UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

STANOVANJSKO FINANCIRANJE V TRANZICIJSKIH DRŽAVAH

Ljubljana, april 2005 NINA IGNJATOVIĆ

IZJAVA

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

V Ljubljani,dne_____ Podpis:_____

KAZALO

1. UVOD 1

2. NEODVISNOST, PRIVATIZACIJA IN STANOVANJSKA POLITIKA 2
2.1. Privatizacija 3
2.2. Stanovanjska politika 4

3. STANOVANJSKI TRG V TRANZIJCIJSKIH DRŽAVAH 4
3.1. Karakteristike trgov v tranzicijskih državah 4
3.2. Značilnosti stanovanjskega sklada v tranzicijskih državah 6
3.3. Trenutna situacija in strategije v tranzijcijskih državah 7
3.4. Primerjava splošnih značilnosti in kazalcev v tranzicijskih državah 8

4. SISTEMI STANOVANJSKEGA FINANCIRANJA 9
4.1. Glavne poteze učinkovitih sistemov stanovanjskega financiranja 10
4.1.1. Južnoevropski model 10
4.1.2. Lastniški model 11
4.1.3. Model uravnotežene posesti 12
4.2. Faktorji uspešnih sistemov stanovanjskega financiranja 13

5. SISTEMI STANOVANJSKEGA FINANCIRANJA V TRANZICIJSKIH DRŽAVAH13
5. 1. Estonija 15
5.1.1. Splošne značilnosti Estonije 15
5.1.2. Pregled stanovanjskega sektorja 16
5.1.3. Sistemi stanovanjskega financiranja v Estoniji 18
5.1.4. Glavna problematika in nekatere možne izboljšave 18
5.2. Latvija 19
5.2.1. Splošne značilnosti Latvije 19
5.2.2. Pregled stanovanjskega sektorja 20
5.2.3. Sistemi stanovanjskega financiranja v Latviji 22
5.2.4. Glavna problematika in možne izboljšave 23
5.3. Litva 24
5.3.1. Splošne značilnosti 24
5.3.2. Pregled stanovanjskega sektorja 25
5.3.3. Sistemi stanovanjskega financiranja v Litvi 27
5.3.4. Glavna problematika in možne izboljšave 29
5.4 Slovenija 30
5.4.1 Splošne značilnosti 30
5.4.2. Pregled stanovanjskega sektorja 31
5.4.3. Sistemi stanovanjskega financiranja 34
5.4.4. Glavna problematika in nekatere možne izboljšave 38

6. PRIMERJAVE IN PRIHODNJI IZZIVI ZA TRANZIJCIJSKE DRŽAVE 41
6.1. Primerjava sistemov 41
6.2 Izzivi 42

7. SKLEP 44

LITERATURA 46
VIRI 47
SLOVARČEK SLOVENSKIH PREVODOV TUJIH IZRAZOV
PRILOGE

SEZNAM TABEL:

TABELA 1: ŠTEVILO DOKONČANIH STANOVANJ V TRANZICIJSKIH DRŽAVAH 6

TABELA 2: POVPREČNO ŠTEVILO SOB, POVPREČNI UPORABNI IN POVPREČNI ŽIVLJENJSKI PROSTOR NA KONČANO STANOVANJE 7

TABELA 3: MAKROEKONOMSKI KAZALCI ZA LETO 2003 8

TABELA 4: STANJE STANOVANJSKIH IN STANOVANJSKIH HIPOTEKARNIH POSOJIL V SLOVENIJI (1998-2001): 36

TABELA 5: POGOJI VARČEVANJA IN NAJETJA POSOJILA 36

TABELA 6: FINANČNI RAZREZ PRVE SHEME S PRIČETKOM V LETU 1999 37

TABELA 7: INFLACIJA V LETIH 1992-2002 (ODSTOTNA SPREMEMBA GLEDE NA PREJŠNJE LETO) 43

1. UVOD

Osnovna potreba in pravica vsakega posameznika je prebivališče oz. streha nad glavo, zato bi moral vsakdo imeti možnost pridobitve stanovanja, bodisi nakupa ali najema. Predvsem za mlade ljudi je stanovanje nuja za ustvarjanje družine, zadovoljitev potrebe po stanovanju pa tudi sicer prinaša mnoge pozitivne učinke. Vpliva na učinkovitost pri delu, zdravje prebivalstva, blaginjo; učinki teh vrednot pa se odražajo na celotnem narodnem gospodarstvu.

Uveljavljanje pravice do stanovanja je potekalo postopno. Začetek pomeni Splošna deklaracija o človekovih pravicah Organizacije združenih narodov (v nadaljevanju OZN) iz leta 1948, sledijo Mednarodna konvencija o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah iz leta 1966, Resolucija OZN »Človekova pravica do primernega stanovanja«, ki jo je leta 1993 sprejel Komite za ekonomske, socialne in kulturne pravice, Istambulska deklaracija in Akcijski načrt Habitat Agende OZN iz leta 1996.

Trenutno je zadnja stopnja v letu 1996 dopolnjena verzija Evropske socialne listine, (ETS, No. 163), ki v 31. členu pravi (Konvencije: Socialna listina, 2005):

»Pravica do stanovanja:

Za učinkovito zagotavljanje pravice do stanovanja se podpisniki zavezujejo k izvajanju naslednjih ukrepov:

1. razvijati možnost dostopa do primernega stanovanjskega standarda;
2. preprečevati in zmanjševati število brezdomcev do postopne odprave problema;
3. zagotavljati dostopne cene stanovanja tudi tistim, ki nimajo zagotovljenih zadostnih virov«.

Vendar pa gradnja in pridobitev stanovanja predstavljata za posameznika velik strošek glede na njegov dohodek, saj sodijo nepremičnine med kapitalske naložbe. Zanje ljudje običajno potrebujejo ugodne finančne pogoje. Povečevanje ponudbe ugodnih finančnih pogojev je zelo pomemben del stanovanjske politike, seveda pa tudi ključni del socialne politike države, katere cilj je zadovoljiti osnovne potrebe populacije. Po drugi strani pa je učinkovita stanovanjska politika pomembna tudi za razvoj finančnega sistema, saj trg stanovanjskega financiranja predstavlja pomemben segment finančnega sektorja.

Vsa našteta dejstva kažejo, da morajo tudi tranzicijske države zagotoviti učinkovit sistem stanovanjskega financiranja za uspešno vodenje stanovanjske politike. V večini teh držav so do sedaj že umaknili elemente starega sistema, tako da država ni več dominanten ponudnik stanovanj, zemljišča in stanovanja pa so bila v teku privatizacije vrnjena privatnemu sektorju. Prioriteta je razvoj tržno orientiranih sistemov in aktiviranje tržnih stanovanjskih transakcij, za kar pa je potreben razvoj ustreznih finančnih mehanizmov. Pri slednjemu igra veliko vlogo prav ustrezna stanovanjska politika, ki podpira učinkovit sistem stanovanjskega financiranja. Uspešen sistem financiranja nepremičnin je torej osrednjega pomena za vsako gospodarstvo, saj urejenost tega področja vpliva tudi na njegov makroekonomski in finančni položaj.

V svojem diplomskem delu obravnavam stanovanjsko financiranje v tranzicijskih državah. V

izogib preveliki obsežnosti dela sem se osredotočila na tri baltske države (Estonija, Litva, Latvija[1]) in na Slovenijo.

Diplomsko delo je razdeljeno na tri tematske sklope. Prvi sklop obsega opis obdobja osamosvojitve, pojem in posledice privatizacije ter pojem stanovanjske politike. V prvem sklopu prav tako opisujem značilnosti stanovanjskega trga in stanovanjskega sklada v tranzicijskih državah na splošno ter njihove trenutne situacije in strategije. Podajam pa tudi primerjavo med državami na podlagi makroekonomskih kazalnikov. Sklop zaključuje opis sistemov stanovanjskega financiranja v razvitih državah in značilnosti učinkovitih sistemov financiranja. V drugem sklopu se osredotočam na posamezno državo, njene splošne značilnosti ter seveda na sisteme stanovanjskega financiranja, ki jih uporablja. Podpoglavja zaključujem z opisom možnih izboljšav, ki so na voljo v posamezni državi. Zadnji sklop predstavlja primerjava med državami, in sicer na podlagi sistemov stanovanjskega financiranja. V slednjem so navedeni tudi prihodnji izzivi. Zaključek naloge je strnjen v sklepu.

2. NEODVISNOST, PRIVATIZACIJA IN STANOVANJSKA POLITIKA

Za vse obravnavane države predstavljajo devetdeseta leta predstavljajo začetek njihove poti do neodvisnosti in prehoda iz centralnoplanskega v tržno gospodarstvo. Vse države so po pridobitvi samostojnosti začele uveljavljati ekonomske reforme, vendar pa te niso pomenile nekaj povsem novega. Povojna zgodovina je namreč zaznamovana z zaporednimi poskusi oživljanja ekonomije in ozdravljanja padca rasti, ki se je začel po prehodu na centralno-plansko gospodarstvo. Po letu 1989 pa so cilji reform bistveno drugačni kot v preteklosti zaradi uveljavitve demokratičnega sistema in tržnih usmeritev. Začetna leta samostojnosti so zaznamovana z vprašanji, kakšna naj bo hitrost reform ter z vprašanji relativne učinkovitosti, kakor tudi z vprašanji socialnih stroškov postopnih nasproti radikalnim reformam. Vsaka država je na koncu izbrala svojo pot, učinke pa lahko izmerimo preko obsega javnih dejanj, ki so jih vlade do sedaj uspele izvesti na treh velikih področjih ekonomske liberalizacije (Renaud, 1995, str. 2-3):

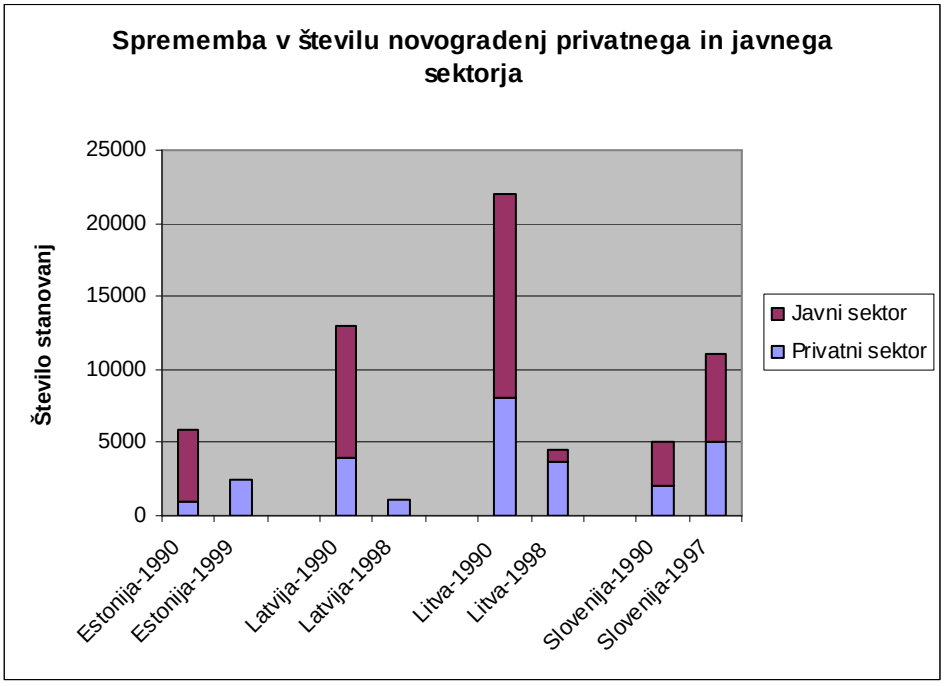
1. liberalizacija notranjega trga skozi liberalizacijo cen in odpravo državnih monopolov;
2. liberalizacija internacionalne trgovine zunanjih trgov z velikimi spremembami v režimu zunanje trgovine in z ukrepi za uveljavitev notranje in zunanje konvertibilnosti valute;
3. podpora privatnemu sektorju in konkurenčnosti s svobodnim vstopom v vse sektorje preko privatizacije državnih podjetij in vzporedno z razvojem bančnega sistema.

Države lahko glede na te kriterije po Renaudu razvrstimo v 5 skupin, in sicer: napredni reformatorji (v angleščini Advanced Reformers), visoki srednji reformatorji (v angleščini High Intermediate Reformers), nizki srednji reformatorji (v angleščini Low Intermediate Reformers), počasni reformatorji (v angleščini Slow Reformers) in države v vojni (v angleščini Countries at War). Slovenija se uvršča v prvo skupino, Estonija, Litva in Latvija pa v drugo (Renaud, 1995, str. 3).

[1] Za te države je literatura omejena, prav tako podatki, saj so nekateri dostopni le do leta 2000, zato v vseh primerih neposredna primerjava ni bila možna. V takih primerih je poudarek le na Sloveniji.

Kritično obdobje po samostojnosti je zaznamovala visoka inflacija in padec bruto družbenega proizvoda v vseh državah brez izjem, predvsem zaradi liberalizacije cen, uveljavitve lastne valute in tržnega sistema gospodarstva. Zato je bilo nujno, da so se oblikovali novi sistemi na vseh področjih in v skladu s tem tudi nove usmeritve politik. Na stanovanjskem področju se je država umaknila od svoje vloge ponudnika stanovanj, kar je povzročilo upad ponudbe s strani javnega sektorja.

Slika 1: Število novogradenj javnega in privatnega sektorja



Vir: Yasui, 2000, str. 25.

V vseh državah lahko izločimo naslednje posledice neodvisnosti in tranzicije:

1. Pomemben upad outputa: ta je povezan z razkrojem starega sistema. Upad je zaznamoval predvsem stanovanjski sektor zaradi umika državne kontrole, zelo visoke inflacije in nižjih plač.
2. Hitra rast inflacije: sledila je po liberalizaciji cen po desetletjih cenovnega nadzora.
3. Premik virov med posameznimi sektorji: ti odražajo distorzije med domačimi in evropskimi cenami. To je pomembno predvsem v energetiki in ima velik vpliv tudi na stanovanjski sektor.
4. Pomembna pridobitev v outputu privatnega sektorja: vir te pridobitve je pojav privatnega regionalnega trgovanja z Zahodno Evropo in nove povezave z ostalim svetom.

2.1. Privatizacija

Zelo pomembno vlogo je na stanovanjskem področju odigrala privatizacija, ki se je v večini držav začela takoj po razglasitvi neodvisnosti. Proces privatizacije je v razvitih deželah definiran kot trend prenašanja odgovornosti za stanovanjsko preskrbo iz države na trg.

Med glavne značilnosti socialističnih držav lahko štejemo državno lastništvo, zaostal finančni

sistem in obstoj številnih državnih monopolov. Stari sistem je temeljil na državnem lastništvu stanovanjskih enot, značilne so bile nizke stanarine in obsežne subvencije. Za razliko od socialističnih držav, je za tržne ekonomije značilno prevladovanje oblik privatnega lastništva, financiranje pa nudijo bančni sistem in trgi kapitala. Temeljni kamen javne politike predstavlja tekmovalnost in konkurenčnost trga. Privatizacija stanovanj je predpogoj za razvoj tržno orientiranega gospodarstva. Če v državi ni prodaje stanovanj posameznikom, potem tudi ni povpraševanja po hipotekarnem financiranju, saj zanj ni potrebe. Tako je tudi v uradni politiki privatno lastništvo opredeljeno kot najbolj »zaželena« in učinkovita oblika stanovanjskega statusa v državah na prehodu.

Po desetletjih državne oskrbe predstavlja stanovanjska privatizacija eno izmed štirih tipov privatizacije, v katero vključujemo še privatizacijo velikih državnih podjetij, privatizacijo majhnih in srednjih podjetij ter privatizacijo kmetijskih objektov in zemljišč. V začetnih mesecih tranzicije je nastala zmeda glede širine absolutnega pomanjkanja stanovanj v državah Osrednje in Vzhodne Evrope. V splošnem pa gre večinoma bolj za problem kvalitete kot kvantitete, to je tudi razlog za povečanje pritiska na stanovanjski sektor. Večino stanovanjskih zalog predstavljajo veliki, masovno proizvedeni industrijski kompleksi z majhnimi stanovanji (okoli 55m^2). Te enote so energijsko neučinkovite, vzdrževanje je drago, velikokrat so tudi prenaseljene. Pomemben prispevek dolgim čakalnim listam so prispevale absurdno nizke najemnine. V večini socialističnih držav so skupni stanovanjski stroški predstavljali le 3% vseh stroškov gospodinjstva, za razliko od razvitih držav, kjer ti stroški predstavljajo med 15-20% (Renaud, 1995, str. 10).

2.2. Stanovanjska politika

Državne politike so morale po pridobitvi samostojnosti h gradnji vzpodbujati novo nastali privatni sektor, da so kompenzirale upad javne ponudbe novogradenj. Prav tako so se trudile vzpostaviti oz. oblikovati politike, ki so bolj primerne za tržno ekonomijo in so v bistvu podobne tistim v razvitih tržnih gospodarstvih. Veliko so vlagale v ustanovitev tržnega sistema stanovanjskega financiranja, ki naj bi vzpodbujal pridobitev stanovanj skozi tržne transakcije.

Stanovanjska politika je oblika javnega poseganja v stanovanjsko sfero. V tem smislu se institucionalno prepleta tako s področjem socialne države kot tudi z vrsto politik. Posebnost stanovanjske politike je, da omogoča tiste kombinacije ukrepov socialne, gospodarske in urbanistične politike, ki pri doseganju izbranih ciljev dajejo najboljše razmerje med vložki in izidi (Dolinšek, 2001, str. 9). Prav tako pa je stanovanjska politika tudi v domeni lokalnih skupnosti, kjer se uresničuje, in ne samo stvar države.

3. STANOVANJSKI TRG V TRANZIJCIJSKIH DRŽAVAH

3.1. Karakteristike trgov v tranzicijskih državah

Za stanovanjski trg velja, da je ponudba določena s proizvodnjo novih stanovanj in z že obstoječim stanovanjskim skladom in je odvisna od stroškov in cene. Povpraševanje pa se oblikuje na podlagi preferenc gospodinjstev in njihovih stanovanjskih potreb. Povpraševanje in ponudba se na trgu izenačita in oblikuje se ravnotežna cena ter obseg in kakovost proizvodnje in

potrošnje. Poskrbljeno je za alokacijo stanovanj med potrošnike. Ker pa tak stanovanjski trg ne deluje idealno, povzroča v družbi nezaželene posledice. To je razlog, da mora poseči država in preoblikovati delovanje stanovanjskega trga, in sicer lahko vpliva na ponudbo in /ali na povpraševanje.

Stanovanjski trg je specifičen že zaradi predmeta tega trga, torej stanovanja. Glavne značilnosti trga so (Kričej, 1990, str. 14-17):

1. trajnost razpoložljivega stanovanjskega sklada in težavnost proizvajanja: predmet transakcij na trgu so predvsem obstoječa stanovanja, saj so stanovanja dobrina z dolgo življenjsko dobo, katere obseg se zaradi kompleksnosti izjemno počasi povečuje.
2. fiksna lokacija stanovanj: stanovanje je fiksna, neprenosna enota, zaradi česar je trg močno odvisen od lokalnih pogojev povpraševanja in ponudbe.
3. heterogenost stanovanj in težavnost pri vrednotenju: stanovanja se razlikujejo po vrsti, tipu, velikosti, starosti, udobnosti, opremljenosti, kakovosti itd., zaradi česar je težko določiti in primerjati cene stanovanj.
4. vpletenost države v stanovanjski trg: država se vpleta na vseh ravneh od lokalne do nacionalne.
5. s stanovanji se lahko trguje kot z nepremičnino ali pa trgujemo s storitvami povezani s stanovanji (najem, zakup).
6. visoki transakcijski stroški: preselitev povzroča stroške fizične premestitve in tudi stroške informiranja glede stanovanj in njegove izbire, pravne stroške, stroške posrednikov, stroške prilagajanja stanovanjske opreme, kakor tudi izgubo pridobljenih prednosti v dotedanjem stanovanju (najemna pravica, davčna olajšava); pogosto pa jo spremlja tudi neudobnost zaradi novega okolja.
7. neredna udeležba kupcev in prodajalcev: ti imajo zaradi tega tudi malo izkušenj z nakupi in prodajo stanovanj, kar je vzrok za prisotnost posrednikov na trgu.

V tranzicijskih državah je stanovanjski trg še v svoji začetni fazi, kar se odraža skozi majhnost tega trga. Razloge lahko najdemo v zgodovini, kjer taki trgi skorajda niso obstajali. Pod komunističnim režimom so bile nepremičnine v rokah države, ki je tudi skrbela za oskrbo z njimi. Stanovanja je država oddajala po zelo ugodnih, nizkih najemninah. V tistem času tako ne moremo govoriti o trgu stanovanj oziroma lastnine, saj praktično ni bilo lastnine, s katero bi se lahko trgovalo. V takih razmerah se seveda stanovanjski trg ne more razviti, tako da lahko rečemo, da se je le-ta prvič pojavil po ekonomski transformaciji v začetku 90-ih let.

