

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

MOŽNOSTI FINANCIRANJA STANOVANJA V SLOVENIJI

Ljubljana, junij 2007

BOJANA GOSAR

IZJAVA

Študentka BOJANA GOSAR izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom doc. dr. ANDREJE CIRMAN, in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne 12.06.2007

Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
1. STANOVANJE IN STANOVANJSKI TRG	2
1.1. Značilnosti stanovanja	2
1.2. Stanovanjski trg in stanovanjska politika	2
2. STANOVANJSKO PODROČJE V SLOVENIJI	3
2.1. Stanovanjska politika v Sloveniji po letu 1991	3
2.1.1. Stanovanjski zakon	3
2.1.2. Nacionalni stanovanjski program	4
2.1.3. Strategija razvoja Slovenije	5
2.2. Analiza stanovanjskega trga v Sloveniji	7
2.2.1. Ponudba in povpraševanje na stanovanjskem trgu	7
2.2.2. Cene stanovanj	8
2.2.2.1. Dohodki gospodinjstev	10
2.2.2.2. Obrestne mere	11
2.2.2.3. Ponudba finančnega sektorja glede financiranja nepremičnin	12
2.2.2.4. Demografski dejavniki	13
2.2.2.5. Faktorji ponudbene strani	13
2.2.2.6. Obdavčitev nepremičnin	14
3. STANOVANJSKA OSKRBA V SLOVENIJI	15
3.1. Lastniški in najemniški status	15
3.2. Možni načini pridobitve stanovanja	17
4. NAJEM STANOVANJA	18
4.1. Najem neprofitnega stanovanja	19
4.2. Najem tržnega stanovanja	20
5. ODLOČITEV O NAKUPU ALI NAJEMU STANOVANJA	22
5.1. Uporabljeni podatki	22
5.2. Stroškovna analiza odločitve o najemu ali nakupu	23
6. VIRI FINANCIRANJA ZA NAKUP STANOVANJA	24
6.1. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	26
6.1.1. Razlogi za spremembe NSVS in uvedba novega zakona o NSVS	27
6.1.2. Pogoji varčevanja in najemanja posojil v okviru nove NSVS	27
6.1.3. Informativni izračun varčevanja in odplačila posojila po pogojih nove NSVS30	27
6.2. STANOVANJSKO POSOJILO POSLOVNIH BANK	31
6.2.1. Pogoji za najem posojila	32
6.2.1.1. Višina posojila	32
6.2.1.2. Doba odplačevanja posojila	33
6.2.1.3. Obrestna mera in načini obrestovanja	33
6.2.1.4. Zavarovanje posojila	35
6.2.1.5. Dodatni stroški najema posojila	36

6.2.1.6. Predčasno plačilo posojila.....	36
6.3. HIPOTEKARNO POSOJILO	36
6.3.1. Pogoji za pridobitev hipotekarnega posojila v Sloveniji.....	37
6.3.2. Stroški najema hipotekarnega posojila.....	38
6.3.3. Problemi, ki preprečujejo razvoj hipotekarnega bančništva Sloveniji.....	38
6.4. LIZING NEPREMIČNIN	39
6.4.1. Pogoji za najem in financiranje nepremičninskega lizinga	40
6.4.2. Davčni vidik finančnega lizinga.....	41
6.4.3. Primerjava financiranja stanovanja s klasičnim stanovanjskim posojilom, hipotekarnim posojilom in finančnim lizingom.....	42
SKLEP.....	44
LITERATURA.....	46

PRILOGE

KAZALO SLIK IN TABEL

Slika 1: Povprečne oglaševane cene stanovanj v Ljubljani (v EUR/m ²).....	8
Slika 2: Tolarske obrestne mere bank za dolgoročna stanovanjska posojila gospodinjstvom. 11	
Slika 3: Delež lastniških stanovanj v evropskih državah v letu 2002 (v %)	17
Slika 4: Povprečne mesečne oglaševane najemnine stanovanj v Ljubljani (v EUR).....	21
Slika 5: Vrednost neto sedanje vrednosti nakupa in najema stanovanja pri različnih diskontnih stopnjah	24
Slika 6: Delež stanovanjskih posojil glede na način obrestovanja v mesecu novembru 2005	34
Slika 7: Gibanje vrednosti 6 mesečnega EURIBOR.....	35

Tabela 1: Povprečne oglaševane cene stanovanj v Sloveniji po regijah v decembru 2006 (v EUR/ m ²)	9
Tabela 2: Vpliv obrestnih mer na kupno moč posojilojemalcev.....	12
Tabela 3: Struktura stanovanjskega statusa gospodinjstev (v %)	16
Tabela 4: Stroškovna primerjava nakupa in najema stanovanja.....	25
Tabela 5: Primerjava pogojev varčevanja NSVS po starem in novem zakonu o NSVS	30
Tabela 6: Primerjava varčevanja in najema posojila na podlagi varčevanja v NSVS in ponudbe poslovnih bank.....	31
Tabela 7: Primerjava bančnih posojil in finančnega lizinga	43

UVOD

Kako priti do svojega stanovanja? Kje pridobiti finančna sredstva za nakup stanovanja? Takšna in podobna vprašanja razjedajo predvsem mlade, ki si po končanem šolanju želijo postaviti na svoje noge tako finančno kot bivalno, v smislu samostojnega življenja v lastnem prebivališču. Prvi problem se pojavi že pri samem iskanju zaposlitve. Dandanes je vse težje dobiti službo, službe za nedoločen čas pa so sploh sanje, ki se običajno uresničijo šele po nekaj letih delovne dobe. Z zaposlitvijo za določen čas pa banke manj radi odobrijo posojilo. Torej rešitev stanovanjskega vprašanja predstavlja za večino posameznikov enega izmed največjih finančnih problemov v življenju, zato je pred odločitvijo smotrno pretehtati različne alternative, ki so na voljo za rešitev tega problema. Najprej je potrebno razmisliti, ali se bomo odločili za investicijo v nakup stanovanja ali se bomo morda raje odločili za najem. Vsaka od možnosti ima svoje prednosti in slabosti. Z nakupom stanovanja si lahko zagotovimo večjo samostojnost in neodvisnost, medtem ko minus predstavlja finančna obveznost v smislu večletnega odplačevanja kredita. Na drugi strani je z najemniškim statusom povezana večja mobilnost, manjši stroški vzdrževanja, poveča pa se odvisnost od najemodajalca in dejstvo, da smo kljub vsakomesečnim, razmeroma visokim, izdatkom za najemnino po določenem obdobju še vedno brez lastnega stanovanja. Prvo merilo pri sprejemanju odločitev predstavljata trenutni in pričakovani finančni položaj posameznika in njegovo vrednotenje stanovanjskega statusa.

Namen mojega diplomskega dela je preučiti možne načine financiranja stanovanja, ki so na voljo v Sloveniji. Po uvodni predstavitvi temeljnih značilnosti stanovanjskih nepremičnin in stanovanjskega trga bom v drugem poglavju z analizo stanovanjskega področja v Sloveniji poskušala ugotoviti, kakšne so zakonske podlage, usmeritve in inštrumenti stanovanjske politike v naši državi. V drugem delu poglavja bom opredelila glavne dejavnike, ki posredno preko vpliva na ceno stanovanj oblikujejo ponudbo in povpraševanje na stanovanjskem trgu.

Zanimajo me predvsem možnosti, kako priti do stanovanja, zato bom v tretjem poglavju primerjala lastniški in najemniški status. Slednjega bom podrobneje opredelila v četrtem poglavju. Peto poglavje je namenjeno stroškovni primerjavi nakupa in najema stanovanja na podlagi konkretnega primera. V šestem poglavju bo poudarek na predstavitvi in teoretični opredelitvi različnih načinov financiranja nakupa stanovanja. Teoretični opredelitvi bo sledila analiza konkretnih primerov oziroma stroškovna primerjava različnih virov financiranja, ki jih nudijo finančne inštitucije na slovenskem trgu. S teoretično in stroškovno analizo bom poskušala ugotoviti prednosti in slabosti posameznih oblik financiranja in tako na podlagi ugotovitev kot mlad kupec stanovanja izbrala najbolj ugoden vir financiranja.

1. STANOVANJE IN STANOVANJSKI TRG

1.1. ZNAČILNOSTI STANOVANJA

Stanovanje je osnovna življenjska dobrina in pravica do stanovanja sodi med temeljne človekove pravice, saj je bistvenega pomena za preživetje in dostojno življenje ljudi. Stanovanje nudi fizično zavetje, varnost in zasebnost ter številne druge lastnosti, ki vsaka zase služijo za zadovoljevanje raznovrstnih potreb. Nekatere značilnosti je možno spreminjati in prilagajati potrebam stanovalca, druge so dane in nespremenljive ali pa so spremenljive le v daljšem časovnem obdobju. Stanovanje je torej kompleksna dobrina z dolgo življenjsko dobo in relativno visokimi izdatki, ki zajemajo pomemben del življenjskega dohodka posameznika. Takšna kompleksnost povzroča težave pri vrednotenju in proizvodnji stanovanj ter pri zanesljivosti informacij o vseh teh značilnostih (Mandič, 1996, str. 41).

1.2. STANOVANJSKI TRG IN STANOVANJSKA POLITIKA

Podobno kot trge drugih dobrin lahko tudi stanovanjski trg opazujemo z vidika ponudbe in povpraševanja. Povpraševanje je odvisno zlasti od stanovanjskih potreb gospodinjstev, njihove kupne moči in preferenc. Ponudba pa je odvisna predvsem od stroškov in cen, torej od zaloge že obstoječih stanovanj in gradnje novih stanovanj. V pogojih popolne konkurence bi se ravnatežna cena oblikovala v odvisnosti od ponudbe in povpraševanja na ravni, ki bi izražala vrednost stanovanja tako za kupce kot tudi za prodajalce, vendar se stanovanjski trg zaradi specifičnih lastnosti stanovanja kot tržne dobrine precej razlikuje od trgov popolne konkurence.

Za stanovanjski trg so značilne nekatere omejitve, ki jih idealni model prostega trga sploh ne dopušča. Omejitve izhajajo iz neelastičnosti ponudbe in visokih stroškov transakcij, ki omejujejo prosto mobilnost kupcev in prodajalcev ter iz eksternalizacije stroškov, ko zasebni ponudnik prevale del svojih stroškov na nekoga drugega, zlasti na lokalno skupnost ali druge akterje urbanega sveta. Problem predstavlja tudi omejen dostop do zanesljivih informacij o cenah in kakovosti stanovanj, brez katerih se kupec ne more racionalno odločati (Mandič, 2002, str. 153). Takšne omejitve vodijo do tržnih motenj, neracionalnosti in posledično do neučinkovitosti trga, kar lahko povzroča nezaželene posledice za družbo. Zato si ne moremo zamisliti delovanja stanovanjskega trga brez vpliva in posredovanja države (Mandič, 2002, str. 157).

Država lahko posreduje na stanovanjskem trgu neposredno ali posredno z različnimi instrumenti stanovanjske in ekonomske politike, ki so usmerjeni v reguliranje trga ali v ekonomsko stimuliranje posameznih subjektov na stanovanjskem trgu. Stanovanjska politika je torej oblika javnega poseganja na stanovanjsko področje. Sestoji iz ciljev, ki izražajo javni interes, instrumentov za doseganje ciljev in postopkov spremljanja in nadzora, kako uspešno se

cilji uresničujejo (Mandič, 1999, str. 147). V določeni meri se prepleta tako s socialno kot z ekonomsko, urbano, davčno, finančno in razvojno politiko.

2. STANOVANJSKO PODROČJE V SLOVENIJI

2.1. STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI PO LETU 1991

Stanovanjska politika v Sloveniji je prešla različna obdobja. Vsaka bistvena sprememba v politiki in gospodarstvu je prinesla nekaj novosti tudi na stanovanjsko področje.

Po letu 1990 se je stanovanjska politika v Sloveniji preusmerila od načela zagotavljanja k načelu omogočanja. Ustava Republike Slovenije (1991), ki določa vlogo države v stanovanjski politiki, v 78. členu navaja: »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.« S tem je država opustila neposredno funkcijo v stanovanjski oskrbi in nadaljevala s posredno podporo in usposabljanjem drugih nosilcev stanovanjske oskrbe, kot so občine, neprofitne stanovanjske organizacije, zasebni najemni sektor in zasebna oskrba z lastnim stanovanjem (Mandič, 1999, str. 239).

V nadaljevanju poglavja bom predstavila glavne dokumente, ki določajo osnove današnje stanovanjske politike.

2.1.1. Stanovanjski zakon

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je prvi dokument, ki je bolj natančno določil elemente stanovanjske politike v Sloveniji. S sprejetjem omenjenega zakona je država ukinila prejšnje organizacijske oblike stanovanjske oskrbe ter opredelila nove nosilce stanovanjske politike, njene ključne instrumente in cilje.

Zakon je prinesel korenite spremembe. Določil je pravno podlago za ukinitve družbene lastnine na stanovanjskem področju in tako omogočil proces lastninjenja ter privatizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Privatizacija je omogočila odkup stanovanja po ugodni ceni vsem zakonitim najemnikom v družbenih stanovanjih, z izjemo tistih stanovanj, ki so bila v postopku denacionalizacije. Hkrati so bile dokončno ukinjene prejšnje oblike zbiranja sredstev za financiranje stanovanjske gradnje, med njimi tudi stanovanjski prispevki iz dohodka in združevanje sredstev iz čistega dohodka. Finančna sredstva za ponovno oživitev investicij v stanovanjsko oskrbo naj bi omogočila privatizacija, vendar se je izkazalo, da so bila tako zbrana sredstva prenizka za resnejši pristop k dolgoročnemu reševanju stanovanjske problematike.

Kasnejše analize privatizacije so pokazale tudi na njeno socialno nepravičnost in ekonomsko neracionalnost z vidika cen stanovanj. Poleg tega je prišlo do drastičnega zmanjšanja nakupa

in gradnje stanovanj, saj z novo ureditvijo ni bilo zagotovljenih zadostnih nadomestnih sistemskih virov za stanovanjsko financiranje.

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je bil od svoje uveljavitve že trikrat spremenjen in dopolnjen. Ustavno sodišče Republike Slovenije je celo razveljavilo nekatere njegove določbe, ki urejajo področje najemnin in razmerja med lastniki in najemniki v denacionaliziranih stanovanjih (Starič Strajnar, 2003, str. 92). Problem zakona je bil tudi v tem, da je vpeljal vrsto ukrepov in pravil za delovanje akterjev, mehanizma, ki bi te akterje usposobil, pa ni bilo. Tako je oktobra leta 2003 stopil v veljavo nov stanovanjski zakon (SZ-1), ki prinaša novosti in dopolnitve k obstoječi ureditvi. Nov stanovanjski zakon med drugim navaja tudi nove možnosti reševanja stanovanjskih problemov v obliki rentnega odkupa stanovanja in njegovega oddajanja v najem, prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing) ter sovlaganje javnih in zasebnih investitorjev (Starič Strajnar, 2003, str. 96). Poleg tega ureja varstvo kupcev pri prodaji novih stanovanj in določa podlage za celovit sistem evidenc na stanovanjskem področju, ki bodo vodene v katastru stavb, v registru upravnikov in v registru najemnih pogodb.

2.1.2. Nacionalni stanovanjski program

Nacionalni stanovanjski program je bil pripravljen na podlagi stanovanjskega zakona iz leta 1991, v veljavo pa je stopil šele maja leta 2000, kar kaže na zapostavljenost stanovanjskega področja v tem obdobju.

Nacionalni stanovanjski program (2000) določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do 2009 z namenom, da bo vsakemu državljanu v ustreznem časovnem obdobju z lastnim prizadevanjem in s pomočjo skupnosti uresničena temeljna pravica do primerne stanovanja za njegove potrebe in za življenje njegove družine. Program na stanovanjskem področju določa ukrepe, ki so v pristojnosti države ter opredeljuje vlogo, ki jo imajo pri njegovem izvajanju lokalne skupnosti, finančne in druge ustanove. V Sloveniji si precejšnji del državljanov ne more zagotoviti primerne stanovanja brez pomoči, zato so potrebni učinkoviti normativi in materialne oziroma sistemske spodbude s strani države in občin. Program je s svojimi cilji, sklepi, priporočili in instrumenti za izvajanje ključnega pomena tako za oblikovanje učinkovitejše stanovanjske politike kot za spremljanje uspešnosti njenega izvajanja (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

Glavni cilji stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju Nacionalnega stanovanjskega programa, so (Nacionalni stanovanjski program, 2000):

- izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisno od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
- olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
- zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;

- izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za njihovo upravljanje;
- povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
- spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
- uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem, tam, kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
- z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev;
- z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb ter drugih ranljivih skupin prebivalstva;
- spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

V Nacionalnem stanovanjskem programu so določeni tudi različni ukrepi za doseganje postavljenih ciljev (Nacionalni stanovanjski program, 2000):

- neposredni ukrepi države: zakonodajni, organizacijski, finančointervencijski;
- posredni ukrepi države: davčni, socialni in prostorski;
- ukrepi lokalnih skupnosti: pridobivanje socialnih stanovanj, zagotavljanje subvencij in sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti z zagotavljanjem stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture.

Na področju financiranja stanovanj je predvidena krepitev proračunske podpore stanovanjskega področja, predvsem v smislu povečanja kapitalske osnove Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in finančne krepitve občinskih stanovanjskih skladov. Enako pomembni so ukrepi za povečanje ponudbe ugodnih stanovanjskih posojil v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme kot tudi povečanje ponudbe ugodnih bančnih stanovanjskih posojil, z namenom povečati obseg dolgoročnega namenskega stanovanjskega varčevanja. Pri tem ne gre le za posojila, namenjena za gradnjo oziroma pridobivanje lastnih stanovanj, temveč tudi za posojila, namenjena spodbujanju gradnje najemnih stanovanj.

2.1.3. Strategija razvoja Slovenije

Junija 2005 je Vlada Republike Slovenije sprejela Strategijo razvoja Slovenije, ki opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije v obdobju od leta 2006 do 2013 ter pet razvojnih prioritet z akcijskimi načrti. V ospredju nove strategije je celovita blaginja vsakega posameznika, zato se ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja, temveč vključuje tudi socialna, okoljska, politična, pravna in kulturna razmerja. Za uspešno izvajanje strategije je ključna jasna opredelitev ciljev in nosilcev ukrepov, zato strategija posamezne usmeritve povezuje v pet razvojnih prioritet, ki predstavljajo najpomembnejša področja delovanja za doseganje strateških ciljev in so podprta s konkretnimi akcijskimi načrti za njihovo realizacijo v letih

2005 in 2006 (Strategija razvoja Slovenije, 2005, str. 13). Iz usmeritev so izpeljani konkretni ukrepi z odgovornimi nosilci in merljivimi cilji. Uresničevanje strategije vodi vlada kot odgovorno politično telo, sodelujejo pa tudi nevladne organizacije.

Pet ključnih razvojnih prioritet (Strategija razvoja Slovenije, 2005, str. 9):

1. konkurenčno gospodarstvo in hitrejša gospodarska rast;
2. učinkovito ustvarjanje, dvosmerni pretok in uporaba znanja za gospodarski razvoj in kakovostna delovna mesta;
3. učinkovita in cenejša država;
4. moderna socialna država in večja zaposlenost;
5. povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja.

V okviru pete razvojne prioritete so med ukrepi za doseganje trajnostnega razvoja tudi ukrepi, ki se nanašajo na stanovanjsko področje:

➤ ukrepi v okviru trajnega obnavljanja prebivalstva:

- povečati ponudbo najemnih stanovanj ter z izboljšanjem ponudbe zemljišč in učinkovitosti stanovanjskega trga povečati ponudbo in zniževati cene stanovanj;
- razviti hipotekarno bančništvo, da bi lahko povečali ponudbo ugodnih stanovanjskih kreditov, ter subvencionirati odplačevanje dela obresti na začetku odplačevalnega obdobja za mlade; s politiko integracije in uravnavanja obsega migracije popraviti nekatere strukturne prebivalstvene primanjkljaje.

➤ ukrepi v okviru skladnejšega regionalnega razvoja:

- v okviru občin spodbuditi kvalitetnejšo pripravo prostorskih aktov v skladu z razvojnimi potrebami, poenostaviti prostorske predpise, okrepiti financirane neprofitne stanovanjske gradnje, urediti področje komunalnih dejavnosti;

➤ ukrepi v okviru izboljšanja gospodarjenja s prostorom:

- povečati razpoložljivost stavbnih zemljišč za gospodarstvo in stanovanjsko gradnjo s smotrnim povečanjem urbanega prostora naselij, s povečanjem izkoriščenosti poselitvenega prostora (koncentracijo stavb) ter z usposobitvijo degradiranih urbanih in drugih zemljišč za ponovno uporabo;
- ekonomske spodbude za boljšo izrabo razpoložljivega stavbnega sklada; podpora notranjemu razvoju naselij (prednost zgostitve ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin pred širjenjem na nova področja);
- razvijati nepremičninski trg (evidence, obdavčitev, hipotekarno kreditiranje);
- vzpodbujati poselitev mest, ki imajo med 7 do 30 tisoč prebivalcev.

Žal pa kljub jasno zastavljenim načrtom in imenovanju konkretnih nosilcev posameznih ukrepov ter časovno določenim rokom v realnosti zaenkrat še ni vidnih rezultatov. Tako sta bila Ministrstvo za okolje in prostor in Ministrstvo za finance zadolžena, da do konca leta 2006 realizirata načrt, kako mladim olajšati možnost pridobitve lastnega stanovanja in poskrbita za obdavčitev neuporabljenih stanovanjskih zmogljivosti. Vendar so mladi, kljub

državni subvenciji, še vedno v veliki meri prepuščeni samim sebi in pomoči sorodnikov, davek na nepremičnine pa ni predviden ne za letošnje in ne za prihodnje leto.

