni status, stabilnost zaposlitve in mobilnost mladih

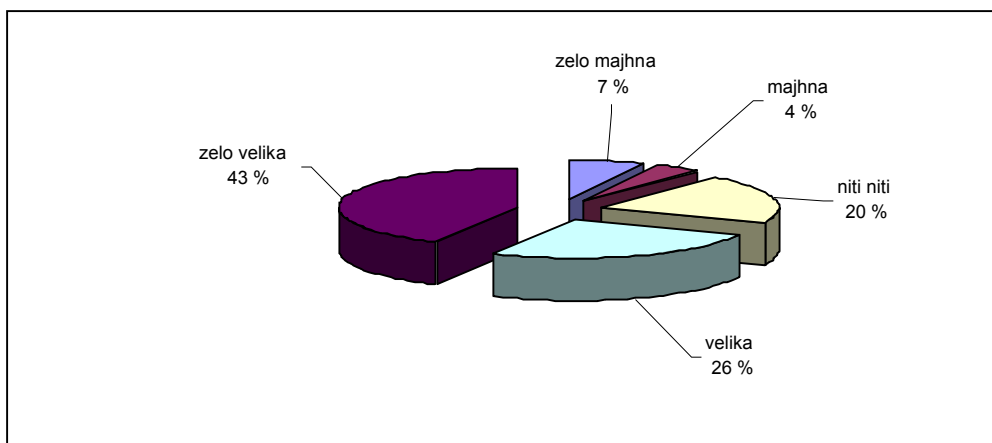
Zaposlitev za nedoločen čas je tisti dejavnik, ki za mlade največkrat pomeni prvo možnost za odselitev od primarne družine in je temelj nastanka nekega novega gospodinjstva. Takih, ki se lahko pohvalijo z zaposlitvijo za nedoločen čas, je v anketirani populaciji 45 odstotkov. Od tega jih je 60 odstotkov starejših od 31 let, 34 odstotkov anketiranih pa je iz drugega starostnega razreda. Navedeno potrjuje dejstvo, da se mladi zaposlujejo vse kasneje, kar je večinoma posledica podaljšanega izobraževanja in tega, da kasneje dobijo možnost zaposlitve za nedoločen čas.

Na današnjem trgu dela je pomembna tudi stabilnost zaposlitve. Anketirancem sem zastavila vprašanje, kakšna je nevarnost, da bi zaposlitev izgubili. 60 odstotkov mladih je odgovorilo, da je ta nevarnost zelo majhna ali je ni, še vedno pa je 15 odstotkov takih, ki menijo, da je nevarnost izgube zaposlitve velika oziroma zelo velika. Mladi, ki si pridobijo službo, torej nimajo velikih težav, da bi službo obdržali, še vedno pa je zaznati nezanimljiv delež takih, ki ne vedo, kako bo z njihovo zaposlitvijo v prihodnosti, kar jim

onemogoča najem dolgoročnih kreditov, ki so, kot bo razvidno iz nadaljnje analize, zelo pomemben vir stanovanjskega financiranja mladih.

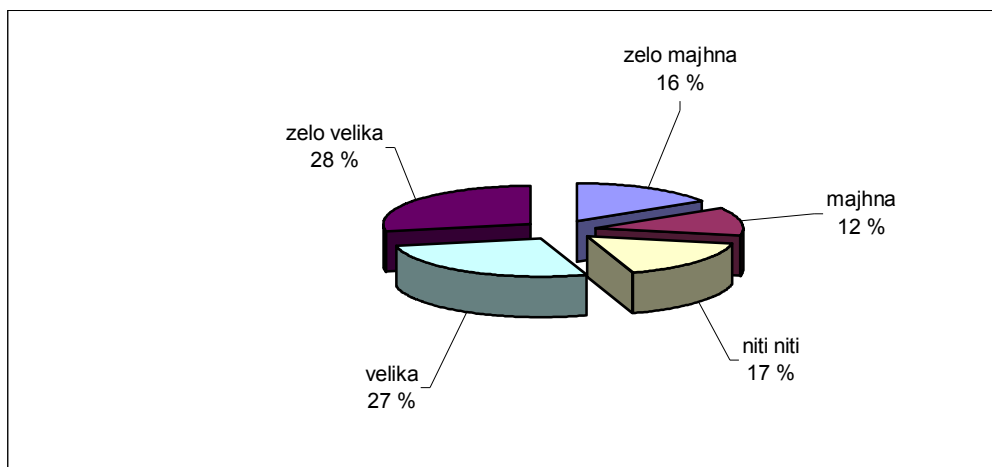
Kot sem nakazala že v poglavju o dejavnikih, ki vplivajo na stanovanjske preference, je eden od pomembnih dejavnikov mobilnost oziroma pripravljenost ljudi, da zamenjajo kraj bivanja. Večja mobilnost prinaša tudi več možnosti za zaposlitev. Torej sta na nek način stanovanjski trg in trg dela med seboj povezana. Večja naklonjenost ljudi k najemništvu pomeni tudi več možnosti za zaposlitev, saj lahko posameznik hitreje zamenja dom in tako ni vezan na en kraj bivanja. V anketi sem ugotavljala pripravljenost mladih za delo izven domačega kraja in tudi v tujini, saj so se z odprtjem evropskega trga dela povečale možnosti za zaposlitev tudi izven naše države, torej v članicah Evropske unije. Kar 69 odstotkov mladih bi zelo verjetno sprejelo zaposlitev izven domačega kraja, če bi se jim ponudila ugodna priložnost. 55 odstotkov bi jih sprejelo ponudbo v članicah Evropske unije.

Slika 4: Verjetnost, da bi sprejeli ponudbo za zaposlitev izven domačega kraja, če bi se ponudila ugodna priložnost



Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

Slika 5: Verjetnost, da bi sprejeli ponudbo za zaposlitev v tujini (EU), če bi se ponudila ugodna priložnost



Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

Kljub navedenemu pa jih je ob vprašanju, ali nameravajo reševati svoje stanovanjsko vprašanje v domačem kraju, kar 64 odstotkov odgovorilo pritrdilno. To bi pripisala temu, da se veliko mladih iz MONM dnevno vozi na delo v Ljubljano. Zaradi dobre cestne povezave Novega mesta z Ljubljano in visokih cen stanovanj ter najemnin v Ljubljani je dnevna migracija možna rešitev.

Tabela 5: Ali nameravate reševati stanovanjsko vprašanje v domačem kraju?

Lokacija reševanja stanovanjskega vprašanja – domači kraj?	Frekvenca	%
da	64	64
ne	27	27
ne vem	9	9
SKUPAJ	100	100

Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

#### 6.2.4 Najemne izkušnje in odnos do najemnega sektorja

V tem delu me je zanimalo, ali imajo anketiranci najemne izkušnje, ali na najem gledajo dolgoročno ali kratkoročno, in kako sprejemljiva rešitev stanovanjskega problema bi bil za njih najem v primerjavi z lastništvom.