Trgi v tranzicijskih državah se kljub začetnim podobnostim sedaj med seboj zelo razlikujejo. Te razlike odražajo različno socialno in zgodovinsko ozadje ter strategije ekonomskih sprememb. Seveda pa obstajajo tudi določene skupne značilnosti:

- Relativno visoke zaloge stanovanj oz. stanovanjski sklad: relativno visoke zaloge stanovanjskih enot so posledica prejšnjega komunističnega režima, kjer so bile vlade držav odgovorne za gradnjo zadovoljivega števila stanovanj.

- Visok delež lastniško zasedenih stanovanj: razlog za visok delež lastniško zasedenih stanovanj leži v dejstvu, da so skozi proces denacionalizacije večino zemljišč in stanovanj dobili povrnjenih originalni lastniki. To pomeni, da je večina stanovanjskih enot zasedena s strani lastnikov, hkrati pa to pomeni tudi, da je količina najemnih stanovanj drastično upadla.
- Na splošno slaba kakovost stanovanj in
- Nizek nivo stanovanjske gradnje

Visok delež lastniško zasedenih stanovanj vsekakor ni rezultat prostih tržnih transakcij, saj je komercialno trgovanje z nepremičninami še v začetnih fazah. To pomeni, da se tak nivo lastništva ne bi izkazal za optimalnega in se bo v prihodnosti najverjetneje znižal glede na ekonomske in socialne značilnosti v različnih državah.

Tabela 1: Število dokončanih stanovanj v tranzicijskih državah

Država	**Leto**	Skupno št. dokončanih stanovanj	Nova dokončana stanovanja*	Končana stanovanja na 1000 prebivalcev
		(1000)		
Estonija	**1993**	2,4	2,4	1,6
	1997	1,0	1,0	0,7
	2001	0,6	0,6	0,5
	2002	1,1	1,1	0,8
Latvija	**1993**	3,8	3,8	1,5
	1997	1,5	1,5	0,6
	2001	0,8	0,8	0,3
	2002	0,8	0,8	0,3
Litva	**1993**	8,2	8,2	2,2
	1997	5,6	5,6	1,6
	2001	3,8	3,7	1,1
	2002	4,6	4,5	1,3
Slovenija	**1993**	7,9	7,7	4,0
	1997	6,1	5,7	3,1
	2001	6,4	6,1	3,2
	2002	7,3	7,0	3,6

* Nova gradnja, ki vključuje popolnoma novo postavitev.

Vir: Human Settlements, 2004.

Po ekonomski transformaciji se je država umaknila od vloge graditeljice stanovanj, zato je nova gradnja drastično upadla. Sedaj gradi večinoma privatni sektor, čeprav velik delež nosijo tudi posamezniki, katerih gradnja je zelo neorganizirana. Hkrati pa se privatni sektor do danes še ni razvil do te mere, da bi kompenziral upad v javnem sektorju.

3.2. Značilnosti stanovanjskega sklada v tranzicijskih državah

Kot sem že omenila, ključne težave v teh državah ne predstavlja količina obstoječih stanovanjskih enot, ampak njihova kakovost. Problem kakovosti stanovanj se nanaša predvsem na dejstvo, da so le-ta manjša, s slabo konstrukcijo, pa so bila v preteklosti deležna slabega vzdrževanja. V preteklosti ni bilo dovolj vzpodbud za obnovo, ko pa so posamezniki postali lastniki stanovanj, v katerih so živeli, pa si tega niso več mogli privoščiti. Stanovanjska

infrastruktura, vključno s sanitarijami, ogrevanjem in elektriko, je kar dobro urejena, vendar pa velik problem predstavlja učinkovitost. Oprema stanovanj je slaba in zastarela, kar onemogoča učinkovito izrabo ogrevanja. Vse to pomeni, da mora veliko ljudi velik del svojega dohodka nameniti plačilu ogrevanja in drugih koristi, to pa seveda še zmanjša možnost investiranja v obnovo. Slaba kakovost stanovanjskih enot tako predstavlja veliko težavo v večini tranzicijskih držav. V Latviji so na primer ocenili, da bi stroški obnove znašali 30 odstotkov BDP-ja (Vecvagare, 2000, str. 86).

Tabela 2: Povprečno število sob, povprečni uporabni in povprečni življenjski prostor na končano stanovanje

Država	**Povprečno št.sob**				**Povprečni uporabni prostor (v m^2)**				**Povprečni življenjski prostor (v m^2)**			
	1993	**1997**	**2001**	**2002**	**1993**	**1997**	**2001**	**2002**	**1993**	**1997**	**2001**	**2002**
Estonija	3,0	4,3	3,6	3,3	74,0	121,2	114,2	99,2	….	….	….	….
Latvija	2,7	3,9	4,3	4,3	76,4	153,9	235,6	236,3	….	70,5	142,4	113,1
Litva	2,8	3,5	3,5	3,3	73,3	109,2	101,8	100,9	44,8	63,3	73,4	77,9
Slovenija*	3,5	3,5	3,7	3,4	102,1	105,4	118,4	113,5	….	….	….	….

* Kuhinje in sobe manjše velikosti kot 6 m^2 niso vključene

Vir: Human Settlements, 2004.

3.3. Trenutna situacija in strategije v tranzijcijskih državah

V tranzijcijskih državah je na voljo relativno visoko število stanovanjskih enot. Število stanovanj na prebivalca je primerljivo z razvitimi državami, vendar pa taka primerjava ne pride v poštev, kadar govorimo o aktivnosti stanovanjskega trga. Glavni razlog za majhno aktivnost stanovanjskega trga je:

Visok delež lastništva: Deleži lastniško zasedenih stanovanj se gibljejo med 80 in 90 odstotki, najnižji je ta delež v Latviji (okoli 50 odstotkov), najverjetneje zaradi počasnejše privatizacije. Po zadnjih podatkih lahko tudi trdimo, da najvišji delež dosega Slovenija, saj naj bi trenutno znašal kar 92 odstotkov, kar nas uvršča na prvo mesto tudi med razvitimi državami. Problem predstavlja dejstvo, da so ta stanovanja slabe kakovosti zaradi neustreznega vzdrževanja, neprimerne velikosti, nekakovostne gradnje in nezadovoljive infrastrukture. Ta situacija ustvarja visoko povpraševanje po kakovostnih stanovanjih, ponudba pa zaostaja, saj se privatni sektor po umiku države še ni dovolj razvil. Vse to viša cene stanovanj. Prav tako še ni dovolj razvitih učinkovitih mehanizmov stanovanjskega financiranja, ki bi ljudem pomagali pri pridobivanju stanovanj.

V prejšnjem sistemu so banke v državni lasti nudile stanovanjska posojila z dolgimi roki zapadlosti in z zelo ugodnimi fiksnimi obrestnimi merami brez pologov. Po ekonomski transformaciji (umik državne finančne pomoči) se tak sistem ni mogel obdržati, predvsem zaradi visoke inflacije v prvih letih transformacije. Vlade so tako namesto direktne pomoči v državah veliko truda vložile v vzpodbujanje tržnih transakcij, in sicer tako da so predstavile različne sheme financiranja.

Zahvaljujoč tem naporom, so se sistemi tržno orientiranega stanovanjskega financiranja le začeli

razvijati. Nizki nivoji transakcij pa odražajo kratko zgodovino tržnega financiranja in tudi neaktivne nepremičninske trge, kar lahko pripišemo predvsem visokim cenam. Obstajajo pa tudi druge ovire za razvoj trga stanovanjskega financiranja:

1. Nizki prihodki: še niso dovolj visoki, zato lahko le majhen delež prebivalcev zaprosi za posojilo.
2. Relativno visoka ekonomska nestabilnost: ta odvrača tako posojilojemalce kot tudi posojilodajalce od ureditve dolgoročnih kreditov.
3. Nujna je izboljšava pravne infrastrukture za stanovanjsko financiranje
4. Nerazvit finančni sektor: neučinkovitost bančnega sektorja dovoljuje velik razmak med depozitnimi in posojilnimi obrestnimi merami, kar otežuje pridobitev stanovanjskega posojila.
5. Mentaliteta: ljudje imajo visoke zahteve glede kakovosti stanovanj, ne glede na to, ali si to lahko privoščijo ali ne. Hkrati pa želijo tudi druge dobrine, kot so avtomobili in podobno.

3.4. Primerjava splošnih značilnosti in kazalcev v tranzicijskih državah

Že geografska lega in zgodovinske značilnosti nakazujejo na dejstvo, da so si tri baltske države med seboj podobne tudi v gospodarskih značilnostih. Prav na vse je v veliki meri na vseh področjih vplivala nekdanja Sovjetska zveza. Ta je vodila centralno plansko gospodarstvo, kar se je seveda odražalo na usmeritvah politike in načinu življenja v teh državah, to pa pomeni, da je to vplivalo tudi na stanovanjski sektor ter na dogajanje v njem. Država je bila tista, ki je skrbela za ponudbo stanovanj, tudi za vzdrževanje je bilo poskrbljeno. Zato je značilno majhno zavedanje o odgovornostih, ki jih prinaša prenos družbene lastnine v privatne roke po pridobljeni samostojnosti in privatizaciji. Vpliv Sovjetske zveze se odraža tudi v slabi kakovosti stanovanj, saj so morali v državah letno zniževati stroške gradnje.

Po pridobitvi samostojnosti je v omenjenih treh državah sledil padec bruto družbenega proizvoda, krčenje ekonomije in strma rast inflacije. Slednja je v Estoniji leta 1992 dosegla celo 1.078%. Najhujši padec industrije je med baltskimi državami doživela Litva, saj se je proizvodnja leta 1992 zmanjšala kar za 51,6%. V teh treh tranzicijskih državah je na gospodarstvo prav tako v veliki meri vplivala kriza v Rusiji leta 1998. Takrat je njihovo gospodarstvo doživelo hud padec, po katerem so si države opomogle šele leta 2000.

Tabela 3: Makroekonomski kazalci za leto 2003

Kazalec / Država	% spremembe oz. rasti BDP-ja glede na prejšnje leto	BDP na prebivalca v letu 2003 (v USD)	Registrirana nezaposlenost v % za november 2003	Rast izdatkov za privatno potrošnjo*
Estonija	4,5 %	10.560	6,0	6,2
Latvija	7,0 %	8.940	8,5	8,7
Litva	8,9 %	10.630	9,7	7,8
Slovenija	2,6 %	17.200	11,0	3,0

* podatki so za prva tri četrtletja leta 2003, in sicer v smislu odstotne spremembe glede na prejšnje leto

Vir: Economic Survey of Europe, 2004, str. 37.

Čeprav ima Slovenija še vedno najvišji BDP na prebivalca, je njegova rast nižja kot v ostalih treh državah. V vseh baltskih državah je leto 2003 kazalo zelo hitro rast BDP-ja in zaposlenosti. Iz

spodnje tabele je razvidno, da je rast BDP-ja v Sloveniji kar precej nižja od rasti v ostalih državah. Agregatna učinkovitost je pospešeno rasla v Latviji in Litvi, v Estoniji pa se je nekoliko upočasnila. Domače povpraševanje v teh državah je bilo glavna gonilna sila rasti, trdna rast plač in hitro večanje količine potrošniških kreditov pa je omogočilo povečanje izdatkov gospodinjstev. Slovenija je izjema, kjer se za razliko od ostalih držav Srednje Evrope, investicije stanovanjskega sektorja v rezidenčna stanovanja zaradi hipotekarnih subvencij, niso povečale, rast privatne potrošnje pa je bila ublažena. Za večino držav je namreč značilno izjemno povečanje povpraševanja po kreditih, ki je pokazatelj rasti zaupanja tako investitorjev kot tudi potrošnikov. Je pa tudi dokaz napredka v rekonstruiranju in modernizaciji bančnih sistemov v teh državah. Lažji dostop do kreditov je omogočil gospodinjstvom nove in boljše možnosti za izravnavanje potrošnje in investicije v stanovanja. Lahko trdimo, da sta sektorja, ki sta v zadnjih letih zabeležila največjo rast prav potrošniški kredit in hipotekarno posojanje. Rast BDP-ja v treh baltskih državah pa je vplivala tudi na druge dejavnike. Tako se je na primer povečala zaposlenost, in sicer za 1% v Estoniji in za več kot 2% v Litvi in Latviji. Nova delovna mesta so se med drugim oblikovala tudi v gradbeništvu, kar kaže na povečano gradnjo, seveda tudi v stanovanjskem sektorju. Leta 2004 se je proizvodnja v gradbeništvu v Estoniji v tretjem četrtletju povečala za 4% glede na enako obdobje prejšnjega leta, čeprav je to povečanje nižje kot v prvem in drugem četrtletju (Economic Survey of Europe, 2004, str. 58-60). V Sloveniji so podatki za september 2004 kazali na počasnejšo rast obsega visokih gradenj, rast vrednost nizkih gradenj pa je bila po nekaj mesecih stagnacije spet pozitivna. Kljub temu je bil realni obseg nizkih gradenj, deflacioniran s cenami gradbenih storitev, še vedno negativen, realni obseg izgradnje stavb pa se je septembra medletno povečal za 13% (Bilten Banke Slovenije, 2004). V Latviji se zaupanje v gospodarstvo kaže tudi skozi precej velike prilive tujih neposrednih investicij (kumulativna vrednost le-teh je septembra 2000 znašala 1,95 milijarde ameriških dolarjev) in v dobrih ocenah, ki so jih Latviji dodelile mednarodne agencije.

V Litvi je na začetku tranzicije dohodek na prebivalca drastično upadel, zdaj pa že nekaj časa beležijo pozitivno rast in prilagoditev, vseeno pa velike dohodkovne neenakosti ostajajo, povečujejo pa se tudi neenakosti v potrošnji. Kljub pozitivnim trendom v rasti dohodka, ostaja nakup stanovanja ali hiše za večji del prebivalstva nemogoč. Izračuni kažejo, da je v Vilnusu potrebno od 10 do 14 let varčevanja, preden lahko postaneš lastnik stanovanja.

4. SISTEMI STANOVANJSKEGA FINANCIRANJA

Financiranje nepremičnin je povezano z visokim finančnim bremenom. To za večino posameznikov pomeni, da bodo poleg lastnih sredstev, ki so jih privarčevali namensko ali nenamensko, morali pridobiti še dolžniški vir sredstev.

Stanovanjska posojila so dolgoročna, kar pomeni, da njihovo odplačevanje traja nekaj let. Dolga odplačilna doba povečuje tveganost teh posojil, zato so se pojavile različne oblike stanovanjskih posojil (hipotekarna posojila, posojila zavarovana s poroki itn.). Značilnosti, ki ločujejo stanovanjska posojila od ostalih so (Pulec, 2003, str. 3):

- visoka vrednost odobrenega posojila,

- visoko razmerje med višino posojila in vrednosti nepremičnine (LTV),
- dospelost posojila (do 30 let in več),
- obrestna mera hipotekarnega posojila,
- provizije in
- ostali stroški povezani z odobritvijo takega posojila (zavarovalne premije ipd.).

V tem poglavju bom opisala različne modele stanovanjskega financiranja v razvitih tržnih gospodarstvih.

4.1. Glavne poteze učinkovitih sistemov stanovanjskega financiranja

V razvitih tržnih gospodarstvih obstaja veliko število različnih učinkovitih sistemov stanovanjskega financiranja, ki predstavljajo pomemben segment finančnega trga. Variacije v sistemih stanovanjskega financiranja odražajo ekonomske in socialne razmere, v katerih so se leti razvijali.

Lahko pa opredelimo 3 modele sistemov stanovanjskega financiranja, ki so se razvili v razvitih tržnih gospodarstvih, in sicer so to Južnoevropski model, Lastniški model in Model uravnotežene posesti (Stephens, 2000, str. 175-182).

4.1.1. Južnoevropski model

Kot pove že ime, je ta model značilen za države Južne Evrope, torej za Španijo, Italijo in Grčijo. V teh državah so prisotni visoki deleži lastniško zasedenih stanovanj (od 68 do 80%), kar pa je posledica omejenih možnosti in ne učinkovitih sistemov stanovanjskega financiranja. Naslednja značilnost je šibak zasebni najemni sektor, in sicer zaradi desetletij kontroliranih najemnim in relativno visoke inflacije. Lahko tudi trdimo, da se v državah Južne Evrope nikoli ni razvil pomembnejši socialni najemni sektor. Pri blaginji državljanov igra država manjšo vlogo, posledica tega pa je, da njeno vlogo prevzema razširjena družina.

Razvoj sistemov stanovanjskega financiranja v Južni Evropi je oslabila ohlapna zakonodaja glede izvršljivosti hipotek, kar pojasnjuje tudi nizko razmerje vrednosti posojila glede na vrednost nepremičnine (ang. Loan to value ratio oz. v nadaljevanju LTV[2]), ki znaša med 40-75%, relativno kratkoročne hipoteke (15-20 let) in nizek nivo hipotečnega dolga v gospodarstvu (v Italiji le 7% BDP-ja).

Ta model ima pomembne socialne in ekonomske posledice. Najpomembnejša je, da je dostop do hipotekarnih kreditov omejen, kar pomeni, da je omejen tudi dostop do stanovanj. Kot posledica tega se je razvilo neformalno posojanje, ki pa je neučinkovito in nepravično. Neučinkovitost se kaže v tem, da tisti, ki so sposobni posojati, niso povezani s tistimi, ki si želijo sposojati. Nepravičnost pa se kaže v tem, da je dostop do stanovanja povezan s »srečo« pri rojstvu. To pomeni, da se prednosti in slabosti prenašajo iz generacije v generacijo.

Med socialnimi posledicami je potrebno omeniti predvsem dejstvo, da se starost otrok ob odhodu od doma zvišuje. To pa seveda pomeni, da se zvišuje tudi starost ob porokah in ob rojstvu otrok.

[2] To razmerje nam pokaže razliko med ceno posesti (nepremičnine) in višino želenega posojila, ki predstavlja posojilojemalčev začetni polog. Manjše kot je to razmerje, večjo zaščito bo potreboval posojilodajalec, saj je v takih primerih izostanek plačila obveznosti posojilojemalca zelo pogost.

Vse to vodi v demografsko staranje populacije, kar kasneje povzroča probleme pri financiranju pokojnin.

Nižanje nivojev hipotekarnega dolga v razmerju do BDP-ja pomeni, da je stanovanjski sektor odmaknjen od makroekonomije. Neučinkovitost sistema stanovanjskega financiranja prispeva k nemobilnosti delovne sile. Problem je rešljiv z razvojem privatnih najemnih stanovanj na urbanih področjih za najbolj mobilen sektor delovne sile.

4.1.2. Lastniški model

Ta je prisoten v angleško govorečih državah. Delež lastništva je tu nekoliko nižji kot v Južnoevropskem modelu, in sicer med 65 in 70%. Tudi tukaj pa ta delež ni le posledica liberaliziranega sistema stanovanjskega financiranja, temveč ga lahko pripišemo tudi privatizaciji državnih stanovanj. Tako so lahko v Veliki Britaniji stanovalci kupili stanovanja lokalnih skupnosti s 70-odstotnim popustom. To je bilo omogočeno zaradi zmanjšanja dolga zaradi inflacije in uporabe t.i. združevanja najemnin. Uporaba sistema združevanja najemnin namreč pomeni, da so lokalne oblasti lahko združile stroške in dohodke celotnega stanovanjskega sklada v en sam račun. Posledica tega je bila, da najemnine niso več bile vezane na stroške proizvodnje, ampak so jih lahko povezovali z udobnostjo in lastnostmi stanovanj. To je pocenilo proizvodnjo novih stanovanj, saj so najemnine obstoječih stanovanj zadrževale najemnine novih stanovanj na nižji stopnji (King, 2001, str. 34).

Pri vzpodbujanju lastništva igra veliko vlogo država. Tako je v večini držav imputirana najemnina lastnikov neobdavčena, kar zniža stroške kapitala lastnikom. To pomeni, da so ti, glede na najemnike, v privilegiranem položaju.

Za ta model je značilen tudi visok LTV, kar povečuje dostopnost hipotekarnega kredita. Visok LTV izhaja delno iz ugodnih pravnih okvirjev za lastninske pravice in razlastitve. K temu pa prispeva tudi povečanje višine kreditov zaradi zavarovanja kreditov.