2.2. ANALIZA STANOVANJSKEGA TRGA V SLOVENIJI

Stanovanjski trg v Sloveniji je sorazmerno mlad, saj se je razvil šele s privatizacijo stanovanj, ki je potekala od leta 1991 do 1994. Kljub temu je v zadnjih petnajstih letih doživel temeljite spremembe, ki so vplivale tako na strukturo stanovanjskega sklada kot na način njegovega financiranja. Te spremembe v veliki meri pogojujejo današnjo ponudbo in povpraševanje na stanovanjskem trgu.

2.2.1. Ponudba in povpraševanje na stanovanjskem trgu

V Sloveniji je v zadnjih letih prišlo do povečanega neskladja med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih, kar se je zaradi neelastičnosti ponudbe na kratek rok odrazilo v zvišanju cen stanovanj (Poročilo o finančni stabilnosti, 2006, str. 15). Hkrati so se povišale profitne stanovanjske najemnine, na strani neprofitnih najemnih stanovanj pa prevladuje veliko število prosilcev in s tem povezane dolge čakalne dobe za dodelitev neprofitnih stanovanj upravičencem (Nacionalni stanovanjski program, 2000). Takšno stanje na stanovanjskem trgu je posledica predvsem nizke ravni stanovanjske gradnje in nezadostne ponudbe stavbnih zemljišč na strani ponudbe ter nizkih obrestnih mer, ugodnih stanovanjskih posojil in demografskih trendov, v smislu večanja števila manjših gospodinjstev na strani povpraševanja.

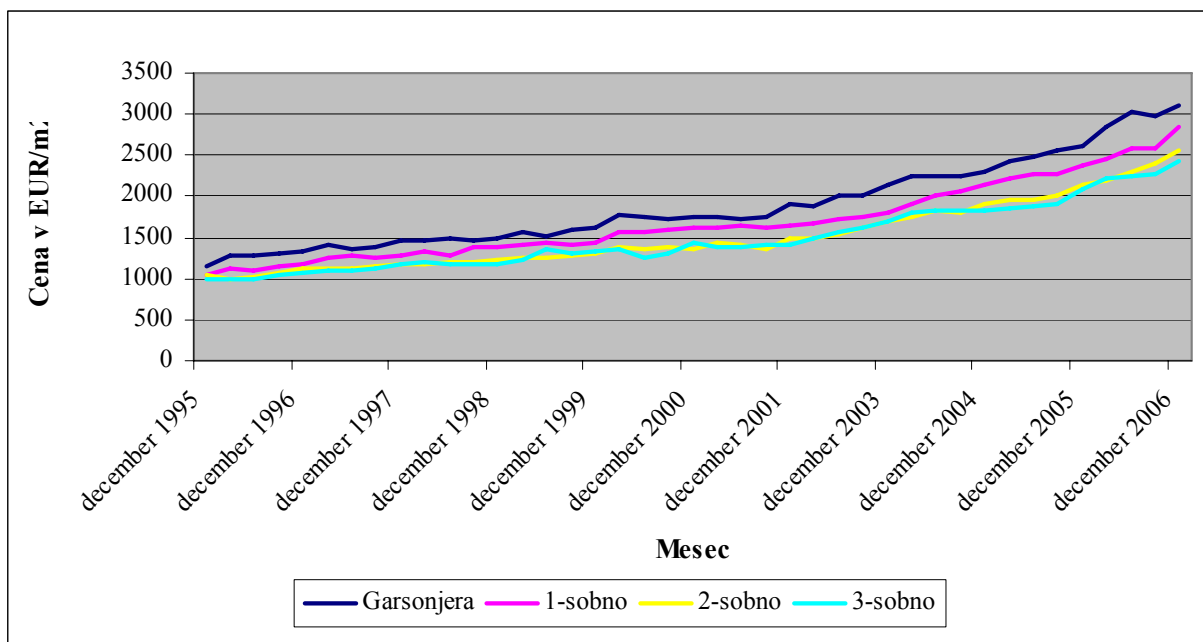
Ob popisu prebivalstva leta 2002 je imela Slovenija skupaj 684.847 gospodinjstev in 777.772 evidentiranih stanovanj, vendar od tega le 665.111 dejansko naseljenih in za stalno bivanje namenjenih stanovanj (Statistični letopis, 2006). Ostala stanovanja so bila začasno nenaseljena oziroma zapuščena ali pa namenjena nestalnemu bivanju (vikendi). Geografska razporeditev nezasedenih stanovanj kaže, da se le-ta nahajajo večinoma na območjih, kjer zanje ni povpraševanja. Razlog za to je premajhna mobilnost slovenske populacije, saj je stopnja stanovanjske mobilnosti v Sloveniji v obdobju 1989 do 1993 znašala le okoli 3%, medtem ko je bila v ZDA okrog 17%, na Nizozemskem 10% in v Avstriji 3,8% (Mandič, 1996a, str. 114). Kljub temu, da obstajajo določena nezasedena stanovanja, ponudba še vedno močno zaostaja za povpraševanjem. Razlog za skromno ponudbo stanovanj je v zmanjšanju obsega stanovanjske gradnje, ki je pričela opazneje upadati že po letu 1987. Vzroki so bili na eni strani v neugodnih gospodarskih razmerah z upadanjem gospodarske moči podjetij, visoko inflacijo in brezposelnostjo ter na drugi strani v neugodnih razmerah na finančnem trgu, predvsem v obliki visokih obrestnih mer, kar je dodatno zniževalo kupno moč gospodinjstev. Poleg tega je finančna zakonodaja iz leta 1991 ukinila vse prispevke, namenjene stanovanjski gradnji. Ker istočasno ni bilo zagotovljenih nadomestnih sistemskih virov za financiranje stanovanjske gradnje, je to še dodatno vplivalo na zmanjšanja gradnje.

Za spodbujanje ponudbe stanovanj si je stanovanjska politika, utemeljena na podlagi Nacionalnega stanovanjskega programa, zadala cilj, da se do leta 2009 postopno doseže gradnja najmanj 10.000 novih stanovanj letno, od tega približno 45% neprofitnih in socialnih najemnih stanovanj, 50% lastnih stanovanj ter 5% profitnih stanovanj (Nacionalni stanovanjski program, 2000). Zadani cilj bo po nekaterih ocenah težko dosegljiv, saj naj bi bili v Sloveniji v prihodnjih letih sposobni z novogradnjami in prenovo starih stanovanj pridobiti največ 8000 stanovanj letno (Banovec, 2005, str. 42).

2.2.2. Cene stanovanj

Cene na stanovanjskem trgu v Sloveniji so empirično relativno slabo raziskane. Zaradi nepopolne evidence poslovanja z nepremičninami še nimamo razvitega kazalca, ki bi dosledno meril gibanje cen stanovanj. Prav tako nimamo dokumentiranih in javno dosegljivih reprezentativnih transakcijskih cen nepremičnin. V raziskovalne namene je na voljo le razširjena baza podatkov o nepremičninskih transakcijah v Sloveniji, ki jo od leta 1999 vodi Davčna uprava Republike Slovenije. Večina opravljenih analiz stanovanjskega trga temelji na omejenih podatkih nepremičninskih posrednikov oziroma na oglaševanih cenah novih in rabljenih nepremičnin (Rant, 2004, str. 89).

Slika 1: Povprečne oglaševane cene stanovanj v Ljubljani (v EUR/m²)



Vir: Slonep nepremičnine, 2007.

Podlaga za Sliko 1 so analize cen stanovanj, opravljene v okviru spletne strani Slonep nepremičnine, ki temeljijo na približno 9.500 zapisih v bazi podatkov Nepremičnine.net. Pri tem je potrebno upoštevati dejstvo, da so navedene oglaševane cene, ki so lahko precej višje od dejanskih, s prodajo realiziranih cen. Po izkušnjah nepremičninskih posrednikov so realne

prodajne cene stanovanj v Ljubljani v povprečju od 10% do 15% nižje od oglaševanih, na lokacijah izven Ljubljane pa so lahko nižje tudi do 30% (Slonep nepremičnine, 2007). Rezultati analiz kažejo, da so trenutno najdražja manjša stanovanja, zlasti garsonjere in enosobna stanovanja, saj je povpraševanje po njih največje. Trisobna stanovanja se po podatkih dražijo precej počasneje, saj so že zdaj tako draga, da so za gospodinjstva s povprečnimi dohodki postala skoraj nedosegljiva.

Problem na stanovanjskem področju predstavlja tudi cenovno nesorazmerje med regijami (glej Tabela 1). Regije se razlikujejo po velikosti, po številu prebivalcev, po povprečni mesečni plači in po drugih kazalcih, kar se preko ponudbe, povpraševanja in cene stanovanj odraža tudi na trgu stanovanjskih nepremičnin. V Sloveniji se gospodarstvo vse bolj centralizira v večjih mestih, kar pomeni več delovnih mest, migracije prebivalcev v bližino delovnih mest, posledično večje povpraševanje po stanovanjih in s tem rast cen stanovanj v večjih urbanih središčih in v bližini avtocest ter padec v okolici. Po podatkih nepremičninskega spletnega portala Slonep nepremičnine so cene stanovanj najvišje v osrednjeslovenski regiji, kamor spada tudi Ljubljana, in v turističnih krajih na Obali ter nekaterih turističnih krajih ob smučiščih.

Tabela 1: Povprečne oglaševane cene stanovanj v Sloveniji po regijah v decembru 2006 (v EUR/ m²)

	garsonjere	1-sobna	2-sobna	3-sobna
Ljubljana	3.105	2.553	2.553	2.442
Lj - okolica	2.499	2.269	1.875	1.744
J Primorska	3.093	2.707	2.406	2.240
Gorenjska	2.230	1.944	1.673	1.562
S Primorska	1.840	2.113	1.781	1.398
Savinjska	1.488	1.152	1.219	1.101
Dolenjska	1.912	1.499	1.181	1.080
Notranjska	1.202	1.355	1.368	1.172
Podravska	1.594	1.398	1.216	1.192
Koroška	NP	NP	802	659
Zasavska	1.372	1.021	1.207	937
Posavska	1.000	927	789	904
Pomurska	NP	948	1.071	728

*NP: podatek ni na voljo.

Vir: Slonep nepremičnine, 2007.

Dostopnost stanovanj se je po letu 2002 začela zmanjševati, kar je posledica hitre rasti cen stanovanj, katerim ni sledila rast neto plač. Relativno se je najbolj zmanjšala dostopnost dvosobnih in enosobnih stanovanj, katerim sledi dostopnost trisobnih stanovanj in garsonjer. Ob koncu letu 2005 je bilo treba za nakup dvosobnega stanovanja v Ljubljani nameniti 33 povprečnih mesečnih neto plač več, kakor ob koncu leta 2002. Zmanjšanje dejanske dostopnosti stanovanj ni bilo tako veliko, saj se je hitra rast cen kompenzirala z zniževanjem

ravni obrestnih mer in s podaljševanjem ročnosti stanovanjskih posojil (Poročilo o finančni stabilnosti, 2006, str. 13).

Cene stanovanj se gibljejo v odvisnosti od ekonomskega razvoja ter od ponudbe in povpraševanja. Ponudba stanovanj se na cene odziva zelo počasi in le delno, ali pa je celo neodzivna zaradi nerazpoložljivosti ustreznih zemljišč in omejitev v prostorskem planiranju, medtem ko imajo nihaji povpraševanja precej večje vplive na ceno stanovanj (Bradeško, 2003, str. 84).

Glavne spremenljivke, ki določajo cene stanovanj, so naslednje (Structural factors in the EU housing markets, 2003, str. 22):

- dohodki gospodinjstev;
- obrestne mere;
- ponudba finančnega sektorja;
- demografski in socialni faktorji;
- davki, subvencije in državne intervencije.

Ekonomski razvoj in s tem povezana rast dohodkov gospodinjstev ter vse bolj dostopna in ugodna dolgoročna stanovanjska posojila pomenijo povečano povpraševanje po stanovanjih, ki se bo ob nezadostni rasti novogradenj ter posledičnem pomanjkanju stanovanj odrazilo še v dodatnem pritisku na rast cen stanovanj.

2.2.2.1. Dohodki gospodinjstev

Dohodki gospodinjstev se v empirični literaturi s stanovanjskega področja navajajo kot najpomembnejši faktor, ki določa ceno stanovanj. Na dolgi rok je elastičnost cen stanovanj glede na dohodek gospodinjstva blizu ali malo pod ena, kar pomeni, da na dolgi rok rast dohodka vpliva na rast cen stanovanj. Glavni razlog za to je, da se z rastjo dohodka povečuje povpraševanje po prostoru za stanovanjske potrebe, kar dviga ceno zemljišč (Structural factors in the EU housing markets, 2003, str. 23).

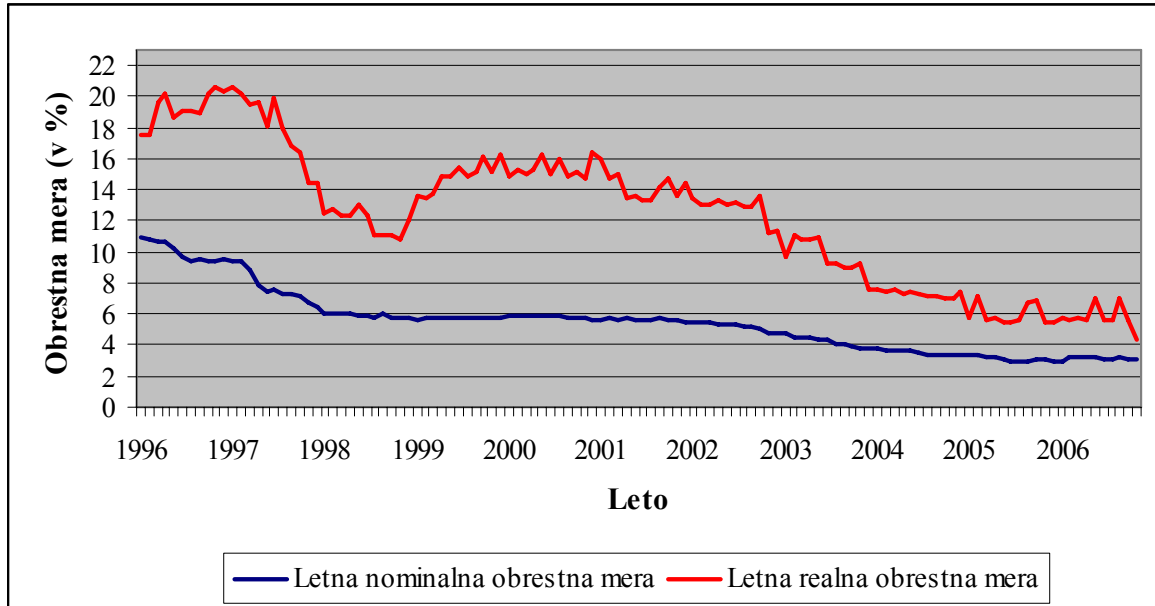
V Sloveniji so najpomembnejši vir dohodka prebivalstva dohodki iz delovnega razmerja, saj so v letu 2002 predstavljali 59,1% vseh virov tekočega denarnega dohodka. V obdobju od 1998 do 2005 so plače realno rasle po stopnji 2,2% povprečno letno, in sicer nekoliko hitreje v zasebnem kot v javnem sektorju. Na njihovo gibanje je zlasti po letu 1997 pomembno vplivala plačna politika s ciljem zagotavljati stabilno rast plač, ki je bila hkrati v medsebojni povezanosti z rastjo produktivnosti dela (Socialni razgledi 2006, 2007, str. 1). Povprečna mesečna neto plača je za leto 2006 znašala 773,42 evrov, kar je nominalno za 5,1% in realno za 2,5% več od povprečne neto plače za leto 2005 (Povprečne mesečne plače, 2006). Dohodke, nižje od povprečne plače, prejema dobri dve tretjini vseh prejemnikov plač (Socialni razgledi 2006, 2007, str. 1).

2.2.2.2. Obrestne mere

Obrestne mere predstavljajo strošek najema posojila in so eden ključnih dejavnikov, ki preko vpliva na agregatno povpraševanje po stanovanjih, posredno vplivajo tudi na cene stanovanj. Znižanje obrestne mere povečuje privlačnost takojšnjega nakupa stanovanja v primerjavi z nakupom v prihodnosti, kajti ljudje na kratek rok, zaradi pričakovane rasti cen stanovanj, pričakujejo rast kapitalskih dobičkov. Posledica nizkih obrestnih mer so tudi bolj ugodna stanovanjska posojila, ki marsikaterega najemnika prepričajo, da se odloči za nakup stanovanja, saj je lahko mesečni obrok odplačevanja posojila celo nižji od mesečne najemnine (Ball, 2005, str. 8).

Empirične študije na primeru različnih držav so v večini primerov pokazale negativno povezavo med rastjo obrestnih mer in ceno stanovanj (Structural factors in the EU housing markets, 2003, str. 24). Intenzivnost vpliva obrestnih mer na ceno stanovanj je težko natančno predvideti, raziskave pa dokazujejo, da gre za bolj šibko povezavo. Razlaga lahko tiči v dejstvu, da večina lastnikov stanovanj le-te uporablja za lastne potrebe in se zaradi kratkoročnega povišanja cen stanovanj ne pojavlja med prodajalci, hkrati se ob morebitnem znižanju cen stanovanj mnogi niti ne zavedajo, da je vrednost njihovega premoženja padla (Pšunder, 2005, str. 62).

Slika 2: Tolarske obrestne mere bank za dolgoročna stanovanjska posojila gospodinjstvom



Vir: Bilten Banke Slovenije, 2006, str. 21.

Na razpoložljivost stanovanjskih posojil in posredno na povpraševanje po nepremičninah vpliva tudi višina nominalnih obrestnih mer, ki so odvisne od pričakovane inflacije. V zadnjih petih letih se je zniževanje inflacije in povečevanje konkurence med bankami odrazilo v nižjih obrestnih merah in povečani ponudbi dolgoročnih stanovanjskih posojil. Višina nominalne

obrestne mere pa je zelo pomembna ob odobritvi posojila, kajti višja kot je v trenutku najetja posojila, višja je nominalna vrednost mesečne anuitete, ob predpostavki nespremenjenega zneska posojila. Ob dani ravni plač je pri višjih nominalnih obrestnih merah razmerje med nominalnim zneskom anuitete in nominalno plačo višje, kar pomeni, če je razmerje med nominalno anuiteto in nominalnim dohodkom pomemben kriterij pri odobravanju posojil, bodo gospodinjstva pri višji inflaciji težje najemala stanovanjska posojila (Poročilo o finančni stabilnosti, 2006, str. 19).

Obrestne mere za stanovanjska posojila, predvsem tiste, vezane na EURIBOR¹, so v letu 2006 znašale skupaj s pribitkom domačih bank nominalno okrog 5 odstotkov. Obe sestavini obrestne mere - EURIBOR in pribitek - sta bili precej nizki in zaradi tega močno občutljivi na morebitne spremembe. Že majhno povečanje katere izmed omenjenih komponent bi povzročilo precejšnje zmanjšanje zneska posojila ob nespremenjeni posojilni sposobnosti posojilojemalca.

Tabela 2: Vpliv obrestnih mer na kupno moč posojilojemalcev

Znesek obroka	Število obrokov	Obrestna mera	Približni znesek posojila
515 EUR	180	4 %	69.800 EUR
515 EUR	180	5 %	64.900 EUR
515 EUR	180	6 %	61.000 EUR
515 EUR	180	7 %	57.400 EUR
515 EUR	180	8 %	53.800 EUR

Vir: Lastni izračun.

V Tabeli 2 je prikazan približni znesek posojila, ki bi ga prejela družina z dvema povprečnima plačama v letu 2006, ob upoštevanju obroka, ki znaša tretjino mesečnih neto plač gospodinjstva in v odvisnosti od različnih obrestnih mer. Iz tabele je razvidno, da sprememba obrestne mere za odstotno točko predstavlja zmanjšanje zneska posojila za približno 6 odstotkov, kar seveda zmanjša kupno moč kupcev stanovanj. V primeru precejšnjega dviga obrestnih mer bo večina potencialnih kupcev nakup prestavila v prihodnost, saj je zelo malo verjetno, da se bodo zaradi manjše kupne moči odločili za nakup precej manjšega stanovanja (Pšunder, 2005, str. 62).

2.2.2.3. Ponudba finančnega sektorja glede financiranja nepremičnin

Slovenski finančni sistem se je v zadnjem desetletju prilagajal novim tržnim razmeram tudi na področju financiranja nepremičnin. Pozitivno gibanje makroekonomskih kazalcev, prihod

¹ EURIBOR (kratica za Euro Interbank Offered Rate) je medbančna referenčna obrestna mera, po kateri so prvovrstne banke znotraj monetarne unije pripravljene dati depozit drugi prvovrstni banki za določeno obdobje (NLB – Slovarček bančnih izrazov, 2006).

tujih bank na slovenski finančni trg in s tem povečanje konkurence tudi na strani ponudbe stanovanjskih posojil ter uvedba Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme so glavni dejavniki, ki so vplivali na povečanje dostopnosti stanovanj z vidika financiranja. Slovenci so v zadnjih desetih letih lahko najeli posojila preko Stanovanjskega sklada, Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in poslovnih bank (več o virih stanovanjskega financiranja sledi v poglavju 6).