Najemne izkušnje je zaznati pri 55 odstotkih anketirancev, ki so odgovorili, da so bili v preteklosti že dlje časa, to je več kot eno leto, najemniki. Predvidevam, da so jih večinoma pridobili v času študija. Izkušnje z najemom družbenih stanovanj je imelo le 8 odstotkov anketiranih, ti so skoraj vsi v starostnem razredu od 31 do 35 let. Pri izvajanju ankete sem opazila, da veliko mlajših od 25 let niti ne pozna pojma družbeno stanovanje, kar bi lahko pripisali privatizaciji družbene lastnine po letu 1991.

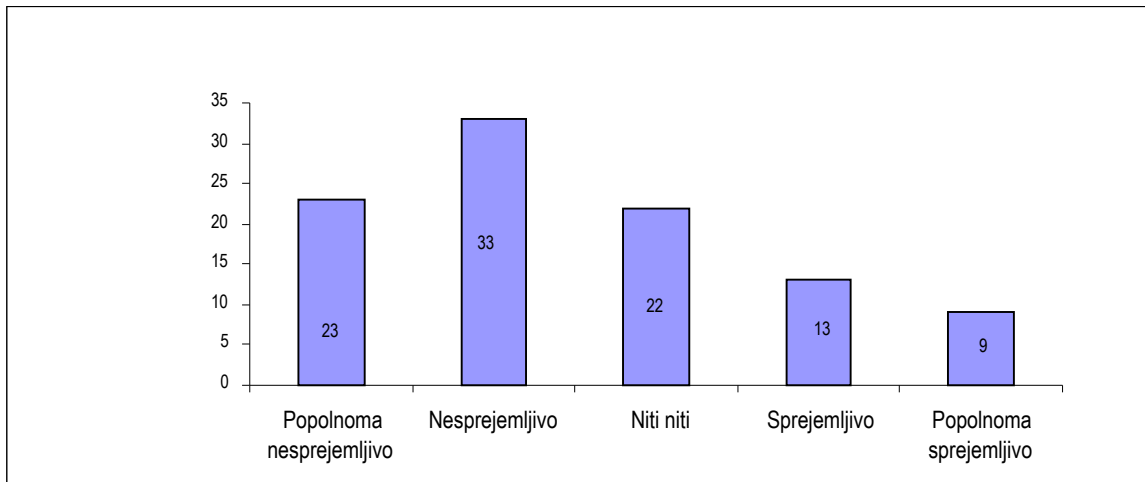
Kar 96 odstotkom anketiranih najem predstavlja kratkoročno rešitev stanovanjskega problema. 56 odstotkom anketiranih najem predstavlja popolnoma nesprejemljivo ali nesprejemljivo rešitev stanovanjskega problema. Le za 22 odstotkov anketiranih je najem sprejemljiva ali popolnoma sprejemljiva rešitev stanovanjskega problema.

Tabela 6: Najem – kratkoročna ali dolgoročna rešitev?

Najem mi predstavlja kratkoročno ali dolgoročno rešitev	Frekvenca	%
kratkoročno	96	96
dolgoročno	4	4
SKUPAJ	100	100

Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

Slika 6: Najem – popolnoma sprejemljiva ali popolnoma nesprejemljiva rešitev stanovanjskega problema?



Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

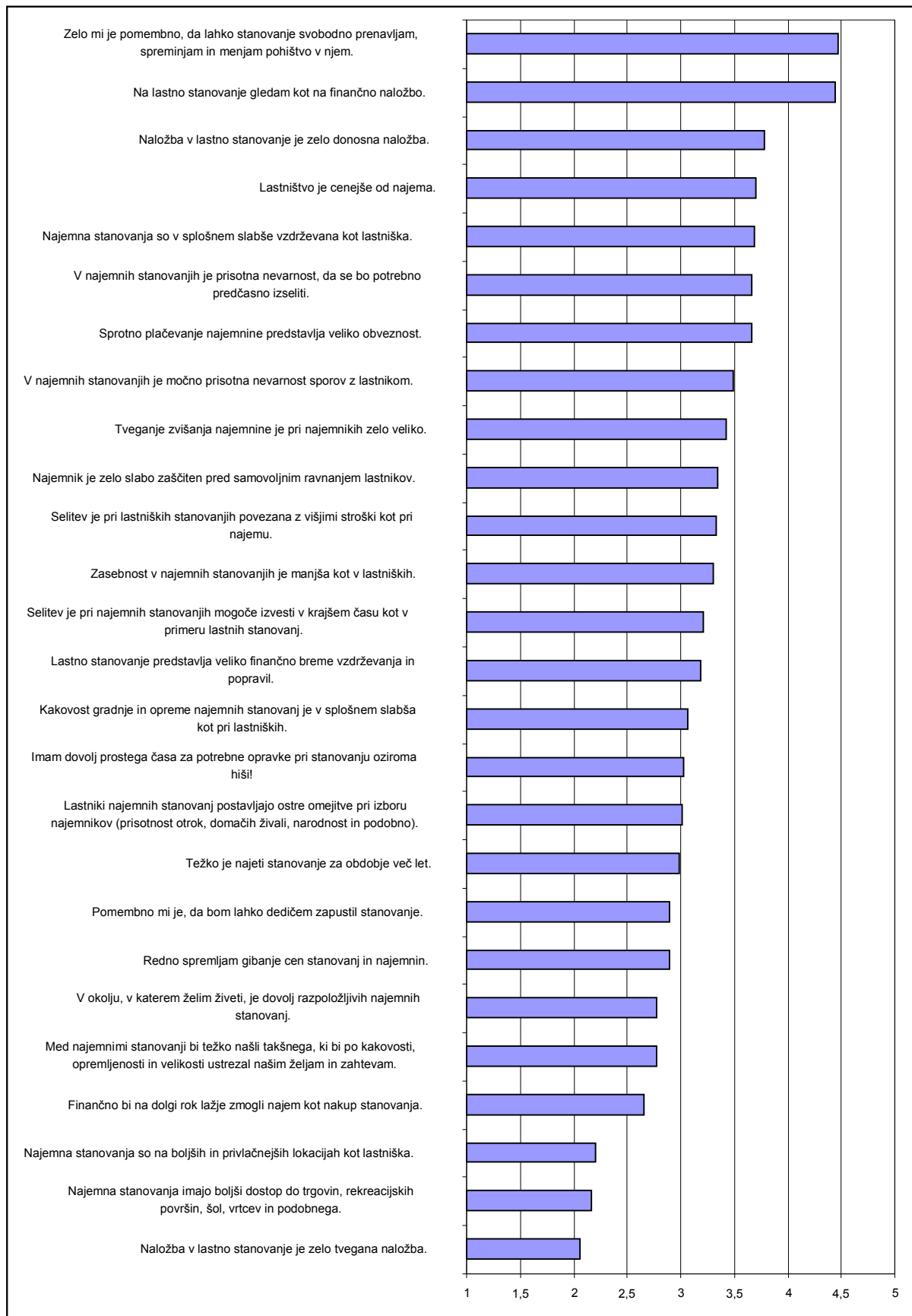
### 6.2.5 Stališča do različnih značilnosti najemnih in lastniških stanovanj

Anketirancem sem v nadaljevanju ankete nanizala 26 trditev, ki se nanašajo na različne značilnosti najemnih ali lastniških stanovanj. S pomočjo večstopenjske Likertove lestvice sem ugotavljala stopnjo sprejemljivosti najemnega stanovanjskega statusa v primerjavi z lastniškim. Navedene ugotovitve prikazujem tudi s pomočjo Slike 7 na naslednji strani.