Obravnavani model povečuje dostop do lastništva s povečevanjem možnosti dostopa do hipotekarnih kreditov, vendar pa to ne velja za vse posameznike, kar ima seveda socialne in ekonomske posledice. Visok LTV in razširitev lastništva med gospodinjstva z nizkimi dohodki povečuje tveganje napak in razlastitev, kar vpliva na majhen odstotek posojilojemalcev, vendar povečuje socialni problem. Naraščanje lastništva med gospodinjstvi z nizkimi dohodki zaradi prodaje socialnih najemnih stanovanj tedanjim stanovalcem postavlja vprašanje vzdržljivosti lastništva. Obstaja predvsem nevarnost, da se bodo stanovanja s časom uničila, če lastniki ne bodo imeli na voljo zadostnih sredstev za popravila in vzdrževanje.

Velik problem predstavlja tudi polarizacija stanovalcev, saj postaja najemniški status nekak pokazatelj revščine. Bolj kot se lastništvo seli v nižje dohodkovne razrede, večja je izključitev tistih, ki do njega nimajo dostopa.

Omeniti je potrebno tudi dejstvo, da lahko različno delovanje regionalnih stanovanjskih trgov prispeva k nemobilnosti, saj si delavci na območjih z nizko inflacijo stanovanjskih cen ne morejo privoščiti stanovanj na območjih z visoko inflacijo. Hkrati pa delavci na območjih z nizkim povpraševanjem ne bodo mogli prodati stanovanja in se preseliti.

4.1.3. Model uravnotežene posesti

Najboljši predstavnici tega modela sta Avstrija in Nemčija, zato se tu naslanjam predvsem na opis modela na podlagi teh dveh držav.

Največja razlika od ostalih modelov se tukaj kaže v veliko nižjem deležu lastniškega stanovanjskega statusa kot v ostalih zahodnih državah, ki je v Nemčiji celo pod 40 odstotki. V tem modelu je ta nizek delež kompenziran z velikim in živahnim privatnim najemnim sektorjem. Takšno stanje je posledica stanovanjske politike v teh državah, ki je zasebni najemni sektor obravnavala bolj ugodno kot v ostalih državah, in sicer v smislu nadzorovanih najemnin in obdavčitev.

Razlog za dobro delovanje zasebnega najemnega sektorja lahko najdemo v zahtevi, da mora ta sektor nuditi tudi socialna najemna stanovanja. Zasebni najemodajalci namreč dobivajo subvencionirana posojila, zato pa so dolžni oddajati stanovanja po nadzorovanih najemninah z omejenim povračilom. Ko je posojilo poplačano, lahko posestnik odda lastnino pod tržnimi pogoji.

Nemški finančni sistem je reguliran na način, ki omejuje dostop do hipotekarnega kredita. Financiranje nudijo specializirane institucije, in sicer so to hipotekarne banke, varčevalne banke in model Bausparkasse.

LTV je pravno omejen na 60 odstotkov na posojila zavarovana s hipotečnimi obveznicami; sistem ovrednotenja je konzervativen. Imajo tako imenovani sistem ocenjevanja vrednosti hipotekarnega posojila, ki naj bi ovrednotil dolgoročno vrednost lastnine. Dodatno financiranje posamezniku nudijo pogodbene varčevalne sheme, ki jih vodi Bausparkasse. Te pogodbene varčevalne sheme pomenijo prostovoljno varčevanje. Značilno za njih je, da so sestavljene iz varčevalne in posojilne faze, med katerima poteka določena oblika navzkrižnega subvencioniranja. Pridobljeno posojilo predstavlja le manjši del celotne nepremičninske investicije. Bausparkasse je primer zaprtega sistema, kjer ima varčevalec, ki pristopi k takemu varčevanju zagotovljeno obrestno mero na privarčevana sredstva, višino posojila, ki ga lahko pridobi, njegovo odplačilno dobo in obrestno mero. Obe obrestni meri sta praviloma nižji od tržnih. Ker posojilo predstavlja le del celotnih potrebnih dolžniških sredstev, je zavarovano s sekundarno hipoteko na nepremičnino in tako s prostim mestom za primarno hipoteko pušča možnost za dodatno dolžniško financiranje (Cirman, 2003, str. 176).

Ta model torej zmanjšuje povpraševanje po lastniškem najemnem statusu, saj vzpodbuja gospodinjstva naj kasneje v življenju postanejo lastniki. Eden od pomembnejših razlogov, zakaj se ljudje ne odločijo za nakup stanovanja, je tudi dobra zakonska urejenost najemniških razmerij. Po letu 2001, odkar je najemnikom dovoljeno odpovedati pogodbo samo tri mesece pred izselitvijo, so tudi selitve olajšane. Predvsem pa je pomembno tudi dejstvo, da mora lastnik stanovanja zagotoviti najpomembnejša popravila in poskrbeti, da se najemnik tudi po 10 ali več letih v stanovanju počuti enako udobno kot ob podpisu najemniške pogodbe (Kramžar, 2003, II. Oglasna priloga). Hkrati model omejuje dostop do lastništva, saj je omejen dostop do hipotekarnih kreditov. Tak sistem omogoča, da imajo posamezniki možnost izbire, saj obstaja vzdržljiv privatni najemni sektor, kar pomeni, da omejitve dostopa do hipotekarnih kreditov nimajo enakih negativnih socialnih učinkov na formiranje gospodinjstev kot v Južnoevropskem

modelu. Dodatna prednost modela je tudi manjša polarizacija stanovalcev kot v angleško govorečih državah. Stanovanjski trg je bolj stabilen, povezave med stanovanjsko blaginjo in porabo so manjše.

4.2. Faktorji uspešnih sistemov stanovanjskega financiranja

Najbolj osnovna infrastruktura, ki jo je potrebno vzpostaviti je *pravni sistem*, ki podpira hipotekarne transakcije. To vključuje sistem, ki določa lastninske pravice in transakcije le-teh ob minimalnih stroških, vključuje pa tudi učinkovite razlastitvene zakone. To je prvi potreben korak, če naj bi stanovanjske enote služile kot poroštvo.

Naslednji neizogiben faktor je *primerno financiranje*. V praksi obstajata dva vira financiranja: depoziti in trg obveznic ter vrednostnih papirjev. Za prenos prihrankov v stanovanjsko financiranje mora biti na voljo vsaj eden. Zdrav sistem stanovanjskega financiranja ne more biti vzdrževan le na podlagi javnih virov, ampak morajo nujno biti na voljo tudi privatni viri financiranja.

Tretjič je potrebno omeniti *primerno regulacijsko strukturo*. Stanovanjska politika je izjemno pomembna v vsaki družbi, zato je vlada vključena v vsak sistem stanovanjskega financiranja. Je pa stanovanjska politika tudi del celotnega sistema alokacije kapitala. Zato morajo biti pravila v zvezi s stanovanjskim financiranjem postavljena tako, da ne povzročajo distorzij pri učinkoviti alokaciji kapitala v družbi.

Četrti faktor, ki omogoča dobro delovanje mehanizma stanovanjskega financiranja, je *makroekonomska stabilnost*. Zaradi njegove dolgoročne narave je stabilno makroekonomsko okolje še posebej pomembno pri stanovanjskem financiranju (Yasui, 2000, str. 7-9).

5. SISTEMI STANOVANJSKEGA FINANCIRANJA V TRANZICIJSKIH DRŽAVAH

Kljub temu, da se pod prejšnjim komunističnim režimom stanovanjski trg v teh državah ni razvil, so obstajale določene sheme stanovanjskega financiranja. Večino nepremičnin je sicer imela v roki država, vseeno pa so lahko določeni posamezniki kupili posest od države, čeprav je niso smeli prodajati. Ponavadi so bili za takšne transakcije namenjeni dolgoročni krediti z nizko, fiksno obrestno mero. Pri tem procesu niso preverjali kreditne sposobnosti, takšen sistem pa se v liberalnem tržnem sistemu seveda ne more obdržati.

V splošnem so največji ponudniki stanovanjskega financiranja v tranzicijskih državah naslednji:

1. Komercialne banke

- Večinoma gre za kratkoročna posojila (5-10 let).
- LTV za hipotekarna posojila je veliko nižji kot je standard v razvitih tržnih gospodarstvih.
- Zahtevajo visoke obrestne mere, tako nominalne kot realne.
- Hipotekarna posojila so največkrat denominirana v tuji valuti (dolarji ali evri), kar za stranke pomeni, da same nosijo tudi valutno tveganje.

Ker takšna posojila niso atraktivna, predstavljajo v sredstvih bank le majhen delež. Vseeno pa v

nekaterih tranzicijskih državah, med njimi tudi v Estoniji, Latviji in Sloveniji, beležijo hitro rast hipotekarnih posojil v zadnjih letih. Nekatere vlade držav so prav tako omogočile fiskalno pomoč za takšna posojila v obliki obrestnih subvencij in/ali davčne olajšave, z namenom zmanjšanja stroškov hipotekarnih posojil in vzpodbujanja stanovanjskega financiranja.

Razlog za slabe posojilne možnosti bank leži v različnih vrstah tveganj, ki so jim banke izpostavljene pri odobravanju kreditov (Miklobušec, 2002, str. 25):

a) Likvidnostno tveganje: kadar ima banka svoja sredstva vezana v dolgoročnih posojilih in ji je zato onemogočeno izplačevanje kreditov, upniki pa želijo dvigovati svoj denar.
b) Kreditno tveganje: to je tveganje nastanka izgube zaradi neizpolnitve dolžnikove obveznosti do banke.
c) Obrestno tveganje: banka je tej vrsti tveganja izpostavljena pri odobravanju dolgoročnih posojil s fiksno obrestno mero, in sicer zato, ker se lahko raven obrestne mere v času zaradi različnih vzrokov spremeni (poviša). Torej morajo banke za svoje vire plačevati več, za že prej odobrena posojila pa dobivajo prejšnje nižje obresti.

Način, ki lahko izboljša razpoložljivost stanovanjskih kreditov za javnost, je »garancijski mehanizem« za stanovanjska posojila. Tak mehanizem razvijata tudi Estonija in Litva, takšno zavarovano shemo podpira država. Litva je tako leta 1999 ustanovila Zavarovalnico za stanovanjska posojila, ki nudi zavarovanje za posojila za nakup, gradnjo ali obnovo. Leta 2000 pa je Stanovanjska fundacija v Estoniji začela program garancij za hipoteke v povezavi s tremi komercialnimi bankami, ki cilja na mlade družine.

2. Hipoteke in hipotekarne banke

Hipoteka daje upniku pravico, da proda zastavljeno nepremičnino in da si tako poplača dolg z izkupičkom od prodaje, v primeru da dolžnik postane plačilno nezmožen. Osnovna funkcija hipoteke je torej varstvo upnika, da bo njegova s hipoteko zavarovana terjatev poplačana (Cirman et al., 1999, str. 52).

Hipotekarne banke se specializirajo v hipotekarnih kreditih. Hipotekarni kredit je dolgoročen kredit, dan ob zastavitvi materialnih dobrin kot pokritje za odobreni kredit. Najpogosteje so zastavljene nepremičnine (stavbe, stanovanja, zemljišča ipd.). Predmet hipotekarnega kredita so nepremičnine, na katere lahko vpišemo hipoteko. Izbira nepremičnine je odvisna od vrste in namena, ki mu služi. Nepremičnina mora ustrezati tudi vsem zakonskim predpisom in urbanističnim načrtom (Gomezel, 1990, str. 18). Tako ustanovljena hipoteka se vpiše v zemljiško knjigo. Ob morebitnem neplačilu posojilnih obveznosti ima banka upnica pravico zahtevati prodajo zastavljene nepremičnine in se nato poplača iz njene prodajne vrednosti. Prodaja je možna šele po tem, ko je upnica izčrpala že vse druge možnosti, s katerimi bi se lahko posojilno razmerje ohranilo.

Hipotekarna stanovanjska posojila nastajajo in se oblikujejo na primarnem trgu hipotekarnih posojil. Tam prihajajo v stik potencialni posojilojemalci in ponudniki posojil. Povpraševanje na tem trgu predstavljajo ljudje, ki želijo kupiti, graditi ali obnoviti nepremičnine, kar je odvisno od njihovih želja in zmožnosti (Cirman et al., 1999, str. 53).

3. Pogodbene varčevalne sheme

V splošnem gre pri pogodbenih varčevalnih shemah za to, da vodja sheme zbere depozite s strani prijavljenih po obrestni meri, ki je ponavadi nižja od tržne, in jim po določenem času, ko so se depoziti akumulirali do določene mere, nudi kredite po ugodnih pogojih.

V vseh tranzicijskih državah te sheme privabljajo veliko varčevalcev, uspeh pa gre verjetno pripisati državnim vzpodbudam. Varčevalci lahko pridobijo koristi preko državnih subvencij, saj država nudi premijo na njihova posojila, kar dela tak sistem izredno privlačen. Vendar pa to hkrati državi povzroča veliko fiskalno breme. Zato lahko pričakujemo, da se bo prevlada takih shem v tranzicijskih državah končala takoj, ko se bo trg hipotekarnih posojil razvil do ustrezne mere, podobno kot se je to zgodilo v Nemčiji.

4. Javni viri in državna intervencija

V nekaterih državah vlada nudi direktna stanovanjska posojila z ustanavljanjem javnih skladov, ki vzpodbujajo stanovanjsko gradnjo in nakup. Razlog za popularnost javnih virov financiranja v tranzicijskih državah so najverjetneje dohodki, pridobljeni tekom privatizacije. Večina skladov je bila ustanovljena s prihodki od privatizacije, vendar pa je potrebno v nadaljevanju njihovega delovanja zagotoviti dodatno financiranje iz državnega proračuna. Države pa intervenirajo na stanovanjskem trgu tudi preko raznih subvencij. Bolj kot na strani ponudbe, je- kot pomoč potrošnikom- pogosto interveniranje države na strani povpraševanja, saj stroške stanovanj omejijo pod tržno ceno. Take subvencije so namenjene neposredno potrošnikom in zmanjšujejo izdatke za stanovanja. V literaturi najdemo delitev subvencij glede na različne pogoje. Ena takih je delitev med stvarnimi oziroma objektnimi subvencijami, ki se nanašajo na objekt oziroma stanovanje (npr. subvencioniranje tržne obrestne mere stanovanjskega posojila) in subjektnimi oziroma individualnimi subvencijami, ki se dodelijo osebi, torej stanovalcu (npr. znižanje najemnine pri socialnih najemnih stanovanjih) (Hitij, 1997, str. 13-14).

5. 1. Estonija

5.1.1. Splošne značilnosti Estonije

Po neodvisnosti leta 1991 je Estonija, kot vse ostale baltske države, utrpela ostro krčenje ekonomije. V prvih letih devetdesetih let je padel BDP, inflacija pa je strmo naraščala (leta 1998 celo do 1.078%). Stanje se je stabiliziralo, ko je realni BDP leta 1995 postal pozitiven. Velik vpliv na gospodarstvo Estonije je leta 1998 imela tudi kriza v Rusiji, vendar si je gospodarstvo opomoglo že leta 2000. Razloge zato lahko najdemo v povečani industrijski proizvodnji in v izvozu v skandinavske države in druge države Evropske unije.

BDP v Estoniji je med leti 1996 in 2003 sicer zelo nihal, vendar pa je bila njegova povprečna rast v tem obdobju nad povprečjem v primerjavi z ostalimi državami Vzhodne Evrope. Z 9,6% v letu 1997 na 11,8% v letu 2001 pa je prav tako je v tem obdobju padla tudi inflacija, narasla pa je raven nezaposlenosti (Norris, Shiels, 2004, str. 35).

Leta 2002 je imela Estonija 1,36 milijona prebivalcev, kar je enako ravni iz leta 1970. Ta upad prebivalstva je vplival na vsa področja v državi, še posebej na podeželska področja. Razlog za upad so nizke stopnje rodnosti, ki jih stopnja smrtnosti prehiteva že od leta 1992 (Norris, Shiels,

2004, str. 35) .

5.1.2. Pregled stanovanjskega sektorja

5.1.2.1. Stanovanjski sklad

Leta 2002 naj bi stanovanjski sklad v Estoniji zajemal 618.561 stanovanjskih enot, kar pomeni 454,8 stanovanj na 1000 prebivalcev. Večinoma gre za stanovanja in privatne enodružinske hiše. V istem letu je bilo 9% zasebnih najemnih stanovanj, le 3 odstotke so predstavljala javna najemna stanovanja. Pod pogoji Stanovanjskega akta imajo ta stanovanja določeno najvišjo najemnino, tako da jih lahko klasificiramo kot socialna najemna stanovanja. V primerjavi z ostalimi evropskimi državami, je estonski stanovanjski sklad relativno mlad, saj je bilo le 18,9% stanovanj zgrajenih pred letom 1945 (Norris, Shiels, 2004, str. 34).

Stanovanjske enote v Estoniji lahko razdelimo v 3 večje skupine:

- stanovanjski bloki s 5-16 nadstropji, katerih povprečna starost znaša 10-35 let,
- stanovanjski bloki z 1-4 nadstropji, katerih povprečna starost znaša več kot 30 let in
- majhne enodružinske hiše, ki so v povprečju stare več kot 50 let.

V letu 1991 je bilo v Estoniji zgrajenih le 300 zasebnih stanovanj. Število je z leti sicer naraščalo, leta 1998 pa je spet upadlo na 384 enot. Infrastruktura in komunikacijske povezave stanovanjskega sklada ne dosegajo sodobnih standardov, saj je večina inštalacij, ki so jih razvili po 2. svetovni vojni in pred leti 1975-1980, v slabem stanju in potrebnih zamenjave. V veliko stanovanjih je problem toplotna izolacija. Leta 2002 je le 82% stanovanj imelo tekočo vodo, le 72% jih je imelo stranišče in samo 59% centralno ogrevanje (Norris, Shiels, 2004, str. 34). Zaradi omejenih možnosti posojil je večina stanovalcev nesposobnih financirati nujno obnovo, ki bi bila potrebna za zagotovitev normalne oziroma zadovoljive kakovosti stanovanj.

Nacionalni stanovanjski sklad nudi malo možnostit za porabnike, kar seveda pomeni, da je izbira omejena. Tako se po podatkih do leta 2000 kar 75% bivalnih prostorov nahaja v velikih stanovanjskih blokih. Število enodružinskih hiš je v primerjavi z drugimi državami relativno majhno. Tudi povprečno število sob na prebivalca, ki je pokazatelj zasebne sfere, je veliko nižje kot v razvitih državah Zahodne in Severne Evrope. Z naraščanjem števila članov v gospodinjstvu, postajajo majhna stanovanja vedno bolj neprimerna in kar 72% štiričlanskih družin živi v manj kot štirisobnih stanovanjih. Z največjim pomanjkanjem prostora se srečujejo predvsem mlade družine, saj največji delež stanovanj (44%) predstavljajo majhna enosobna stanovanja s kuhinjo (Jacobson, 2000, str. 52-55).

Velik vpliv na stanje stanovanjskega sklada so imeli težave oziroma težavne posledice stanovanjske politike in upravljanja pod Sovjetsko zvezo. Smernice s strani takratne vlade so zahtevale, da se letni stroški gradnje znižajo za 5-7%. Posledično so se zvišali stroški popravil, vendar za le-ta nikoli niso zbrali potrebnih dodatnih sredstev. Sicer so vpeljali tržna razmerja v stanovanjsko politiko, še vedno pa obstaja velik razkorak med potrebami po kapitalu in možnostmi za pokrivanje teh potreb.

5.1.2.2. Stanovanjska politika

Glavni cilji stanovanjske politike v Estoniji so izraženi v Planu stanovanjskega razvoja za

obdobje med leti 2003-2008. Glede na ta plan je glavni namen države, da vsem prebivalcev zagotovi možnost izbire stanovanja. Glavna naloga je torej ustvariti takšne pogoje na stanovanjskem trgu (pravna regulacija, institucionalna regulacija in podporni ukrepi), ki bodo lastnikom, stanovalcem in stanovanjskim zadrugam omogočili samostojno rešitev njihovih težav in omogočili izpeljavo lastnih stanovanjskih strategij. Dejavnosti države na področju stanovanjskega razvoja temeljijo na principu uravnoteženega socialnega in regionalnega razvoja.

Glavni cilji državne politike na stanovanjskem področju so (Norris, Shiels, 2004, str. 33):

- zagotovitev ohranitve obstoječega stanovanjskega sklada,
- izboljšanje fleksibilnosti regionalnih stanovanjskih trgov,
- izboljšanje finančnih možnosti povezanih s pridobitvijo stanovanja,
- podaljšanje življenjske dobe obstoječega stanovanjskega sklada, predvsem zagotavljanje primerne življenjske kakovosti v večjih stanovanjskih zgradbah in
- reševanje problemov stanovalcev, ki živijo v stanovanjih, ki jih je država vrnila prvotnim lastnikom.