2.2.2.4. Demografski dejavniki

Obseg in strukturo povpraševanja po stanovanjih ter posledično cene stanovanj strukturirajo v določeni meri tudi demografski in socialni dejavniki v obliki deleža mladih in upokojujencev v populaciji določenega naroda, števila ločitev in predvsem števila in velikosti gospodinjestev.

V razvitih državah v zadnjih desetletjih k povečanemu povpraševanju po stanovanjih prispevata predvsem dva demografska dejavnika. Prvi je trend naraščanje števila gospodinjestev, kljub relativno nespremenjenemu številu prebivalcev. Drugi je spreminjanje sestave in velikosti gospodinjestev, v smeri upadanja števila tradicionalnih dvostarševskih družinskih gospodinjestev, ter rasti samskih, enostarševskih in partnerskih gospodinjestev, torej manjših gospodinjestev. Hkrati so gospodinjestva manj trajna, poleg tega posamezniki tekom življenjske dobe vstopajo v večje število gospodinjestev, ki so boljčasne narave (Mandič, 2006).

Spremembe v tej smeri opazamo tudi v Sloveniji. Število gospodinjestev v Sloveniji se je v obdobju 1991 do 2002 povečalo za 52.569 gospodinjestev, medtem ko se je povprečna velikost gospodinjestva v obdobju 1991 do 2002 zmanjšala s 3 na 2,8 člana (Statistični letopis, 2006). Gospodinjestva so podvržena spremenjenim življenjskim potekom, tudi v smislu podaljševanja mladosti in starosti. Mladi vse bolj podaljšujejo življenje v izvorni družini, zvišuje se starost mater ob rojstvu prvega otoka in povečuje število razvez. Ključno vprašanje v zvezi s tem pa je, ali bo stanovanjska oskrba sledila tem spremembam ter s svojim obsegom, strukturo in razpoložljivostjo stanovanjskega sklada omogočala to demografsko dinamiko. Pri nas je zaradi pomanjkanja najemnih stanovanj zlasti kritično vprašanje ustanavljanja samostojnega gospodinjestva po odhodu iz starševske družine ali po ločitvi od partnerja (Mandič, 2005).

2.2.2.5. Faktorji ponudbene strani

Na cene stanovanj imajo pomemben vpliv tudi faktorji ponudbene strani, kot so gradnja novih stanovanj, razpoložljivost in cena ustrezne delovne sile, hitrost administrativnih postopkov in sistem prostorske ureditve. Premajhna ponudba stanovanj v Sloveniji je posledica predvsem zelo visokih cen zemljišč in gradnje ter deloma nepreglednih in dolgotrajnih administrativnih postopkov za urejanje prostorske dokumentacije in pridobivanje gradbenih dovoljenj (Donner, 2006, str. 214). Rezultat naštetega pa so visoke cene novih stanovanj. Analiza sestave

stroškovnih cen novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah v Sloveniji je za leto 2003 pokazala, da v povprečju največji delež povprečne proizvodne cene s 73,5 odstotki pomenijo stroški gradnje, sledijo stroški zemljišč s 16,3-odstotnim deležem in drugi stroški (Cirman, Polanec, 2005). Visoke cene gradnje so posledica visokih gradbenih standardov, ki presegajo raven, ki si jo lahko privoščimo z našo kupno močjo. Poleg tega je gradbena panoga relativno manj produktivna in ne more izkoriščati ekonomij obsega predvsem zaradi pomanjkanja in visokih cen zemljišč, namenjenih gradnji (Cirman, Polanec, 2005a). Vpliv visokih stroškov zemljišč investitorji zmanjšujejo z večjo intenzivnostjo zazidave oziroma se pri dražjih zemljiščih odločajo za nadstandardno gradnjo (Cirman, Polanec, 2005).

2.2.2.6. Obdavčitev nepremičnin

Država z uvedbo davkov na nepremičnine, davčnih olajšav in raznih subvencij vpliva na obseg in strukturo ponudbe in povpraševanja in posledično tudi na cene stanovanj (Structural factors in the EU housing markets, 2003, str. 25).

Obstoječi sistem obdavčitve nepremičnin v Sloveniji je precej nekonsistenten, neenoten in nepregleden. Nepremičnine v Sloveniji so obremenjene z različnimi davki, ki jih določa večje število zakonov. Obdavčene so kot oblika premoženja, poleg tega je obdavčen promet nepremičnin in tudi dohodki, ki jih nepremičnine prinašajo. Lastniki stanovanj so oproščeni plačila davka od premoženja za prvih 160 kvadratnih metrov stanovanja, v katerem stalno bivajo, prav tako so prvih 10 let plačila davka oproščeni prvi lastniki stanovanjskih hiš oziroma stanovanja. Lastniki stanovanj so oproščeni tudi plačila davka od kapitalskega dobička, doseženega pri prodaji lastnega stanovanja, v katerem so bivali vsaj zadnja tri leta pred odsvojitvijo.

Razlog za povečan obseg prometa z nepremičninami in povečanje cen je bil v preteklih dveh letih tudi v pričakovanem povečanju stopnje davka na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV) za nova stanovanja z 8,5 % na 20 % v letu 2008. Vendar je letos Ministrstvo za finance v predlog za dopolnitev Pravilnika o izvajanju Zakona o davku na dodano vrednost vključilo definicijo stanovanjskih objektov, za katere se, za potrebe obračuna DDV, šteje, da so del socialne politike. To so stanovanja, katerih površina ne presega 120 m² v večstanovanjskih hišah oziroma 250 m² v enostanovanjskih hišah. Za tovrstne objekte se bo torej v vsakem primeru ohranila znižana stopnja DDV tudi po 1. januarju 2008 (Slovenija v pričakovanju ugodne rešitve v zvezi s prošnjo za ohranitev 8,5 odstotne stopnje DDV od gradnje, obnove in vzdrževanja stanovanjskih objektov, 2007). Pomemben učinek na velikost povpraševanja po stanovanjih pa imajo tudi davčne olajšave za nakup stanovanja, ki v kombinaciji z majhnim trgom najemniških stanovanj spodbujajo lastništvo pred najemom. S 1.1.2007 je država ukinila vse davčne olajšave za plačane obresti od posojil, pridobljenih za reševanje stanovanjskega problema, vendar naj bi bile le-te nadomeščene z višjo splošno olajšavo in manjšo progresijo (Davčna reforma, 2006).

Na zmanjševanje neskladja med povpraševanjem in ponudbo naj bi v omejenem obsegu vplivala tudi uvedba novega davka na nepremičnine. Novi davek na nepremičnine pripravljajo že več let. Obljubljen je bil že za leto 2005, potem so ga napovedovali za leto 2007, po zadnjih podatkih Ministrstva za finance pa priprava davka v normativnem programu vlade ni predvidena niti letos niti v letu 2008 (Nemanič, 2007, str. 24). Uvedba davka na nepremičnine naj bi spodbudila lastnike zapuščenih in praznih stanovanjskih nepremičnin k prodaji oziroma oddajanju presežka prostorov. Hkrati bi se z uvedbo davka na nepremičnine povečali stroški držanja zemljišč, kar bi lastnike zazidljivih zemljišč spodbudilo bodisi h gradnji bodisi k prodaji (Cirman, Polanec, 2005a). Na ta način se bo povečala ponudba stanovanj, namenjenih za nakup ali najem, kar na dolgi rok lahko prinese tudi nižje cene stanovanj.

Uveljavitev davka bo možna šele potem, ko bodo urejene evidence nepremičnin ter podatki o njihovi tržni vrednosti. Metoda množičnega vrednotenja nepremičnin bo omogočila določanje posplošene tržne vrednosti nepremičnine, ki ne odraža dejanske tržne cene, ampak najverjetnejšo vrednost nepremičnin in se bo uporabljala za določitev davčne osnove. Poleg Zakona o množičnem vrednotenju je v letu 2006 začel veljati tudi Zakon o evidentiranju nepremičnin, s katerim se bo vzpostavil enoten register nepremičnin v državi, ki bo tekoče vzdrževan s podatki o nepremičninah. Zelo velik problem trenutnega sistema predstavlja prav zastarelost in nepopolnost nepremičninskih evidenc, saj je v razne evidence vpisanih manj kot 70 % nepremičnin, še manjši delež nepremičnin pa je vpisanih v zemljiško knjigo (Okroglič, 2004, str. 24). Konkretna davčna stopnja še ni določena, vendar naj bi bila nizka in naj ne bi obremenjevala nepremičnin več kot sedanje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Za slovenski stanovanjski trg so značilne relativno visoke cene, ki se v pogojih omejene ponudbe in ob rastočem povpraševanju še povečujejo. Cene stanovanj in najemnin so v Sloveniji glede na kupno moč relativno višje kot v povprečju Evropske unije (Poročilo o razvoju, 2007, str. 62). Glavne ovire za učinkovitejše delovanje trga nepremičnin še vedno predstavljajo slabe nepremičninske evidence in nerazvito hipotekarno kreditiranje ter nedodelan davčni in finančni sistem.

3. STANOVANJSKA OSKRBA V SLOVENIJI

3.1. LASTNIŠKI IN NAJEMNIŠKI STATUS

Stanovanjski status zadeva predvsem uporabo in nadzor nad stanovanjem. Gre za pravico do posesti stanovanja oziroma obliko pravnega naslova za uporabo stanovanja, v katerem gospodinjstvo prebiva. Stanovanje lahko pridobimo na dva načina, z nakupom ali z najemom. V prvem primeru ima gospodinjstvo lastniški status (stanovanje je »lastno«), v drugem primeru pa najemni status (stanovanje je »najemno«) (Mandič, 1996, str. 70). Lastništvo in najemništvo prinašata gospodinjstvu širok nabor različnih pravic in dolžnosti ter ugodnosti in obveznosti. Nekatere razlike izhajajo iz pravne ureditve obeh statusov, druge iz stanovanjske

politike in njenega odnosa do različnih stanovanjskih statusov – recimo subvencioniranje najemnin, davčne olajšave za lastno stanovanje. Obstajajo različna mnenja o prednostih in slabostih posamezne oblike stanovanjskega statusa in o tem, katera oblika je z vidika posameznika bolj ugodna. Dejstvo je, da mora vsak posameznik, ko se odloča o nakupu oziroma najemu stanovanja, oceniti, kakšne so njegove prioritete v življenju in na podlagi tega pretehtati tako prednosti kot slabosti, ki mu jih utegne prinesiti lastno oziroma najemno stanovanje.

V Sloveniji se je struktura stanovanjskega statusa prebivalcev po uvedbi stanovanjskega zakona iz leta 1991 precej spremenila. Prodana je bila več kot polovica družbenega stanovanjskega fonda, tako da je delež lastniških stanovanj narasel iz 67% na skoraj 82%, delež najemnih pa se je znižal iz 33% na 18% (glej Tabela 3). Pri tem velja omeniti, da je tistih 8% gospodinjstev, ki uporabljajo stanovanje in zanj ne plačujejo najemnine, prištetih k najemnikom, v nasprotnem primeru bi delež lastniških stanovanj znašal skoraj 90%. Po podatkih stanovanjske ankete, ki je bila opravljena v letu 2005 med 4000 gospodinjstvi, znaša delež stanovanj, ki se neformalno oddajajo za nedensarno plačilo in solidarnostno pomoč gospodinjstev, za 1,5 odstotno točko več kot znaša delež neprofitnih/socialnih stanovanj. Prihodnost teh stanovanj je zelo odvisna tudi od bodočega davka na nepremičnine. Če bo sekundarno stanovanje gospodinjstva bolj obdavčeno, je pričakovati povečanje ponudbe stanovanj na trgu, kajti marsikateri lastnik bo takšno stanovanje raje oddajal ali pa prodal (Razvojno raziskovalni projekt Stanovanjska anketa, 2006, str. 8).

Tabela 3: Struktura stanovanjskega statusa gospodinjstev (v %)

Vrsta stanovanja	Popis 2002
Lastno stanovanje:	89,7%
- uporablja lastnik	81,6%
- uporablja uporabnik/sorodnik, ki ne plačuje najemnine	8,1%
Zasebno/tržno najemno stanovanje	2,2%
Neprofitno/socialno najemno stanovanje	6,5%
Službeno/kadrovsko najemno stanovanje	0,4%
Drugo	1,2%
Skupaj	100,0%

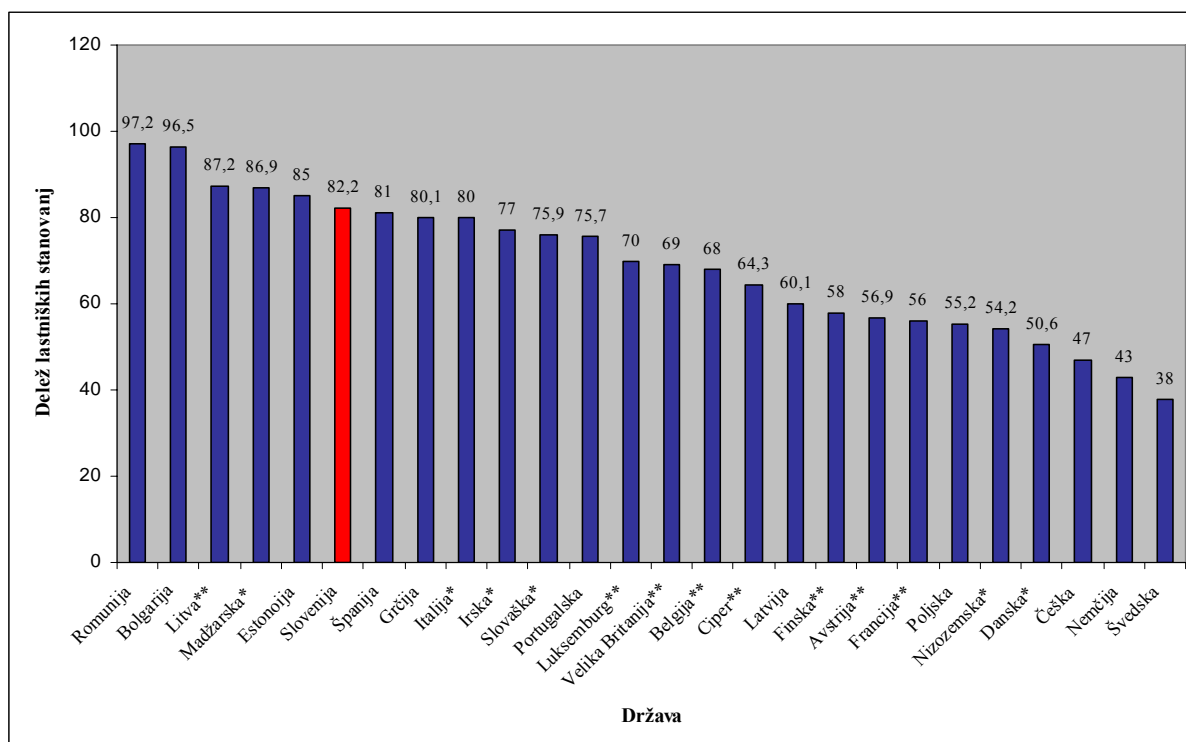
Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Čeprav raziskave kažejo, da so posamezniki in družba s širjenjem lastniškega stanovanjskega statusa deležni mnogih prednosti, ne gre zanemariti tudi negativnih učinkov in dejstva, da vsi lastniki niso v enaki meri deležni prednosti in slabosti (Cirman, 2002, str. 178). Tako visok delež lastniških stanovanj prizadene predvsem revnejši sloj prebivalstva, katerim dohodek ne zadošča za osnovne, z lastništvom povezane stroške. Pomembna posledica je vsekakor tudi skromna prostorska in socialna mobilnost prebivalstva, ki ni ugodna z vidika premika k tržnemu gospodarstvu, ter prevelik delež večlastniških stanovanj, kar otežuje vzdrževanje

(Horvat, 1999, str. 52). Zato obstoječi visoki delež lastniških stanovanj na dolgi rok ni vzdržen.

Kako velik je delež lastniško zasedenih stanovanj v Sloveniji, kaže tudi primerjava z nekaterimi evropskimi državami. Višji delež lastniških stanovanj imajo le v Romuniji, Bolgariji, Litvi, Madžarski in Estoniji.

Slika 3: Delež lastniških stanovanj v evropskih državah v letu 2002 (v %)



* Podatki se nanašajo na leto 2000.

**Podatki se nanašajo na leto 2001.

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

3.2. MOŽNI NAČINI PRIDOBITVE STANOVANJA

Želja vsakega posameznika je imeti urejene stanovanjske razmere. S stanovanjsko problematiko se ukvarjajo predvsem mladi, ko se finančno osamosvojijo in si želijo najti primerno stanovanje, da postanejo povsem samostojni in neodvisni od svojih staršev. Poti, ki vodijo do rešitve stanovanjskega vprašanja, je več. Izbira pa je odvisna od želja in potreb na eni strani ter predvsem od razpoložljivih sredstev na drugi strani. Danes na trgu stanovanjskih nepremičnin vlada skromna ponudba in visoke cene, zato mladi običajno nimajo veliko izbire. Lahko se odločijo za najem stanovanja, lahko se izdatno in dolgoročno zadolžijo ali pa so primorani živeti doma pri starših precej dlje, kot bi si želeli. Povprečna starost kupca, ki prvič kupuje stanovanje v Sloveniji, je od 30 do 40 let (Scanlon, Whitehead, 2004, str. 122). Po podatkih anketne raziskave agencije CATI več kot polovica (57%) anketirancev, starih od 25

do 35 let, živi v skupnem gospodinjstvu s starši, sorodniki ali partnerjevimi straši, približno tretjina jih živi v lastnem stanovanju ali hiši, slaba desetina pa v najemnem stanovanju (Stanovanjska problematika mladih, 2004).

V nadaljevanju poglavja bom predstavila, na kakšne načine lahko posameznik oziroma posamezno gospodinjstvo samostojno pride do stanovanja. Možnosti podedovanja stanovanja ali bivanja pod isto streho s starši oziroma ostalo družino ne bom obravnavala.

Tipične možnosti stanovanjske oskrbe so:

- najem neprofitnega stanovanja;
- najem tržnega stanovanja;
- nakup stanovanja.

4. NAJEM STANOVANJA

Odločitev za najem stanovanja je v veliki meri odvisna od posameznikovega življenjskega stila, dohodkov in prostorskih potreb v prihodnosti. Pri odločitvah o najemu se poleg finančnih dejavnikov v veliki meri upoštevajo tudi subjektivna merila (Cirman et al., 1999, str. 40).

Na splošno velja prepričanje, da se gospodinjstvu najem stanovanja ne splača, saj po dolgoletnem plačevanju najemnine nima premoženja, medtem ko ga po odplačanem posojilu za lastno stanovanje ima. Vendar kljub temu teoretiki navajajo prednosti najemniškega statusa. Najemniški status omogoča večjo mobilnost in s tem več priložnosti za bivanje na lokacijah, ki so bližje delovnim mestom. Sploh v današnjem času, ko je precej težko dobiti službo, utegne biti pripravljenost selitve na lokacijo v bližini delovnega mesta velika prednost za posameznika. Z najemništvom se izognemo morebitnemu zmanjšanju vrednosti premoženja, ki bi nastalo zaradi znižanja cen nepremičnine. Poleg tega je pri najemu odgovornost za vzdrževanja stanovanja v veliki meri na strani lastnika, hkrati se veliko lažje prilagajamo spremenjeni velikosti družine kot pri lastništvu. Glavna tveganja, povezana z najemnim statusom, so tveganja povezana s kakovostjo vzdrževanja, tveganje obnovitve pogodbe, tveganje lokalnega okolja in tveganje prihodnje višine najemnine (Cirman, 2002, str. 166).

Slovenija se uvršča med države z najnižjim deležem najemnih stanovanj in močno zaostaja za večino držav EU-15, kjer je najemnih stanovanj od četrte do polovice celotnega stanovanjskega fonda. Prav tako ima več najemnih stanovanj tudi večina novih članic Evropske unije (Norris, Shields, 2004, str. 5). Glavni vzroki za slabšo razvitost najemnega trga pri nas so: nepreglednost višine najemnin po regijah in naseljih; nezaupanja v najemna razmerja; prevelika zaščita najemjemalca oziroma prepočasno reševanje najemnih sporov za stanovanjske in poslovne nepremičnine na sodišču ter dejstvo, da fizične osebe in samostojni

podjetniki posamezniki od 1.1.2005 za oddajanje tržnih in neprofitnih stanovanj plačujejo v povprečju 16% efektivno davčno stopnjo (Kožar, 2005, str. 29).

V skladu s 83. členom stanovanjskega zakona ločimo naslednje vrste najemnih stanovanj (Stanovanjski zakon - SZ-1, 2003):

- *neprofitno najemno stanovanje*: stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino 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, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.

Stanovanjski zakon določa, da se najemnina za tržna, službena in namenska stanovanja oblikuje prosto in ni omejena z zakonom, razen v primerih, ko gre za oderuško najemnino, ki za več kot 50% presega povprečno tržno najemnino v občini za podobno kategorijo stanovanj, pri čemer se upošteva tudi lokacija in oprema stanovanja (Stanovanjski zakon - SZ-1, 2003).

V naslednjem poglavju bom predstavila značilnosti neprofitnega in tržnega najemnega stanovanja, čeprav me z vidika financiranja stanovanj zanima predvsem tržno najemno stanovanje. Razlog je v nezadostni ponudbi neprofitnih najemnih stanovanj, kar pomeni, da veliko kandidatov prepuščenih trgu profitnih najemnin.