O trditvah, ki se nanašajo na finančne značilnosti stanovanja, so imeli naslednja mnenja. Anketirani mladi dokaj redno spremljajo gibanje cen stanovanj in najemnin. Stanovanje jim predstavlja zelo donosno in netvegano finančno naložbo. Večina se jih celo strinja, da je lastništvo cenejše od najema. Tveganje zviševanja najemnine pri najemnikih ocenjujejo kot zelo visoko, sprotno plačevanje najemnine jim predstavlja veliko finančno obveznost. Pregovorno slovensko jim veliko pomeni tudi to, da bodo nepremičnino lahko zapustili svojim dedičem. Zavedajo pa se dejstva, da lastno stanovanje predstavlja veliko finančno breme vzdrževanja in popravil ter da je selitev pri lastniških stanovanjih povezana z višjimi stroški kot pri najemu. S finančnega vidika so kljub temu bolj privrženi lastništvu.

Če odmislimo finančno plat, bi mlade današnje generacije poimenovala "Ikea generacija", saj mladim, ko govorimo o fizični naravi stanovanja in možnosti nadzora nad uporabo stanovanja, največ pomeni to, da lahko stanovanje svobodno prenavljajo, spreminjajo in menjajo pohištvo v njem. Tako so z vidika fizične narave stanovanja kritični do najemnih stanovanj, saj menijo, da v okolju, v katerem bi radi živeli, ni dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj, ki bi jih lahko spreminjali po lastnih željah. Menijo tudi, da so najemna stanovanja na splošno slabše vzdrževana kot lastniška, da je kakovost gradnje in opreme najemnih stanovanj na splošno slabša, da je v najemnih stanovanjih močno prisotna nevarnost predčasne izselitve in sporov z lastnikom, ter da najemna stanovanja ne nudijo zadostne zasebnosti.

Slika 7: Strinjanje z zastavljenimi trditvami (1 – se popolnoma ne strinjam, 5 – se popolnoma strinjam)



Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

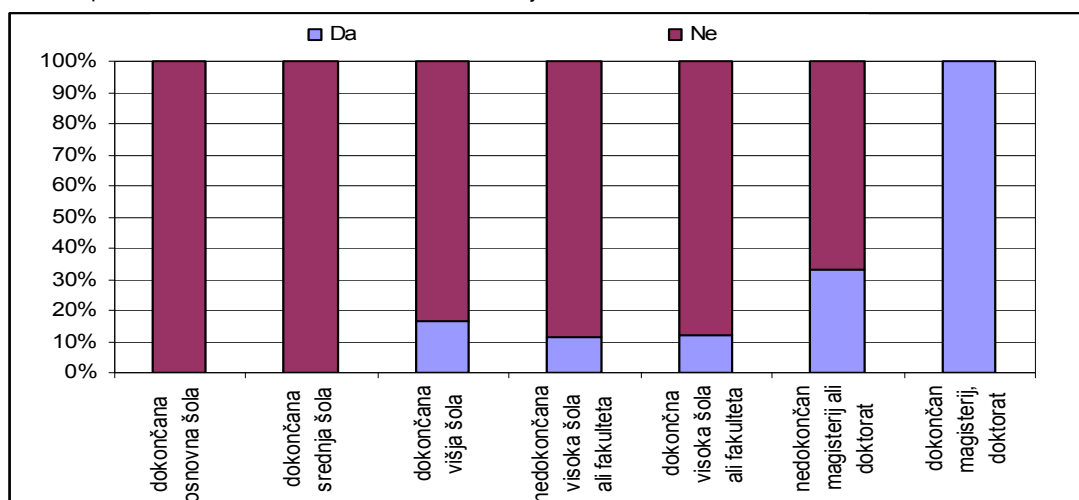
Prednost, ki jo pripisujejo najemnim stanovanjem, je krajši čas, potreben za selitev, kot v primeru lastniških stanovanj. Trditev, ki gre v prid najemništvu, je tudi ta, da imajo mladi vse manj časa za potrebne opravke pri lastnem stanovanju ali hiši.

Z vidika finančnih in fizičnih značilnosti stanovanja ter možnosti nadzora nad uporabo stanovanja so preference mladih bolj naklonjene lastniškemu stanovanjskemu statusu. Najemnemu stanovanjskemu statusu pripisujejo dobre lastnosti samo z vidika večje mobilnosti.

## 6.2.6 Financiranje nakupa nepremičnine

V zadnjem delu sem v anketo vključila tudi vprašanja, ki se nanašajo na varčevanje v NSVS in na financiranje nakupa nepremičnine. Ugotavljam, da se je v NSVS vključilo vsega 14 odstotkov anketiranih mladih, od tega jih je kar polovica starih od 31 do 35 let, 43 odstotkov od 27 do 29 let in le 7 odstotkov oziroma en anketiranec iz starostne skupine od 21 do 25 let. Vsi, ki so varčevali v NSVS, imajo vsaj višjo šolsko izobrazbo. Iz navedenega lahko sklepamo, da je verjetno vključevanje mladih v NSVS pogojeno s pridobitvijo prve zaposlitve, kar je danes razmeroma pozno, in da izobrazba vpliva na odločitev o varčevanju v NSVS.

Slika 8: Vpliv izobrazbe na odločitev mladih o varčevanje v NSVS



Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

V nadaljevanju me je zanimalo, kako bi mladi financirali nakup nepremičnine. Le 6 odstotkov mladih, med katerimi so vsi stari nad 30 let, torej so si že lahko ustvarili neke prihranke, bi nakup lahko financiralo s prihranki. Tistih, ki pri nakupu lahko računajo na pomoč staršev, je 9 odstotkov, medtem ko bi nakup s pomočjo bančnega kredita financiralo 26 odstotkov anketirancev. Kar 58 odstotkov oziroma večina mladih pa bi za nakup uporabilo kombinacijo teh treh možnosti.

Z vidika poslovnih bank je zanimivo tudi vprašanje o višini dolžniškega financiranja nakupa in načinu zavarovanja le-tega. Glede višine dolžniškega kreditiranja so se mladi izrekli zelo različno. Odstotek dolžniškega zadolževanja je verjetno odvisen tudi od tega, ali bi nakup financirali s kombinacijo različnih možnosti. Rezultate prikazujem v Tabeli 7 spodaj.