5.1.2.3. Trg stanovanj

V Estoniji se število menjav lastniških stanovanj povečuje iz leta v leto. Med letoma 1998 in 1999 so prodajne cene rezidenc upadle za 20 odstotkov v odvisnosti od lokacije in kakovosti. Največji padec je zabeležen v drugi polovici leta 1998, ko je povpraševanje po stanovanjih upadlo zaradi ekonomske situacije in bolj konzervativnih pogojev kreditiranja. Cenovna lestvica se je v naslednjih letih razširila in cene so postale manj transparentne. Kupci so postali bolj pozorni na varčevalne ukrepe kot v letih, ko je trg hitro rasel (Jacobson, 2000, str. 57-60).

V celoti gledano, je ponudba stanovanj nekoliko večja od povpraševanja, kar je povzročilo padec cen, predvsem za stanovanja slabše kakovosti in za tista na slabši lokaciji. Padle so tudi cene večjih stanovanj; v centru Talina je ponudba dragih in ekskluzivnih stanovanj večja od povpraševanja, predvsem na najemniškem trgu. V Estoniji večino dražjih stanovanj kupujejo tujci, cene in povpraševanje pa nista upadla le za stanovanja na atraktivnih lokacijah, temveč je presežek ponudbe viden tudi drugje. Število transakcij za enodružinske hiše je upadlo nekoliko bolj kot za stanovanja. Padle so tudi cene za večje individualne hiše, zgrajene v 70-ih in 80-ih letih, ponudba takih hiš, zgrajenih v 50-ih in 60-ih letih, pa je omejena, zato se cene na tem področju niso drastično spreminjale. Prodaja novih stanovanj in enodružinskih hiš je težavna, saj ponudba na tem področju presega povpraševanje. V bližnji preteklosti je bilo zgrajeno veliko enodružinskih hiš in blokov, zaradi česar je leta 1999 nova gradnja zastala.

V Estoniji verjetno ne bo nikoli več takšnega povpraševanja kot je bilo med letoma 1995-96, ko je število transakcij naraslo 1,6-krat in njihova vrednost 2,4-krat. Razlog za tako veliko povpraševanje je prvi krog privatizacije, v katerem je večina ljudi dobila ali prodala stanovanje. Po letu 2001 niso pričakovali večjega povečanja povpraševanja, čeprav so se pogoji za posojila izboljšali. Glavni razlog za te napovedi je bila nekoliko negotova ekonomska situacija, težave na trgu delovne sile in rahel upad BDP-ja na prebivalca. Glede na to, da se ti kazalci izboljšujejo, verjetno lahko pričakujemo, da se je oz. se bo povečalo tudi povpraševanje.

5.1.3. Sistemi stanovanjskega financiranja v Estoniji

V Estoniji so, kot v ostalih tranzicijskih državah, med ponudniki stanovanjskega financiranja tudi poslovne banke. Za te je bilo zelo uspešno leto 1997, ko so lahko ponudile relativno nizke obrestne mere za stanovanjska posojila. To je omogočilo, da je bila več kot polovica stanovanj kupljena s pomočjo posojil. Rast finančnega sektorja se je leta 1998 ustavila. Istega leta so banke uvedle hude omejitve na posojila in zvišale obrestne mere za stanovanjska posojila, kar je pomenilo hud padec za trg nepremičnin. Leto 1998 je za banke predstavljajo leto velikih sprememb, saj se je veliko bank združilo, nekatere so celo izginile. Na trg so v tem času vstopili švedski investitorji in banke, kar je vzpodbudilo pozitiven razvoj in ojačanje finančnega sektorja, hkrati pa tudi dolgoročni optimizem in naslednje leto so že zabeležili bolj konkurenčne pogoje za posojila, padla je tudi obrestna mera na stanovanjska posojila. Lahko zaključimo, da je trg posojil hitro rasel v smislu količine posojil med letoma 1996 in 1997, sledila je stabilizacija in stagnacija v letu 1998 ter nova rast v letih 1999 do 2000 (Jacobson, 2000, str. 60-61).

V Estoniji lahko identificiramo tri faktorje, ki so po spremembah v bankah v letu 1998, vplivali na rast posojil za posameznike, predvsem na rast hipotekarnih posojil:

1. Povečanje dohodkov, ki vodi v povečanje privatnih posojilnih zmožnosti in v povečanje zaupanja v posameznike ter omogoča varčevanje tako za lastno financiranje kot tudi za koriščenje posojil.
2. Možnost uporabe dolgoročnih kreditnih limitov zahodnih bank za banke v Estoniji. To omogoča dolgoročne hipotekarne kredite.
3. Zmanjšanje obrestne mere zaradi zgoraj opisanih dejavnikov.

Glede delovanja kakršnih koli pogodbenih varčevalnih shem v Estoniji, v obstoječi literaturi nisem zasledila podatkov. Tako, da naslednji element stanovanjskega financiranja predstavljajo javni viri. V Estoniji je bila leta 1994 ustanovljena Stanovanjska fundacija. Ta nudi ugodna posojila ozko definiranim ciljnim skupinam, ki vključujejo mlade družine, in združenjem stanovanjskih lastnikov. Prav tako so ta posojila namenjena lastnikom in najemnikom stanovanj, ki so stanovanja dobili povrnjena v času privatizacije. Preko te fundacije so bila uporabljena tudi sredstva iz privatizacije. Država nudi tudi subvencije za preživetje, ki so namenjene za gospodinjstva, ki ne morejo pokriti stanovanjskih stroškov, kriterij pa predstavlja primerjava prihodkov in stroškov. Subvencije so direktne, vendar so sredstva omejena (18% gospodinjstev je primernih za take subvencije). Sredstva so s privatizacijo lastnine občin dobile tudi lokalne skupnosti, in sicer se je 25% teh sredstev preneslo med rezerve, 50% pa za stanovanjski sklad teh skupnosti. S svojimi sredstvi morajo občine poskrbeti za socialna stanovanja in zavetja ter rešiti problem prisilnih stanovalcev, saj je v Estoniji privatizacija stanovanj privedla do situacije, kjer veliko lastnikov stanovanj nima na voljo sredstev, potrebnih za vzdrževanje oziroma popravila, ki bi omogočala vzdrževanje kakovosti. Vzdrževanje je posebej težavno tudi zaradi različnega socialnega položaja prebivalcev, saj v isti stavbi živijo tako solventni kot tudi nesolventni posamezniki (Jacobson, 2000, str. 61).

5.1.4. Glavna problematika in nekatere možne izboljšave

V Estoniji predstavlja velik problem majhna velikost stanovanj, predvsem takih v

večstanovanjskih blokih, v katerih živi večina prebivalstva, veliko več kot je povprečje v ostalih evropskih državah. Nižje kot v državah Zahodne in Severne Evrope je tudi povprečno število sob na prebivalca. Problem je tudi kakovost stanovanj, ki ne dosega standardov, kar še poslabša dejstvo, da je na voljo zelo majhna izbira posojil, ki bi omogočila potrebna popravila in obnovo, ter življenjska doba oz. starost stanovanj in hiš, saj se tehnična infrastruktura iz leta v leto niža. Naraščajo pa tudi stanovanjski stroški, predvsem za elektriko in vodo, in sicer precej hitreje kot življenjski stroški na splošno. Še bolj pa otežuje situacijo dejstvo, da v večini regij lahko za posojila zaprosijo le gospodinjstva v zgornjih dveh dohodkovnih razredih. Cilj na tem področju je povečanje dostopnosti posojil, vsaj za namene rekonstrukcije, in sicer za lastnike vseh tipov stanovanj.

Trenutna situacija z veliko lastniki in nastankom tako imenovanih prisilnih stanovalcev je zelo povečala povpraševanje po najemnih stanovanjih. Zaradi takšnega neravnotežja občine nimajo na voljo veliko možnosti, da bi zagotovile prebivališče za vsa gospodinjstva. Pojavljajo pa se tudi težave pri ustanavljanju društev lastnikov stanovanj, ki bi upravljali z lastnino v večstanovanjskih blokih. Kjer takih društev ni, ostaja problem upravljanja, kljub vpeljani zakonodaji z lastnino, nerešen. Omeniti je potrebno, da se je po letu 1997 prenehalo financiranje nove gradnje s strani lokalnih skupnosti in to vlogo so morali prevzeti zasebni posamezniki. Na nacionalnem finančnem trgu so se pogoji in politika posojil v zadnjih letih veliko spreminjali. Značilnost estonskega trga za stanovanjska posojila je hitra rast v količini posojil med letoma 1996-1997, ki mu je sledila stabilizacija in stagnacija v letu 1998 ter nova rast med letoma 1999-2000. V obravnavani literaturi nisem veliko zasledila, kaj se dogaja na področju hipotek in hipotekarnih posojil, tako da ugotavljam, da je to vsekakor področje, ki ga bo potrebno v prihodnosti razviti, če bodo želeli zagotoviti učinkovit sistem stanovanjskega financiranja.

5.2. Latvija

5.2.1. Splošne značilnosti Latvije

Leto 1991, torej leto samostojnosti, je za Latvijo pomenilo leto sprememb. V tem letu so namreč liberalizirali cene in sistem trgovanja. Vzpostavili so nacionalni davčni sistem, oblikovali neodvisni državni proračun in nacionalno valuto. Prav tako se je razvila pravna infrastruktura za privatno lastnino, začeli so se denacionalizacijski in privatizacijski procesi tako za državno kot tudi za občinsko lastnino (Vecvagare, 2000, str. 81).

Leta 1994 je BDP prvič po letu 1991 dosegel pozitivno raven, po krizi v Rusiji leta 1998 pa je spet začel rasti. Tako je leta 2000 že znašal 6,6%, leta 2002 pa so zabeležili 7,4% rast glede na prejšnje leto. Nezaposlenost je leta 2004 znašala 8,6% in pomeni majhen porast glede na preteklo leto. Nezaposlenost je veliko večja na podeželju, predvsem med mladimi v skupini med 15 in 24 let ter med starejšim prebivalstvom med 55-64 let. Prav tako velike razlike obstajajo med urbanimi in podeželskimi področji v razpoložljivem dohodku na prebivalca. Tako je bil leta 2002 povprečni mesečni dohodek za prebivalce, ki živijo v mestih 150,27 evrov, povprečni dohodek na prebivalca podeželskega območja pa le 109,66 evrov na mesec (Norris, Shiels, 2004, str. 54).

Leta 2001 je imela Latvija 2.364.300 prebivalcev, kar odraža majhen padec glede na leto 1992,

ko je bilo prebivalcev 2.643.000. Ta upad je povezan s selitvami, predvsem v Rusijo in Nemčijo, kar ni bilo usklajeno s priselitvami v Latvijo. V istem obdobju so stopnje rodnosti pod stopnjami obnavljanja in tudi stopnja smrtnosti je bila v obdobju 1995-2002 vsakokrat višja (Norris, Shiels, 2004, str. 55) .

5.2.2. Pregled stanovanjskega sektorja

5.2.2.1. Privatizacija in stanovanjski sklad

V Latviji se je denacionalizacija začela leta 1990 in do konca leta 1998 je bilo 3,5 milijonov m^2 vrnjenih pravnim lastnikom. Leta 1995 se je s sprejetjem Zakona o privatizaciji državne in občinske lastnine začela tudi ta. Privatizacijo so vodile individualne komisije ustanovljene v vsaki občini, koordinirala pa jo je Centralna komisija za privatizacijo stanovanj. Stanovanjska privatizacija je potekala preko privatizacijskih certifikatov, ki so bili razdeljeni posameznikom glede na leta, zgodovino in druge faktorje.

Privatizacija pa je v Latviji povzročila tudi mnogo problemov. Med njimi je najpomembnejši ta, da je velikokrat nastala situacija, kjer sta imeli zemljišče in zgradba na njej različnega lastnika oziroma lastnike. Zato v takih primerih zakon dovoljuje ločeno privatizacijo in obstajajo primeri, ko je bilo zemljišče vrnjeno prejšnjim lastnikom, občinska stanovanja zgrajena na tem zemljišču pod Sovjetsko zvezo, pa so bila dodeljena stanovalcem tekom privatizacije. Dodatne komplikacije povzroča situacija, ko zemljišče pod zgradbami pripada več različnim lastnikom. Delno rešitev tega problema predstavljajo dolgoročni najemni sporazumi med lastniki zemljišč in stanovalci (Vecvagare, 2000, str. 86-88).

Obstajata dva tipa privatizacije stanovanj:

1. Regularna ali popolna privatizacija: pomeni privatizacijo celotne zgradbe in registracijo v zemljiški knjigi. Kot zasebna lastnina je v zemljiški knjigi registrirano tudi vsako stanovanje in njemu določeno skupno lastništvo skupnih površin.
2. Pospešena privatizacija: takrat, ko je stanovanje registrirano brez skupnega lastništva in zemljišča, lastništvo pa je registrirano le v katastru. Lastništvo in skupno lastništvo skupnih površin stavbe in zemljišč se v zemljiški knjigi registrira po popolni privatizaciji. Ta oblika privatizacije se je pojavila zaradi počasne priprave stanovanj na privatizacijo s strani občin, saj niso imele primernih sredstev.

Do konca leta 2000 je bilo privatiziranih približno 57% stanovanjskih enot, kar je pomenilo spremembo strukture, saj je privatno lastništvo iz 30% naraslo na 57% v letu 1998. Velik problem privatizacije pa predstavlja uveljavljanje privatnega vzdrževanja zaradi nizke zavesti o lastništvu, pomanjkanja znanja, pomanjkanja iniciative in zaradi bistvenih razlik v blaginji in solventnosti med lastniki stanovanj v isti zgradbi (Vecvagare, 2000, str. 87).

Leta 2000 je bilo v Latviji skupno 941.000 stanovanj, kar pomeni nižje število stanovanj na 1000 prebivalcev kot v Estoniji, in sicer 398 stanovanj na 1000 prebivalcev. Istega leta je znašal odstotek lastniških stanovanj 60,1%, v privatnih najemnih stanovanjih je prebivalo 39,61% prebivalcev in le 0,29% jih je živelo v socialnih najemnih stanovanjih. Večina stanovanj v Latviji je bila zgrajena pred letom 1990, med leti 1991 in 2000 je bilo namreč zgrajenih le 4%

stanovanj. Število novih stanovanj je torej drastično upadlo, nova stanovanja je gradil le privatni sektor, tako da je gradnja javnega sektorja padla na ničlo (Norris, Shiels, 2004, str. 54).

V Latviji je stanovanjski sklad v zadnjih letih doživel le malo sprememb. Večina stanovanj je eno- do dvosobnih (velika so v povprečju 47 m^2), nova stanovanja so večja, in sicer so v povprečju velika 90 m^2. Tudi v Latviji so stavbe v zelo slabem stanju, saj v času pod sovjetsko oblastjo ni bilo obnov in tako 11% enot sploh ni primernih za bivanje. To pomeni, da se je stanovanjski sklad v bistvu zmanjšal (Vecvagare, 2000, str. 83-85).

Velik del sklada predstavljajo večji bloki zgrajeni v času Sovjetske zveze. Stanovanja v teh blokih so majhna, slabše kakovosti in slabo izolirana pred izgubo toplote. V času sovjetske zveze so bili energetski viri poceni in učinkovitost ni bila problem, po spremembah pa postajajo ti stroški vedno večji del izdatkov gospodinjstev. Pod Sovjetsko zvezo je država skrbela za večino financiranja za konstrukcijo in vzdrževanje stanovanj, le manjši delež je bil financiran s strani posameznikov. Po osamosvojitvi je gradnja drastično upadla, privatno financiranje je bilo leta 1998 skoraj 100-odstotno, skupne investicije pa so upadle. Posledice upada javnega financiranja se kažejo v mnogih nedokončanih stavbah. Investicije za stanovanjski sektor so torej nujno potrebne, tako za novogradnje kot za obnovo, saj je odstotek stanovanj s centralnim ogrevanjem, s straniščem z izplakovanjem in kopalnico, veliko nižji od evropskega povprečja. Lahko naštejemo naslednje značilnosti, ki ovirajo investicije:

- neučinkovitost stanovanjskega vzdrževanja in managementa,
- pomanjkanje zavesti lastništva,
- pomanjkanje finančnih virov in
- neurejenega lastniška struktura.

Kot je razvidno iz tabele št. 2 na strani št. 7 pa je povprečno število sob, povprečni uporabni prostor in povprečni življenjski prostor v stanovanjih večji kot v ostalih obravnavanih državah.

5.2.2.2. Stanovanjska politika in stanovanjski trg

Leta 1996 je latvijsko Ministrstvo za varovanje okolja in regionalni razvoj predstavilo konceptualno listino glede stanovanjske politike, v kateri je opredeljena kot glavna naloga države zagotoviti možnost dostopa do kakovostnih stanovanj za vse prebivalce po razumnih cenah. Za večino vidikov stanovanjske politike je tako odgovorno Ministrstvo za zaščito okolja in regionalni razvoj, za uresničitev te politike pa je odgovorna Stanovanjska agencija, ki je bila ustanovljena novembra leta 2002 (Norris, Shiels, 2004, str. 53).

Glavni poudarek državne stanovanjske politike v Latviji je razvoj sistema hipotekarnih kreditov kot vir dolgoročnega financiranja stanovanjskih investicij. V ta namen so tudi ustanovili posebno Delovno skupino. Njena glavna naloga je bila ocena tedanjega pravnega in regulacijskega okvira za vprašanja povezana s stanovanjskim področjem in hipotekami ter razvoj predlogov in možnih izboljšav. Glavni cilji državne stanovanjske politike pa so: razvoj pravne infrastrukture za hipotekarno kreditiranje; razvoj tržnih razmerij in vključitev privatnega sektorja v stanovanjsko področje; izboljšanje stanja trenutnega stanovanjskega sklada in vzpodbujanje nove gradnje in razvoj subvencij in socialnih jamstev za stanovanja za družine z nizkimi dohodki.

V Latviji je večina stanovanjskega trga skoncentrirana v regiji Riga in Jurmala, zaradi

koncentracije ekonomskih aktivnosti v večjih mestih. To pomeni, da so v manjših mestih in podeželskih območjih nižji dohodki in manjša likvidnost nepremičnin. Na stanovanjskem trgu v večjih mestih prevladujejo transakcije s stanovanji, ki jih je po podatkih večjih nepremičninskih agencij kar 85 odstotkov. Cene stanovanj so odvisne od lokacije, stanja in tipa zgradbe. V zadnjih letih je bilo v Rigi prisotno veliko povpraševanje po visokokakovostnih stanovanjih, ki so jih večinoma kupovali tujci. Riga je torej mesto, kjer so nepremičnine najdražje. Danes obstaja presežna ponudba takih stanovanj, trg se premika proti posameznikom v naslednjem dohodkovnem razredu, in sicer se razvija povpraševanje po enodružinskih individualnih hišah (Vecvagare, 2000, str. 85-86).

5.2.3. Sistemi stanovanjskega financiranja v Latviji

Tudi v Latviji obstaja možnost pridobitve posojil od poslovnih bank za nakup ali obnovo individualne hiše ali stanovanja, za skupne prostore ali zgradbe z mnogimi stanovanji pa so te možnosti omejene. Zato je nujno potreben razvoj dobre pravne infrastrukture, ki bi povečala posojilno kapaciteto za te stavbe in bi bankam zagotavljala vračilo kot tudi učinkovite postopke zaplenitev. Banke v Latviji posojajo le na osnovi jamstev z nepremičninami, za posojila za obnovo ali izolacijo bloka z več stanovanji pa je potrebno zastaviti individualno stanovanje, kar poveča stroške transakcije in hkrati ustvarja moralni hazard.

Prav tako se je v Latviji že začel razvijati okvir hipotekarnega bančništva, za razliko od npr. Nemčije, pa tu ni potrebna ustanovitev posebne ustanove namenjene tej dejavnosti, ampak lahko licenco za hipotekarno bančništvo in izdajanje hipotečnih obveznic pridobijo komercialne banke. Hipotečni portfolio bank se sicer zadnja leta veča, vendar je v primerjavi z razvitimi državami še vedno majhen, saj zajema 4% vseh sredstev bančnega sektorja oziroma 11% vsega posojilnega portfolia.

Večina hipotekarnih posojil je v Latviji v valutah držav OECD, kar pomeni, da je prisotno valutno tveganje. To predstavlja problem za povprečna gospodinjstva, ki si sposojajo za stanovanja in niso sposobna sama pravilno oceniti tega tveganja. Večina posojil je izdana s plavajočo obrestno mero, ki temelji na tri- do šestmesečnem LIBOR-ju ali na lokalnih medbančnih obrestnih merah (RIGIBOR/UNIBOR) (Vecvagare, 2000, str. 90-94).