4.1. NAJEM NEPROFITNEGA STANOVANJA

Neprofitna najemna stanovanja so namenjena tistim, ki nimajo lastnega stanovanja in jim redni dohodki ne zadoščajo za najem primerne tržnega stanovanja. Postopek dodelitve neprofitnega stanovanja se začne na podlagi javnega razpisa, ki ga objavi občina, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija. Za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja so upravičeni državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo številne pogoje in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter kriterije za morebitno plačilo lastne udeležbe in varščine za uporabo stanovanja. Ti pogoji so določeni s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki ga predpiše minister za okolje in prostor in so objavljeni v javnem razpisu. Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost tisti prosilci, ki imajo nižje dohodke, večje število družinskih članov, živijo v slabših stanovanjskih in socialnih razmerah ter mlade družine in invalidi.

S 1.1.2005 je začel veljati nov sistem oblikovanja in obračunavanja neprofitnih najemnin ter nova merila in postopki za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Neprofitna najemnina je oblikovana na ravni stroškovne najemnine, ki pokriva vse stroške uporabe stanovanja (stroške

vzdrževanja, stroške upravnih storitev, amortizacijo in stroške financiranja). Osnova za določitev višine neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, to je zmnožek števila in vrednosti točke stanovanja, uporabne površine, vpliva velikosti stanovanja in vpliva lokacije stanovanja. Vrednost točke stanovanja, ki trenutno znaša 2,63 evra, za socialne upravičence pa 1,96 evra, določa nov stanovanjski zakon (Stanovanjski zakon - SZ-1, 2003). Na višino najemnine po novem lahko vpliva tudi lokacija stanovanja, vendar le v občinah, ki bodo za svoje območje sprejele ustrezen odlok. Zaradi vpliva lokacije se najemnina lahko zviša za največ 30% celotne neprofitne najemnine. Poleg tega zakon določa tudi najvišjo dovoljeno stopnjo za neprofitne najemnine, in sicer v višini 4,68% letno od vrednosti stanovanja, ki jo lastniki tovrstnih stanovanj smejo zaračunavati najemnikom.

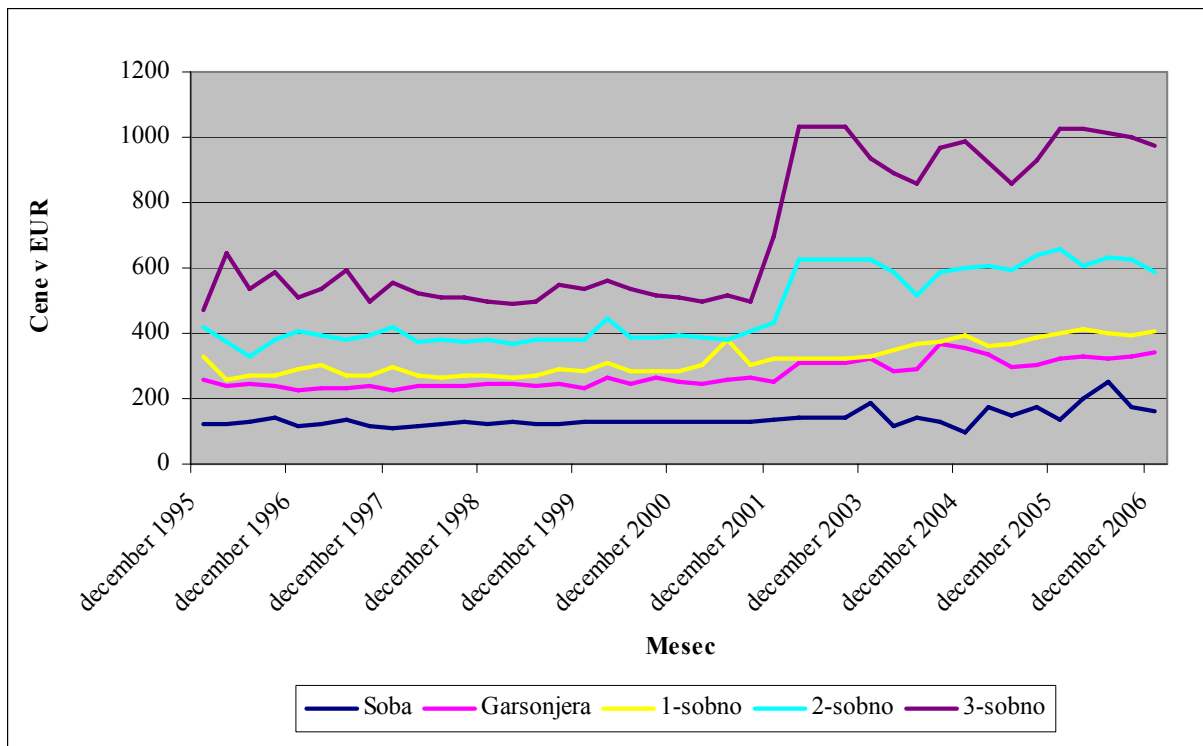
Spremenil se je tudi način subvencioniranja najemnin. Po novem je do subvencije upravičen najemnik, če njegov dohodek in dohodek oseb v najemni pogodbi ne presega višine njihovega minimalnega dohodka, povečanega za 30% ugotovljenega dohodka v celotnem gospodinjstvu in za znesek najemnine. Subvencije se financirajo iz občinskih proračunov in se izračunavajo največ do primerne površine stanovanja, ki jo predpisuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2004. V nobenem primeru pa subvencija ne sme predstavljati več kot 80% najemnine (Stanovanjski zakon - SZ-1, 2003). Doba subvencije je omejena na eno leto in se načeloma med letom ne spreminja.

V Sloveniji so povpraševanje in potrebe po neprofitnih stanovanjih precej večje od ponudbe, na kar kaže tudi razmerje med številom oddanih vlog za neprofitna stanovanja (4000) in številom razpoložljivih najemnih stanovanj (350) v letu 2000 (Donner, 2006, str. 220). Obseg izgradnje neprofitnih stanovanj v Sloveniji je vse od leta 1995 zelo skromen in daleč zaostaja za potrebami in vsakoletnimi načrti, na to opozarja tudi 55% znižanje števila na novo pridobljenih neprofitnih stanovanj v obdobju od 1995 do 2004 (Socialni razgledi 2006, 2007 str. 39). Pomanjkanje neprofitnih najemnih stanovanj pa ni enakomerno razporejeno po državi. Nekatere občine imajo težave z oddajanjem neprofitnih stanovanj, medtem ko je v Ljubljani in Mariboru, kjer je populacija prebivalstva največja, tudi največji primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj.

4.2. NAJEM TRŽNEGA STANOVANJA

Zaradi nezadostne ponudbe neprofitnih stanovanj in številnih prosilcev marsikdo, ki bi bil sicer upravičen do pomoči s strani države, ne izpolnjuje vseh kriterijev in je tako skupaj z ostalimi prepuščen trgu profitnih stanovanj, kjer vladajo zelo visoke najemnine. Hkrati tudi ponudba profitnih stanovanj ne zadošča potrebam trga, zato lahko tržna najemnina znaša tudi polovico in več povprečne mesečne plače v Sloveniji.

Slika 4: Povprečne mesečne oglaševane najemnine stanovanj v Ljubljani (v EUR)



Vir: Slonep nepremičnine, 2007.

V Sliki 4 je prikazano gibanje povprečnih mesečnih najemnin v Ljubljani, izraženih v evrih, za obdobje od decembra 1995 do decembra 2006. Podatki zajemajo povprečne oglaševane cene najemnin, ki od dejanskih lahko odstopajo tudi do 15%. Iz slike je razvidno, da najemnine od leta 1996 in do konca leta 2001 niso kazale trenda rasti. Nato je prišlo do občutne rasti najemnin predvsem pri dvosobnih in trisobnih stanovanjih, ki je trajala do konca leta 2003. Po letu 2003 so se najemnine umirile in v obdobju do leta 2006 zgolj nihajo okoli določene vrednosti, medtem ko ne kažejo trenda rasti. Cene tržnih najemnin so v Ljubljani med najvišjimi v Sloveniji, približujejo se jim le cene najemnin na obalni regiji. Podatki o cenah tržnih najemnin v ostalih regijah Slovenije javno sicer niso na voljo, vendar je iz časopisnih oglasov možno razbrati, da so v primerjavi s povprečnimi dohodki v posamezni regiji prav tako previsoke. Običajno obsegajo prevelik delež gospodinjanskega proračuna, pri tem je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da navedene cene najemnin ne vključujejo ostalih stroškov bivanja, ki nastanejo ob uporabi stanovanja (elektrika, ogrevanje, komunala ipd.). Najemniki so običajno upravičeni plačila le stroškov rednega vzdrževanja stanovanja, ki pade na lastnika stanovanja. Po novem zakonu je sicer mogoče dobiti subvencijo tudi za bivanje v tržnem najemnem stanovanju, vendar le, če to omogoča občinski stanovanjski program (Hočevar Frantar, 2003, str. 101-102).

5. ODLOČITEV O NAKUPU ALI NAJEMU STANOVANJA

V tem poglavju bom na podlagi konkretnega primera poskušala ugotoviti, ali je za gospodinjstvo s povprečno mesečno slovensko plačo s finančnega vidika bolj ugoden najem ali nakup stanovanja.

5.1. UPORABLJENI PODATKI

V analizi bom upoštevala podatke za Ljubljano, saj je v prestolnici nepremičninski trg najbolj dinamičen. V Ljubljani se izvrši največji obseg nepremičninskih transakcij v Sloveniji, temu primerno so za Ljubljano v največji meri zbrani in javno dostopni podatki o višinah najemnin in cenah stanovanj, medtem ko je za druge regije baza podatkov precej bolj skromna. Na podlagi objavljenih podatkov iz spletnega portala Slonep nepremičnine bom za ceno nakupa oziroma najema stanovanja upoštevala povprečno ceno nakupa oziroma najema dvosobnega stanovanja v Ljubljani za december 2006, zmanjšano za 10%, za kolikor naj bi se v povprečju razlikovale oglaševane od dejansko sklenjenih cen. Za primer bom vzela mlad par, ki trenutno živi v najemnem stanovanju v Ljubljani, za katerega plačuje poleg tekočih stroškov mesečno še 550 evrov najemnine in razmišlja o nakupu dvosobnega stanovanja v izmeri 60 m² in v vrednosti 140.000 evrov. Predpostavljam, da imata prihranjenih 47.000 evrov, 30.000 evrov si bosta brezobrestno izposodila pri sorodnikih, preostanek pa bosta najela kot 15-letno hipotekarno posojilo pri banki. Hipotekarno posojilo se je v primerjavi s klasičnim stanovanjskim posojilom in finančnim lizinom v nadaljevanju diplomske naloge izkazalo za najbolj ugodno obliko financiranja nakupa stanovanja (glej Tabelo 7, na str. 43).

Podatki	v EUR
Nakupna vrednost stanovanja:	140.000
Prihranki:	47.000
Posojilo staršev (r = 0,00 %, 15 let)	30.000
Hipotekarno posojilo (r = 5,42 %, 15 let)	63.000
Letni obrok posojila (512 EUR mesečno):	6.144
Letni znesek vračila posojila staršem:	2.000
Provizija agenciji ob nakupu (2 %):	2.800
Stroški odobritve hipotekarnega posojila	1.080
Letni stroški zavarovanj :	150,00
Letni stroški popravil:	80,00
Letni stroški rezervnega sklada:	150,00
Letni strošek nadomestila za stavbno zemljišče:	50,00
Predvidena prodajna vrednost stanovanja po 15-ih letih	250.000
Letni prihranki najemnin (550 evrov mesečno)	6.600
Povprečna letna rast vrednosti stanovanja:	4,00%
Davek na promet z nepremičninami:	2,00%
Davek na kapitalski dobiček:	0,00%
Provizija agencije ob prodaji:	2,00%
Diskontna stopnja:	8,00%

5.2. STROŠKOVNA ANALIZA ODLOČITVE O NAJEMU ALI NAKUPU

Za analizo sem uporabila metodo neto sedanje vrednosti, ki temelji na tehniki diskontiranih denarnih tokov. Neto sedanja vrednost pomeni razliko med sedanjo vrednostjo vseh bodočih denarnih tokov in začetnimi investicijskimi izdatki, zato sem za njen izračun najprej opredelila začetne investicijske izdatke in ocenila vse pričakovane denarne tokove. Pri oceni denarnih tokov, ki bi jih mlad par imel v primeru nakupa stanovanja, sem kot pozitivni denarni tok upoštevala letni znesek prihranka najemnin, kajti v primeru nakupa stanovanja se izognemo plačilu stroška najemnin in ga zato lahko smatramo kot prihranek.

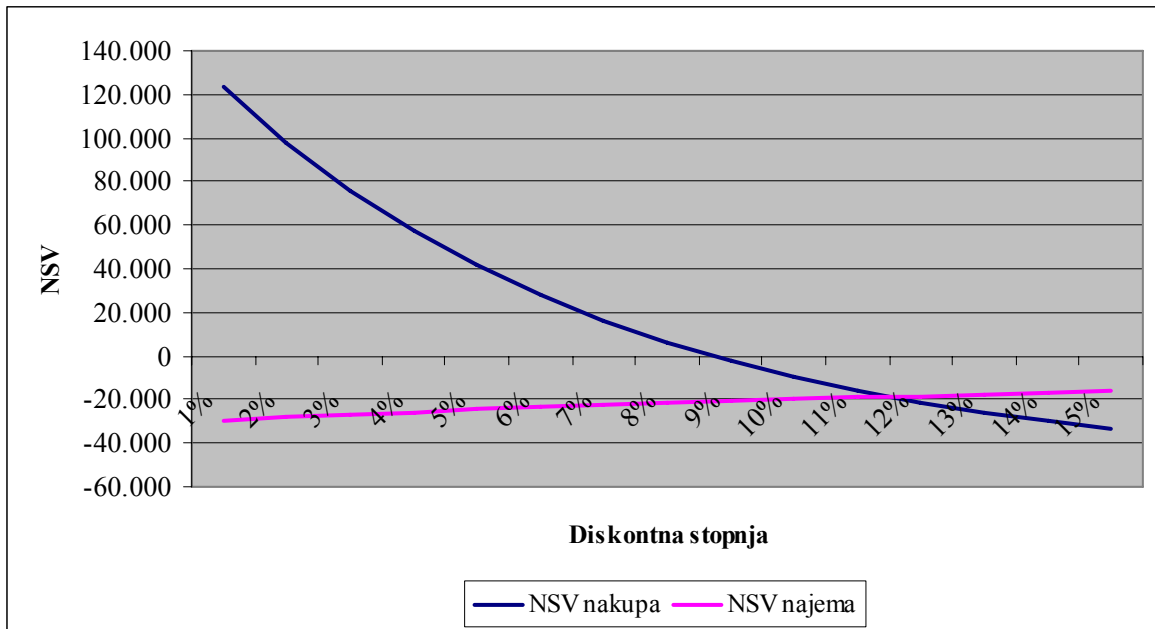
Prihodek ob prodaji stanovanja sem določila s pomočjo ocenjene povprečne letne stopnje rasti cene stanovanj v višini 4%, ki sem jo določila na podlagi navzdol zaokroženega podatka o pričakovanem gibanju gospodarske rasti v Sloveniji, kajti zgodovinski podatki in teorija kažejo, da se na dolgi rok dohodki gospodinjstev in cene stanovanj gibljejo usklajeno (DiPasquale, Wheaton, 1996, str. 33). V preteklih desetih letih so cene dvosobnih stanovanj v Ljubljani sicer rasle v povprečju z 8,7% letno stopnjo, vendar kupna moč prebivalstva na dolgi rok ne more zdržati takšne rasti cen stanovanj (glej Prilogo 1). Po podatkih Evropske centralne banke se je letna rast cen stanovanj v nekaterih evropskih državah že umirila, saj se je z 7,9% povprečne stopnje rasti v letu 2005 znižala na 6,4% povprečno stopnjo rasti v letu 2006. Klub vsemu bi rada opozorila, da se v realnosti lahko zgodi, da bo rast cen stanovanj v bodoče višja oziroma nižja od ocenjene povprečne letne stopnje rasti cen stanovanj.

Med negativne denarne tokove sem vključila letne stroške zavarovanja stanovanja, ocenjene stroške popravil in stroške plačil v rezervni stanovanjski sklad, končno poplačilo posojil ob prodaji stanovanja ter plačan davek na promet nepremičnin in plačilo provizije agenciji ob prodaji. Pričakovane denarne tokove sem prevedla na sedanjo vrednost z diskontno stopnjo v višini 8%, ki je enaka konkurenčni donosnosti investicije s primerljivim tveganjem in sem jo določila glede na dolgoročno donosnost mešanih vzajemnih skladov, ki del svojih sredstev vlagajo v dolžniške, del pa v lastniške vrednostne papirje. Diskontna stopnja vključuje nadomestilo za časovno vrednost denarja in premijo za tveganje oziroma, verjetnost, da v prihodnosti prihodki ne bodo dosegali pričakovanih in premijo za nelikvidnost (Cirman, 2004, str. 106). Zato je določitev višine diskontne stopnje odvisna od konkretnega primera in je običajno stvar subjektivne presoje posameznika oziroma njegove sposobnosti za investiranje sredstev v alternativne naložbe in tveganja, ki ga je pri tem pripravljen sprejemati.

Na podlagi predpostavljenih podatkov je rezultat analize pokazal, da je za mlad par najboljša odločitev nakup stanovanja (glej Tabelo 4, na str. 25). V tem primeru je neto sedanja vrednost pozitivna, neto sedanja vrednost najema stanovanja pa je negativna, kljub predpostavki, da bi par del prihrankov (22.000 evrov) vložil v banko v obliki vezane vloge za dobo enega leta z avtomatsko obnovo enoletne vezave po obrestni meri 3,2%, drugi del (25.000 evrov) pa bi

vložil v mešane vzajemne sklade, kjer se na dolgi rok pričakuje v povprečju 8%-letni donos (Obrestne mere za vezane vloge v Abanki, 2007; Lubej, 2005, str. 67).

Slika 5: Vrednost neto sedanje vrednosti nakupa in najema stanovanja pri različnih diskontnih stopnjah



Vir: Lastni izračun.

Opozoriti moram, da je celotna analiza narejena na določenih predpostavkah, ki se lahko v prihodnosti tudi spremenijo. V primeru, da bi mlad par moral najeti višji znesek posojila za daljše obdobje in bi se hkrati diskontna stopnja znatno povišala, bi se s finančnega vidika lahko za ugodnejšo obliko pridobitve stanovanja izkazal najem stanovanja. V Sliki 5 je prikazano gibanje neto sedanje vrednosti nakupa in najema stanovanja pri različnih diskontnih stopnjah. Pri diskontni stopnji višji od 12% se je najem izkazal za ugodnejši način pridobitve stanovanja kot nakup.

Glede na to, da se je s finančnega vidika nakup stanovanja izkazal za ugodnejšega od najema vse do prelomne diskontne stopnje v višini 12%, bom v poglavju 6 predstavila oblike financiranja, ki so na voljo kupcem stanovanj v naši državi in na podlagi stroškovne primerjave izbrala najugodnejši vir financiranja nakupa stanovanja.

6. VIRI FINANCIRANJA ZA NAKUP STANOVANJA

Nakup stanovanja predstavlja eno izmed najpomembnejših finančnih odločitev posameznika oziroma posameznega gospodinjstva. Največja težava pri tem je gotovo v cenovni dosegljivosti stanovanja na eni strani in kupni moči prebivalstva na drugi strani.

Tabela 4: Stroškovna primerjava nakupa in najema stanovanja

Nakup	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Leto																
Nakup nepremičnine	-140.000,00															
Stroški odobritve hipotekarnega posojila	-1.080,00															
Provizija agencije ob nakupu (2 %)	-2.800,00															
Letni prihranki najemnin		6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00	6.600,00
Denarni tok iz naslova hipotekarnega posojila	63.000,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00	-6.144,00
Denarni tok iz naslova posojila staršev	30.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Stroški zavarovanja, sklada in popravil		-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00	-380,00
Denarni tok iz nadomestila za stavbno zemljišče		-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00	-50,00
Predvidena vrednost prodaje stanovanja																250.000,00
Provizija agencije ob prodaji (2 %)																-8.880,00
Davek na promet z nepremičnino (2 %)																-8.880,00
Neto denarni tok	-50.880,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00	-1.974,00
Sedanja vrednost neto denarnega toka	-50.880,00	-1.862,26	-1.756,85	-1.657,41	-1.563,59	-1.475,09	-1.391,59	-1.312,82	-1.238,51	-1.168,41	-1.102,27	-1.039,88	-981,02	-925,49	-873,10	96.081,96
Neto sedanja vrednost nakupa	27.779,15															

Vir: Cirman et al., 1999, str. 66; Lastni izračun.

Najem

Najem	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Letna najemina	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00	-6.600,00
Dohodki od obresti na vezano vlogo	704,00	726,53	749,78	773,77	798,53	824,08	850,45	877,67	905,75	934,74	964,65	995,52	1.027,37	1.030,25	1.094,18
Dohodki od donosa vzajemnega sklada	2.000,00	2.160,00	2.332,80	2.519,42	2.720,98	2.938,66	3.173,75	3.427,65	3.701,86	3.998,01	4.317,85	4.663,28	5.036,34	5.439,25	5.874,39
Neto denarni tok	-3.896,00	-3.713,47	-3.517,42	-3.306,81	-3.080,49	-2.837,26	-2.575,80	-2.294,68	-1.992,39	-1.667,25	-1.317,50	-941,20	-536,29	-130,50	368,57
Sedanja vrednost neto denarnega toka	-3.675,47	-3.304,98	-2.953,29	-2.619,30	-2.301,92	-2.000,16	-1.713,05	-1.439,71	-1.179,29	-930,98	-694,04	-467,75	-251,43	-57,72	153,79
Neto sedanja vrednost nakupa	-23.435,32														

Vir: Cirman et al., 1999, str. 66; Lastni izračun.