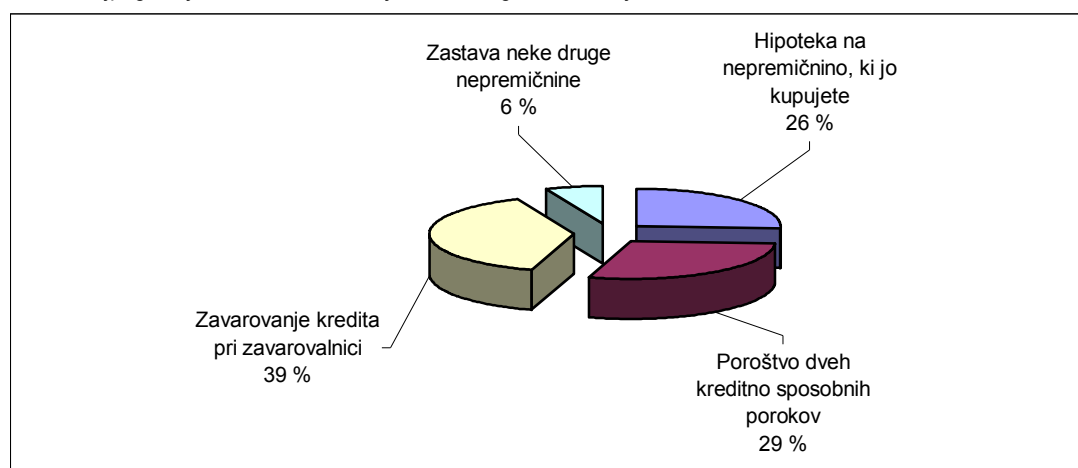
Tabela 7: Odstotek dolžniškega financiranja nakupa

Odstotek dolžniškega financiranja nakupa	Frekvenca	%
do 25 %	26	28
med 25 % in 50 %	34	36
med 50 % in 75 %	26	28
nad 75 %	7	7
100 %	1	1
SKUPAJ	94	100

Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

Zavarovanje kredita pri zavarovalnici se zdi najprimernejše 39 odstotkom mladih. Medtem, ko je v bankah zaznati upad kreditov, za katere jamčijo poroki, je skoraj tretjina mladih kot primerno zavarovanje navedla prav dva kreditno sposobna poroka. Navedeno bi pripisala predvsem nepoučenosti o možnostih in posledicah zavarovanja stanovanjskega kreditiranja. Razmeroma visok je odstotek tistih, ki bi kredite zavarovali s zastavo nepremičnine, ki jo kupujejo, teh je četrtina. To bi pripisala razvoju trga stanovanjskega financiranja, ki se z razvijanjem hipotekarnega bančništva obrača v to smer. Takih, ki bi za zavarovanje obremenili neko drugo nepremičnino, je 6 odstotkov.

Slika 9: Najpogostejše oblike zavarovanja dolžniškega financiranja



Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

### 6.3 Sklep analize Ankete o preferencah stanovanjskega statusa mladih

Iz rezultatov ankete lahko razberemo izrazito naklonjenost mladih MONM lastniškemu stanovanjskemu statusu, kar je delno verjetno odraz trenutnih stanovanjskih razmer

mladih oziroma stanovanjskega statusa njihovih staršev in delno velikega pomanjkanja ustreznih alternativ v najemnem sektorju, še zlasti neprofitnem. Na lastno stanovanje gledajo kot na zelo dobro finančno naložbo in mu nasploh v finančnem smislu pripisujejo veliko prednosti pred najemnim stanovanjskim statusom. Verjetno se tudi zaradi tega vse kasneje selijo od doma, saj s selitvijo odlašajo, dokler ne najdejo primerne rešitve za nakup lastniškega stanovanja. Pri tej točki je zaznati velik pomen meddružinskih transferov, saj mladi vse kasneje vstopajo na trg dela, ki jim pomeni vir financiranja lastnega stanovanja, in tako pri reševanju stanovanjskega vprašanja pričakujejo predvsem veliko pomoč staršev.

## **7 SKLEP**

Stanovanje, ki je ena izmed osnovnih človekovih pravic, dandanes predstavlja prostor za regeneracijo, sprostitev in umik od siceršnjih napetosti v življenju. Mladim stanovanje predstavlja neko prelomnico v življenju, ko iz družine orientacije prehajamo v družino prokreacije. Kljub temu, da o ugotavljanju stanovanjskih preferenc obstaja vrsta teorij, ki ponujajo kopico rešitev in nam narekujejo optimalne odločitve, je izven teorij realnost še vedno tako kompleksna, da pušča odprte možnosti za nove modele in starim določa omejitve.

Odločitev o stanovanjskem statusu je kompleksna odločitev, na katero vplivajo številni dejavniki, tako ekonomski kot tudi socialni in politični. Med najpomembnejšimi so zagotovo institucionalni, saj s svojimi usmeritvami močno vplivajo na strukturo lastništva države. Na odločitev pomembno vplivajo tudi različne likvidnostne omejitve, ki jih pri mladih v tem času ne gre zapostavljati. Te izhajajo predvsem iz vse kasnejšega vstopanja na trg dela ter negotovosti zaposlitve.

Lastne omejitve pri odločanju pa žal niso edine omejitve, s katerimi se soočamo na slovenskem stanovanjskem trgu. Slovenski trg ima namreč, gledano iz narodnogospodarskega stališča, previsok odstotek lastniško zasedenih stanovanj, poleg tega pa ga zaznamuje tudi primanjkljaj ustrezne ponudbe v najemniškem sektorju. Pri analizi stanovanjskih preferenc mladih v Sloveniji tako ne gre odmisлити specifičnosti slovenskega stanovanjskega trga, kot tudi ne posebnosti slovenske miselnosti ali »slovenske sanje – lastno stanovanje«. Morda ta miselnost izhaja prav iz pomanjkanja ustrezne izbire, kar pa je vprašanje, ki si ga morajo zastaviti snovalci stanovanjske politike. Zgrešena stanovanjska politika v preteklosti in novo nastale gospodarske razmere po tranziciji so namreč pripeljale do stanja, ko v bistvu niti nimamo ustreznih alternativ oziroma se nimamo med čim odločati in je lastništvo edina v vseh pogledih sprejemljiva odločitev. Še več, socialna funkcija stanovanja pri nas ni dovolj razvita, da bi podpirala bolj zaželena demografska gibanja, zlasti zgodnejše in lažje stanovanjsko osamosvajanje mladih.



Tako je stanovanjska izbira pri nas bolj slika realnosti pri odločanju za tisto, kar je dosegljivo, in ne toliko za tisto, kar želimo.

Povečano povpraševanje v lastniškem sektorju gre pripisati predvsem pomanjkanju najemnih alternativ, zmanjšanju investicij v javni najemni sektor, dolgim čakalnim vrstam za pridobitev najemnega stanovanja, visokim najemninam in podobno. Torej je stanovanjska politika tista, ki oblikuje preference, in ne obratno (Cirman, 2003, str. 65–66).