Hipotekarna posojila so bila po podatkih iz leta 2000 večinoma financirana iz depozitov, tujih posojil in sredstev, ki so jih določali takratni pogoji. Doba za povprečno posojilo je znašala 5-10 let, doba odplačila pa 3,5 leta. Vzroki za hitra odplačila so bila nizka pričakovanja glede prihodnosti in neprijetni občutki zaradi zadolženosti.

V splošnem so glavne ovire za večji razvoj hipotekarnih posojil naslednje (Vacvagare, 2000, str. 92):

- nizka posojilna zmožnost prebivalcev,
- visoko valutno tveganje in tveganje spremembe obrestne mere,
- pomanjkanje osebnih prihrankov ali drugih virov za polog (polog predstavlja 30-40 odstotkov vrednosti nepremičnine),
- odpor do posojanja zaradi zgodovinskih dejavnikov ter
- nizka pričakovanja in velika negotovost med ljudmi glede prihodnjega ekonomskega razvoja

in osebnih dohodkov.

Ker se zavedajo pomembnosti in nujnosti uveljavitve hipotek za stanovanjsko financiranje, so ustanovili že omenjeno posebno medministrsko delovno skupino, ki neprenehoma dela na razvoju in izboljšavah pravne infrastrukture za operacije hipotekarnega posojanja. Hipotekarni posli so tako regulirani z zakonodajo o zemljiški knjigi, s civilno zakonodajo in zakonom o civilnih postopkih. Za popolno pravno zavarovanje pravic, povezanih z nepremičnino, mora biti hipoteka registrirana v zemljiški knjigi.

Rezultati razvoja hipotekarnega posojanja so že vidni, saj so se hipotekarna posojila v portfoliu bank podvojila in nekatere banke že ponujajo dolgoročna posojila za dobo med 20 in 40 let. Vlada se prav tako zaveda, da bo izdaja hipotečnih obveznic nujna za izvedbo pokojninske reforme in prihodnjega razvoja zasebnih pokojninskih skladov ter življenjskih zavarovanj. Pokazali pa so se tudi pozitivni učinki dela delovne skupine, saj je na njeno pobudo Banka Latvije odobrila zmanjšanje tehtanja tveganja za hipotekarna posojila oz. kredite in je nakazala pripravljenost sprejemanja hipotečnih obveznic kot vrsto vrednostnih papirjev privatnega sektorja (Vacvagare, 2000, str. 92).

Podobno kot za Estonijo tudi za Latvijo nisem zasledila, da bi za stanovanjsko financiranje uporabljali varčevalne sheme. Zato pa v Latviji država nudi splošne stanovanjske subvencije preko nadzorovanih najemnin, ki so v bistvu skrite stanovanjske subvencije za prebivalce. Najvišji dovoljeni znesek za najemnine in vzdrževanje so določeni s strani občin; leta 2000 so bile dva- do trikrat nižje od stroškov vzdrževanja in se razlikujejo glede na udobnost stanovanja (centralno ogrevanje, topla voda ipd.). Nadzorovane najemnine pa povzročajo tudi sekundarne učinke, saj se vrši pritisk na višino vzdrževalne vsote, kar onemogoča vključevanje zasebnega sektorja v upravljanje stanovanj in vzdrževanje ter zavira hitrejši razvoj stanovanjskega sektorja. Ker stroški sekundarnih učinkov niso ocenjeni, ni podatkov o učinkih in posledicah take politike.

Zakon o socialni pomoči iz leta 1996 v Latviji določa minimalen dohodek na člana gospodinjstva in pogoje za posameznike, ki so primerni za pomoč ter določa glavne tipe pomoči. Vsaka občina pa lahko to pomoč tudi poveča, tako da razširi tipe pomoči ali poveča zneske, glede na svoje sposobnosti. Obstajata dva tipa socialne pomoči, in sicer so to socialna stanovanja in pa stanovanjska podpora za najemnino, ogrevanje in kurivo. Mesto Riga pokriva 75% stroškov najemnine in 25% stroškov za ostale stanovanjske pripomočke. Socialna stanovanja so dodeljena večinoma starejšim občanom z nizkimi dohodki, vendar pa dobijo podporo tudi gospodinjstva, ki so v trenutnih težavah. Zanimivo pa je dejstvo, da ni subvencij ali podpore za nakup, gradnjo ali izboljšavo stanovanj, zelo pa so omejene tudi davčne olajšave povezane s stanovanjskimi investicijami ali hipotekarnimi posojili.

5.2.4. Glavna problematika in možne izboljšave

V Latviji lahko opredelimo podobne probleme kot v Estoniji, vsaj kar se tiče velikosti, starosti in slabe kakovosti stanovanj. V času, ko je bila Latvija še pod Sovjetsko zvezo, so bili nivoji vzdrževanja zelo nizki ali pa vzdrževanja celo ni bilo, kar je povzročilo, da je trenutno okoli 10% stanovanj nevseljivih. Velik problem predstavljajo tudi stroški energije. Zavedajo pa se, da je z vpeljavo projektov energetske učinkovitosti in izboljšanja stanovanjske izolacije mogoče doseči

ugodne sekundarne učinke na trgovinsko bilanco, saj bi taki ukrepi znižali uvoz goriva.

Podobno kot se je zgodilo v Estoniji, se je tudi v Latviji zelo povečal obseg zasebnega financiranja stanovanjske gradnje. To seveda pomeni, da se je hkrati zmanjšalo javno financiranje; posledica tega so številni nedokončani objekti. Pojavljajo se potrebe po kapitalu oziroma investicijah v vsa področja, seveda tudi v stanovanjski sektor. Tudi v Latviji se pojavlja problem upravljanja s skupno lastnino v blokih z več stanovanji, saj ni mehanizma, ki bi vzpodbujal vključevanje posameznikov v problematiko vzdrževanja. Prav tako ne obstajajo posojila, ki bi bila namenjena obnovi in vzdrževanju skupnih prostorov. Vlada se zaveda, da bo to vprašanje potrebno razrešiti. Kot možno rešitev navaja zakonsko dodeljevanje pravic združenjem za vzdrževanje oz. društvom lastnikov stanovanj, da uporabijo pravice iz hipoteke za individualno stanovanje v primeru neizpolnitve obveznosti posameznega lastnika stanovanja. Dodatni problem pa predstavlja sistem, kjer ni na voljo subvencij ali davčnih olajšav za stanovanjske investicije. Vzporednice s Slovenijo lahko najdemo v dejstvu, da se kaže pomanjkanje socialnih stanovanj, saj je kljub rasti števila le-teh še vedno veliko ljudi, ki so za taka stanovanja primerni in jih ne morejo dobiti.

5.3. Litva

5.3.1. Splošne značilnosti

V Litvi je do leta 1991 industrija predstavljala 44% BDP-ja, po osamosvojitvi pa je doživela najhujši padec med baltskimi državami, saj se je leta 1992 proizvodnja zmanjšala za kar 51,6%. Leta 1998 je sledilo povečanje deležev storitev v BDP-ju, kar kaže na tipično transformacijo v tržno orientirano ekonomijo, ki temelji na storitvah. Energetski sektor je bil v zadnjih letih v fazi privatizacije in strukturnih sprememb in Litva je po zadnjih podatkih največja proizvajalka elektrike v baltski regiji. Privatizirana je tudi večina gradbene industrije, ki je sredi devetdesetih let doživela okrevanje. Med leti 1991-93 je bila inflacija troštevilčna in je odražala skupne učinke cenovne liberalizacije in rasti plač, ki naj bi dejansko kompenzirala visoko inflacijo. Leta 1998 pa je inflacija padla že peto leto zapored, kar bi lahko ugodno vplivalo na povečanje investicij v stanovanjski sektor, vendar pa na posojila vplivajo še mnogi drugi dejavniki (Jurgaityte, 2000, str. 97).

Letna stopnja rasti BDP-ja je v zadnjih letih zelo naraščala, in sicer od -1,8% iz leta 1999 do 6,8% v letu 2002. Strm je bil tudi padec inflacije, ki je padla iz 13,1% v letu1993 na -1.0% v letu 2001. Med letoma 2001-2002 je padla tudi zaposlenost, vendar pa še vedno ostaja visoka glede na ostale evropske države. Še večja je nezaposlenost med mladimi, saj je bilo leta 2002 med moškimi, starimi 15-19 let, nezaposlenih kar 41,8%, med ženskami v isti skupini pa 38,4% (Norris, Shiels, 2004, str. 57).

V januarju 2003 je bilo v Litvi 3.462.533 prebivalcev in povprečno število članov gospodinjstva je bilo 2.55 oseb. Število prebivalcev se je v zadnjih letih zmanjšalo, kar lahko pripišemo padanju števila rojstev in negativni neto migraciji. V zadnjem desetletju je število emigrantov preseglo število imigrantov za v povprečju več kot 6%. Ti trendi so posledično vplivali tudi na starostno strukturo prebivalcev, saj se je delež ljudi starih več kot 65 let, povečal, delež ljudi, mlajših od 25 let, pa je upadel (Norris, Shiels, 2004, str. 97).

5.3.2. Pregled stanovanjskega sektorja

5.3.2.1. Privatizacija in stanovanjski sklad

V Litvi se je privatizacija začela takoj po neodvisnosti, in sicer leta 1991. Privatizacija in povračilo predstavljata tudi bistvo stanovanjske reforme. Pravni okvir pa predstavlja Zakon o postopkih in pogojih povračil lastninskih pravic nepremičnin prebivalcem (Jurgaityte, 2000, str. 102).

Privatizacija je v Litvi potekala v treh fazah. Prva faza je potekala od septembra 1991 do julija 1995. V tej fazi je država v zameno za tako imenovane privatizacijske kupone nudila državna podjetja, zemljišča, kmetijska podjetja oz. združenja in stanovanja. 19% kuponov je bilo porabljenih za privatizacijo stanovanj, 65% pa zamenjanih za delnice podjetij. Prednostno pravico do privatizacije zemljišč so imeli prebivalci na podeželju, pod pogojem, da so bili pripravljeni zemljo tudi obdelovati. Enako pravico so imeli lastniki enodružinskih hiš pri nakupu zemljišča za gradnjo, in sicer tako na podeželju kot na urbanih območjih. Do leta 1995 je bilo privatiziranih 95% državnih stanovanj, privatne kupone so sprejemali za plačilo do 80% vrednosti cene. V naslednjih dveh fazah je šlo za prodajo za gotovino za majhna in srednja podjetja, od leta 1998 pa je potekala privatizacija velikih podjetij pod okriljem države.

Konec leta 2002 je znašalo skupno število stanovanjskih enot 1.291.700. Število stanovanj na 1000 prebivalcev je relativno nizko glede na ostale evropske države, saj je istega leta bilo 367 stanovanj na 1000 prebivalcev. Ocenjuje se tudi, da je trenutno število stanovanjskih enot v Litvi okoli 5% pod zahtevami populacije. Zaradi selitev iz podeželskih na urbana področja je to pomanjkanje še posebej problematično v večji mestih. Leta 2001 je bilo 87.2% stanovanjskih enot lastniško zasedenih, 8% je bilo privatnih najemnih stanovanj, 3% je bilo socialnih najemnih stanovanj, 1.8% pa je bilo drugih oskrbnikov (Norris, Shiels, 2004, str. 57).

Stanovanjske zgradbe so v primerjavi z ostalimi državami relativno stare, saj je bilo le 7% stanovanj zgrajenih po letu 1997. Večina stanovanj ima tekočo vodo, kanalizacijo, centralno ogrevanje in kopalnice, vendar pa je na podeželskih območjih dostop do teh storitev slabši.

V Litvi je vzdrževanje in obnova več družinskih zgradb primarnega pomena. To pomembnost določajo trije faktorji:

1. V šestdesetih, sedemdesetih in osemdesetih letih je v Litvi naraslo število stanovanjskih enot, ki so jih gradili s pomočjo določenih posebnih gradbenih metod in oblik. Vse te zgradbe se istočasno starajo in bodo istočasno tudi utrpele enake napake.
2. Večji del stanovanjskih zalog sestavljajo večdružinski bloki, ki zahtevajo točno določeno upravljanje in vzdrževanje skupnih prostorov in storitev.
3. Masovna privatizacija v devetdesetih je bila izpeljana brez pravnih in regulacijskih okvirov. Odnos najemnik/najemodajalec se je spremenil v odnos stranka/pogodbenik, s tem pa so povezane tudi organizacijske in finančne spremembe.

V Litvi se zavedajo, da je za izvajanje potrebnih projektov naprej potrebno zagotoviti točne informacije o trenutnem stanju stanovanjskega sklada, se pravi, da morajo zagotoviti točen vzorčen popis stanja in poškodb, časa in obsega bodočih popravil in izboljšav ter stroškov. V naslednjem koraku je potrebno raziskati možnosti dodatnih finančnih virov za popravila in

izboljšave. Ne nazadnje pa je nujno tudi združiti lastnike stanovanj v blokih v eno samo stranko. Oblikovati je potrebno združenja lastnikov, ki imajo kot taki prednosti v upravljanju, vzdrževanju in izboljšavah.

Glede stroškov in dohodkov v javnih stanovanjih ni podatkov, vendar pa zaloge sestavljajo starejše in podstandardne enote. V teh stanovanjih so najemnine nizke, kar pomeni, da ni vzdrževanja. Možnost za zmanjšanje razkoraka med obstoječimi prihodki in zahtevanimi vzdrževalnimi deli se kaže v liberalizaciji najemnin. Skladno s spremembami najemnin pa bi morale biti na voljo subvencije za gospodinjstva z nizkimi dohodki.

5.3.2.2. Stanovanjska politika in stanovanjski trg

Leta 1992 je vlada v Litvi odobrila nov stanovanjski program, ki se imenuje Stanovanje. Glavni strateški cilji tega programa so naslednji (Norris, Shiels, 2004, str. 56):

- Vzpodbujanje zasebne pobude, kar vključuje tudi združene zasebne/javne pobude, pri stanovanjski gradnji in nadzorom nad stanovanji,
- razvoj stanovanjskega trga in ustvarjanje ustreznih pogojev za svobodo odločanja in obenem ohranjanje družbeno nujnih nivojev nekomercialnih prebivališč,
- podpiranje smotrnih stanovanjskih načrtov v smislu energetske učinkovitosti in uporabnosti, hkrati pa pri tem dajati prednost družinskim stanovanjem in njim primernemu okolju, in
- vzpodbujanje izolacije in fizične obnove obstoječih stanovanjskih enot.

V Litvi se večina ukrepov stanovanjske politike osredotoča na razvoj učinkovitih instrumentov, ki bi omogočali dolgoročna stanovanjska posojila za večji del populacije. To pomeni, da je potreben močnejši bančni sektor in hipotekarne institucije, prav tako pa je nujno tudi povečanje kupne moči prebivalstva. Država podpira posojila za stanovanjsko gradnjo in obnovo. Ta so namenjena gospodinjstvom, ki imajo na člana manj kot 10 m^2 in socialno ogroženim gospodinjstvom.

Vlada v Litvi je leta 1992 odobrila program BUSTAS, katerega glavni cilji so:

- premik od državne preskrbe do nakupa,
- premik od uniformiranih stanovanjskih enot k individualni izbiri - država naj bo odgovorna za oskrbo s stanovanji le za socialno ogrožene in za ekonomsko ogrožene,
- vzpostavitev ugodnih pogojev za oskrbo z dolgoročnimi posojili za stanovanjsko gradnjo,
- vzpodbujanje stanovanjske gradnje s strani različnih virov: javnih, zasebnih, stanovanjskih organizacij in
- ustvarjanje pravnih in ekonomskih pogojev za javno privatizacijo stanovanjskih enot.

V okviru tega programa naj bi letno zgradili med 12 in 14 tisoč stanovanj, v praksi pa je novogradenj seveda precej manj.

Glavni vladni cilji so: vzpodbujanje nove gradnje, kjer svoja stanovanja financirajo posamezniki; usmerjanje finančnih trgov v omogočanje dolgoročnega financiranja; vzpodbujanje posameznikov, društev lastnikov stanovanj in javnih podjetij, da prihranijo energijo z obnovami in popravili stanovanj.

Kot sem že omenila, je stanovanjski trg v tranzicijskih državah še v svojih začetnih fazah

razvoja. V Litvi je prisotnih kar nekaj problemov, ki zavirajo razvoj stanovanjskega trga. Ti so (Jurgaityte, 2000, str. 119):

- veliko število prebivalcev služi dohodek neuradno,
- ne obstaja dovolj razumljiva kreditna shema za nova stanovanja,
- državna pozicija za stanovanjska posojila je nejasna,
- prednosti stanovanjskih posojil niso dovolj jasno izražene in tržene,
- ni sodelovanja nepremičninskih agencij pri stanovanjskih posojilih.

Nižje stopnje rasti na podeželskih območjih v smislu stanovanjske oskrbe odražajo pomanjkanje povpraševanja in zaposlitvenih možnosti na teh področjih.

5.3.3. Sistemi stanovanjskega financiranja v Litvi

Specifične banke za stanovanjsko varčevanje v Litvi ne obstajajo. Razlog za počasen razvoj bančnega sektorja je dejstvo, da večino sredstev pripada državi, in sicer do leta 1997 ji je pripadalo kar 50 odstotkov vseh sredstev bank. Dodatno breme je pomenilo slabo upravljanje treh večjih bank, katerih izguba se je krila iz državnega proračuna. Zaupanje v banke se je delno povrnilo po ukrepu države, ki je leta 1997 povečala obvezne rezerve iz 1.159 na 7.241 evrov[3]. Leta 2000 so banke v Litvi začele ponujati dolgoročna posojila za nakup ali gradnjo stanovanja (do 25 let). Glavni pogoji za pridobitev posojila so naslednji: začetni polog predstavlja 30% vrednosti kupljenega stanovanja, letna obrestna mera na posojila v ameriških dolarjih je med 10-11% in trajanje posojila do 25 let. Glavne zahteve za prejemnike posojila pa so, da mesečni prispevek banki ne sme presegati 40% celotnega dohodka družine. Pogoji za dobitnike posojil bank, naj bi bili v Litvi bolj ugodni kot v sosednjih državah, saj je obrestna mera na posojila v Latviji in Estoniji 11-12%. Prav tako je možno zmanjšanje začetnega pologa za posojilo na 5% vrednosti kupljenega stanovanja, če posojilo zavaruješ pri ustreznih ustanovah (Jurgaityte, 2000 str. 115-116).

Za razvoj trga hipotek je potrebno izpolniti naslednje pogoje:

1. makroekonomsko stabilnost,
2. močne finančne institucije in
3. ustrezne elemente infrastrukture.

Litva je makroekonomsko stabilnost že dosegla. V okolju ekonomske rasti, strogega nadzora javnih izdatkov, nizke inflacije ter kratkoročne valutne stabilnosti, postajajo realne obrestne mere postopoma pozitivne. To počasi znižuje nominalne obrestne mere, kar naj bi sčasoma omogočilo, da si bodo hipotekarne instrumente prebivalci lahko privoščili. Večji problem predstavljajo finančne institucije, ki so še v povojih, vseeno pa se kreditna infrastruktura že razvija, prav tako pa se je podvojilo izposojanje od tujih finančnih institucij. Problem predstavljajo relativno šibke privatne komercialne banke, ki nimajo dovolj sredstev za rast in operirajo na bazi kratkoročnih depozitov (manj kot 1-3 mesece).

Opredelimo lahko naslednje slabosti hipotekarnih inštrumentov *komercialnih bank* (Jurgaityte, 2000, str. 120):

[3] Preračunano po tečaju iz dne 28.02.2005, ki je znašal 3.4528 LTL za 1 EUR.

- So dragi: trenutno so značilne visoke obrestne mere in kratkoročna dospelost, kar pomeni, da so namenjeni le posameznikom z visokimi dohodki.
- Posojila so denominirana v tuji valuti: lokalna valuta velja namreč za precenjeno, to pa seveda prinaša valutno tveganje, ki še poveča tveganje posojilojemalca. Posledica je majhna količina hipotekarnih operacij v privatnem bančnem sektorju.
- Dolgoročne hipoteke so za komercialni bančni sektor tvegane: kot kompenzacijo so banke zvišale marže. Marža med zaračunanimi obrestmi in obrestno mero za enoletne depozite niha med 5 in 8%. Na dobro delujočih trgih bi morala biti vrednost tega indikatorja sicer pozitivna, vendar naj bi bila obrestna mera na stanovanjsko posojilo le nekoliko višja kot so stroški virov (v povprečju 1,5-2%).

Za elemente infrastrukture lahko trdimo, da se oblikujejo. Tako se je oblikoval trg nepremičnin, njegova likvidnost se povečuje z večanjem števila novih udeležencev. Ugotavljam, da v Litvi obstaja veliko gradnikov trga hipotek, saj je ekonomska osnova vedno močnejša, bančni sektor in trg nepremičnin se izboljšujeta, namen za razširitev hipotekarnih posojil pa je nakazala tudi vlada. Problem pa predstavljajo visoke obrestne mere, ki ne vzpodbujajo hipotekarnih trgov. Visoke marže so odraz različnih komercialnih tveganj. Lahko pa nekaj komercialnih bank ponuja hipotekarna posojila za nakup ali gradnjo stanovanja po fiksni 5% obrestni meri, razlika do tržne obrestne mere pa je pokrita iz javnih sredstev.