Ko se gospodinjstva odločajo za nakup stanovanja, morajo najprej izdelati ustrezen finančni načrt, saj nakup predstavlja pomemben odstotek porabe iz gospodinjskega proračuna. Obsežna finančna sredstva, potrebna za pridobitev stanovanja, tako v veliki meri determinirajo način financiranja nakupa stanovanja. Del sredstev posameznik običajno črpa iz lastnih virov, ki jih je privarčeval iz tekočega dohodka ali vložkov v obliki samostojnega dela pri gradnji oziroma prenovi stanovanja (Cirman et al., 1999, str. 51). Pogosto se zgodi, da kupec nima na razpolago dovolj lastnih sredstev in si mora del sredstev izposoditi.

V Sloveniji se ljudje običajno poslužujejo naslednjih oblik dolžniških virov financiranja stanovanja:

- najem stanovanjskega posojila na podlagi sodelovanja v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi;
- najem klasičnega stanovanjskega posojila pri poslovni banki;
- najem hipotekarnega posojila;
- finančni lizing.

V nadaljevanju poglavja bom pozornost usmerila na posamezne oblike financiranja nakupa stanovanja, ki jih ponujajo finančne institucije na slovenskem trgu.

6.1. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Vlada Republike Slovenije je marca leta 1999 sprejela Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja (Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000). V nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (v nadaljevanju NSVS) sodelujejo država oziroma Ministrstvo za okolje in prostor, ki zagotavlja državne premije in izvaja program preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in komercialnih bank, tretji partner pa so varčevalci oziroma posojilojemalci. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je pobudnik in glavni organizator celotnega programa, ki v imenu države nadzoruje celoten potek, poroča vladi in jamči za izplačilo premij z lastnim kapitalom. Poslovne banke imajo nalogo plačevati obresti, poročati nadzorniku in odobravati posojila, varčevalec pa mora vestno in redno nakazovati mesečne zneske.

Shemo podpira Zakon o stanovanjski nacionalni varčevalni shemi, ki je bil sprejet leta 2000 in določa obseg in pogoje varčevanja, višino in pogoje za premijo, pogoje za uporabo pridobljenih posojil in premij ter pogoje stanovanjskega kreditiranja.

NSVS je torej inštrument stanovanjskega financiranja, ki zagotavlja vsem varčevalcem enako višino obrestnih mer za dolgoročno varčevanje in vsem enake obrestne mere za najeta dolgoročna stanovanjska posojila, seveda v odvisnosti od dobe varčevanja oziroma dobe odplačevanja posojila. Donosnost in privlačnost dolgoročnega varčevanja dodatno povečuje

sistem državnih premij v obliki določenega zneska premije, ki jo izbrana banka letno pripiše k privarčevanemu znesku.

6.1.1. Razlogi za spremembe NSVS in uvedba novega zakona o NSVS

Razmere na finančnem trgu v Sloveniji so se v času od uvedbe NSVS bistveno spremenile. Prihod tujih bank na slovenski trg, znižana inflacija in upadanje obrestnih mer povečujejo izbiro ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil. Banke ponujajo vedno bolj konkurenčna posojila z nižjimi obrestnimi merami in daljšo odplačilno dobo, kar zmanjšuje ugodnost najema posojila preko NSVS.

Pojavila se je potreba po uskladitvi pogojev varčevanja in kreditiranja v okviru NSVS z razmerami na trgu stanovanjskega varčevanja in kreditiranja, saj banke v letih 2004 in 2005 niso bile več zainteresirane za sodelovanje na objavljen razpis Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Poseben problem je bankam predstavlja obveznost vračila premije Stanovanjskemu skladu za vse tiste varčevalce, ki posojila po pogojih sheme niso najeli, premija pa jim je kljub temu pripadala. Po ocenah različnih bank, ki so sodelovale v vseh petih razpisih do leta 2003, je samo 25 odstotkov tistih, ki so varčevali v okviru prvega razpisa leta 1999, tudi dejansko najelo dolgoročni kredit pod pogoji NSVS (Kužet, 2006).

Nezadovoljstvo s strani bank je privedlo do spremembe Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. 1. marca 2006 je stopila v veljavo Novela zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (v nadaljevanju nova NSVS).

6.1.2. Pogoji varčevanja in najemanja posojil v okviru nove NSVS

V novo NSVS se lahko vključi vsak posameznik pod enakimi pogoji. Varčevalec sklene varčevalno pogodbo z banko, ki je pridobila pravico za sklepanje pogodb, in sicer na podlagi javnega poziva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

Varčevalec lahko pogodbene mesečne obroke varčevanja v novo NSVS vplačuje vsak mesec, za več mesecev skupaj ali enkrat na leto, pri čemer mora biti v okviru varčevalnega leta vplačan znesek v višini vsaj desetih mesečnih varčevalnih zneskov. Doba varčevanja je po novi NSVS najmanj pet in največ deset let. Najnižji znesek mesečnega obroka je razpisan v javnem pozivu k dolgoročnemu varčevanju v shemi in ga določi Vlada Republike Slovenije.

Novela je varčevalno shemo spremenila iz splošne v namensko, kar prinaša spremembo pogojev za pridobitev premije, ki so po novem vezani na namensko porabo tako privarčevanih sredstev kot posojila. Premije bodo dobili le tisti, ki bodo v dveh letih po izteku varčevalne pogodbe prihranke namenili za reševanje stanovanjskega vprašanja oziroma najeli

stanovanjsko posojilo. Pogoj za pripis premije na koncu enoletnega varčevalnega obdobja je vplačilo najmanj desetih mesečnih obrokov in ne vseh dvanajstih, kot je veljalo doslej. Višina premije se je po novem z ene dvanajstine znižala na eno štiriindvajsetino letnega vplačila. Sredstva za premije se zagotavlja bankam za upravičence iz sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in iz sredstev državnega proračuna. Novost, pomembna predvsem za poslovne banke, je, da v kolikor varčevalec ne izkaže upravičenosti do premije, banka razknjiži letno pripisane premije na njegovem varčevalnem računu in sredstva vrne Stanovanjskemu skladu.

Varčevalec ima tudi pravico do odstopa od varčevalne pogodbe, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, medtem ko ni upravičen do premij, ki jih je prejel v času varčevanja. V skladu z novim Zakonom o dohodnini so pripadajoče obresti v primeru predčasnega odstopa od varčevalne pogodbe obdavčene, in sicer po stopnji 20%. Plačila davka od obresti iz varčevalne pogodbe so oproščeni le tisti varčevalci v NSVS, ki varčujejo za obdobje desetih let.

Aktivne in pasivne obrestne mere, ki so bile po starem zakonu fiksno določene za celotno dobo varčevanja in kreditiranja, se bodo v prihodnje vsako leto spreminjale, in sicer v odvisnosti od razmer na finančnem trgu, poleg tega se odpravlja revalorizacija. Tako bo pasivno obrestno mero oziroma obrestno mero za varčevanje enkrat na leto določala vlada Republike Slovenije v višini 75% - tržne donosnosti obveznic Republike Slovenije v domači valuti s fiksno obrestno mero in ročnostjo nad devet let in šest mesecev. Vlada ima pravico do spremembe obrestne mere tudi med letom, kadar donosnost republiških obveznic odstopa od izhodišča za več kot 10 % (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o NSVS, 2006). Enako velja za obrestno mero za posojilo, le da bo za eno odstotno točko višja od pasivne. Obrestni razmik oziroma zaslužek banke se tako iz 0,8 odstotne točke zvišuje na eno odstotno točko.

Po zaključku rednega pogodbenega varčevanja v okviru sheme lahko varčevalec prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi ali pa v roku dveh let izkoristi pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila. Višina posojila znaša najmanj dvakratni znesek privarčevanih sredstev, varčevalec pa ima pravico do najema posojila tudi v nižjem znesku. Za privarčevana sredstva se štejejo vsa plačila po pogodbi in obresti ter pripadajoče premije za celotno varčevalno dobo, vendar slednje le v primeru, da varčevalec izpolnjuje z zakonom o NSVS določene pogoje. Odplačilna doba posojila je praviloma dvakratna doba varčevanja, za katero je varčevalcu pripadala premija.

Banka lahko odobri posojilo le kreditno sposobnemu posojilojemalcu. Če posojilojemalec sam ni kreditno sposoben, lahko v posojilni odnos vstopi eden ali več soplačnikov, ki sočasno z njim podpišejo posojilno pogodbo in so prav tako odgovorni za odplačilo celotnega dolga.

Posojiljemalec mora odobreno posojilo ustrezno zavarovati v skladu s poslovno politiko banke (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o NSVS, 2006).

Posojilo iz NSVS se lahko porabi le za točno opredeljene namene, kot so nakup stanovanja ali stanovanjske hiše, gradnjo individualne stanovanjske hiše, rekonstrukcijo ali adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše, nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše, plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča, plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega v stavbno zemljišče, plačilo projektne dokumentacije v zvezi z naštetimi nameni, poplačilo že najetih posojil za naštete namene (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o NSVS, 2006). Po novem se lahko pri namenski porabi sredstev del posojila v višini največ 30 % varčevalcu izplača v gotovini.

Prednost najema posojila v okviru NSVS predstavlja določba, da banke ne smejo zaračunavati dodatnih stroškov za sklenitev in vodenje varčevalne pogodbe ter odobritev in vodenje posojila. Zaslužek si oblikujejo le na osnovi 1%-obrestne marže, kar predstavlja razliko med obrestno mero za varčevalno vlogo in obrestno mero za posojilo.

Zakon prinaša tudi povsem novo poglavje, ki zadeva subvencioniranje mladih družin za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Državna subvencija ne bo vezana na varčevanje v shemi, pač pa bo do nje upravičena vsaka mlada družina, ki prvič rešuje svoje stanovanjsko vprašanje z nakupom ali gradnjo. Mlada družina je vsaka družina z enim ali več otroki, pri čemer vsaj en otrok v času sklenitve prodajne pogodbe še ni šoloobvezen. Prva štiri leta po nakupu bo družina dobivala 160 evrov letno na družinskega člana, naslednja štiri leta pa 100 evrov letno na družinskega člana. Pogoji za pridobitev subvencije je, da dohodek na družinskega člana ne presega polovice povprečne slovenske plače v preteklem letu. Tako naj bi štiričlanska družina v osmih letih skupno dobila 4.160 evrov subvencije, kar komaj zadošča za dva kvadratna metra stanovanja v Ljubljani.

Pod novimi pogoji se bo varčevanje v okviru nove NSVS verjetno zmanjšalo, saj so se ugodnosti v primerjavi s staro NSVS znižale, medtem ko poslovne banke ponujajo vse bolj privlačne varčevalne produkte in ugodne posojilne pogoje. Poleg tega novi razpisi NSVS še dodatno spodbujajo povpraševanje, ki vpliva na rast cen nepremičnin (Černetič, 2006).

Tabela 5: Primerjava pogojev varčevanja NSVS po starem in novem zakonu o NSVS

	Stara NSVS	Nova NSVS
Obrestna mera za varčevanja	za 5 let: TOM* + 1,65 % (= 4,03 %) za 10 let: TOM* + 3,00 % (= 5,38 %)	3,20 %
Doba varčevanja	5 ali 10 let	od 5 do 10 let, gibljiva doba
Obrestna mera za posojilo	10 let: TOM* + 2,45 % (= 4,83 %) 20 let: TOM* + 3,80 % (= 6,18 %)	4,20 % - za eno odstotno točko višja od pasivne obrestne mere
Premija za varčevanje	za 5 let: 1/12 letnega vplačila oz. 1 mesečni obrok za 10 let: 1,25 mesečnega obroka	1/24 letnega vplačila oz. 1/2 mesečnega obroka
Upravičenost do premije	redno varčevanje brez zamud	vplačilo najmanj 10 mesečnih zneskov, najem namenskega posojila
Odplačilna doba za posojila	10 ali 20 let, dvakratna doba varčevanja	od 10 do 20 let, dvakratna doba varčevanja
Spremembe obrestnih mer	s sklepom vlade, le ob bistvenih spremembah na finančnem trgu	s sklepom vlade za 1 leto, glede na donosnost dolgoročnih državnih papirjev
Subvencioniranje odplačil posojila	ni subvencij	za mlade družine, ki prvič rešujejo stanovanjski problem in z dohodki na družinskega člana, nižjimi od 50 % povprečne plače; prva 4 leta 160 EUR, naslednja 4 leta 100 EUR na družinskega člana na leto

* Upoštevan je TOM iz januarja 2006, ko je znašal 0,2 % na mesečni ravni in 2,38 % na letni ravni.

Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2007.

6.1.3. Informativni izračun varčevanja in odplačila posojila po pogojih nove NSVS

V tem poglavju bom prikazala primerjavo med varčevanjem po trenutnih pogojih nove NSVS in po trenutnih pogojih varčevanja poslovnih bank ter najem posojila z ročnostjo 10 let po prav tako trenutnih pogojih nove NSVS in poslovnih bank. Za primer navajam varčevalca, ki v okviru nove NSVS varčuje 5 let po 3 lote mesečno in varčevalca, ki varčuje v okviru bančne ponudbe za enako obdobje in enake mesečne zneske kot prvi. Pri tem sem za vrednost mesečnega obroka varčevanja vzela vrednost treh lotov, ki je ob sklenitvi pogodbe NSVS znašala 150,24 evrov. Varčevalec v okviru NSVS lahko dobi posojilo v višini 2,1-kratnika privarčevanega zneska, medtem ko je pri najemu klasičnega stanovanjskega posojila znesek posojila v pretežni meri odvisen od dohodka posojilojemalca. Znesek posojila sem dobila s pomočjo informativnega izračuna posamezne banke, pri čemer sem, zaradi lažje primerjave, višino mesečne anuitete in dobo odplačevanja posojila določila v enaki višini, kot je določena pri NSVS.

Tabela 6: Primerjava varčevanja in najema posojila na podlagi varčevanja v NSVS in ponudbe poslovnih bank

Leta varčevanja	Mesečni obrok varčevanja	Privarčevani znesek	Znesek posojila *	Odplačilna doba v letih	Mesečna anuiteta
NSVS	150,24 EUR	10.152 EUR	21.315 EUR	10	216 EUR
Banka Celje	150,24 EUR	9.909,11 EUR	19.330 EUR	10	216 EUR
Abanka	150,24 EUR	9.823,7 EUR	19.800 EUR	10	216 EUR

* Znesek posojila pri Banki Celje je dodatno znižan za strošek odobritve posojila v višini 145 evrov, pri Abanki pa v višini 170 evrov.

Vir: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2007; Informativni izračun stanovanjskega kredita na spletni strani omenjene banke, 2007.

Iz primerjave je razvidno, da je privarčevani znesek višji v primeru varčevanja po pogojih NSVS, k temu poleg višje obrestne mere v določeni meri pripomore tudi pripis premij. Če vzamemo trenutno ponudbo posojil, ugotovimo, da je NSVS tudi pri tem konkurenčna, saj je pri enakih mesečnih anuitetah znesek posojila višji, če ga vzamemo v okviru NSVS, poleg tega za najem posojila v okviru NSVS ni potrebno plačati stroškov odobritve posojila.

Kljub vsemu je treba opozoriti, da v okviru NSVS veljajo omejitve na strani dobe in višine zneska posojila, ki so za vse varčevalce NSVS enake. Varčevalec, ki zaprosi za stanovanjsko posojilo na podlagi predhodnega varčevanja v banki, pa ni omejen pri najemu zneska posojila in dobe odplačevanja posojila in je običajno deležen bolj ugodne obrestne mere. Poleg tega banka vsakega posameznika obravnava individualno. Poudariti velja tudi to, da je zgornja primerjava posojilnega dela narejena po trenutno veljavnih pogojih, saj pogoji, pod katerimi bo mogoče najemati posojila čez pet let v bankah, niso znani. Pričakuje se, da se bo takratna ponudba bank za nevarčevalce NSVS prilagodila in postala konkurenčna pogojem v NSVS.

Nakupni potencial varčevalca, ki v okviru NSVS varčuje 5 let po tri lote, je 31.467 evrov, kar po trenutno oglaševanih cenah stanovanj v Ljubljani zadostuje za nakup 12 m² dvosobnega stanovanja. Izračuni kažejo, da bi morali biti obroki varčevanja v NSVS vsaj 417 evrov na mesec, sicer privarčevana sredstva ne bodo zadoščala za nakup ali večje prenove stanovanja (Rozman, 2006).

6.2. STANOVANJSKO POSOJILO POSLOVNIH BANK

Stanovanjsko posojilo je oblika dolgoročnega potrošniškega kredita, ki ga pod določenimi bančnimi pogoji lahko najamejo tako fizične kot pravne osebe. Namenjen je za nakup, gradnjo ali adaptacijo stanovanja oziroma stanovanjske hiše, ter za vse ostale potrebe, povezane z reševanjem in urejanjem stanovanjskega vprašanja (Cimprič, 2003, str. 70).

Ponudba bank na strani stanovanjskega financiranja se je v zadnjih letih precej povečala. Razloge gre iskati predvsem v gospodarski rasti, ki je omogočila postopno naraščanje neto

plače na zaposlenega ter zniževanje inflacije in realnih obrestnih mer. Pravi preobrat so banke doživele zlasti po uvedbi Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, ko so začele intenzivno oglaševati in uvajati nove načine varčevanja, privlačnejšo depozitno politiko ter ugodnejše pogoje za stanovanjsko kreditiranje.

6.2.1. Pogoji za najem posojila

Za pridobitev posojila je potrebno priskrbeti precej dokumentacije, sam postopek pridobitve pa zahteva številne poti. Najprej se moramo odločiti, kolikšen znesek želimo pridobiti na takšen način. Nato se je pametno obrniti na kreditne svetovalce, ki jih ima vsaka banka. Svetovalci natančno predstavijo kreditne pogoje, nas seznanijo s potrebnimi dokazili in dokumenti, potrebnimi za najem posojila, ter izdelajo informativne izračune.

Konkurenca med bankami iz naslova stanovanjskih posojil je iz leta v leto večja. Vedno več bank zagotavlja daljšo ročnost posojil, možnost najema posojila v različnih valutah ter ugodnejše obrestne mere. Na splošno velja pravilo, da bo posojilo imelo nižjo obrestno mero, čim manjši je znesek najema in krajša je odplačilna doba. Banke običajno svojim komitentom – osebam, ki prejemajo plačo, pokojnino ali dolgoročno varčujejo prek banke – ponujajo cenejša posojila z nižjo obrestno mero in nižjimi stroški. Nekaj ugodnosti pripada tudi tistim, ki se odločijo za predhodno stanovanjsko varčevanje. Nekatere banke pa imajo v svoji ponudbi posebne, ugodnejše kreditne pogoje, namenjene mladim osebam do 35 let. Vsekakor med bankami obstajajo znatne razlike, zato je priporočljivo, da pred najemom posojila preverimo ponudbo različnih bank in se natančno informiramo o pogojih, pod katerimi banke odobravajo posojila za nakup stanovanja.

6.2.1.1. Višina posojila

Višina odobrenega posojila je odvisna od dobe odplačevanja, obrestne mere, predvsem pa od kreditne sposobnosti posojilojemalca ter od načina zavarovanja kredita. Z daljšo dobo odplačevanja se povečuje višina posojila ob enaki višini mesečne obveznosti. Kreditno sposobnost posojilojemalca banka ugotavlja na podlagi stabilne zaposlitve, višine sedanjih in prihodnjih denarnih tokov ter življenjskega statusa posojilojemalca. Pri zavarovanju stanovanjskega posojila prek zavarovalnice znaša najvišji možni znesek kredita praviloma do 30.000 evrov, saj pri večjih zneskih banka lahko zahteva dodatne pogoje zavarovanja v obliki porokov ali življenjskega zavarovanja (Bizovičar, 2006, str. 20). Maksimalna višina mesečne obveznosti je pri zavarovanju prek zavarovalnice običajno 1/3 neto plače, lahko pa tudi več, odvisno od višine prihodka in ročnosti kredita. Pri zavarovanju kredita z zastavo nepremičnine je običajno mogoče pridobiti kredit od višine 60% ali 80% vrednosti nepremičnine, pri čemer je maksimalna višina mesečnega plačila odvisna od zmožnosti družinskega proračuna, praviloma pa naj ne bi presegala 50% rednih mesečnih prejemkov posojilojemalca (Višina stanovanjskega kredita in mesečnega plačila, 2007).

6.2.1.2. Doba odplačevanja posojila

Odplačilna doba stanovanjskega posojila je odvisna od oblike zavarovanja kredita. V primeru zavarovanja stanovanjskega posojila z zavarovalno polico zavarovalnice je odplačilna doba običajno največ do 10 ali 15 let, v primeru zastave nepremičnine pa ga nekatere banke odobrijo tudi za dobo do 30 let. Z večjo ročnostjo najetega posojila se povečuje tveganje posojilodajalca in temu primerno raste cena najetega posojila.

6.2.1.3. Obrestna mera in načini obrestovanja

Končna višina obrestne mere se posameznemu posojilojemalcu določi na podlagi njegovega dosedanjega sodelovanja z banko, višine in ročnosti posojila, oblike zavarovanja, načina vračanja posojila ter namena porabe.

Banke se kot posojilodajalci pred tveganjem spremembe obrestnih mer zavarujejo s ponudbo posojil po spremenljivi obrestni meri. Osnova je referenčna obrestna mera (običajno so to medbančne obrestne mere, kot sta EURIBOR ali LIBOR²) na katero banke dodajo fiksni pribitek, ki je odvisen od dobe posojila in bonitete posojilojemalca. Poleg spremenljive obrestne mere je pri stanovanjskih posojilih v uporabi tudi fiksna obrestna mera, ki se v času trajanja posojilnega razmerja ne spreminja, vendar je v praksi manj pogosta.