Država mladim sicer ponuja neke rešitve, ko jim v novem zakonu o NSVS daje dodatne ugodnosti. Vprašanje pa je, ali je NSVS sploh možnost za mlade glede na to, da bi se njihovo varčevanje lahko začelo šele, ko naj bi se že osamosvojili in odšli na svoje. Jasno je namreč, da mlada družina, ki potrebuje streho nad glavo, ne bo začela varčevati za stanovanje, ampak bo najela posojilo. Starši pa si po drugi strani verjetno ne bodo sposojali denarja, da bi čez deset ali petnajst let njihov otrok imel stanovanje, ampak bodo čim prej začeli varčevati v ta namen. Tako je zakon spet obšel mlada gospodinjstva, ki si zaradi nerešenih stanovanjskih vprašanj vse kasneje ustvarjajo družino, kar vpliva tudi na rodnost.

Zaradi pomanjkanja najemnih stanovanj in posledično visokih najemnin se mladi težko odločajo za najem. Plačevanje najemnine jim ob ostalih stanovanjskih stroških ne omogoča varčevanja, ki bi jim dolgoročno zagotavljal nakup lastnega stanovanja. Še več, moje ugotovitve so, da je med mladimi moč zaznati izredno negativen odnos do plačevanja najemnin in da na lastno nepremičnino gledajo kot na zelo dobro finančno naložbo. Tako raje ostajajo doma, dokler si ne zagotovijo sredstev za nakup lastnega stanovanja. To miselnost še bolj vzpodbujajo slovenske poslovne banke, ki s svojimi slogani, kot je "Dober stanovanjski kredit – najboljša najemnina", še bolj spodbujajo vlaganja v lastniška stanovanja.

Na eni strani je torej čas padajočih obrestnih mer, torej ugoden čas za najem posojil, na drugi pa negotovost zaposlitve, torej negotovost dohodkov, ki so vir za odplačevanje letih. Tako smo dandanes mladi pri prehodu v lastno stanovanje odvisni predvsem od svojih primarnih družin. Institucionalni dejavniki v primeru mladih ne zdržijo oziroma ne spodbujajo ne v eno ne v drugo smer, ampak so naše dejanske izbire odvisne predvsem od meddružinskih transferov.

Tako se mi ob zaključku porajajo vprašanja, ali v primeru mladih sploh lahko govorimo o možnostih izbire, ali bom sploh kdaj lahko izbirala med gnezdrom in zlato kletko in ali mi bo čez nekaj let še smešna filmska komedija "Čez trideset in še pri tastarih"? Tako je pač v naši domovini biti mlad!

## LITERATURA

1. Bizovičar Milka: Bolj se spleča posojilo kot pa varčevanje v nacionalni shemi. Delo, Ljubljana, 6. 3. 2006, str. 12.
2. Bizovičar Milka: Vsaka palica ima dva konca. Delo, Ljubljana, 13. 3. 2006, str. 12.
3. Cirman Andreja: Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002, str. 163–181
4. Cirman Andreja: Analiza stanovanjskega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Doktorska disertacija. Ljubljana : Ekonomska Fakulteta, 2003. 243 str.
5. Cirman Andreja: Housing Finance in Slovenia: The Key Role of National Housing Fund. International Union for Housing Finance. December 2004. [<http://www.allbusiness.com/periodicals/printArticle.asp?ID=927449>], 6. 5. 2006.
6. Cvahte Bojana et al.: Najem stanovanja: Napotki najemnikom in tistim, ki bi to radi (p)ostali. Ljubljana : Mestna Občina, 2001. 107 str.
7. Jagarinec Darja: Vabljuje tarče v Novem mestu. Denar & Svet Nepremičnin (priloga Dnevnika), Ljubljana, 8(2006), 11, str. 15–16.
8. Kopušar Sebastijan: Spomladi razpis za 200 stanovanj. Denar & Svet Nepremičnin (priloga Dnevnika), Ljubljana, 8(2006), 2, str. 5–6.
9. Kožar Anton: Odpravimo davek na najemnine. Finance, Nepremičninski informator – oglasna priloga. [URL: <http://www.finance-on.net/?MOD=show&id=136962>], 14. 11. 2005.
10. Križnik Božena: Država bo pomagala varčevalcem pri odplačilu posojil. Delo, Ljubljana, 6. 2. 2006, str. 3.
11. Kuhar Metka, Ule Mirjana: Družina kot projekt: družinske usmeritve mladih v Sloveniji. Socialna pedagogika, Ljubljana, 6(2002), 3, str. 309–334.
12. Lavrač Vladimir: Mehanizmi državne intervencije na stanovanjskem trgu. IB revija, Ljubljana, 26(1992), 3/4, str. 14–21.
13. Leskošek Vesna: Stanovanje kot pomemben prispevek k samostojnosti mladih. Pravica do stanovanja. Ljubljana : Visoka šola za socialno delo, 1999, str. 71–104.
14. Mandič Srna: Privatizacija stanovanjske preskrbe. Družboslovne razprave, Ljubljana, 7(1990), 10, str. 141–155.
15. Mandič Srna: Stanovanje in država. Ljubljana : Znanstveno in publicistično središče, 1996. 206 str.

16. Mandič Srna, David Clapham: The Meaning of Home Ownership in the Transition of Socialism: The Example of Slovenia. *Urban Studies*, Edinburgh, 33 (1996), 1, str. 83–97.
17. Mandič Srna: Stanovanjska tveganja, ranljive skupine in novi pogledi. *Pravica do stanovanja*. Ljubljana: Visoka šola za socialno delo, 1999, str. 11–42.
18. Mandič Srna: Stanovanje, kakovost življenja in spremembe v zadnjem desetletju. *Družboslovne razprave*, Ljubljana, 15 (1999a), 30–31, str. 186–208.
19. Mandič Srna: Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v EU. 1999b. [<http://www.sigov.si/zmar/projekti/sgrs/dokument.html>], 14. 11. 2005.
20. Mandič Srna: Impacts of Privatisation and Restitution on Housing Estates. Conference proceedings. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije, 2000, str. 317–325.
21. Polanc Ana: Instrumenti stanovanjske politike v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2005. 48 str.
22. Rener Tanja, Švab Alenka: Family status. Ljubljana : Republic of Slovenia youth department, 1998. 58 str.
23. Stanovnik Tine: Položaj najemnega sektorja in njegovo mesto v nacionalnem stanovanjskem programu. Zbornik referatov: Država, državljani, stanovanja. Portorož, 1994, str. 17–19.
24. Švab Alenka: Socialni položaj študentskih družin v Ljubljani – analiza stanovanjske preskrbe študentskih družin v Ljubljani ter možnosti ukrepov za izboljšave na primeru Ljubljane. Končno poročilo. Ljubljana : Mirovni inštitut, 2001. 68 str. [[http://www.mirovni-institut.si/slo\\_html/projekti/soc\\_pol\\_stud\\_porocilo.doc](http://www.mirovni-institut.si/slo_html/projekti/soc_pol_stud_porocilo.doc)], 14. 11. 2005.
25. Ule Mirjana et al.: Mladina '93. Raziskava – delno poročilo. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 1993. 50 str.
26. Ule Mirjana, Mihelj Vlado: Pri(e)hodnost mladine. Ljubljana : DZS: Ministrstvo za šolstvo in šport, Urad Republike Slovenije za mladino, 1995. 222 str.
27. Ule Mirjana et al.: Predah za študentsko mladino. Ljubljana : Zavod Republike Slovenije za šolstvo, Urad Republike Slovenije za mladino, 1996. 291str.
28. Ule Mirjana, Rener Tanja: Growing up Slovenia in the nineties. *Družboslovne razprave*, Ljubljana, 16 (2000), 32–33, str. 175–189.
29. Ule Mirjana: Spremembe odraščanja v sodobnih družbah tveganj. *Socialna pedagogika*, 6 (2002), 3, str. 221–238.
30. Žibret Barbara: Možnosti stanovanjske oskrbe mladih. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2005. 42 str.