V Litvi se prav tako razvija sistem državno zagotovljenih hipotečnih zavarovanj. Hipotekarna zavarovanja so na voljo, če so izpolnjeni naslednji pogoji (zavarovanje nudi Zavarovalno podjetje za stanovanjska posojila):

- posojilo mora biti namenjeno nakupu, obnovi ali gradnji,
- začetni polog je v višini 5-10 odstotkov vrednosti posojila,
- trajanje posojil je omejeno na 10-25 let; zavarovalne premije država vplača vnaprej; zavarovalni sklad zajema 90 odstotkov tveganja, banke nosijo 10 odstotkov,
- začetna plačila in obresti ne smejo presegati 40 odstotkov dohodka gospodinjstva.

Prednosti zavarovanih posojil so naslednje:

- začetni polog se zniža na 5 odstotkov vrednosti,
- nekatere banke nudijo za tako zavarovana posojila obrestno mero nižjo za eno odstotno točko,
- za odplačilo pred zahtevanim rokom nudijo banke določene privilegije,
- če je posojilo odplačano pred zahtevanim rokom, ni potrebno plačati davkov.

Seveda pa mora tudi posojilojemalec izpolnjevati določene pogoje, in sicer mora biti prebivalec Litve, ki ob koncu pogodbe ne bo starejši od 65 let ter ustreza ostalim pogojem, ki jih postavita banka in zavarovalnica. Tudi banka, ki sodeluje z zavarovalnico, mora biti zavarovana in registrirana v Litvi. Stanovanjsko posojilo, ki se zavaruje, prav tako ne sme presegati 95 odstotkov vrednosti kupljenega oziroma zastavljenega stanovanja. Zavarovanec mora torej za namen posojila banki zastaviti nepremičnino, ki jo je kupil, ki je v gradnji ali v fazi rekonstrukcije. Mora se tudi življenjsko zavarovati za celotno dobo posojila, in sicer najmanj v

vrednosti neodplačanega posojila. Lastnina, ki je bila kupljena, je v gradnji ali v fazi rekonstrukcije, mora biti zavarovana za čas posojila in v vrednosti, ki jo je kot tržno ocenil cenilec z licenco (Jurgaityte, 2000, str. 116-120).

Med literaturo nisem zasledila, da bi v Litvi uporabljali varčevalne sheme, od leta 1992 pa deluje Sklad splošne pomoči za gradnjo in pridobitev stanovanj. Le-ta v povezavi z bankami nudi zelo subvencionirana hipotekarna posojila za izgradnjo ali nakup stanovanja. Sklad splošne pomoči se financira iz vira dohodkov zbranih s privatizacijo, prodaje zemljišča in iz državnega proračuna. Sklad za gradnjo pa so ustanovile tudi občine.

Za Litvo je značilen državni program za subvencionirano financiranje gradnje BUSTAS in naj bi nadomestil direktno državno financiranje. Tako lahko stanovanjska združenja in posamezniki zaprosijo za posojila za gradnjo s 5% obrestno mero za 25 let (primerljivo s stanovanjskimi posojili pod Nacionalno varčevalno shemo v Sloveniji) ali brezobrestno posojilo za 3 leta. Ta program predstavlja 3,4% odhodkov državnega proračuna. Subvencionirano financiranje gradnje ni več na voljo za stanovanjska združenja, podpira se le dokončanje stanovanjskih enot. Možnost poceni financiranja z davčnimi privilegiji je bila dostopna do leta 1995. Značilnosti sistema za financiranje gradnje lahko razvrstimo v naslednje štiri točke (Jurgaityte, 2000, str. 110-111):

1. Najbolj razširjena oblika je neformalno stanovanjsko financiranje s strani posameznikov v obliki majhnih, osebnih prihrankov. Tak pristop je neprofesionalen, lastniki pa imajo malo možnosti za učinkovito upravljanje s tveganjem, ki je povezano z razvojem.
2. Razvojna podjetja včasih organizirajo bodoče kupce v združenja oz. zadruge in jim nudijo razvojne storitve. To omogoča davčne olajšave oziroma prednosti in lažji dostop do javnih virov.
3. Za gradnjo javnih stanovanj in za ciljne skupine je na voljo omejeno državno financiranje; občinsko financiranje pa naj ne bi predstavljalo manj kot 15-20% takih gradbenih investicij.
4. Za tiste, ki lahko upravljajo tako z razvojnim kot z gradbenim tveganjem, je na voljo komercialno financiranje za izboljšavo tehnologije gradnje in za razvoj gradbene industrije skozi konkurenčnost.

Vpeljali so tudi sheme pomoči oziroma podpore za ogrevanje in toplo vodo. Za takšne subvencije lahko zaprosijo družine z nizkimi dohodki, kjer računi za ogrevanje presegajo 25% njihovih dohodkov ali pa računi za toplo vodo presegajo 5% dohodka. Takih družin je okoli 30% (Jurgaityte, 2000, str. 106-107).

5.3.4. Glavna problematika in možne izboljšave

V Litvi stanovanjska problematika odraža padec števila prebivalstva, stopnja rasti prebivalstva pa seveda odraža tudi potencialno povpraševanje po stanovanjih. Negativni vpliv na stanovanjski trg in na učinkovitost stanovanjskega financiranja povzroča tudi nezaposlenost, saj ta neugodno vpliva na dostopnost stanovanjskih posojil. Probleme povzročajo tudi visoki stroški ogrevanja in tople vode. Rešitev za to v Litvi vidijo v projektu za energetsko učinkovitost. Glavni cilji tega projekta so:

- Podpora zasebnih pobud za izboljšanje energetske učinkovitosti v stanovanjih.
- Podpora javnim pobudam za izboljšanje energetske učinkovitosti v šolah.

- Podpora privatizacije stanovanj, kar bo povečalo vključevanje posameznikov v vzdrževanje.

Ta projekt so vpeljali v več kot 200 več ali enostanovanjskih hiš in ankete so pokazale, da so ljudje zelo zadovoljni z obnovami. Projekt je namreč povečal zavest o nujnosti vzdrževanja in obnov in hkrati je pokazal, da skupno delovanje občin, zasebnega sektorja in lastnikov lahko vodi v uspešno obnovo lastniških in javnih zgradb. Dostopno financiranje, široke podporne mreže in povečana zavest so vplivali na veliko povečanje povpraševanja po posojilih za izboljšave stanovanj, hitro odplačevanje teh posojil pa kaže, da je projekt stroškovno zelo učinkovit (Jurgaityte, 2000, str. 106-107).

V preteklosti se je gospodarstvo v Litvi soočalo s pomanjkanjem kapitala za financiranje investicij, situacija pa se izboljšuje, saj ima Litva iz leta 1998 mednarodno oceno BBB s strani agencije Standard and Poor`s. Trg kapitala sicer deluje, vendar v manjšem obsegu. Kot v ostalih tranzicijskih državah je tudi delovanje dolgoročnih investitorjev, kot sta pokojninski sklad ali zavarovalnica za življenjsko zavarovanje slabo razvito, kar omejuje dostopnost dolgoročnih virov. Privatne investicije so se med leti 1993-97 skoraj potrojile in so predstavljale skoraj 90% vseh stanovanjskih investicij, kar pomeni, da za institucionalne investitorje te niso bile zanimive. Razlog za to lahko najdemo v dejstvu, da v času reform ekonomska situacija ni bila dovolj stabilna, da bi pritegnila te investitorje. Kot za ostale tranzicijske države, je tudi za Litvo značilen padec stanovanjske gradnje med leti 1990-94, vendar pa je bil ta padec v Litvi bolj dramatičen. Stanovanjski sektor tudi danes ni večja ekonomska sila v gospodarstvu. Pomanjkanje dostopnega stanovanjskega financiranja se odraža v trendih iz preteklih let v prodaji novih stanovanj, saj cene gradnje drastično naraščajo, stanovanjska proizvodnja se manjša, vedno več je nedokončanih stanovanj. Upada tudi vrednost stanovanjskih posojil, saj je njihov delež v vseh posojilih upadel iz 12,5% v letu 1995 na 3,5% v decembru 2000 (Jurgaityte, 2000, str. 111). Nujen je razvoj takih politik, ki bodo pritegnile privatno varčevanje in investicije v stanovanjski sektor. Vzrok za nedelovanje investicijskih skladov je najverjetneje neprimerna pravna podlaga in neugodna davčna obravnava; rešitve se torej lahko iščejo v izboljšanju delovanja teh področij.

Tako kot v Sloveniji se tudi v Litvi občine srečujejo s problemom pomanjkanja zemljišč, ki bi bila naprodaj. Leta 1998 je tako Ministrstvo za finance predlagalo Program za razvoj občin, pri katerem bi sodelovali pri razvoju sistema za občinske investicije v infrastrukturo in s tem podprli reformo lokalnih financ.

Veliko število gospodinjstev bo še naprej nesposobno za nakup stanovanja, torej nesposobno postati lastnik. Potrebna bo intervencija v smislu subvencij, ki bi lahko povečale že tako visok delež lastništva. Slabost takega pristopa je, da bo naložil velike stroške popravil na gospodinjstva z nizkimi dohodki in bo verjetno onemogočil reinvestiranje v obstoječi stanovanjski sklad. Zato je potreben živahen najemni sektor.

5.4 Slovenija

5.4.1 Splošne značilnosti

Glede na kriterije Mednarodnega denarnega sklada (v angleščini International Monetary fund),

se je Slovenija izkazala kot ena izmed najboljših tranzicijskih držav Srednje in Vzhodne Evrope. Bila je ena izmed prvih držav, ki so premagale gospodarsko krizo, ki je sledila ekonomski transformaciji v začetku devetdesetih let. Gospodarska rast se je v Sloveniji povrnila leta 1993 in med leti 1993-98 je dosegala letno stopnjo 4%. Slovenija je v zadnjih letih uspela vzdrževati hkrati gospodarsko rast in zunanjo trgovinsko bilanco ter relativno zdrave javne finance. Mednarodno primerljivi kazalci so kazali na to, da Slovenija uspešno premaguje razkorak z razvitimi državami.

Leta 1999 je Slovenija začela pospeševati uresničitev strukturnih reform in proces harmonizacije slovenske zakonodaje z *aquisom*, kar se tiče privatizacije bank pa še vedno zaostaja. Leto 1999 je zaznamovalo veliko nihanje menjalnih tečajev, ki ga je vzpodbudila dinamika izvoza, saj je tistega leta Banka Slovenije prilagodila politiko menjalnih tečajev razmeram na trgu. Istega leta so bile najbolj dinamične aktivnosti gradbeništvo, trgovina in trgovina z nepremičninami (Starič-Strajnar, 2000, str. 149-150).

Podatki iz preteklih let kažejo upočasnitev rasti BDP-ja, saj se je ta znižal iz 5,9% v letu 1999 na 3,4% v letu 2002, in ohranjanje dokaj visoke ravni inflacije glede na starejše članice Evropske unije. Je pa stopnja nezaposlenosti veliko nižja kot v ostalih novih državah članicah Evropske unije.

Slovenija je imela leta 2002 1.964.036 prebivalcev in 684.847 gospodinjstev. V povprečju imajo gospodinjstva, ki živijo v stanovanjih v visokih blokih nekoliko manjša stanovanja (Norris, Shiels, 2004, str. 76).

5.4.2. Pregled stanovanjskega sektorja

5.4.2.1. Privatizacija in stanovanjski sklad

V Sloveniji predstavlja pravno podlago za odpravo družbene lastnine na stanovanjskem področju skozi proces privatizacije, Stanovanjski zakon iz leta 1991. Privatizacija je omogočila nakup stanovanja po ugodnih cenah za vse stanovalce za stanovanja, v katerih so takrat živeli. Osnovna prodajna cena je bila določena v višini 70% od knjižne vrednosti. Ta je bila dodatno znižana še za največ 30 odstotnih točk pri takojšnjem plačilu in takšna vrednost je predstavljala le 10-15% tržne vrednosti stanovanj na določenih lokacijah (Hitij, 1997, str. 24). Sredstva iz privatizacije so bila delno namenjena (20 odstotkov) za delovanje oziroma financiranje delovanja Stanovanjskega sklada, ki je bil v devetdesetih letih v Sloveniji glavni ponudnik stanovanjskih posojil.

Razmerje med lastniškimi in najemnimi stanovanji je v tem času naraslo iz 67:33 na 88:12; po novih podatkih je delež najemniških stanovanj še nižji, in sicer osemodstoten (Križnik, 2003, str. 5). Visok delež lastniških stanovanj pa ima tudi negativne učinke, saj je zaradi velikega števila lastnikov ovirano učinkovito upravljanje in vzdrževanje stanovanjskih zgradb. Veliko novih lastnikov se namreč sooča s podobnimi problemi, ki so značilni za ostale tranzicijske države, in sicer s pomanjkanjem sredstev tudi za najbolj osnovne odgovornosti, ki bi jih kot lastniki stanovanj morali nositi. Zaradi množičnega lastništva nad stanovanji, ki so nepremična dobrina, je tudi trg delovne sile manj mobilen.

Privatizacija družbenih stanovanj je prinesla prerazdelitvene učinke. Največ so pridobili imetniki

stanovanjske pravice v stanovanjih z visoko tržno vrednostjo, ki so stanovanja kupili po ceni precej nižji od tržne. Precejšni obseg privatizacije, zlasti občinskih stanovanj, je za dlje časa omejil možnosti razreševanja stanovanjskih vprašanj posameznikov oziroma družin, ki so pričakovalci socialnega stanovanja v najem. Posledica privatizacije pa ni samo obseg najemnega statusa, temveč v veliki meri tudi njegova kakovost. V osemdesetih je ta status nudil visoko stopnjo varnosti uporabe ob nizkih stroških in je imel simbolno obliko privilegija. Po uveljavitvi Stanovanjskega zakona pa je najemništvo prešlo v obrobni status, ki je notranje zelo diferenciran in raznolikosti najema segajo od zelo ugodnih do zelo neugodnih primerov (Cirman, 2003, str. 109).

Leta 1997 smo v Sloveniji sprejeli Zakon o privatizaciji socialnih nepremičnin, ki določa, da nepremičnina pripada tisti pravni ali fizični osebi, ki jo je uporabljala v času pogojev socialne lastnine (Starič-Strajnar, 2000, str. 151).

V Sloveniji živi 66,9% prebivalstva v stanovanjskih hišah, ostali pa v večstanovanjskih blokih; 8% stanovanj je v blokih s petimi ali več nadstropji (Andrews, Mali, 2004, str. 251). Tri četrtine vseh stanovanjskih enot je bilo zgrajenih po letu 1946, večina med leti 1970 in 1980. Geografska distribucija nezasedenih stanovanj kaže, da se ta nahajajo na območjih, kjer zanje ni povpraševanja. Razlog za to je premajhna mobilnost populacije. Kljub temu, da obstajajo določena nezasedena stanovanja, pa ponudba v celoti zaostaja za povpraševanjem. Razkorak med ponudbo in povpraševanjem se iz leta v leto viša, kar seveda zvišuje cene novo zgrajenih in najemnih stanovanj. K drastičnemu upadu gradnje novih stanovanj je v veliki meri prispevala finančna zakonodaja iz leta 1991, ki je ukinila vse prispevke, tudi tiste namenjene stanovanjski gradnji. Upoštevati pa je potrebno tudi dejstvo, da je nujno nadomeščanje dotrajanih stanovanjskih enot z novimi, s čimer se povečuje kakovost, ne pa tudi velikost nacionalnega stanovanjskega sklada (Starič-Strajnar, 2000, str. 150).

Stanovanja so v Sloveniji v primerjavi s stanovanji v drugih reformiranih državah Srednje in Vzhodne Evrope sorazmerno dobro opremljena, so pa nekoliko manjša in je v njih več stanovalcev na sobo, razmerje med številom gospodinjstev in številom stanovanj pa je v Sloveniji najnižje med njimi. Prav tako je leta 1993 raziskava dohodkov in izdatkov gospodinjstev pokazala, da neprofitna najemna stanovanja zasedajo gospodinjstva, ki imajo nižji dohodek kot dve tretjini, ki so stanovanja kupili. Stanovanja so ponavadi tudi manjša in slabše kakovosti (Norris, Shiels, 2004, str. 75).

Maja leta 2000 smo v Sloveniji vpeljali Nacionalni stanovanjski program, ki naj bi povečal ponudbo stanovanj. Ta program postavlja cilje, pogoje in načine delovanja stanovanjske politike za obdobje med leti 2000 do 2009. Letno naj bi se pod tem programom zgradilo 10.000 stanovanjskih enot, 2.000 od teh bi naj bila socialna najemna stanovanja za ljudi z najnižjimi dohodki, 2.500 pa neprofitna najemna stanovanja za ljudi, ki finančno niso sposobni nakupa ali izgradnje lastnega stanovanja, 500 enot za komercialna najemna stanovanja in 5.000 za lastniška stanovanja ter večstanovanjske bloke (Starič-Strajnar, 2000, str.150). Iz tabele št.1 na strani 6 je razvidno, da je bilo leta 2002 v primerjavi z ostalimi tremi državami, pri nas skupno število dokončanih stanovanj kot tudi nova dokončana stanovanja in število končanih stanovanj na 1000 prebivalcev, kar precej večje.

5.4.2.2. Stanovanjska politika in stanovanjski trg

Stanovanjska politika je v Sloveniji izražena v Nacionalnem stanovanjskem programu. Ta pravi, da naj bi država ustvarila možnosti za primerna bivališča prebivalcev. Relativno malo je namreč takih posameznikov, ki so sposobni reševati bivalne probleme z nakupom ali z najemom. Za ostale pa je to mogoče le ob aktivni vlogi občine ali države, saj je država preusmerila stanovanjsko politiko od načela zagotavljanja k načelu omogočanja. Lokalne skupnosti so tako obvezane poskrbeti za neprofitna najemna stanovanja s financiranjem iz občinskega proračuna. Prav tako pa za oskrbo in upravljanje neprofitnih stanovanj skrbijo neprofitne stanovanjske organizacije, ki te dejavnosti financirajo deloma iz lastnih virov (30-40 odstotkov), deloma pa s pomočjo Stanovanjskega sklada, ki jim nudi ugodna posojila za obdobje 25-ih let.

Nacionalni stanovanjski program je pod enakimi pogoji kot neprofitnim stanovanjskim organizacijam, omogočil izgradnjo in nakup neprofitnih najemnih stanovanj s sredstvi od Stanovanjskega sklada tudi občinam (Starič-Strajnar, 2000, str. 151-152).

Leta 2003 smo sprejeli novi Stanovanjski zakon, ki je nadgradil preteklega. Glavni cilji so (Norris, Shiels, 2004, str. 74):

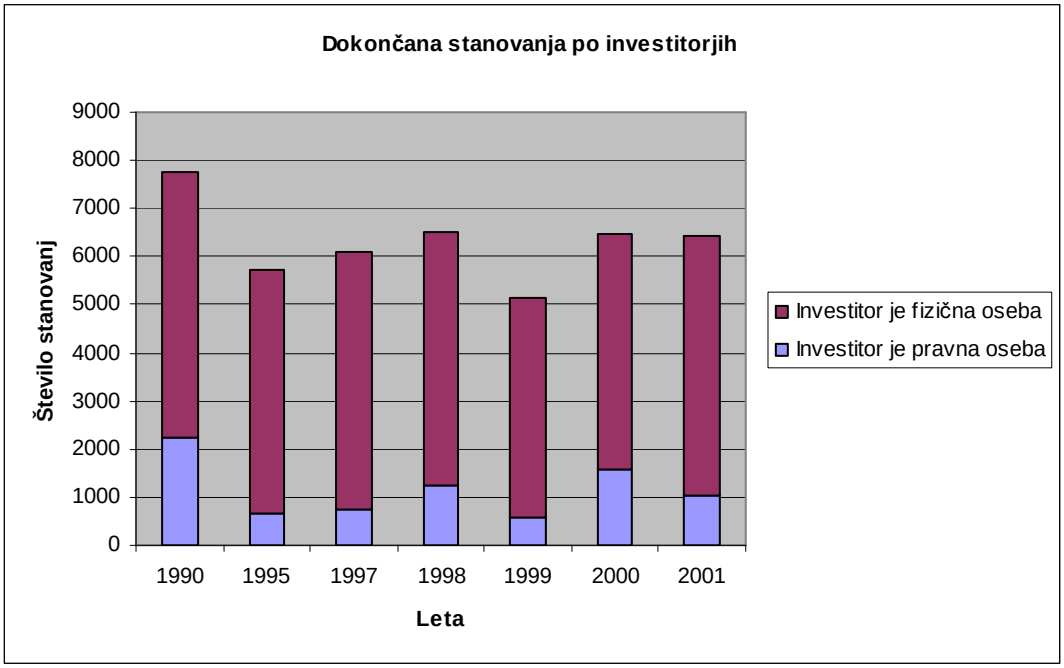
- oživitev nove stanovanjske gradnje in obnove kot tudi izboljšanje vzdrževanja obstoječih stanovanjskih enot,
- večja učinkovitost upravljanja v stanovanjskih blokih,
- zbiranje rezervnih sredstev za večja vzdrževalna dela,
- pomoč pri izobraževanju lokalnih skupnosti za opravljanje nalog na stanovanjskem področju in oskrba z različnimi oblikami najemnih in lastniških stanovanj,
- poenostavljanje in poenotenje sistema neprofitnih najemnin na raven stroškov, in
- ustanovitev katastra za zgradbe.