V preteklosti je bilo mogoče najeti stanovanjsko posojilo zgolj v tolarjih, obrestna mera pa je bila variabilna in vezana na TOM³. Leta 2002 so banke v skladu s spremembo Zakona o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in temeljni obrestni meri postopoma začele opuščati dolgoročna stanovanjska posojila, vezana na TOM, tako se je delež tovrstnih posojil od januarja 2003 do novembra 2005 znižal iz 55% na zgolj 15,2% (Kreditni in obrestne mere, 2006). Z vstopom Slovenije v Evropsko unijo in vključitvijo v mehanizem deviznih tečajev ERM2⁴ v letu 2004 so banke svojo ponudbo posojil razširile z deviznimi posojili in posojili z devizno klavzulo, vezano na EURIBOR ali LIBOR. Glavna razlika med deviznim posojilom in posojilom z devizno klavzulo je v načinu odplačevanja. Pri deviznem posojilu poteka odplačevanje kredita v devizah, pri posojilu z devizno klavzulo pa v nacionalni valuti, na dan zapadlosti pa se preračuna v tujo valuto po tečaju, ki ga določi posamezna banka. Z vstopom Slovenije v ERM2 je slovenski tolar kot posojilna valuta postal nekonkurenčen, saj so bile obrestne mere kljub zniževanju precej višje kot pri evru.

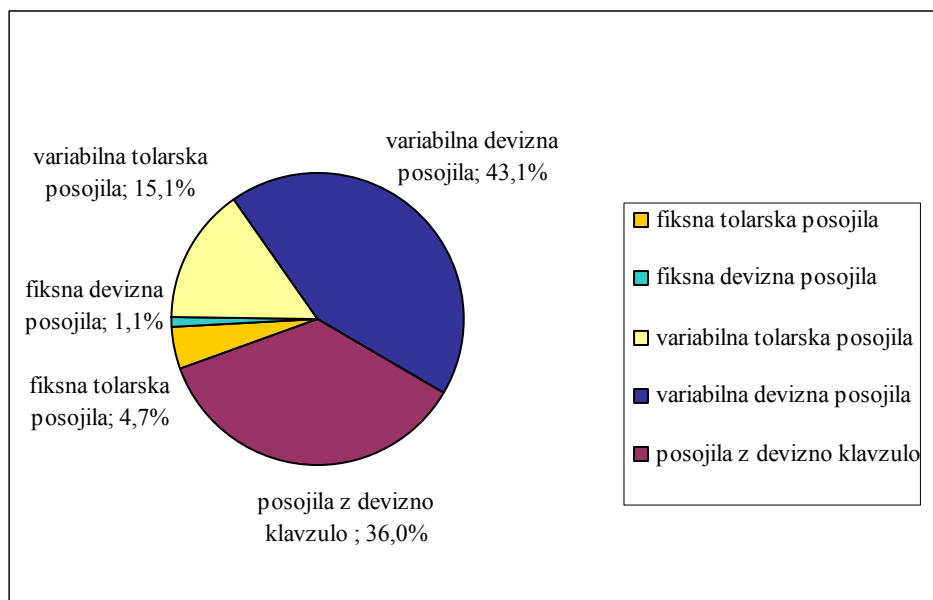
² LIBOR (kratica za London Inter Bank Offered Rate) je londonska medbančna obrestna mera (NLB – Slovarček bančnih izrazov, 2006).

³ TOM (kratica za temeljno obrestno mero) je predpisani revalorizacijski faktor, ki se uporablja za ohranjanje vrednosti denarja. Višino določa aritmetična sredina indeksa rasti cen rasti življenjskih potrebščin v zadnjih dvanajstih mesecih (NLB - Slovarček bančnih izrazov, 2006).

⁴ Mehanizem deviznih tečajev ERM2 (kratica za Exchange Rate Mechanism2) je okvir za različne tečajne režime držav članic EU, ki še niso prevzele evra kot lastne valute. Sodelovanje v ERM2 je nujni pogoj za prevzem evra (Slovenija, vključena v ERM2, 2006).

Novembra leta 2005 je pri osmih največjih bankah v Sloveniji v strukturi posojil glede na način obrestovanja pripadal 43% delež posojilom, obrestovanim z variabilno devizno obrestno mero, delež novoodobrenih stanovanjskih posojil, vezanih na EURIBOR, pa je znašal 35 % (Kreditni in obrestne mere, 2006).

Slika 6: Delež stanovanjskih posojil glede na način obrestovanja v mesecu novembru 2005



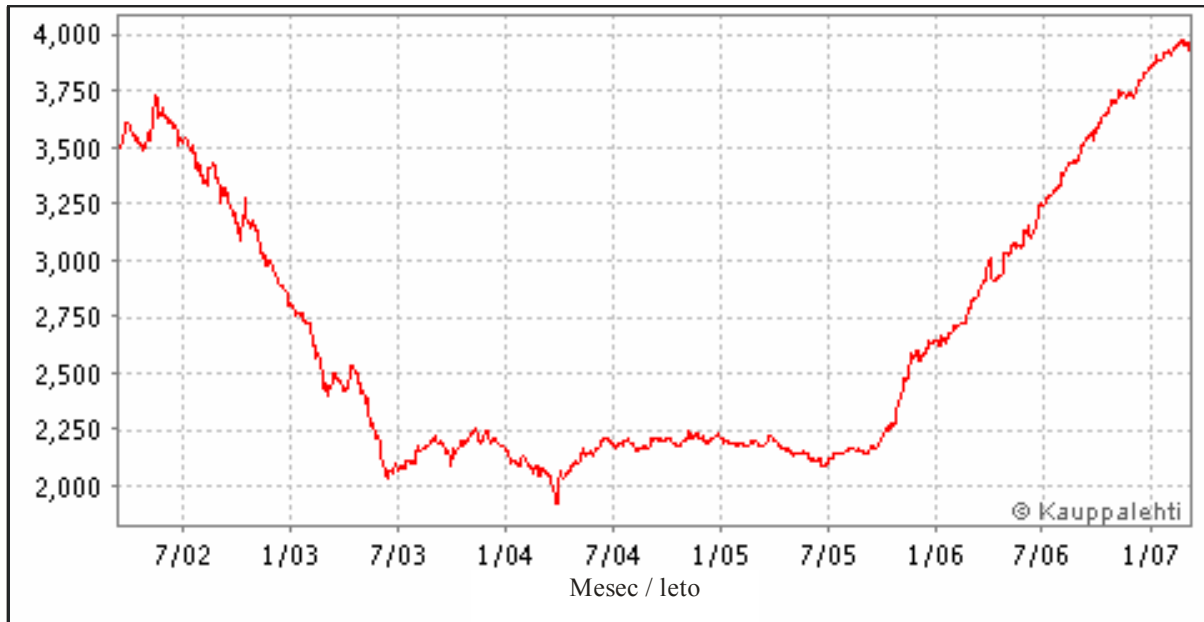
Vir: Kreditni in obrestne mere, 2006.

Delež stanovanjskih posojil, vezanih na tuje valute v Sloveniji, se je v zadnjih treh letih močno povečal. Razlogi za povečano povpraševanje po tovrstnih posojilih so bili predvsem v nizki obrestni meri Evropske centralne banke in stabilnem tečaju tolara, ki je od našega vstopa v ERM2 ostal nespremenjen oziroma ni nihal več kot +/- 2,5 odstotka okrog centralne paritete. Od 1.1.2007, ko smo v Sloveniji kot nacionalno valuto prevzeli evro, je možen najem stanovanjskih posojil v evrih z vezavo na EURIBOR, v evrih z vezavo na LIBOR ali v švicarskih frankih z vezavo na LIBOR. Od decembra 2005 je Evropska centralna banka obrestno mero povišala že šestkrat, s tem se je posledično povišal tudi strošek posojil, vezan na EURIBOR, pred tem je ključna obrestna mera za območje evra več kot dve leti vztrajala pri nizkih dveh odstotkih (ECB ne bo zvišala obrestne mere, 2007) (glej Sliko 7, na str. 35). Evropska centralna banka je ključno obrestno mero zadnjič zvišala decembra 2006, in sicer na 3,5 %.

Slovenci se zadnje čase vse bolj odločajo za najem stanovanjskih posojil, vezanih na švicarski frank. V primerjavi z letom 2005 so se ta posojila gospodinjstvom v letu 2006 povečala za 17 odstotnih točk (Kreditni in obrestne mere, 2006). Obrestna mera za švicarski frank je bila vse od uvedbe evra za 0,75 do 2,50 odstotne točke nižja od obrestne mere za evro, zato so bila tudi posojila, vezana na LIBOR, cenejša. Vendar smo pri najemu kredita v švicarskih frankih izpostavljeni tako spremembi referenčne obrestne mere LIBOR kot tudi tečajnemu tveganju.

V primeru rasti tečaja švicarskega franka glede na evro se znesek anuitete poviša, kar pomeni podražitev najetega kredita. Omenjeno težavo pa nekatere banke rešujejo s ponudbo večvalutnega posojila, v okviru katerega nudijo možnost spremembe posojila, vezanega na frank, v posojilo, vezano na evro.

Slika 7: Gibanje vrednosti 6 mesečnega EURIBOR



Vir: Interest rates: EURIBOR 6 months, 2007.

6.2.1.4. Zavarovanje posojila

Stanovanjsko posojilo je potrebno tudi ustrezno zavarovati, kar za banko predstavlja zmanjšanje rizika za odobreni kredit, za posojilojemalca pa lahko pomeni kar precej velik strošek (Cimprič, 2003, str. 75).

V splošnem je mogoče zavarovanje stanovanjskega posojila razdeliti v štiri skupine:

- *Zavarovanje preko zavarovalnice:* Zavarovalnica in banka skleneta pogodbo, v kateri določita, da bo zavarovalnica banki povrnila sredstva v višini neodplačanega najetega in v zavarovanju prijavljenega posojila, v primeru nezmožnosti plačila s strani posojilojemalca. Posojilojemalcu se takoj ob odobritvi posojila izračuna zavarovalna premija na osnovi glavnice kredita, povečane za obračunane realne obrestne mere za dobo vračanja kredita. Običajno je ta oblika zavarovanja možna pri najemu kredita, ki ne presega 63.000 evrov, z odplačilno dobo največ do 15 let. Ob tem je treba dodati, da se pri zneskih nad 30.000 evrov lahko zahtevajo še dodatni pogoji zavarovanja, na primer s poroki ali življenjskim zavarovanjem. Pri nas velja za zelo razširjeno oblika zavarovanja kredita.
- *Zavarovanje s poroki:* Zavarovanje z dvema kreditno sposobnima porokoma je pri stanovanjskih posojilih zelo redko, saj mora porok v primeru posojilojemalčeve plačilne nezmožnosti plačati vse njegove obveznosti. Tako porok sam ne more zaprositi za nobeno

vrsto kredita, ker mora biti na razpolago posojilojemalcu, razen v primeru, da ima dovolj visoke mesečne prejemke. Ta oblika zavarovanja je najcenejša.

- *Zavarovanje z zastavo nepremičnine*: V tem primeru praviloma nastanejo stroški odvetniških in notarskih storitev, stroški cenitve ter stroški vpisa v zemljiško knjigo. Prednost pa je v tem, da posojilojemalcu omogoča pridobitev višjega zneska kredita in običajno tudi za daljšo dobo odplačila.
- *Zavarovanje z lombardom*: Pri tej obliki zavarovanja se lahko za zavarovanje kredita zastavijo vrednostni papirji, investicijski kuponi vzajemnih skladov ali denarna sredstva. Maksimalna odplačilna doba je praviloma do največ pet let, odvisno od vrste zastavljenih vrednostnih papirjev in od dinamike odplačevanja kredita. Višina kredita je odvisna od vrednosti zastavljenih sredstev. Prednost te oblike zavarovanja je hitra realizacija in nižji stroški zavarovanja kredita (Nidorfer, 2005, str. 40).

6.2.1.5. Dodatni stroški najema posojila

Pri stanovanjskem posojilu nastopijo tudi dodatni stroški, ki jih mora posojilojemalec poravnati ob samem najemu posojila.

- *Strošek odobritve kredita* je odvisen od višine najetega kredita, oblike zavarovanja in poslovnega sodelovanja z banko. Običajno se giblje med 1,5 do 2,2 % vrednosti kredita in je omejen z maksimalno višino (Janevski, 2004, str. 27).
- *Strošek zavarovanja kredita* je odvisen od načina zavarovanja in predstavlja 1,5 do 2,41 % vrednosti kredita (Informativni izračuni različnih bank, 2007). Odvisen je od dobe odplačevanja kredita. Strošku zavarovanja se lahko izognemo v primeru, da kredit zavarujemo s poroki.
- *Strošek interkalarnih obresti* je strošek vstopnih obresti, ki ga banke računajo na podlagi dni, pred vstopom v nov mesec. Banke jih obračunavajo za čas porabe kredita, ki je enak razliki med predvidenim rokom porabe in datumom koriščenja kredita. Iz tega vidika je najbolj ugodno, da se kredit najame na koncu meseca in da se celotno posojilo črpa takoj ob odobritvi (Slonep nepremičnine, 2006).

6.2.1.6. Predčasno plačilo posojila

Posojilojemalec ima pravico, da kadarkoli predčasno odplača preostanek kredita brez dodatnih stroškov, razen stroškov izdelave obračuna predčasnega odplačila kredita, ki pa ne smejo presegati polovice stroškov odobritve kredita (Janevski, 2004, str. 27).

6.3. HIPOTEKARNO POSOJILO

Hipotekarno posojilo je s hipoteko zavarovano posojilo. Posojilo se torej zavaruje z zastavno pravico na nepremičnini, s katero posojilojemalec že razpolaga ali jo s sredstvi posojila

kupuje. Banka si s tem zagotovi, da se bo v primeru neplačevanja obveznosti s strani hipotekarnega dolžnika zastavljeno premoženje lahko prodalo, svojo odprto terjatev pa si bo banka pokrila s kupnino. Navadno je to dolgoročno posojilo namenjeno za nakup, gradnjo ali prenovu nepremičnine, čeprav se tovrstno posojilo lahko odobri tudi v druge namene (Cirman et al., 1999, str. 53).

Sistemi hipotekarnih posojil in hipotekarnega bančništva so v tujini prisotni že vrsto let in imajo v različnih državah znotraj finančnih sistemov različen pomen (Cirman et al., 1999, str. 60). Hipotekarno bančništvo je v Sloveniji prisotno šele od leta 1997 in je v primerjavi z razvitejšim delom Evrope še precej skromno, čeprav se temelji za pospešitev razvoja hipotekarnega bančništva tudi pri nas postopoma uvajajo (Scanlon, Whitehead, 2004, str. 27). Glavne ovire za razvoj hipotekarnega bančništva v Sloveniji predstavljajo v prvi vrsti razmeroma velik obseg nepremičnin, ki še niso vpisane v zemljiško knjigo, neurejena zakonodaja na področju nepremičnin in dolgotrajni proces izvršbe pri neplačnikih kreditov.

6.3.1. Pogoji za pridobitev hipotekarnega posojila v Sloveniji

Hipotekarno posojilo, ki ga ponujajo določene banke v Sloveniji, lahko pridobi le oseba, ki poleg lastništva nad nepremičnino razpolaga z ustreznim visokim osebnim dohodkom. Banke preverijo kreditno sposobnost stranke, na podlagi stalnosti zaposlitve, višine povprečne plače in morebitnih že obstoječih obveznosti posojilojemalca. Pri izračunu plačilne sposobnosti posojilojemalca banke poleg redne plače pogosto upoštevajo tudi druge prihodke v obliki avtorskih honorarjev, plačil preko pogodbe o delu in najemnin, ki pa jih je potrebno dokazati. Povprečni neto dohodki posojilojemalca so običajno obremenjeni do tretjine, v nekaterih primerih pa največ do polovice.

Dolgoročno stanovanjsko posojilo lahko stranka zavaruje z zastavo bodisi nepremičnine, ki jo namerava s kreditom kupiti, bodisi kake druge, ki jo že ima v lasti. Višina odobrenega kredita je odvisna tudi od tržne vrednosti zastavljene nepremičnine in praviloma znaša od 60 % do 80 % vrednosti zastavljene nepremičnine. Pri nepremičnini, ki je že v naši lasti ali jo bodo za nas zastavili družinski člani ali kdo drug, banka zahteva cenitev nepremičnine s strani sodno zapriseženega cenilca ali pa pooblaščenega cenilca, ki je strokovno usposobljen in vpisan v register Slovenskega inštituta za revizijo (Nemanič, 2006, str. 27).

Nepremičnina, ki jo stranka zastavlja, mora biti vpisana v zemljiško knjigo. V primeru, da zastavljena nepremičnina zemljiškoknjžno še ni urejena, je poleg originalnega zemljiškoknjžnega izpiska za zemljišče, na katerem stoji zastavljen objekt, treba predložiti tudi vse notarsko overjene kupoprodajne pogodbe, ki izkazujejo vrstni red lastnikov nepremičnine in so sposobne vpisa v zemljiško knjigo ter potrdilo davčne uprave o plačanem davku na promet nepremičnin (Nemanič, 2006, str. 26).

Večina bank zahteva tudi potrdilo zavarovalnice, da je nepremičnina požarno zavarovana, pri čemer se zahteva vpis banke posojilodajalke na prvo mesto med upravičenci do morebitnega izplačila zavarovalnine. Pri najemanju dolgoročnih posojil je zelo pomembna varnost za primer nepredvidenih dogodkov, zato nekatere banke pri najemu hipotekarnega kredita nudijo tudi možnost sklenitve hipotekarnega življenjskega zavarovanja. Posojiljemalec z zastavo zavarovalne police v korist banke poskrbi za varnost družine, saj se banka v primeru smrti, nastanka kritične bolezni, trajne invalidnosti ali začasne delovne nezmožnosti zavarovanca, poplača iz sredstev zavarovalne police (Vodnik po hipotekarnem kreditu, 2006).

Potem ko stranka banki zagotovi vso zahtevano dokumentacijo in z banko podpiše kreditno pogodbo, se pri notarju opravi narok za sklenitev sporazuma strank za vzpostavitev zastavne pravice. Celoten postopek od sprejetja popolne vloge za kredit z vsemi dokumenti do črpanja kredita traja običajno približno 10 delovnih dni, če pa se v postopku odobravanja kredita ureja zemljiškoknjižna dokumentacija, je čas realizacije lahko tudi daljši (Postopek pridobitve hipotekarnega kredita, 2006).

Hipotekarna posojila imajo v primerjavi s posojili, zavarovanimi pri zavarovalnici, daljšo odplačilno dobo (tudi do 30 let) in nižje obrestne mere, kar omogoča najem višjih zneskov posojila. Nekatere banke nudijo tudi celotno izplačilo posojila v gotovini.

6.3.2. Stroški najema hipotekarnega posojila

Banke postopka za najem kredita ne opravljajo brezplačno in poleg obresti zaračunavajo tudi stroške odobritve kredita za plačilo njihovih storitev. Stroški odobritve kredita so odvisni od višine posojila in so od banke do banke različni, praviloma znašajo od 125 evrov do 390 evrov (Informativni izračun hipotekarnega kredita na spletnih straneh različnih bank, 2007). Poleg tega je treba plačati stroške sodnega cenilca, ki so odvisni od kvadrature zastavljene nepremičnine in se gibljejo v povprečju med 200 evrov in 350 evrov, notarju se plačajo tudi stroški sestave zemljiškoknjižnega predloga v višini okoli 100 evrov in stroški sestave sporazuma v višini 375 evrov (Interno gradivo Abanke Vipa d.d.). Pri najemu hipotekarnega kredita ne smemo pozabiti tudi na stroške sodnih taks za vpis v zemljiško knjigo v višini 55 evrov, v kolikor pa nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo, potrebujemo verigo kupoprodajnih pogodb, za katere je treba plačati stroške hrambe (Interno gradivo Abanke Vipa d.d.).

6.3.3. Problemi, ki preprečujejo razvoj hipotekarnega bančništva Sloveniji

Državni zbor je marca leta 2006 sprejel Zakon o hipotekarnih in komunalnih obveznicah kot osnovo za razvoj hipotekarnega bančništva, za katerega je značilno, da se posojilna sposobnost bank povečuje z naraščanjem vrednosti nepremičnine pod hipoteko (Poročilo o finančni stabilnosti, 2005, str. 19). Banke bodo lahko na podlagi terjatev do strank izdale hipotekarne in komunalne obveznice in jih prodale vlagateljem. Na ta način bodo dobile svež

denar za izdajanje novih posojil. Hipotekarna obveznica je bančni instrument, ki predstavlja varno naložbo in bo zanimiva predvsem za institucionalne investitorje, medtem ko neposredno na posojilojemalce nima vpliva. Ti bodo sposojeni denar mesečno še vedno vračali banki, banka pa bo glavnico skupaj z obrestmi prenakazovala lastnikom obveznic.

Za vzpostavitev trga hipotekarnih obveznic je v prvi vrsti treba zagotoviti ažurnost in skladnost zemljiške knjige z dejanskim stanjem, kajti veliko nepremičnin še vedno ni vpisanih v zemljiško knjigo. Predvsem gre tu za večstanovanjske hiše, pri katerih je potrebno vpisati etažno lastnino. Nadalje se mora urediti zakonodajo glede izvršbe, potrebna pa je tudi njena učinkovita implementacija v praksi. Sedaj so postopki izterjave pri morebitnih neplačnikih kreditov dolgotrajni, zaradi česar se banke ne upajo spustiti v tako ekonomsko negotovo operacijo (Poročilo o finančni stabilnosti, 2005, str. 19).