## VIRI

1. Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.
2. Bilten Banke Slovenije. Ljubljana : Banka Slovenije, 16(2007), 1, 128 str.
3. Krediti in obrestne mere. Ljubljana : Banka Slovenije, januar–december 2005.
4. Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/2000).
5. Navodilo za izpolnjevanje obrazca napovedi za odmero dohodnine za leto 2005. 16 str.
6. Poročilo o finančni stabilnosti. Ljubljana : Banka Slovenije, 2005. 198 str.
7. Portal Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. [[www.stanovanjskisklad-rs.si](http://www.stanovanjskisklad-rs.si)]
8. Portal Statističnega urada Republike Slovenije. [[www.surs.si](http://www.surs.si)]
9. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004).
10. Stanovanjski zakon (SZ) (Uradni list RS, št. 18/1991).
11. Stanovanjski zakon (SZ-1) (Uradni list RS, št. 69/2003).
12. Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003).
13. Zaključno poročilo raziskav v letu 2005 o varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Stanovanjski sklad RS. Ljubljana, junij 2005. [[http://www.stanovanjskisklad-rs.si/upload/mo\\_files/lang\\_slo/raziskava\\_zpir2005.pdf](http://www.stanovanjskisklad-rs.si/upload/mo_files/lang_slo/raziskava_zpir2005.pdf)], 6. 5. 2006.
14. Zakon o dohodnini (Uradni list RS, št. 71/1993).
15. Zakon o dohodnini (ZDoh-1-UPB3) (Uradni list RS, št. 21/2006).
16. Zakon o dohodnini (ZDoh-2) (Uradni list RS, št. 117/2006).
17. Zakon o evidentiranju nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/2006).
18. Zakon o hipotekarni in komunalni obveznici (Uradni list RS, št. 17/2006).
19. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Uradni list RS, št. 86/2000).
20. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 44/2006).
21. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 115/2005).

## PRILOGE

## PRILOGA 1

### ANKETA O PREFERENCAH STANOVANJSKEGA STATUSA MLADIH (povzeto po anketi dr. Andreje Cirman)

1. **Kakšen je vaš trenutni stanovanjski status?**
  - živim doma pri starših
  - najemnik v zasebnem najemnem stanovanju
  - najemnik v socialnem ali neprofitnem stanovanju
  - najemnik v službenem stanovanju
  - lastnik oziroma solastnik
  - stanujem v samostojnem stanovanju v lasti partnerjevih ali lastnih sorodnikov
  - stanujem v skupnem gospodinjstvu pri partnerjevih ali lastnih sorodnikih
  - drugo:
  
2. **Kakšen je stanovanjski status vaših staršev?**
  - najemni stanovanjski status
  - lastniški stanovanjski status
  - uporabniki stanovanja sorodnikov
  
3. **Ali v bližnji prihodnosti načrtujete selitev v lastno stanovanjsko enoto? Prosim, ocenite na lestvici od 1 do 5, pri čemer 1 pomeni zelo malo verjetno, 5 pa zelo verjetno.**

1      2      3      4      5
  
4. **Ali pri tem pričakujete (ste imeli) pomoč vaših staršev?**
  - da
  - ne
  
5. **Kako boste (ste) reševali svoje stanovanjsko vprašanje?**
  - sam
  - s partnerjem
  - z zakoncem
  - s starši
  - drugo
  
6. **Kako sprejemljivo rešitev bi za vaše gospodinjstvo ob reševanju problema stanovanjskega vprašanja predstavljal najem v primerjavi z lastništvom? Prosim, ocenite na lestvici od 1 do 5, pri čemer 1 pomeni popolnoma nesprejemljivo rešitev, 5 pa popolnoma sprejemljivo rešitev.**

1      2      3      4      5
  
7. **Ste bili v preteklosti kdaj dlje časa (več kot eno leto) najemnik?**
  - da
  - ne
  
8. **Ste bili v preteklosti najemnik v družbenem stanovanju?**
  - da
  - ne

9. Najem mi predstavlja \_\_\_\_\_ rešitev stanovanjskega problema.

- kratkoročno
- dolgoročno

10. Ali nameravate (ste) reševati (li) svoje stanovanjsko vprašanje v domačem kraju?

- da
- ne

Na lestvici od 1 do 5 ocenite, kako močno se strinjate z naslednjimi trditvami. Pri tem 1 pomeni, da se popolnoma ne strinjate, 5 pa, da se popolnoma strinjate.