Glede stanovanjskega trga lahko rečemo, da se v Sloveniji povečuje razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj. O tem pričajo podatki, da se je leta 1998 zgradilo le 6.200 stanovanjskih enot, kar je glede na število prebivalcev malo več kot polovica tistega, kar bi morali zagotoviti vsako leto, da bi se Slovenija lahko primerjala z razvitejšimi državami. Veliko povpraševanje in premajhno ponudbo osvetljujejo tudi visoke cene stanovanj in profitnih stanovanjskih najemnin, dolgi seznami prosilcev in s tem povezane dolge čakalne dobe za dodelitev neprofitnih stanovanj upravičencem v najem ter nazadnje tudi veliko število tistih, ki jim ni mogoče ustreči z dodelitvijo ugodnih stanovanjskih posojil Stanovanjskega sklada. Posledice zmanjševanja stanovanjske graditve je posebna vrsta medgeneracijskega problema, saj so se mlade družine na stanovanjskem trgu znašle v mnogo težjem položaju kot generacije kupcev izpred leta 1987 (Stanovanjski sklad, 2004).

Na trgu se je ponudba zelo razgibala z vstopom Stanovanjskega sklada, tako da imajo sedaj boljše lokacije višjo ceno in slabše nižjo. V Ljubljani je gradnja oziroma ponudba tržnih stanovanj po desetih letih ujela povpraševanje in danes je v Ljubljani poleg stanovanj v gradnji, na voljo veliko novih, še neprodanih stanovanj. Nasprotno pa velja za ponudbo oziroma gradnjo neprofitnih stanovanj, kjer povpraševanje zaradi slabše kupne moči in možnosti za zaposlitev strmo narašča. Problem predstavlja upad števila novozgrajenih stanovanj, pri katerih je bil

investitor pravna oseba, zaradi upadanja gospodarske moči podjetij, kar prikazuje tudi naslednji graf.

Slika 2: Število dokončanih stanovanj glede na vrsto investitorja med leti1990 in 2001



Vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2004.

Andrej Kuplenk, direktor ABC Nepremičnine, je za Delo izjavil, da v drugi polovici leta 2005 pričakuje rahel padec cen večjih stanovanj, najprej tistih na slabših lokacijah. Marsikateri kupec naj bi se odločil za nakup stanovanja Stanovanjskega sklada RS v prepričanju, da se mu splača prodati svoje starejše stanovanje (po sedanjih, v povprečju višjih cenah, kot jih za stanovanja ponuja sklad) in si kupiti novo, cenejše ali večje. Tako bo na trg prišla nova, verjetno presežna ponudba stanovanj. Ker bo večina teh kupcev v prodajo lastnega stanovanja »prisiljena«, da bodo lahko v skladu z roki plačevali kupnino, bodo nekateri, zlasti lastniki večjih stanovanj, začeli spuščati cene. Sledili jim bodo tudi ostali, ki bodo vezani na nakup stanovanja sklada (Petkovšek, 2004, str. 6).

5.4.3. Sistemi stanovanjskega financiranja

Posojilna dejavnost poslovnih bank na področju odobravanja posojil prebivalstva je v Sloveniji zaživela po letu 1990. V tem letu so banke postale samostojne pri odločanju o tem, komu bodo odobravale svoje storitve in komu ne, kar je v preteklosti določala država administrativno s svojo kreditno politiko bank do prebivalstva. Leta 1990 se je tako število odobrenih posojil povečalo za 250 odstotkov, kar lahko pripišemo izredno nizki inflaciji v prvi polovici leta, ki se je kasneje povečala in povzročila, da mesečna anuiteta ni več zadoščala niti za pokritje obresti. Tem posojilojemalcem je leta 1992 na pomoč priskočil Stanovanjski sklad s posojili po 2,3 odstotni realni obrestni meri (Dolinšek, 2001, str. 56).

Skromna dejavnost dajanja stanovanjskih posojil po letu 1994 (v tem letu je stanovanjska posojila ponujalo le slaba polovica 31 registriranih bank) je bila posledica visokih obrestni mer, recesije v gradbeništvu in straha posojilojemalcev pred revalorizacijo (Miklobušec, 2002, str.

24). Po letu 1995 pa lahko opazimo stalen trend padanja skupne obrestne mere (v tem času za približno tretjino letno) zaradi padanja tako realnih obrestnih mer kot tudi temeljne obrestne mere. Pravi preobrat pa so banke doživele v letu 1998, ko so začele intenzivno oglaševati in uvajati nove, ugodnejše pogoje za stanovanjsko kreditiranje, uvedle so nove načine varčevanja in privlačnejšo depozitno politiko. Razlog je bil verjetno velik interes Slovencev za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, ki je bil izkazan s strani Stanovanjske varčevalne sheme (Dolinšek, 2001, str. 57).

Danes so se posojila v bankah že zelo pocenila in postajajo konkurenčna posojilom Stanovanjskega sklada. Komercialne banke so bile namreč prisiljene zaradi konkurenčnosti Stanovanjskega sklada RS, tudi same zmanjševati aktivne obresti. Večji problem predstavlja kupna moč prebivalstva oziroma posojilne zmožnosti posojilojemalcev.

V Sloveniji je podobno kot v ostalih treh državah, sistem hipotekarnih posojil še relativno nerazvit, saj se je začel razvijati šele leta 1997. Hipotekarna posojila predstavljajo sicer nekoliko večji delež v sredstvih bank kot v Latviji, in sicer 8% in 15% vseh bančnih kreditov ter skoraj 13% v vseh stanovanjskih posojilih. Banke hipoteke uporabljajo kot poroštvo za zavarovanje bančnih kreditov, ki jih v prvi vrsti nudijo podjetniškemu sektorju (95%). Le 5% takih kreditov je namenjenih posameznikom, kjer gre večinoma za stanovanjske kredite z dobo do 10 let (Starič-Strajnar, 2000, str. 153).

Ovire za razvoj trga hipotek predstavlja problem nepremičninskih financ, saj finančni sektor ni sposoben posojanja, kjer se nepremičnina uporabi kot poroštvo za poplačilo posojila. V ta namen bi moralo biti omogočeno, da ima posojilodajalec lahek in siguren dostop do lastništva tega sredstva, če posojilojemalec ne more plačati dolga. Za vzpostavitev učinkovitega sistema hipotekarnih financ bi bilo nujno vzpostaviti zdrav sistem registracije, določiti pravila hipotekarnega bančništva in vzpostaviti učinkovite procedure izključitev oziroma zaplenitev.

Ti pogoji so v Sloveniji le delno uresničeni, saj sicer obstaja zakonodaja glede kreditov, zakonodaja, ki določa hipotekarna posojila in zakonodaja o obveznicah, njihovem izdajanju in na splošno o trgovanju z vrednostnimi papirji, ne obstaja pa zakonodaja, ki bi se nanašala na hipoteke in bi določala ter regulirala izdajanje hipotekarnih obveznic in delovanje hipotekarnih bank. Zaradi tega banke ne morejo zagotoviti dolgoročnih sredstev za financiranje hipotekarnih kreditov. To posledično pomeni krajšo dospelost posojil in relativno majhen delež hipotekarnih posojil med vsemi posojili. Če bi banke v teh pogojih povečale hipotekarno posojanje pri obstoječi povprečni dospelosti, bi s tem povečale neusklajenost dospelosti v bilanci stanja.

Pomemben element predstavljajo tudi registri zemljišč in lastništva. Glede tega sicer obstaja ustrezna zakonodaja, problem pa predstavlja resničnost podatkov v zemljiški knjigi in njihova ažurnost. Problem resničnosti podatkov izhaja iz dejstva, da v zadnjih dveh desetletjih stanovanja vanjo niso bila vnesena, kar pomeni, da je na tako stanovanje zelo težko dobiti hipoteko. Naslednji problem se kaže v tem, da procedure zaplenitev niso jasno določene za nepremičnine, ki niso registrirane. Vse to postavlja posojilodajalce v izredno slab položaj v primeru neplačila.

Prikaz stanovanjskih posojil v Sloveniji prikazujem v naslednji tabeli.

Tabela 4: Stanje stanovanjskih in stanovanjskih hipotekarnih posojil v Sloveniji (1998-2001):

	1998	**1999**	**2000**	**2001**
Stanovanjska posojila	**68.646**	**93.692**	**130.227**	**153.757**
-banke	42.906	58.076	87.825	103.785
-Stanovanjski sklad	25.740	35.616	42.402	49.992
Hipotekarna posojila	**5.052**	**9.948**	**12.601**	**19.852**
-banke	4.351	9.292	11.991	19.286
-Stanovanjski sklad	701	656	610	566
Delež hipotekarnih posojil v vseh stanovanjskih posojilih	**7,36%**	**10,62%**	**9,68%**	**12,91%**
-banke	10,14%	16,00%	13,65%	18,58%
-Stanovanjski sklad	2,72%	1,84%	1,44%	1,13%

Vir: Pulec, 2004, str. 37.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je po sklepu Vlade Republike Slovenije, soglasju ministra za okolje in prostor in sklepu upravnega odbora Sklada, aprila 1999 objavil razpis za izbor bank za sodelovanje NSVS. Izbranih je bilo 12 bank in dodeljenih 60.750 pravic za sklepanje varčevalnih pogodb (primer pogodbe v Prilogi 1). Razmerja med udeleženci v NSVS in varčevalne pogoje s pogoji najetja dolgoročne stanovanjskega posojila po končanem varčevanju prikazuje naslednja tabela.

Tabela 5: Pogoji varčevanja in najetja posojila

	Obresti	**Premije**
5-letno varčevanje	TOM + 1,65%	8,33% letnega vplačila letno (1 mesečni obrok)
10-letno varčevanje	TOM + 3,00%	10,42% letnega vplačila letno (1,25 mesečnega obroka)
Varčevalec		
Posojilojemalec na osnovi varčevanja		
Stanovanjska posojila	Na 10 let - TOM + 2,45%	
	Na 20 let - TOM + 3,80%	

Vir: Stanovanjski sklad RS, 2004.

Dne 15. septembra 2000 je bil sprejet zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki poleg splošnih določb predpisuje tudi obseg in pogoje varčevanja vključno s pravicami za dodelitev državnih premij ter pravicami do dolgoročnega stanovanjskega posojila. Ta zakon naj bi zagotovil trajnost in sistemsko urejenost tovrstnega varčevanja. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je takoj po pričetku veljavnosti zakona objavil razpis za izbor bank za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2000. Na razpisu je bilo izbranih 15 bank. Banke so pričele s sklepanjem varčevalnih pogodb 27. novembra 2000. Interes državljanov za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je bil še večji, saj so bile pogodbe "prodane" v nekaj urah.

Varčevalec vstopi v NSVS s sklenitvijo pogodbe o varčevanju (v nadaljevanju varčevalna

pogodba) v eni izmed bank, ki so pridobile pravice za sklepanje varčevalnih pogodb.

Varčevalne pogodbe so se torej sklepale za obdobje petih ali desetih let ter za varčevalne zneske (lote), ki so bili večkratnik zneska 10.000 SIT (1lot) v okviru prve sheme bodisi večkratnik zneska 11.000 SIT v okviru druge in tretje varčevalne sheme (Oplotnik,Križanič, 2002, str. 449). Najnižji varčevalni znesek je tudi najpogostejši, zato se ob tem postavlja vprašanje, kako bodo varčevalci zapirali svojo finančno konstrukcijo, saj z eno samo pogodbo v NSVS ne bodo mogli zadovoljiti svojih stanovanjskih potreb.

Banke so obvezane dati posojilo, ki je vsaj dvakratna vsota privarčevanega zneska in pod vnaprej določenimi obrestnimi merami. Marže so 0,8 odstotne, kar bankam omogoča pokritje stroškov, ki so nastali z uresničevanjem sheme. NSVS zagotavlja enake obrestne mere za vse dolgoročne varčevalne depozite varčevalcev in enake obrestne mere za stanovanjska posojila na enaki podlagi, odvisno od časa varčevanja in časa posojila.

Varčevalec, ki je sklenil pogodbo o varčevanju v NSVS, mora svoje obveznosti poravnati vsak mesec, oziroma z enkratnimi letnimi vplačili. Če v obdobju enega leta ne plača enega ali več mesečnih vplačil (pri obročnem odplačevanju), v tem letu ni upravičen do premije, kljub temu pa lahko varčevanje nadaljuje in mu je omogočena pridobitev premije v naslednjem letu. V primeru odstopa od pogodbe po prvem letu varčevanja bo prejel varčevalec poleg revaloriziranega privarčevanega zneska še obresti za vloge na vpogled, medtem ko do državne premije in stanovanjskega posojila ni upravičen (Renčelj, 2002, str. 20).

Opisana varčevalna shema ima svojevrstne učinke na finančni in realni sektor slovenskega gospodarstva. Gre predvsem za povečanje aktivnosti v določenih sektorjih gospodarstva, kot so gradnja novih stanovanj in povečano trgovanje z nepremičninami. Finančni učinki se kažejo v tem, da se od sredine leta 1999 v večini bank mesečno nabira precejšnja vsota vezanih tolarskih sredstev. Iz naslova prve varčevalne sheme, ki je z zbiranjem sredstev pričela konec julija 1999, se je tako do jeseni 2002 nabralo za 36,5 milijard tolarjev, od česar pripada 92% sredstev petletnemu in dobrih 8% desetletnemu varčevanju. Podrobnejši prikaz sredstev prikazujem v naslednji tabeli.

Kot sem že uvodoma omenila v nekaterih državah vlada nudi direktna stanovanjska posojila z ustanavljanjem javnih skladov. Najbolj značilen sistem je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ustanovljen leta 1991 s stanovanjskim zakonom kot samostojna javnopravna oseba, ki posluje v svojem imenu in za svoj račun. Cilj sklada je nudenje posojil pod ugodnimi pogoji za nakup stanovanj in gradnjo, katerih lastniki so posamezniki. Nudi tudi posojila za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj s strani lokalnih skupnosti ali neprofitnih organizacij. Neprofitne organizacije morajo same zagotoviti 30-50% lastnih sredstev (odvisno od vrste financiranja) za izgradnjo stanovanj, ostalo pa v obliki ugodnih posojil dobijo od Stanovanjskega sklada. Sklad prav tako plačuje subvencije varčevalcem NSVS. V letu 2004 so varčevalcem, ki jim prihranki, posojila in druga lastna sredstva ne zadoščajo za nakup lastnega stanovanja, ponudili soinvestiranje. Gre za model deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med mestnim stanovanjskim skladom in varčevalci v shemi.

Tabela 6: Finančni razrez prve sheme s pričetkom v letu 1999

	Privarčevano	Premije	Obresti[4]	Revalorizacija[5]	Skupaj
Stanje po 1.letu (l.2000):	6982	593	123	599	8297
Stanje po 2.letu (l.2001):	15239	536	270	1219	17264
Stanje po 3.letu (l.2002):	24645	536	436	1898	27515
Stanje po 4.letu (l.2003):	34240	536	606	2054	37436
Stanje po 5.letu (l.2004):	44238	536	783	1770	47327
	Privarčevano (5-letno varčevanje):				**47327**
		Posojila (*2.2)			104119
		SKUPAJ (v l. 2004)			**151446**

Vir: Oplotnik, Križanič, 2002, str. 435.

Leta 1995 je bil sklad prvič dokapitaliziran iz proračuna Republike Slovenije v višini 2,28 milijarde tolarjev, ki so jih v pretežni meri namenili za kreditiranje najemnih neprofitnih stanovanj v okviru neprofitnih stanovanjskih organizacij ter kreditiranju državljanov za nakup lastnih stanovanj. To je pomenilo tudi prvo pomembno neposredno državno intervencijo na stanovanjskem področju od sprejetja stanovanjskega zakona dalje. Kot vir financiranja pa Sklad poleg posojil in državnega proračuna uporablja tudi izdajo obveznic.

Sklad pa bo s ponudbo hipotekarnih posojil zamenjal svojo primarno vlogo za vlogo graditelja stanovanj. Končna strategija sklada je namreč gradnja neprofitnih najemnih skupaj z občinami ter postopen umik s trga tržnih stanovanj.

Drugo obliko državne intervencije predstavljajo subvencije. V Sloveniji poznamo objektne subvencije, ki so namenjene lastnikom najemnih stanovanj in so lahko povezane s pridobivanjem ali z uporabo stanovanj, lahko pa z obojim (npr. gradnja neprofitnih stanovanj, obrestne mere za posojila nižje od tržnih), in subjektne subvencije, ki so namenjene najemnikom stanovanj, tudi najemnikom neprofitnih stanovanj (npr. znižanje najemnine pri najemnih stanovanjih).

5.4.4. Glavna problematika in nekatere možne izboljšave

Problemov v stanovanjskem sektorju v Sloveniji je kar nekaj, med njimi pa so največji:

1. Premajhna ponudba neprofitnih najemnih stanovanj: Razlogi za njihovo pomanjkanje so presihajoči državni proračun in občinski finančni viri, premalo zemljišč, kar jih je pa so predraga, in premajhen interes zasebnega kapitala za vlaganje v neprofitna stanovanja. Pridobivanje lastnih stanovanj je imelo ne glede na različno ugodne posojilne pogoje v preteklosti vedno zelo podoben obseg. Drugače pa je z neprofitnimi stanovanji, na katerem je ponudba daleč manjša od povpraševanja. Zaradi tega je stanovanjska oskrba v Sloveniji izrazito neuravnotežena, saj državljani, ki si ne morejo kupiti lastnega stanovanja ali zgraditi hiše, niti ne zmorejo plačevanja profitne najemnine na nenadzorovanem črnem trgu. Tako skoraj nimajo možnost, da bi v sprejemljivem času dobili v najem neprofitno stroškovno stanovanje. Zaradi

[4] Banka namenja obresti v višini 1,65% + TOM letno za varčevanje na 5 let.
[5] Revalorizacija za leto 2000 je 8,6%, za leto 2001 je 8%, za leto 2002 je 7,7%, za leto 2003 6% in za leto 2004 predvideno okoli 4%.

tega razloga je stanovanjski sklad ponudil občinam projekte sofinanciranja za neprofitna najemna stanovanja. Projekt temelji na težnji, da bi večja ponudba teh stanovanj posrkala del odvečnega povpraševanja (zaradi sprostitve posojil po pogojih NSVS v preteklem letu) in tako zmanjšala pritisk na tržna stanovanja oziroma na dvig cen. Prav tako se zadnje leto ali dve oblikujejo zamisli o sovlaganju zasebnega kapitala v gradnjo neprofitnih stanovanj. Tako bi občine za partnerje pri neprofitni gradnji pridobile zasebne investitorje. Stanovanjski sklad RS pa bi lahko uresničil svojo strategijo in večjo pozornost namenil pridobivanju in komunalni opremi zemljišč (Križnik, 2004, str. 5).

Premalo neprofitnih najemnih stanovanj pomeni tudi manjše možnosti za reševanje stanovanjske problematike mladih. Po raziskavi Študentske organizacije v Ljubljani kar 57 % mladih med 25 in 35 letom živi v skupnem gospodinjstvu s starši, sorodniki ali partnerjevimi starši. Slovenija po raziskavi Stanovanjskega sklada RS zaostaja za EU po številu stanovanj za 14 odstotkov in za 20 odstotkov po njihovi velikosti. Svetovalec predsedstva ŠOU Matej Bandelj, je navedel naslednje možnosti, s katerimi bi država lahko pomagala mladim: z dodatnimi davčnimi olajšavami, ugodnejšimi krediti, nižjimi najemninami, nižjimi cenami stanovanj, večjim številom neprofitnih stanovanj in stanovanjskim dodatkom za mlade. Nerešeno stanovanjsko vprašanje pa je tudi eden izmed glavnih razlogov za poznejšo odločitev za naraščaj (Žižek, 2004, str. 5).