6.4. LIZING NEPREMIČNIN

Pri razvoju lizinga kot oblike financiranja po letu 1990 je prihajalo do številnih sprememb na področju zakonodaje in standardov, ki so na razvoj večkrat vplivale zaviralno. Danes pa je lizing dejavnost ena hitreje razvijajočih se finančnih dejavnosti v Sloveniji. To je posledica sorazmerno visoke in stabilne gospodarske rasti ter uveljavitve lizinga kot enakovredne in konkurenčne oblike financiranja premičnin in nepremičnin v vseh dejavnostih. V gospodarskem življenju se je močneje uveljavil operativni lizing, s pomočjo katerega se financirajo predvsem vozila, oprema in plovila, redkeje pa se uporablja pri nepremičninah. Fizične osebe posegajo predvsem po lizingu osebnih vozil, v zadnjem času pa se opaža tudi trend povečanega povpraševanja po lizingu nepremičnin.

Lizing pri nepremičninah se pojavlja predvsem v treh oblikah. Taka oblika financiranja nepremičninskih projektov zanima običajno velike vlagatelje, ki gradijo poslovne prostore za svojo dejavnost ali pa jih dajejo v najem v obliki operativnega lizinga. Pri nas se za lizingi najem poslovnih prostorov praviloma odločajo manjša podjetja, ki računajo na rast in posledično na verjetnost selitve v večje prostore. Lastniki prostorov pa običajno ostanejo kar lizingi hiše, ki so gradnjo objektov tudi financirale. Druga oblika je gradbeni lizing, ki se pri nas šele postopoma uveljavlja. Gre za poslovni odnos, kjer lizingi hiša sama oziroma s pomočjo najetih podizvajalskih podjetij poskrbi za gradnjo nepremičnine tako finančno kot izvedbeno (pridobivanje dokumentacije, načrtovanje, gradnja). Ko je objekt končan, ga v posest in upravljanje preda lizingojemalcu, le-ta pa tako kupljeno nepremičnino odplačuje na način, kot je dogovorjen v pogodbi. Na tak način je mogoče financirati tako gradnjo večstanovanjske stavbe kot enodružinske hiše. Tretja oblika nepremičninskega lizinga je neposredna konkurenca bančnim stanovanjskim posojilom in je namenjen kupcem stanovanj kot ena od možnih oblik financiranja stanovanja. V tem primeru gre za finančni lizing, s katerim lizingojemalec po odplačilu vseh obrokov lizinga ob izteku lizingi pogodbe postane tudi dejanski lastnik stanovanja (Viršek, 2005, str. 7).

Finančni lizing je torej posebna oblika financiranja nakupa nepremičnin, ki združuje predvsem elemente najemne in prodajne pogodbe. Na eni strani posla je lizingodajalec, ki mu pripada pravno lastništvo nepremičnine do končnega poplačila lizinga, saj financira nakup ali gradnjo nepremičnine v svojem imenu in na svoj račun, vendar na zahtevo lizingojemalca. Na drugi strani pa je lizingojemalec, ekonomski lastnik, ki to nepremičnino uporablja in vzdržuje, lizingodajalcu pa za to plačuje mesečne obroke. Po izteku dogovorjenega roka in po plačilu zadnjega obroka postane lizingojemalec tudi pravni lastnik predmeta lizinga. Finančni lizing je torej oblika najema, ki ob koncu preide v nakup in je po vsebini precej podoben hipotekarnemu posojilu.

V Sloveniji je bil v preteklosti finančni lizing zaradi odsotnosti zakonske regulative in nedodelanih računovodskih standardov sorazmerno malo uveljavljen. Povečanje konkurence na področju financiranja nepremičnin in spremembe v davčnih predpisih so povzročile, da se je v zadnjih letih lizingo financiranje gradnje in nakupa poslovnih prostorov, stanovanj in celo enodružinskih hiš pospešeno razvijalo in posledično postalo vse bolj konkurenčno bančnemu kreditiranju. Tako nepremičninski lizing predstavlja že skoraj tretjino novih sklenjenih lizingovskih poslov v Sloveniji, pri čemer je financiranje poslovnih prostorov z lizingom dosegalo bistveno večji delež kot financiranje stanovanj (Nemanič, 2005, str. 29). Razlog za to gre iskati predvsem v odnosu prebivalstva do lastništva, ki je v Sloveniji zelo konzervativno. Večina ljudi želi postati lastnik stanovanja takoj, ne glede na stroške, ki si jih s tem lahko povzroči, in možne nevarnosti, v katere se spušča. Poleg tega so po večini slabo seznanjeni in posledično nezaupljivi do alternativnih vrst financiranja nepremičnin.

Po podatkih Združenja lizing podjetij Slovenije se je konec leta 2005 na slovenskem trgu z lizingom aktivno ukvarjalo 29 lizingovskih družb ali skupin, vendar pa jih od tega le 13 nudi lizing nepremičnin (Finančni trgi, 2006, str. 11). Zanimanje za lizing nepremičnin se je v Sloveniji v preteklih letih povečevalo. Člani Združenja so v letu 2005 opravili za 53% več poslov iz naslova lizinga nepremičnin kot v letu 2004, od tega je bilo največ poslov sklenjenih iz naslova lizinga poslovnih zgradb (Finančni trgi, 2006, str. 12). Vodilni tržni deleži sklenjenih lizingovskih poslov pripadajo kapitalsko močnim lizingovskim hišam, ki so običajno v lasti tujega kapitala.

6.4.1. Pogoji za najem in financiranje nepremičninskega lizinga

Splošni pogoji za odobritev finančnega lizinga nepremičnin fizičnim osebam se v Sloveniji bistveno ne razlikujejo od bančnih in so v prvi vrsti odvisni od bonitete stranke. Lizing lahko pridobijo fizične osebe, ki imajo slovensko državljanstvo in stalno zaposlitev. Ponudniki lizinga po večini nimajo v lasti svojih nepremičnin, zato je priporočljivo, da si lizingojemalec najprej sam poišče primerno nepremičnino. V postopku odobritve lizinga mora prosilec z ustrežno dokumentacijo dokazati svojo sedanjo in prihodnjo plačilno sposobnost, običajno lizingovske hiše zahtevajo potrdilo delodajalca o redni zaposlitvi in izpisek zadnjih treh plač. Ob

sklenitvi lizinga plača lizingojemalec obvezno lastno udeležbo v višini najmanj desetih odstotkov vrednosti nepremičnine, lahko pa je ta delež tudi večji, odvisno od pogojev lizinga hiše in bonitete lizingojemalca. Ob sklenitvi pogodbe se zahteva tudi plačilo stroškov priprave in odobritve lizinga skupaj s plačilom davka na dodano vrednost, če gre za novogradnjo oziroma s plačilom davka na promet z nepremičninami, v kolikor gre za staro nepremičnino. Sam strošek odobritve lizinga znaša v povprečju en do dva odstotka od vrednosti nepremičnine in predstavlja enkratni strošek. Potem ko se od celotne vrednosti nepremičnine odšteje davek in začetni polog, se preostanek razdeli na število dogovorjenih obrokov, ki so povečani za obresti.

Višina obrestne mere je odvisna od finančne sposobnosti lizingojemalca, višine začetnega pologa ter dobe in zneska financiranja. Načeloma so obrestne mere sestavljene iz referenčne obrestne mere šestmesečnega EURIBOR-a in nespremenljivega pribitka, ki znaša od 2,5% do 4%. Doba odplačevanja nepremičnin običajno traja od deset do petnajst let. Obrok lizinga naj ne bi presegel 40% lizingojemalčeve plače, upoštevajo se lahko tudi drugi dokazljivi prihodki lizingojemalca, medtem ko lizinga hiše financirajo nakup v višini najmanj 70% vrednosti nepremičnine.

Čeprav lizingojemalec med odplačevanjem ni pravni lastnik nepremičnine, se lahko odloči za prodajo nepremičnine, preden jo v celoti odplača. O svojem namenu mora pisno obvestiti lizinga hišo in šele potem lahko nepremičnino proda na trgu in s kupnino poravnava neplačne obveznosti lizinga. Praviloma ni treba plačati obresti na še neplačane obroke. Lizinga hiša zaračuna le stroške predčasne prekinitve, ki ne smejo biti višji od polovice stroškov odobritve (Nemanič, 2006a, str. 31).

Konkurenca med lizingovskimi podjetji je vse večja, zato je pred sklenitvijo posla priporočljivo preveriti možnosti in pogoje financiranja pri različnih ponudnikih. Razlike med njimi so v višini stroškov odobritve in v tem, kaj vse je vključeno vanje, ter seveda v višini obrestne mere.

6.4.2. Davčni vidik finančnega lizinga

Zakon obravnava finančni lizing kot promet blaga, lizingojemalca pa kot končnega potrošnika, ki je v primeru nakupa novozgrajenega stanovanja zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost (DDV) po stopnji 8,5%. S 1.1.2007 je začel veljati nov zakon o davku na dodano vrednost, na podlagi katerega imajo davčni zavezanci pri finančnem lizingu možnost obračunavati DDV enako kot doslej, to je od davčne osnove, ki vključuje prodajno ceno blaga in stroške financiranja, ali pa v skladu z novo določbo pravilnika od davčne osnove, ki ne vključuje stroškov financiranja, če so izkazani ločeno od vrednosti blaga (Obračunavanje DDV pri finančnem najemu po spremembi predpisov, 2007). Lizing je zaradi odprave davka na dodano vrednost na obresti lizinga postal za lizingojemalca ugodnejši in posledično bolj konkurenčen posojilu (Soroszy, 2007).

Če je predmet finančnega lizinga stara nepremičnina, se DDV ne obračuna, temveč nastane obveznost plačila davka na promet z nepremičninami v višini 2% od tržne vrednosti nepremičnine. Od 1.1.2007 dalje nastane za kupca obveznost plačila davka na promet z nepremičninami že z ekonomskim lastništvom, to je ob sklenitvi lizingne pogodbe in ne več ob plačilu zadnjega obroka lizinga oziroma ob prenosu pravne lastninske pravice nepremičnine na lizingojemalca, kot je veljalo pred tem. Pri tem se stroški financiranja nepremičnine, ki so izkazani ločeno od vrednosti nepremičnine, nič več ne všttevajo v davčno osnovo, od katere lizingojemalec plača davek.

6.4.3. Primerjava financiranja stanovanja s klasičnim stanovanjskim posojilom, hipotekarnim posojilom in finančnim lizingom

Pri sprejemanju odločitve o načinu financiranja nakupa nepremičnine je treba upoštevati vsebinske in stroškovne razlike med posameznimi oblikami financiranja nepremičnine.

Pri lizingu je pot do potrebnega denarja za nakup stanovanja praviloma bolj enostavna in običajno tudi hitrejša kot pri bančnem posojilu. Prednosti lizinga pred stanovanjskim oziroma hipotekarnim posojilom sta tudi nižji delež lastnih sredstev, potrebnih za nakup stanovanja, in preprostejše zavarovanje. Povprečna lastna udeležba lizingojemalca je okoli trideset odstotkov, v primeru nadpovprečnih dohodkov in zanesljive zaposlitve pa najmanj deset odstotkov. Pri lizingu je pravni lastnik nepremičnine do izteka pogodbe lizingodajalec, zato kot zavarovanje dolga večinoma služi kar predmet pogodbe in zato so stroški zavarovanja te oblike financiranja praviloma nižji oziroma se sploh ne zaračunavajo. Po drugi strani pa ravno pravno nelastniško nad nepremičnino prinaša precejšnjo negotovost in nesamostojnost, saj lizingojemalec pogosto nima možnosti izvajanja večjih sprememb in prenove na nepremičnini brez dovoljenja lizingodajalca.

Vsaka oblika financiranja ima določene prednosti in slabosti, zato je priporočljivo, da se pred dokončno odločitvijo naredi tudi stroškovna primerjava konkretnih ponudb različnih bank oziroma lizingovskih hiš.

V Tabeli 7 (glej str. 43) sem prikazala primerjavo stroškov pri najemu stanovanjskega posojila, zavarovanega pri zavarovalnici, hipotekarnega posojila in finančnega lizinga nepremičnin v višini 63.000 evrov in za dobo 15 let. Poudariti je treba, da je primerjava narejena na podlagi informativnih izračunov finančnih institucij, ki so na izbrani dan nudile najbolj ugoden najem posojila oziroma lizinga (glej Prilogo 2). V realnosti tako banka kot lizingovska hiša obravnavata vsakega posameznika posebej, višina odobrenega kredita, obrestna mera in doba odplačevanja so odvisne od različnih dejavnikov, v prvi vrsti pa od ocenjene bonitete posamezne stranke.

Tabela 7: Primerjava bančnih posojil in finančnega lizinga

Oblika financiranja	Stanovanjsko posojilo	Hipotekarno posojilo	Finančni lizing
Znesek kredita / lizinga	63.000 EUR	63.000 EUR	63.000 EUR
Način obrestovanja	6-mesečni EURIBOR*+ 2,2 %	6-mesečni EURIBOR*+ 1,8 %	3-mesečni EURIBOR**+ 2,6%
Letna obrestna mera	5,82%	5,42 %	6,49 %
Število obrokov	180	180	180
Mesečna anuiteta	525,43 EUR	512,00 EUR	548,80 EUR
Stroški odobritve posla	166,92 EUR	250,38 EUR	756 EUR
Stroški zavarovanja	1.834,80 EUR	830 EUR	0 EUR
EOM	6,50 %	5,62 %	6,90 %
Dejanska EOM***	6,51 %	5,83 %	6,90 %

* Upoštevan 6-mesečni EURIBOR, določen na dan 31. 09. 2006 znaša 3,62 %.

** Upoštevan 3-mesečni EURIBOR, določen na dan 28. 02. 2007 znaša 3,89%.

*** Dejanska EOM je efektivna obrestna mera, ki poleg letne obrestne mere in stroškov odobritve posojila vključuje tudi vse ostale stroške zavarovanja posojila (stroški notarja, cenilca, sodnih taks, ipd.).

Vir: Informativno gradivo Abanke Vipa d.d. in Hypo Leasing d.o.o., na dan 28. 02. 2007; Lastni izračun (glej Prilogo 3).

Za primerjavo posojil med različnimi bankami služi efektivna obrestna mera, pri čemer so primerljive le ponudbe z enakim zneskom posojila in z enako dobo odplačevanja. Efektivna obrestna mera predstavlja dejansko ceno posojila, saj poleg bančne obrestne mere upošteva tudi vse neposredne stroške posojila, kot so stroški odobritve, vodenja in zavarovanja posojila. Višina efektivne obrestne mere je pri enakih vhodnih podatkih (pogodbeni obrestni meri in znesku oziroma odstotku drugih stroškov) odvisna od zneska kredita in časa njegovega odplačevanja. Čim nižji je znesek in čim krajši je čas odplačila, višja je efektivna obrestna mera. Efektivna obrestna mera ne zajema vseh stroškov zavarovanja posamezne oblike financiranja, zato ni najbolj uporaben oziroma zanesljiv kazalec za primerjavo med različnimi oblikami financiranja.

Pri stanovanjskem posojilu zavarovanim prek zavarovalnice so v izračunu efektivne obrestne mere poleg letne obrestne mere in stroškov odobritve posla, praviloma vključeni tudi stroški zavarovanja, enako velja za lizing, s to razliko, da dodatnih stroškov zavarovanja pri lizingu načeloma sploh ni. Pri hipotekarnem stanovanjskem posojilu pa efektivna obrestna mera vključuje poleg letne obrestne mere le stroške odobritve posla in ne tudi vseh ostalih stroškov zavarovanja, ki pri tem nastanejo.

Zaradi navedenih razlik sem za primerjavo med različnimi oblikami financiranja nakupa stanovanja izračunala efektivno obrestno mero, ki poleg letne obrestne mere in stroškov odobritve posla upošteva tudi vse ostale stroške zavarovanja. Tako izračunano obrestno mero sem poimenovala dejanska efektivna obrestna mera. Pri izračunu dejanske efektivne obrestne

mere za hipotekarno posojilo sem upoštevala stroške sodnega cenilca (300 evrov), stroške sestave pogodbe (375 evrov), stroške sestave zemljiškoknjžnega predloga pri notarju (100 evrov) in stroške sodnih taks za vpis hipoteke v zemljiško knjigo (55 evrov), kajti posojiljemalcu se razpoložljiva sredstva znižajo za znesek vseh navedenih stroškov zavarovanja posojila s hipoteko (Interno gradivo Abanke Vipa d.d.). Za datum prenosa posojila oziroma lizinga v odplačilo sem izbrala zadnji dan v mesecu in se na ta način izognila strošku interkalarnih obresti, ki predstavljajo dodaten strošek za čas črpanja posojila do datuma prenosa le-tega v odplačilo. Njihov strošek v realnosti ni zanemarljiv, saj vpliva na končno ceno posojila.

Na podlagi navedenih podatkov in izračunov sem ugotovila, da je najugodnejša oblika financiranja nakupa stanovanja hipotekarno posojilo, saj v tem primeru znaša dejanska efektivna obrestna mera najmanj, in sicer 5,83%. V primeru, da se kreditorejalec pri najemu hipotekarnega kredita odloči še za dodatno zavarovanje s sklenitvijo hipotekarnega življenjskega zavarovanja, se letna obrestna mera zniža za dodatne 0,3 odstotne točke (Cene in obrestne mere, 2007). S hipotekarnim življenjskim zavarovanjem sklenitelj poskrbi za finančno varnost njegovih družinskih članov, saj se v primeru zavarovalnega dogodka (smrti) preostanek neodplačanega dela hipotekarnega kredita poplača iz sklenjenega zavarovanja.

Finančni lizing in stanovanjsko posojilo, zavarovano prek zavarovalnice, sta za višje zneske posojila in daljšo dobo odplačevanja še vedno dražji obliki nakupa stanovanja.

SKLEP

Ureditev stanovanjskega statusa predstavlja za vsako gospodinjstvo zahteven proces, ki se začne z zbiranjem informacij, analiziranjem realnih možnosti in konča s sprejemanjem pomembnih odločitev, vmes pa lahko preteče veliko časa. Ljudje si želimo bivati v kakovostnem bivališču, ki bo izpolnjevalo naše želje in potrebe. Dejstvo je, da si vsak ne more privoščiti takšnega stanovanja, kot bi si ga želel. Kakovost, velikost in lokacija stanovanja povzročajo visoke stroške, ti pa omejujejo dostopnost stanovanja z vidika financiranja. Omejena finančna sredstva so zagotovo eden izmed odločilnih dejavnikov, ki vplivajo na odločitev o rešitvi stanovanjskega vprašanja oziroma načinu stanovanjskega financiranja.

V Sloveniji imamo zelo visok delež lastniških stanovanj, kar kljub zaželenosti te oblike povzroča tudi negativne učinke, v smislu zaviranja razvoja trga najemniških stanovanj. Skromna ponudba najemnih stanovanj se odraža v visokih cenah najemnin in posledičnem odklonilnem odnosu prebivalstva do najema kot možni obliki rešitve stanovanjskega problema. Najemništvo velja v Sloveniji kot začasna rešitev, ki se je običajno poslužujejo mladi na začetku svoje delovne kariere, ko so zaposleni le za določen čas in niso kreditno

sposobni. Na splošno prevladuje prepričanje, da se najemništvo na dolgi rok ne izplača, saj kljub visokim mesečnim izdatkom za najemnino na koncu ostanemo praznih rok.

Ponudba stanovanjskih posojil poslovnih bank v Sloveniji se je v zadnjih letih pospešeno razvijala. Temu je zagotovo botrovala v določeni meri uvedba Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme ter vstop Slovenije v Evropsko unijo in priprave na vstop v Evropsko monetarno unijo (EMU) v okviru izpolnjevanja zahtevanih Maastrichtskih kriterijev. Pogoji, da dolgoročne obrestne mere ne smejo presežati povprečne dolgoročne obrestne mere treh držav z najnižjimi stopnjami rasti cen za več kot dve odstotni točki, je v zadnjih letih močno vplivalo na zniževanje tolarskih in deviznih obrestnih mer slovenskih bank. Banke so po letu 2001 začele postopoma zniževati pasivne obrestne mere za dolgoročna posojila v smeri približevanja evropskim obrestnim meram za posojila v evrih, poleg tega je na slovenskem trgu vse več tujih bank z dobro razvitim področjem stanovanjskega financiranja. Vse to ustvarja okolje z bolj ugodnimi pogoji kreditiranja, ročnost kreditiranja se je podaljšala tudi do 30 let, zaradi česar se je povpraševanje po stanovanjskih posojilih v zadnjih letih občutno povečalo.

Na podlagi stroškovne analize možnosti financiranja stanovanja se je za najugodnejši način financiranja izkazal nakup stanovanja na podlagi hipotekarnega kredita, se pravi kredita zavarovan z zastavo nepremične. Vendar kljub temu ne morem na splošno trditi, da je nakup stanovanja s stroškovnega vidika vedno ugodnejši od najema, kajti rezultati primerjave so odvisni od vhodnih podatkov, ki pa se v realnosti od posameznika do posameznika močno razlikujejo. Prav tako ni pravilo, da je hipotekarni kredit vedno ugodnejši od ostalih oblik financiranja, kajti banke in lizinske hiše obravnavajo vsakega posameznika posebej, zato so rezultati lahko povsem drugačni.