1	Imam dovolj prostega časa za potrebne opravke pri stanovanju oziroma hiši!	1	2	3	4	5
2	Med najemnimi stanovanji bi težko našli takšnega, ki bi po kakovosti, opremljenosti in velikosti ustrezal našim željam in zahtevam.	1	2	3	4	5
3	V okolju, v katerem želim živeti, je dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj.	1	2	3	4	5
4	Lastniki najemnih stanovanj postavljajo ostre omejitve pri izboru najemnikov (prisotnost otrok, domačih živali, narodnost in podobno).	1	2	3	4	5
5	Finančno bi na dolgi rok lažje zmogli najem kot nakup stanovanja.	1	2	3	4	5
6	Kakovost gradnje in opreme najemnih stanovanj je na splošno slabša kot pri lastniških.	1	2	3	4	5
7	Najemna stanovanja so na splošno slabše vzdrževana kot lastniška.	1	2	3	4	5
8	Zasebnost v najemnih stanovanjih je manjša kot v lastniških.	1	2	3	4	5
9	V najemnih stanovanjih je prisotna nevarnost, da se bo treba predčasno izseliti.	1	2	3	4	5
10	Zelo mi je pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljam, spreminjam in menjam pohištvo v njem.	1	2	3	4	5
11	V najemnih stanovanjih je močno prisotna nevarnost sporov z lastnikom.	1	2	3	4	5
12	Težko je najeti stanovanje za obdobje več let.	1	2	3	4	5
13	Najemna stanovanja so na boljših in privlačnejših lokacijah kot lastniška.	1	2	3	4	5
14	Najemna stanovanja imajo boljši dostop do trgovin, rekreacijskih površin, šol, vrtcev in podobnega.	1	2	3	4	5
15	Selitev je pri najemnih stanovanjih mogoče izvesti v krajšem času kot v primeru lastnih stanovanj.	1	2	3	4	5
16	Na lastno stanovanje gledam kot na finančno naložbo.	1	2	3	4	5
17	Redno spremljam gibanje cen stanovanj in najemnin.	1	2	3	4	5
18	Naložba v lastno stanovanje je zelo donosna naložba.	1	2	3	4	5
19	Naložba v lastno stanovanje je zelo tvegana naložba.	1	2	3	4	5
20	Pomembno mi je, da bom lahko dedičem zapustil stanovanje.	1	2	3	4	5
21	Lastno stanovanje predstavlja veliko finančno breme vzdrževanja in popravil.	1	2	3	4	5
22	Sprotno plačevanje najemnine predstavlja veliko obveznost.	1	2	3	4	5
23	Tveganje zvišanja najemnine je pri najemnikih zelo veliko.	1	2	3	4	5
24	Najemnik je zelo slabo zaščiten pred samovoljnim ravnanjem lastnikov.	1	2	3	4	5
25	Lastništvo je cenejše od najema.	1	2	3	4	5
26	Selitev je pri lastniških stanovanjih povezana z višjimi stroški kot pri najemu.	1	2	3	4	5

**11. Kako bi ocenili vaše premoženjsko stanje glede na povprečje v Sloveniji?**

- zelo pod povprečjem
- nekoliko pod povprečjem
- povprečno
- nekoliko nad povprečjem
- zelo nad povprečjem

**12. Kolikšen je vaš povprečni mesečni dohodek?**

- do 50.000 SIT
- od 50.000 do 150.000 SIT
- od 150.000 do 220.000 SIT
- od 220.000 do 300.000 SIT
- od 300.000 do 400.000 SIT
- od 400.000 do 500.000 SIT
- od 500.000 do 700.000 SIT
- nad 700.000 SIT

**13. V kakšnem tipu naselja živite?**

- mestno
- primestno
- vaško

**14. V katerem kraju živite?**

\_\_\_\_\_

**15. Vaša starost v letih:**

\_\_\_\_\_let

**16. Kakšen je vaš zaposlitveni status?**

- študent(ka)
- nezaposlen(a)
- zaposlen(a) za določen čas
- zaposlen(a) za nedoločen čas
- samozaposlen(a)
- ostalo \_\_\_\_\_

**17. Kolikšna je verjetnost, če še niste zaposleni, da se boste v bližnji prihodnosti zaposlili? Ocenite od 1 do 5 (1 – zelo majhna verjetnost, 5 – zelo velika verjetnost).**

1      2      3      4      5

**18. Kolikšna je nevarnost, da bi izgubili zaposlitev? Ocenite od 1 do 5 (1 – zelo majhna nevarnost izgube, 5 – zelo velika nevarnost izgube).**

1      2      3      4      5

**19. Ali bi sprejeli ponudbo za zaposlitev izven domačega kraja, če bi se vam ponudila ugodna priložnost? Ocenite od 1 do 5 (1 – zelo majhna verjetnost, 5 – zelo velika verjetnost).**

1      2      3      4      5



20. Ali bi sprejeli ponudbo za zaposlitev v tujini (EU), če bi se vam ponudila ugodna priložnost?  
Ocenite od 1 do 5 (1 – zelo majhna verjetnost, 5 – zelo velika verjetnost).

1      2      3      4      5

21. Kakšna je vaša trenutna izobrazba:

- dokončana osnovna šola
- dokončana srednja šola
- nedokončana višja šola
- dokončana višja šola
- nedokončana visoka šola ali fakulteta
- dokončna visoka šola ali fakulteta
- nedokončan magisterij ali doktorat
- dokončan magisterij, doktorat

22. Spol:

- ženska
- moški

23. Kakšen je vaš zakonski stan?

- samski
- samski s stalnim partnerjem
- zunajzakonska skupnost
- poročen
- razvezan, ločen

## NAČIN FINANCIRANJA NAKUPA

24. Ali ste varčevali preko NSVS?

- da
- ne

25. Na kakšen način bi financirali nakup stanovanja? (možnih je več odgovorov)

- s prihranki
- dolžniško financiranje (najem bančnega kredita)
- s pomočjo staršev
- drugo; navedite \_\_\_\_\_

26. Kakšen bi bil odstotek dolžniškega financiranja v primeru, da se odločite za najem bančnega kredita?

- do 25 %
- med 25 % in 50 %
- med 50 % in 75 %
- nad 75 %
- 100 %

27. katero zavarovanje za kredit je za vas najprimernejše? Ali bi za zavarovanje kredita zastavili nepremičnino, ki jo kupujete?

- hipoteka na nepremičnino, ki jo kupujete
- poroštvo dveh kreditno sposobnih porokov
- zavarovanje kredita pri zavarovalnici
- zastava neke druge nepremičnine

## PRILOGA 2

### KRATICE:

SSRS – Stanovanjski sklad Republike Slovenije  
NSVS – Nacionalna stanovanjska varčevalna shema  
MONM – Mestna občina Novo mesto  
SOD – Slovenska odškodninska družba

### TUJKE:

LAT – living apart together

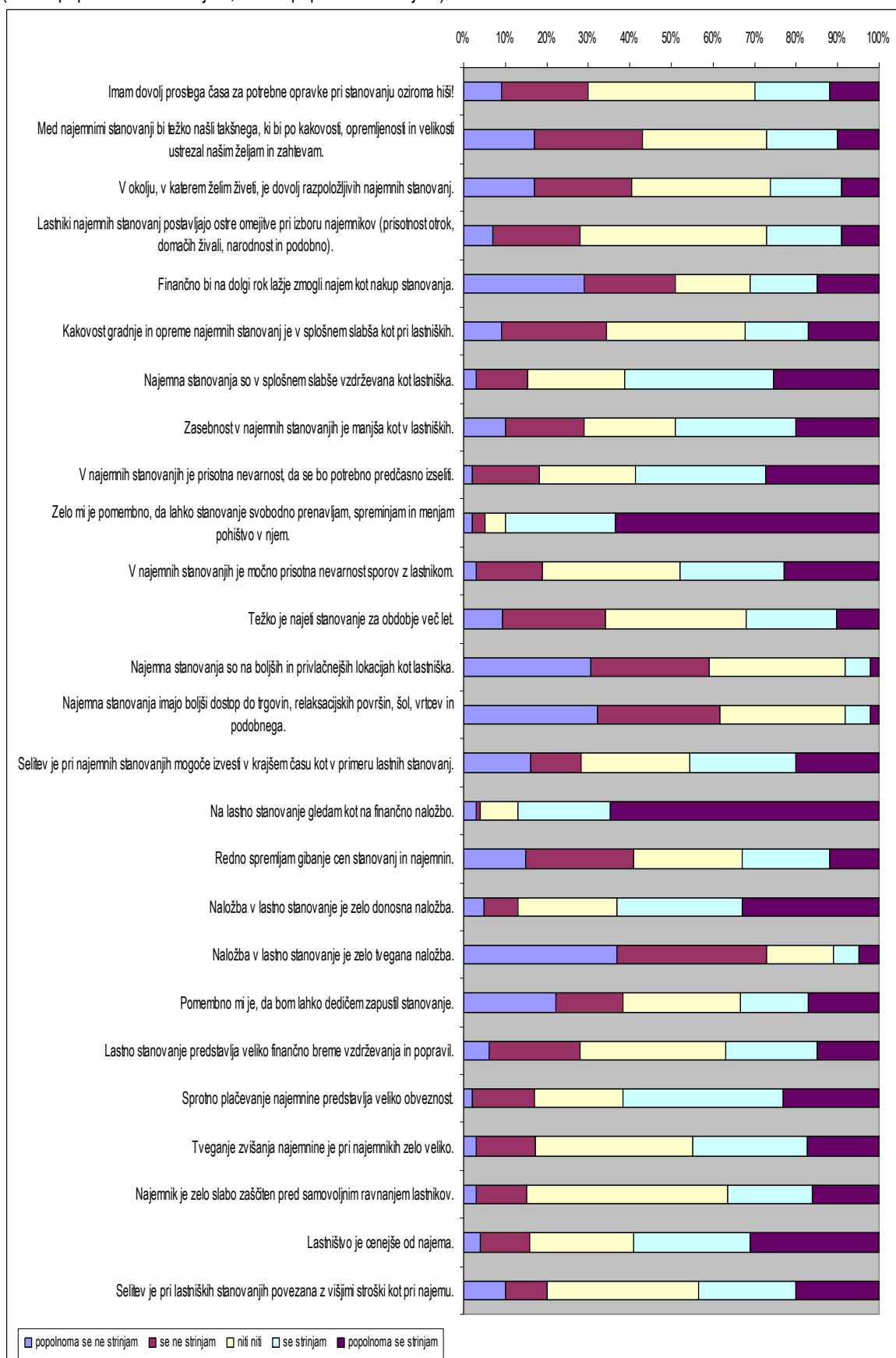
## PRILOGA 3

Izsledki anketnega vprašanja: Na lestvici od 1 do 5 ocenite, kako močno se strinjate z naslednjimi trditvami (1 – se popolnoma ne strinjam, 5 – se popolnoma strinjam).

	popolnoma se ne strinjam (frekvenca)	se ne strinjam (frekvenca)	niiti niiti (frekvenca)	se strinjam (frekvenca)	popolnoma se strinjam (frekvenca)	povprečje
Imam dovolj prostega časa za potrebne opravke pri stanovanju oziroma hiši!	9	21	40	18	12	<b>3,03</b>
Med najemnimi stanovanji bi težko našli takšnega, ki bi po kakovosti, opremljenosti in velikosti ustrezal našim željam in zahtevam.	17	26	30	17	10	<b>2,77</b>
V okolju, v katerem želim živeti, je dovolj razpoložljivih najemnih stanovanj.	17	23	33	17	9	<b>2,78</b>
Lastniki najemnih stanovanj postavljajo ostre omejitve pri izboru najemnikov (prisotnost otrok, domačih živali, narodnost in podobno).	7	21	45	18	9	<b>3,01</b>
Finančno bi na dolgi rok lažje zmogli najem kot nakup stanovanja.	29	22	18	16	15	<b>2,66</b>
Kakovost gradnje in opreme najemnih stanovanj je v splošnem slabša kot pri lastniških.	9	25	33	15	17	<b>3,06</b>
Najemna stanovanja so v splošnem slabše vzdrževana kot lastniška.	3	12	23	35	25	<b>3,68</b>
Zasebnost v najemnih stanovanjih je manjša kot v lastniških.	10	19	22	29	20	<b>3,30</b>
V najemnih stanovanjih je prisotna nevarnost, da se bo potrebno predčasno izseliti.	2	16	23	31	27	<b>3,66</b>
Zelo mi je pomembno, da lahko stanovanje svobodno prenavljam, spreminjam in menjam pohištvo v njem.	2	3	5	26	63	<b>4,46</b>
V najemnih stanovanjih je močno prisotna nevarnost sporov z lastnikom.	3	16	33	25	23	<b>3,49</b>
Težko je najeti stanovanje za obdobje več let.	9	24	33	21	10	<b>2,99</b>
Najemna stanovanja so na boljnjih in privlačnejših lokacijah kot lastniška.	30	28	32	6	2	<b>2,20</b>
Najemna stanovanja imajo boljši dostop do trgovin, rekreacijskih površin, šol, vrtcev in podobnega.	32	29	30	6	2	<b>2,16</b>
Selitev je pri najemnih stanovanjih mogoče izvesti v krajšem času kot v primeru lastnih stanovanj.	16	12	26	25	20	<b>3,21</b>
Na lastno stanovanje gledam kot na finančno naložbo.	3	1	9	22	64	<b>4,44</b>
Redno spremljam gibanje cen stanovanj in najemnin.	15	26	26	21	12	<b>2,89</b>
Naložba v lastno stanovanje je zelo donosna naložba.	5	8	24	30	33	<b>3,78</b>
Naložba v lastno stanovanje je zelo tvegana naložba.	37	36	16	6	5	<b>2,06</b>
Pomembno mi je, da bom lahko dedičem zapustil stanovanje.	22	16	28	16	17	<b>2,90</b>
Lastno stanovanje predstavlja veliko finančno breme vzdrževanja in popravil.	6	22	35	22	15	<b>3,18</b>
Sprotno plačevanje najemnine predstavlja veliko obveznost.	2	15	21	38	23	<b>3,66</b>
Tveganje zvišanja najemnine je pri najemnikih zelo veliko.	3	14	37	27	17	<b>3,42</b>
Najemnik je zelo slabo zaščiten pred samovoljnim ravnanjem lastnikov.	3	12	48	20	16	<b>3,34</b>
Lastništvo je cenejše od najema.	4	12	25	28	31	<b>3,70</b>
Selitev je pri lastniških stanovanjih povezana z višjimi stroški kot pri najemu.	10	10	36	23	20	<b>3,33</b>

Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.

Izsledki anketnega vprašanja: Na lestvici od 1 do 5 ocenite, kako močno se strinjate z naslednjimi trditvami (1 – se popolnoma ne strinjam, 5 – se popolnoma strinjam).



Vir: Anketa o preferencah stanovanjskega statusa mladih, 2005.