LITERATURA

1. Ball Michael: RICS European Housing Review 2005: London : Royal Institution of Chartered Surveyors, 2005. 155 str.
2. Banovec Tomaž: Ali imamo v Sloveniji preveč ali premalo stanovanj? Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov Država, državljani, stanovanja. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2005, str. 42-49.
3. Bizovičar Milka: Pri hipoteki so višji stroški zaradi notarja. Delo FT (priloga Dela), Ljubljana, 3.7.2006, str. 20.
4. Bradeško Jože: Trg nepremičnin in Centralna banka. Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov Država, državljani, stanovanja. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2003, str. 84-91.
5. Cimprič Slavko: Ponudba stanovanjskih posojil v Sloveniji in pričakovane spremembe. Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov Država, državljani, stanovanja. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2003, str. 70-78.
6. Cirman Andreja et al.: Poslovanje z nepremičninami. Zapiski predavanj. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1999. 128 str.
7. Cirman Andreja: Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. Stanovanjske Študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002, str. 163-181.
8. Cirman Andreja: Vrednotenje, Cene in Cenilci. Management nepremičnin. Strokovno gradivo za izobraževanje za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posrednika. Ljubljana : Informacijska borza nepremičnin, 2004, str. 97-114.
9. Cirman Andreja, Polanec Sašo: Kdo navija cene stanovanj? Finance, Ljubljana, 18.4.2005.
10. Cirman Andreja, Polanec Sašo: Cene stanovanj so previsoke zaradi nedostopnosti zemljišč. Finance, Ljubljana, 25.10.2005a.
11. Cirman Andreja: Po najemniških stanovanjih smo na repu Evrope. Finance, Ljubljana, 14.11.2006.
12. DiPasquale Denis, Wheaton William C.: Urban Economics and Real Estate Markets. Engelwood Cliffs (N.J) : Prentice Hall, 1996. 378 str.
13. Donner Christian: Housing policies in Central Eastern Europe: Czech Republic, Hungary, Poland, Slovene, Slovakia. Dunaj : Christian Donner, 2006. 337 str.
14. Černetič Brina: NSVS je nepotrebna. Finance, Ljubljana, 8.9.2006.
15. Hočevar Frantar Anita: Najemninska politika in subvencioniranje najemnin. Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov Država, državljani, stanovanja. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2003, str. 98-103.
16. Horvat Boštjan: Urejanje nepremičninskega trga. Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov Država, državljani, stanovanja. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 1999, str. 51-57.

17. Janevski Stevan: Nakup nepremičnin. Ljubljana : Zavod za varstvo potrošnikov, 2004. 130 str.
18. Kožar Anton: Panorama slovenskega nepremičninskega trga (cene in količine). Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov Država, državljani, stanovanja. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2005, str. 25-41.
19. Kužet Zoran: Bodo cene stanovanjskih površin kmalu višje. Večer, Maribor, 07.04.2006.
20. Lubej Samo: Vzajemni skladi za vsakogar. Maribor : Kapital, 2005. 143 str.
21. Mandič Srna: Stanovanje in država. Ljubljana : Znanstveno in publicistično središče, 1996. 206 str.
22. Mandič Srna: Stanovanjska mobilnost in izbira stanovanja: koncepti in nekaj podatkov. Družboslovne razprave, Ljubljana, 12(1996a), 21, str. 105-124.
23. Mandič Srna: Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin. Ljubljana : Visoka šola za socialno delo, 1999. 311 str.
24. Mandič Srna: Stanovanjske študije. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2002. 202 str.
25. Mandič Srna: Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v EU.
[URL: <http://www.sigov.si/zmar/projekti/sgrs/diskusij/stanopol.html>], 12.4.2006.
26. Nemanič Katarina: Lizing odpira vrata v nov dom. Delo in dom, Ljubljana, 23.11.2005.
27. Nemanič Katarina: Pridobivanje let lahko pomeni izgubo vsega drugega. Delo in dom, Ljubljana, 2006, 6, str. 25-28.
28. Nemanič Katarina: Kako do njega. Delo in dom, Ljubljana, 2006a, 7, str. 31-33.
29. Nemanič Katarina: Kupite še letos. Delo in dom, Ljubljana, 2007, 4, str. 21-25.
30. Nidorfer Matjaž: Lombardna posojla čedalje zanimivejša. Moje finance, Ljubljana, 2005, 4, str. 40.
31. Norris Michelle, Shields Patrick: Regular National Report on Housinh Developments in European Countries. Synthesis Report. Dublin : Department of the Environment, Heritage and Local Government, 2004. 178 str.
32. Okroglič Matija: Davek na nepremičnine in metode množičnega vrednotenja nepremičnin v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2004. 46 str., 9 pril.
33. Pšunder Igor: Vpliv obrestne mere na cene stanovanj. Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov Država, državljani, stanovanja. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2005, str. 61-65.
34. Rant Marko: Analiza cen stanovanj v Sloveniji v obdobju 2000-2003. Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov Država, državljani, stanovanja. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2004, str. 88-96.
35. Rozman Jure: Varčevanje v NSVS: edina prednost je posojilo. Finance, Ljubljana, 26.9.2006.
36. Scanlon Kathleen, Whitehead Christine: International trends in housing tenure and mortgage finance, London : London School of Economics, 2004. 147 str.
37. Soroszy Janja: Lizing ali posojilo: primerjajte vse stroške. FT Delo (priloga Dela), Ljubljana, 12.3.2007.

38. Starič Strajnar Barbara: Sistemske novosti v stanovanjskem zakonu. Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov Država, državljani, stanovanja. Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2003, str. 92-96.
39. Viršek Damijan: Nepremičnine so vse bolj »in«. Delo in dom (priloga Dela), Ljubljana, 24.8.2005, str. 6-7.

VIRI

1. Bilten Banke Slovenije. Ljubljana : Banka Slovenije, 15(2006), 2, 142 str.
2. Cene in obrestne mere. [URL: <http://www.abanka.si/pripomocki/cene/cene.asp?cene=924&MapaId=924>], 1.1.2007.
3. Davčna reforma. [URL: http://www.sigov.si/mf/slov/dav_reforma/vpras_odg_dohodnina.htm], 16.12. 2006.
4. ECB ne bo zvišala obrestne mere. [URL: http://www.delo.si/index.php?sv_path=41,174714,189861&src=rp], 7.2.2007.
5. Finančni trgi. Ljubljana : Banka Slovenije, 2007. 30 str.
6. Informacijsko gradivo Abanke Vipa d.d. in Hypo Leasing d.o.o.
7. Informativni izračun stanovanjskega kredita Abanke Vipa d.d.. [URL: http://www.abanka.si/pripomocki/izracuni/stanovanjski_kredit/default.asp?MapaId=430], 28.2.2007.
9. Informativni izračun BA-CA. [URL: http://www.baca.si/slo/Prebivalstvo/nepremicninski_krediti/neprem_krediti.asp], 28.2.2007.
10. Informativni izračun stanovanjskega kredita Banke Celje d.d.. [URL: <http://www.bankacelje.si/vsebina/ostalo/obrestneMereInIzracuni/izracunAnuiteteKredita>], 28.2.2007.
11. Informativni izračun stanovanjskega kredita Banke Koper. [URL: <http://i-banka.bankakoper.si/info/cgi/infobanka.exe?F=40&IBK=1&SITE=O&LANG=SL>], 28.2.2007.
12. Informativni izračun stanovanjskega kredita Gorenjske banke. [URL: <http://www.gbkr.si/izracuni/izracun12.asp>], 28.2.2007.
13. Informativni izračun stanovanjskega kredita NLB. [URL: <http://www.nlb.si/cgi-bin/nlbweb.exe?doc=2280>], 28.2.2007.
14. Informativni izračun stanovanjskega kredita Nove KBM. [URL: <http://www.nkbm.si/productcalculator.aspx>], 28.2.2007.
15. Informativni izračun stanovanjskega kredita SKB banke. [URL: http://www.skb.si/applications/izracuni/bin/izracuni.dll/_izracuni/ebanizr33.html], 28.2.2007.
16. Informativni izračun stanovanjskega kredita banke Volksbank. [URL: <http://online.volksbank.si/VBInfoBanka/cgi/infobanka.exe?F=5&SITE=O&LANG=SL&LOANTYPE=Stanovanjski%20kredit>], 28.2.2007.
17. Interno gradivo Abanke Vipa d.d..
18. Interest rates: EURIBOR 6 months. Kauppalehti. [URL: http://www.kauppalehti.fi/4/i/eng/money/rates/rate.jsp?intid=KOR_EUR06M&days=1825], .2007.

19. Krediti in obrestne mere. Ljubljana : Banka Slovenije. 22 str.
[URL: http://www.bsi.si/html/are/krediti&OM/kom_januar06.pdf], januar 2006.
20. Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/2000).
21. NLB-Slovarček bančnih izrazov. [URL: <http://www.nlb.si/cgi-bin/nlbweb.exe?doc=2280>], 1.8.2006.
22. Obračunavanje DDV pri finančnem najemu po spremembi predpisov.
[URL: http://www.durs.gov.si/si/davki_predpisi_in_pojasnila/davek_na_dodano_vrednost_pojasnila/davcna_osnova/obracunavanje_ddv_pri_financnem_najemu_po_spremembi_predpisov/], 25.1.2007.
23. Obrestne mere za vezane vloge v Abanki.
[URL: <http://www.abanka.si/storitev.asp?MapaID=116>], 28.2.2007.
24. Popis prebivalstva, gospodinjev in stanovanj 2002. Statistični urad Republike Slovenije.
[URL: <http://www.stat.si/popis2002/si/default.htm>], 2002.
25. Poročilo o finančni stabilnosti. Ljubljana : Banka Slovenije, 196 str.
[URL: http://www.bsi.si/html/publikacije/pr_fin_stab/POS_junij_2005.pdf], junij 2005.
26. Poročilo o finančni stabilnosti. Ljubljana : Banka Slovenije, 160 str.
[URL: http://www.bsi.si/publikacije/pr_fin_stab/POS_maj_2006.pdf], maj 2006.
27. Poročilo o razvoju 2007, Ljubljana : Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, 85 str.
28. Postopek pridobitve hipotekarnega kredita. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lev2=41&view=vodic&direct=202&arhiv=&lev3=1540&filt=1540>], 15.08.2006.
29. Povprečne mesečne plače, Slovenija, december 2006. Ljubljana : Statistični urad Republike Slovenije. [URL: <http://www.stat.si/PrikaziPDF.aspx?ID=718>], 30.5.2007.
30. Razvojno raziskovalni projekt Stanovanjska anketa. Ljubljana : Fakulteta za družbene vede, 2006. 39. str.
31. Slonep nepremičnine. [URL: <http://www.slonep.net/index.html>], 6.2.2007.
32. Slovenija v pričakovanju ugodne rešitve v zvezi s prošnjo za ohranitev 8,5 odstotne stopnje DDV od gradnje, obnove in vzdrževanja stanovanjskih objektov.
[URL: http://www.mf.gov.si/slov/mediji/2007/2007-04-23_2.htm], 23.4.2007.
33. Slovenija, vključena v ERM2. [URL: <http://www.bsi.si/html/kazalo.asp>], 2006.
34. Socialni razgledi 2006. Ljubljana : Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, 167 str. [URL: <http://www.sigov.si/zmar/projekti/socr/SR2006.pdf>], 30.5.2007.
35. Stanovanjska problematika mladih. Ljubljana : CATI, 2004. 44 str.
36. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/>], 8.2.2007
37. Stanovanjski zakon - SZ-1 (Uradni list RS, št. 69/2003).
38. Strategija razvoja Slovenije. Ljubljana : Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, 2005. 46 str., 2 pril.
39. Statistični letopis Republike Slovenije 2006. Ljubljana : Statistični urad Republike Slovenije, 2006.

40. Structural Factors in the EU Housing Markets : European Central Bank, 2003. 56 str.
41. Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/1991).
42. Vodnik po hipotekarnem kreditu. [URL: <http://www.abanka.si/storitev.asp?MapaId=1842>], 28.2.2007.
43. Višina stanovanjskega kredita in mesečnega plačila. [URL: http://www.banca.si/slo/prebivalstvo/nepremicninski_kreditov/visina_kredit_obrok.asp], 28.2.2007.
44. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Uradni list RS, št. 86/2000).
45. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Uradni list RS, št. 14/2006).

PRILOGE

PRILOGA 1: Izračun povprečne letne stopnje rasti cene dvosobnega stanovanja v Ljubljani v EUR/ m² v obdobju od 1996 do 2006

Tabela 1: Povprečne mesečne oglaševane cene stanovanj v Ljubljani v EUR

Leto	t	Cena v €/m ² za 2 sobno	Indeks rasti cene stanovanj(I _{t/96})
December 1996	1	1113	100
December 1997	2	1183	106,29
December.1998	3	1223	109,88
December 1999	4	1306	117,34
December 2000	5	1368	122,91
December 2001	6	1501	134,86
December 2002	7	1420	127,58
Februar 2003	8	1710	153,64
December 2004	9	1905	171,16
December 2005	10	2144	192,63
December 2006	11	2553	229,38

$${}_1\bar{K}_N = \sqrt[N-1]{\frac{I_{N/0}}{I_{1/0}}} \quad {}_{96}\bar{K}_{06} = \sqrt[10]{\frac{I_{06/96}}{I_{96/96}}} = \sqrt[10]{\frac{222,42}{100}} = 1,086564608$$

$${}_1\bar{S}_N = 100 * {}_1\bar{K}_N - 100 \quad {}_{96}\bar{S}_{06} = 100 * 1,086564608 - 100 = 8,6565 \%$$

Povprečna letna stopnja rasti cen dvosobnih stanovanj v Ljubljani za obdobje od decembra 1996 do decembra leta 2006 znaša 8,66 %.

PRILOGA 2: Informativni izračun stanovanjskega kredita posamezne banke

Tabela 2: Ponudba poslovnih bank v Sloveniji za svoje komitente za najem stanovanjskega kredita v višini 63.000 evrov

Banka	Vrsta kredita	Način zavarovanja	Mesečna anuiteta	EOM	Skupna letna obrestna mera	Stroški odobritve kredita	Stroški zavarovanja kredita
Volksbank	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	524,95 EUR	6,06%	5,80%	396,43 EUR	dejanski stroški hipoteke
Volksbank	Kredit v evrih, vezan na LIBOR	z zastavo nepremičnine	471,87 EUR (761,45 CHF)	4,63%	4,19%	396,43 EUR	dejanski stroški hipoteke
Nova KBM	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	527,83 EUR	6,12%	5,89%	250,38 EUR	dejanski stroški hipoteke
Nova KBM	Kredit v evrih, vezan na LIBOR	z zastavo nepremičnine	498,83 EUR (804,96 CHF)	5,20%	5,02%	250,38 EUR	dejanski stroški hipoteke
NLB	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	zastava nepremičnine	546,03 EUR	6,66%	6,42%	175,26 EUR	dejanski stroški hipoteke
NLB	Kredit v evrih, vezan na LIBOR	zastava nepremičnine	495,90 EUR (800,24 CHF)	5,06%	4,93%	280,00 EUR	71,20 EUR
Banka Celje	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	537,78 EUR	6,39%	6,18%	125,19 EUR	dejanski stroški hipoteke
Banka Celje	Kredit v evrih, vezan na LIBOR	z zastavo nepremičnine	487,76 EUR (787,10 CHF)	4,81%	4,68%	125,19 EUR	dejanski stroški hipoteke
Probanka	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	pri zavarovalnici	530,27 EUR	6,66%	5,96%	251,00 EUR	1.399,23 EUR
Probanka	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	530,27 EUR	6,29%	5,96%	251,00 EUR	dejanski stroški hipoteke
Probanka	Kredit v evrih, vezan na LIBOR	z zastavo nepremičnine	488,73 EUR (788,66 CHF)	4,95%	4,71%	251,00 EUR	dejanski stroški hipoteke
Gorenjska banka	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	pri zavarovalnici	549,49 EUR	7,34%	6,52%	264,00 EUR	1997,95 EUR
Gorenjska banka	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	549,49 EUR	6,79%	6,52%	264,00 EUR	dejanski stroški hipoteke
Gorenjska banka	Kredit v evrih, vezan na LIBOR	z zastavo nepremičnine	502,33 EUR (810,85 CHF)	5,31%	5,13%	250,98 EUR	dejanski stroški hipoteke
Hypo Alpe Adra Bank	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	543,62 EUR	6,59%	6,35%	208,65 EUR	dejanski stroški hipoteke
Hypo Alpe Adra Bank	Kredit v evrih, vezan na LIBOR	z zastavo nepremičnine	482,90 EUR (779,25 CHF)	4,80%	4,65%	208,65 EUR	dejanski stroški hipoteke
Banka Austria Creditanstalt	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	529,00 EUR	6,00%	5,85%	292,00 EUR	dejanski stroški hipoteke
Banka Austria Creditanstalt	Kredit v evrih, vezan na LIBOR	z zastavo nepremičnine	483,00 EUR	4,62%	4,49%	293,00 EUR	dejanski stroški hipoteke
Abanka	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	pri zavarovalnici	525,43 EUR	6,50%	5,82%	166,92 EUR	1.834,80 EUR
Abanka	kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	512,00 EUR	5,62%	5,42%	250,38 EUR	dejanski stroški hipoteke
Raiffeisen Krekova banka	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	537,00 EUR	6,42%	6,16%	334,00 EUR	dejanski stroški hipoteke
Raiffeisen Krekova banka	Kredit v evrih, vezan na LIBOR	z zastavo nepremičnine	487,00 EUR (786,87 CHF)	4,84%	4,66%	334,00 EUR	dejanski stroški hipoteke
SKB banka	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	pri zavarovalnici	542,51 EUR	7,19%	6,32%	250,38 EUR	1.943,29 EUR
SKB banka	Kredit v evrih, vezan na EURIBOR	z zastavo nepremičnine	533,95 EUR	6,40%	6,07%	250,38 EUR	dejanski stroški hipoteke

Vir: Informativni izračun stanovanjskega kredita na spletni strani omenjenih bank.

PRILOGA 3: Izračun dejanske efektivne obrestne mere

Tabela 3: Izračun dejanske efektivne obrestne mere pri stanovanjskem posojilu

Znesek kredita	63.000 EUR
Odplačilna doba	180 mesecev
Mesečna obveznost	525,43 EUR
Način obrestovanja	6-mesečni EURIBOR*+ 2,2 %
Letna obrestna mera	5,82 %
Datum črpanja	28.2.2007
Stroški odobritve	166,92 EUR
Stroški zavarovanja	1.834,80 EUR
Stroški interkalarnih obresti	0,00 EUR
Neto stanovanjski kredit	60.998,28 EUR
Efektivna letna obrestna mera	6,50 %
Dejanska efektivna obrestna mera	6,50%

* Upoštevan 6-mesečni EURIBOR, določen na dan 31.9.2006 znaša 3,62 %.

Vir: Lastni izračun na podlagi podatkov Abanka Vipa d.d..

Dejansko efektivno obrestno mero sem izračunala s pomočjo funkcije RATE (odplačilna doba, mesečna anuiteta, neto stanovanjski kredit) v programu Excel.

$RATE(180, -525,43, 60998,28) = 0,005268837$

$$\left(1 + \frac{0,55268837}{100}\right)^{12} - 1 = 0,06509$$

Dejanska efektivna obrestna mera znaša 6,51 %.

Tabela 4: Izračun dejanske efektivne obrestne mere pri hipotekarnem posojilu

Znesek kredita	63.000 EUR
Odplačilna doba	180 mesecev
Mesečna obveznost	512,00 EUR
Način obrestovanja	6-mesečni EURIBOR* + 1,8 %
Letna obrestna mera	5,42 %
Datum črpanja	28.2.2007
Stroški odobritve	250,38 EUR
Stroški zavarovanja	830 EUR
Stroški interkalarnih obresti	0,00 EUR
Neto stanovanjski kredit	61.919,62 EUR
Efektivna letna obrestna mera	5,62 %
Dejanska efektivna obrestna mera	5,83 %

* Upoštevan 6-mesečni EURIBOR, določen na dan 31.9.2006 znaša 3,062 %.

Vir: Lastni izračun na podlagi podatkov Abanka Vipava d.d..

Dejansko efektivno obrestno mero sem izračunala s pomočjo funkcije RATE (odplačilna doba, mesečna anuiteta, neto stanovanjski kredit) v programu Excel.

$$\text{RATE}(180, -512, 61919,52) = 0,00473664$$

$$\left(1 + \frac{0,473664}{100}\right)^{12} - 1 = 0,05834$$

Dejanska efektivna obrestna mera znaša 5,83%.

Tabela 5: Izračun dejanske efektivne obrestne mere pri finančnem lizingu

Znesek kredita	63.000 EUR
Odplačilna doba	180 mesecev
Mesečna obveznost	548,80 EUR
Način obrestovanja	3-mesečni EURIBOR* +2,6 %
Letna obrestna mera	6,50 %
Datum črpanja	28.02.2007
Stroški priprave in odobritve posla	756 EUR
Stroški zavarovanja	0,00 EUR
Neto stanovanjski kredit	62.244,00 EUR
Efektivna letna obrestna mera	6,90%
Dejanska efektivna obrestna mera	6,90 %

* Upoštevan 3 mesečni EURIBOR, določen na dan 28.02.2007 znaša 3,89 %.

Vir: Lastni izračun na podlagi podatkov Hypo Leasing d.o.o..

Dejansko efektivno obrestno mero sem izračunala s pomočjo funkcije RATE (odplačilna doba, mesečna anuiteta, neto stanovanjski kredit) v programu Excel.

$$\text{RATE}(180, -548,8, 65544) = 0,0055765833$$

$$\left(1 + \frac{0,55765833}{100}\right)^{12} - 1 = 0,06901$$

Dejanska efektivna obrestna mera znaša 6,90%.