Dr. Srna Mandič v intervjuju za dnevnik Večer navaja kot glavno prednost najemnega stanovanja to, da so poleg dolgoročnih stanovanjskih posojil ključni mehanizem, ki omogoča, da se finančno breme pridobitve stanovanja razporedi na daljše obdobje. Pri najemnem stanovanju je to za vso življenjsko dobo stanovanja, približno za 60 let, pri posojilu pa za 15-25 let, kolikor znašajo dolgoročna posojila. Prav zaradi daljše odplačilne dobe naj bi torej najemno stanovanje zahtevalo nižje mesečne stroške kot odplačilo posojila, stroški vzdrževanja pa so enaki v obeh primerih. Velik sklad najemnih stanovanj v neki družbi pomeni pomembno dobrino, ki večjemu številu gospodinjstev omogoča plačevanje cenovno dosegljive stroškovne najemnine.

Dodatne možnosti za izboljšanje stanja na področju neprofitnih najemnih stanovanj so v tem, da zasebniku, ki je pripravljen oddajati stanovanje za neprofitno najemnino za nedoločen čas, država prizna davčno olajšavo, namesto da ga zavezuje plačevati davek od nereguliranega oddajanja v najem. Oddaja stanovanj je trenutno obdavčena, vendar stanodajalci oddajajo stanovanja na črno in ne registrirajo najemnih pogodb, tako da pravih učinkov ni.

2. Napačna struktura stanovanj: predstavlja skoraj večji problem od premajhne ponudbe, saj velikokrat ni prilagojena potrebam in interesom prebivalcev. Tako je npr. v Mariboru največje povpraševanje po manjših, dvosobnih stanovanjih, velikih do 50 kvadratnih metrov, že dalj časa pa ostajajo prazna velika stanovanja, katerih vrednost presega 20 milijonov tolarjev. Prav tako se na trgu kaže pomanjkanje kakovostnejših sekundarnih stanovanj (Rubin, 2004, str. 6).

3. Previsoke cene: krivci za njih so predraga zemljišča, predolgi procesi investiranja, previsoki stroški financiranja. Dodatni vzrok previsokih cen je preskromen obseg novogradnje in pa dejstvo, da tisti, ki stanovanja imajo in niso obremenjena z dolgovi, pričakujejo visoko prodajno ceno ali najemnino, po drugi strani pa lahko čakajo, če ni primernega kupca, saj stanovanjski stroški naraščajo zelo počasi, še posebej, če se ne vlaga. Možnosti so v povečanju transparentnosti cen preko boljše informiranosti, cenovne statistike, masovnega vrednotenja

nepremičnin za davčne namene, za statistične in raziskovalne namene pa bi se morala odpreti tudi davčna uprava, ob ohranjanju tajnosti individualnih podatkov.

4. Pomanjkanje zasebnega kapitala: to drži za vse obravnavane države. Mehanizmi, ki bodo odprli pot zasebnemu kapitalu so prijaznejši pogoji za investitorje, krajši čas in manj ovir za pridobitev potrebnih dovoljenj, seveda pa tudi znižanje cen stavbnih zemljišč. Slednje se nanaša predvsem za Slovenijo, kjer je že predlagan sistem ustreznejšega obdavčenja nepremičnin ter prenova sistema vrednotenja nepremičnin.

Z investitorji zunaj meja držav se bo spremenila trenutna slika, ki kaže, da je kljub velikemu deležu lastniških stanovanj ogromno ljudi, ki živi na robu eksistenčnega minimuma. Nujna je torej vključitev pokojninskih skladov in zavarovalnic. Pogoj za pojav zunanjih velikih investitorjev pa je, da se zmanjša donosnost državnih vrednostnih papirjev. Dokler so ti papirji donosni, se ne splača vlagati v manj donosno gradnjo in oddajanje stanovanj. V Sloveniji je bila povprečna donosnost na kratkoročne državne papirje 6,2% na leto, medtem ko je bila v Latviji in Litvi nižja, in sicer je bila v Latviji 3,0% in v Litvi 2,6% na leto (Economic Survey of Europe, 2004, str. 67).

5. Pomanjkanje zelo dolgoročnih kreditnih virov: ti morajo biti posamezniku na voljo, saj gre pri nakupu nepremičnine za zelo veliko kapitalsko naložbo, ki je velika količina posameznikov ni sposobna finančno izpeljati, še posebej ne v kratkem obdobju nekaj let. Zato bi morali biti izpolnjeni pogoji, v katerih lahko banke ali drugi finančni posredniki zagotavljajo zelo dolgoročna posojila, ki se po ročnosti približujejo dolžini aktivnega obdobja posameznika.

6. Skromno hipotekarno financiranje: čeprav se v vseh obravnavanih državah že kažejo zametki le-tega, lahko trdimo, da je hipotekarno financiranje še v svoji začetni fazi. Cilj na tem področju je zagotoviti hipotekarnim kreditom in hipotekarnim obveznicam večji pomen pri financiranju stanovanjskega gospodarstva ter razvoj sekundarnega hipotekarnega trga. Za to pa mora obstajati razvit sistem, ki omogoča zadostno ustvarjanje dolgoročnih prihrankov in njihovo usmerjanje v hipotekarno kreditiranje. Nujno je zagotoviti urejeno in ažurno zemljiško knjigo, ki mora delovati kot učinkovit registracijski sistem lastnine in hipoteke nad nepremičninami, v katerem je jasen lastniški in hipotekarni naslov ter prioriteta hipotekarnih upnikov. Po Girardu pa so za namene planiranja sistema hipotekarnega posojanja potrebni podatki in statistika glede trenutnega števila stanovanjskih enot, glede dohodkov prebivalstva, kot tudi podatki o kakovosti in starosti stanovanjskih enot, podatki o stanovanjski infrastrukturi in gradbenih dovoljenjih. Zelo pomembno je tudi v kakšni obliki so te informacije predstavljene, saj vsaka oblika ne omogoča takšne analize, ki je nujna za oceno tveganja stanovanjskega trga in njegovega delovanja. Tako so v tranzicijskih državah podatke zbirali za centralno-plansko vodene operacije in ne za tržno orientirane operacije, kar pomeni, da ti podatki niso nujno zanesljivi (Girard, 2001, str. 5).

Naslednji ukrep je urejena zakonodaja glede izvršbe in njena učinkovita izvedba v praksi, ki omogoča upniku dostop do zastavljene nepremičnine in njeno prodajo v razumnem času. V primeru sekundarnih hipotekarnih trgov je potrebna tudi pravna urejenost prenosa hipotekarnega upništva iz ene osebe na drugo. Hipoteka mora biti opredeljena kot finančni inštrument, ki ga je možno hitro, in seveda, kar je izjemnega pomena, tudi poceni prenašati od enega lastnika na

drugega. Močan primarni trg, kjer veljajo hipoteke za varno in privlačno premoženje, je predpogoj za kakršnikoli razvoj sekundarnega trga. V primeru sekundarnih hipotekarnih trgov, kjer se hipotekarni krediti zavarujejo ali pa banke zagotavljajo vire sredstev z izdajo hipotekarnih obveznic, je potrebna tudi ustrezna stečajna zakonodaja, ki mora urejati prednost za hipotekarnega upnika (v tem primeru investitorja v hipotekarne obveznice ali obveznice izdane na osnovi hipotekarnih jamstev) pred drugimi upniki (Dolinšek, 2001, str. 152).

6. PRIMERJAVE IN PRIHODNJI IZZIVI ZA TRANZIJCIJSKE DRŽAVE

6.1. Primerjava sistemov

Medtem ko so za države Srednje in Vzhodne Evrope značilni podobni začetki v smislu ekonomskih reform in uveljavljanja stanovanjskega trga, pa lahko med njimi najdemo ogromno razlik, predvsem glede načina izvajanja stanovanjske politike in razvojev sistemov stanovanjskega financiranja. Lahko rečemo, da se po zgledu razvitih gospodarstev v tranzicijskih državah razvijata dva modela stanovanjskega financiranja: prvi ima vzporednice z Južnoevropskim modelom, drugi pa z Modelom usklajenega lastništva.

Privatizacija je dvignila delež lastništva do v mednarodnem pogledu visokih ravni v nekaterih državah, med njimi tudi v Sloveniji in Litvi. Te države kažejo glavne značilnosti Južnoevropskega modela, saj gre za kombinacijo visokega deleža lastništva in sistema stanovanjskega financiranja, ki se šele mora razviti. Glavna determinanta dostopa gospodinjstva do lastnega stanovanja je medgeneracijski prenos. Privatni najemni sektor se še ni razvil, socialni najemni sektor pa je vedno bolj rezidualen. Možnost dostopa do lastništva sovpada z možnostjo oblikovanja gospodinjstva. Problem seveda predstavlja tudi mobilnost oziroma bolje rečeno nemobilnost delovne sile.

Za razliko od Slovenije in Litve pa je delež lastništva v Latviji in Estoniji relativno majhen, kar je glavna vzporednica z modelom stanovanjskega financiranja kot ga imajo v Nemčiji. Latvija je prevedla zakonodajo, ki podpira hipotekarne obveznice. V teh državah je LTV omejen na 60%. Glavna razlika med takim in nemškim sistemom je v tem, da je iz preteklosti ostal velik sektor socialnih najemnih stanovanj, zasebni sektor pa se še ni razvil.

Pomanjkanje možnosti izbire bivanja v državah, ki delijo značilnosti z Južnoevropskim modelom, kaže na potrebo po razvoju liberaliziranega hipotekarnega financiranja zaradi razlogov pravičnosti in učinkovitosti. V državah, kjer je privatizacija omogočila lastništvo tudi gospodinjstvom z nizkimi dohodki, se pojavlja vprašanje dolgoročne vzdržljivosti takšnega stanja. Za večino prebivalstva bo kljub razvitemu učinkovitemu sistemu stanovanjskega financiranja, ostal problem, da si stanovanja ne bodo mogli privoščiti. Države z nižjimi deleži lastništva imajo verjetno več možnosti pri določanju sistema, ki ga bodo v prihodnosti ustvarile.

Glavna razlika, ki sem jo opazila med državami je ta, da ima samo Slovenija kot možnost stanovanjskega financiranja uveljavljeno varčevalno shemo. V Latviji so pogodbene sheme še v svoji začetni razvojni fazi in imajo omejen dostop na trg stanovanjskega financiranja. Sistem pogodbenih varčevalnih shem zagotovo vzpodbuja varčevanje in omogoča ugodna posojila in je kot tak izredno dobrodošel ter bi koristil tudi ostalim državam. Najpomembnejši pozitivni učinek teh shem je sprememba v miselnosti ljudi, da je potrebno za rešitev stanovanjskega vprašanja

varčevati sam ali v krogu družine.

Za slovensko stanovanjsko oskrbo je med drugim značilno tudi to, da do sedaj pridobivanje denarnih sredstev za graditev stanovanj v omembe vrednem obsegu še ni temeljilo na izdaji ustreznih vrednostnih papirjev, in še sploh ne na morebitni izdaji in poslovanju s hipotekarnimi obveznicami[6], za kar v slovenski zakonodaji še ni ustrezne pravne podlage. Podobne probleme pa lahko opazimo tudi v ostalih državah.

6.2 Izzivi

Tudi v državah, kjer imajo razvit delujoč sistem stanovanjskega financiranja, je njegovo delovanje zaradi njegove kratke zgodovine, še vedno bolj ali manj elementarno. Nekatere države so namreč v zadnjih letih doživele nenadno rast na trgu stanovanjskega financiranja. Vseeno pa je potrebno opozoriti na nekatere nujne spremembe, ki bodo omogočile nadaljnji zdrav in vzdržljiv razvoj trga stanovanjskega financiranja, in ki jih tranzicijske države morajo vpeljati. Štiri od teh so navedene v nadaljevanju.

1. Nizka privoščljivost financiranja

Prvi izziv, s katerim se države soočajo, je problem slabih možnosti gospodinjstev dostopa do stanovanja. V splošnem so nivoji dohodka še vedno precej nižji kot v razvitih državah. Nizka so tudi razmerja varčevanja, saj je le majhen delež prebivalstva finančno kvalificiranih za posojila (od 10-20% v Estoniji in Latviji) (Yasui, 2000, str. 31).

Značilnost prebivalcev tranzicijskih držav je, da jim velikokrat več pomeni pridobivanje ostalih trajnih dobrin, predvsem avtomobilov, kot pa novih stanovanjskih enot. Razlog leži v dejstvu, da je veliko novih stanovanj predragih, da bi si lahko privoščili nakup. Vzrok pa je tudi privatizacija, ki je veliko ljudem omogočila, da so postali lastniki stanovanja, četudi so ta velikokrat slabe kakovosti.

2. Ekonomska negotovost

Ekonomska negotovost predstavlja veliko oviro za gospodinjstva, ki se prijavljajo in pridobivajo stanovanjska posojila. Veliko gospodinjstev ima pomisleke glede srednje- in dolgoročnih posojil prav zaradi ekonomskih šokov, ki so sledili ekonomski transformaciji in zaradi finančnih kriz iz preteklosti. Rezultat tega je, da se tako gospodinjstva kot tudi posojilne institucije težje odločajo za dolgoročna posojila. V zadnjih letih se ekonomska situacija izboljšuje, kar se kaže tudi v rasti BDP-ja v obravnavanih državah. Kontinuirana ekonomska rast naj bi povečala možnost gospodinjstev za dostop do stanovanja, hkrati pa naj bi tudi ojačala zaupanje v ekonomijo in kar je še pomembneje, zaupanje v varnost njihovih služb. Vse to pa bo seveda izboljšalo odnos do dolgoročnih stanovanjskih posojil.

[6] Hipotekarne obveznice so vrednosti papirji, pri katerih ima imetnik obveznice zahtevo do izdajatelja in ima posebno zagotovilo, saj so ti vrednostni papirji zavarovani s hipotekarnimi posojili. To dodatno zavarovanje zelo zniža tveganje lastnika obveznice. Izdajanje takih obveznic pa dovoljuje posojilodajalcu, da zadrži financiranje z zmanjšanimi stroški posojanja, kar pomeni, da je to stroškovno učinkovita metoda financiranja hipotekarnih posojil. Izločimo lahko dve glavni prednosti uporabe hipotečnih obveznic za financiranje hipotekarnih posojil: **Prvič**: z njimi je možno pridobiti dolgoročnejše vire kot preko depozitov. To zmanjša neuravnoteženost sredstev in virov sredstev v posredniških institucijah, kar izboljša njihovo upravljanje s tveganjem. **Drugič**: nudi možnost pridobivanja več virov sredstev s strani tujih investitorjev, kar posledično pomeni izkoriščanje prednosti rastočega globalnega finančnega trga.

Naslednji faktor je inflacija, saj v okolju hiperinflacije vsak finančni sistem postane nefunkcionalen. To še posebej drži za dolgoročne finančne mehanizme, kot je stanovanjsko financiranje. Trdimo lahko, da je bila prav visoka inflacija, ki je sledila ekonomski transformaciji v prvih letih, vzrok za uničenje sistemov, ki so obstajali pod komunističnim režimom v nekaterih tranzicijskih državah. Po drugi strani pa bi nizka inflacija morala omogočiti nižje obrestne mere za posojila in bi tako imeli posamezniki večjo možnost dostopa do dolgoročnih stanovanjskih posojil. Tako lahko močan razvoj stanovanjskega financiranja v državah Zahodne Evrope vsaj delno pripišemo nizki inflaciji v zadnjih nekaj letih. V tabeli številka 8 prikazujem mere inflacije od leta 1992. Razvidno je, da je večina držav Srednje Evrope uspela stabilizirati visoko inflacijo na enoštevilčne mere. Nizka inflacija bi morala ugodno vplivati na trge stanovanjskega financiranja v teh državah in tudi v praksi se kaže, da je prišlo do povečanja stanovanjskih kreditov v nekaterih državah v zadnjih letih.

Tabela 7: Inflacija v letih 1992-2002 (odstotna sprememba glede na prejšnje leto)

	1992	**1993**	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**	**2002**
Estonija	1076	89,8	47,7	29,0	23,1	11,2	8,2	3,3	3,8	5,8	3,5
Latvija	951	109	35,9	25,0	17,6	8,4	4,7	2,4	2,9	2,4	1,9
Litva	1021	410	72,1	39,6	24,6	8,9	5,1	0,8	1,0	1,5	0,4
Slovenija	207	32,9	21,0	13,5	9,9	8,4	8,0	6,1	8,6	8,4	7,6

Vir: Economic Survey of Europe, 2004, str. 29.

3. Nerazvit finančni sektor

Tretji izziv se nanaša na finančni sektor kot celoto. Trg stanovanjskega financiranja je del finančnega sektorja in kot tak je neizbežno prizadet, če finančni sektor ni dovolj razvit ali učinkovit. Primer tega je hipotekarno posojanje. Kadar komercialne banke ne delujejo v konkurenčnem okolju in njihovo vodenje ni učinkovito, se razpon med obrestnimi merami za posojila in depozite poveča, to pa odvrne razvoj hipotekarnega posojanja.

V primeru slabo razvitega finančnega sektorja, ki ne pritegne dovolj sredstev, finančne potrebe za pridobivanje stanovanj niso zadovoljene. Velik izziv predstavlja premalo razvit trg kapitala, predvsem za financiranje hipotekarnih posojil z izdajanjem hipotekarnih obveznic.

Razen tega zahteva nastanek stanovanjskega posojila različne administrativne tehnike, kot so ocena tveganja, ureditev poroštva, pogodbena dokumentacija, upravljanje s tveganjem in podobno. Te tehnike so skupne tudi ostalim finančnim poslom in nivo le-teh se le s težavo izboljša brez učinkovitega finančnega sektorja.

V večini tranzicijskih držav finančni sektor še ni dovolj razvit, prav tako se mora razviti tudi kreditni trg. Razvit finančni trg omogoča povezovanje države na področju stanovanjske preskrbe s privatnim sektorjem, ta povezava pa pomeni večjo ponudbo na področju financiranja stanovanj. Razvoj učinkovitega finančnega sektorja je torej nujen, možnosti pa se kažejo preko nadaljnje privatizacije in povečane konkurenčnosti ter v izboljšani regulaciji.

4. Neučinkovita pravna infrastruktura

V večini držav je pravna infrastruktura šibka, kar zavira razvoj stanovanjskega financiranja. Za učinkovito delovanje stanovanjskega financiranja kot tudi za ostale finančne ureditve je potreben trden pravni istem. Le-tega lahko razvrstimo v dve skupini, in sicer: *osnovni sistem civilnega prava* in *regulacijski sistem*, ki je specifičen za stanovanjsko financiranje.

Prvo skupino povezujemo večinoma z lastninskimi in pogodbenimi pravicami. Najpomembnejša je ureditev lastninskih pravic za nepremičnine, saj bodo le tako lahko ljudje z njimi trgovali in jih uporabljali kot poroštvo. Problem pa leži v uveljavljanju teh pravic, saj le-te ne morejo biti varovane, če nepremičnina ni tudi vpisana v register. V večini držav so v registrih nepopolni in neažurni podatki, saj so bili izgubljeni ali pa so zastareli. V Sloveniji predstavlja pomanjkanje podatkov veliko hibo stanovanjskega področja, saj ne vemo kaj se dogaja z najemnim stanovanjskim skladom, zlasti s tržnim. Podatki, ki jih odkrije državna statistika so brez dodatne obdelave manj uporabni za izvajanje ali pripravo stanovanjske politike v zasebnem najemnem sektorju.

Drugi tip pravne infrastrukture za stanovanjsko financiranje so primerni regulacijski okvirji za hipotekarno posojanje. Nujen je obstoj korektnih pravil glede zaščite za potrošnika, ki bodo varovali posojilojemalce pred goljufijami in zlorabami posojilodajalcev. Potrebno je nadzirati in regulirati finančno sposobnost hipotekarnih posojilojemalcev, še posebej, kadar kot vir financiranja uporabljajo sredstva ljudstva, kot so depoziti ali vrednostni papirji. Prav tako morajo biti izpolnjeni takšni sistemski pogoji, v katerih so dolgoročna posojila varna naložba tako za kreditodajalca-banko, kot tudi sorazmerno poceni vir za tistega, ki posojilo najema. Če je s pravno regulatornim okvirjem možno zagotoviti, da banke ne bodo izpostavljene previsokim tveganjem, bodo le-te v ceno posojila vračunale tudi manjše premije za pokritje rizika, kar bo pripomoglo k nižji obrestni meri.

7. SKLEP

Učinkovit sistem stanovanjskega financiranja je eden ključnih elementov stanovanjske politike in ima velik vpliv na blaginjo ljudi. Dve najpomembnejši vprašanji, ki se nanašata na stanovanjsko oskrbo sta kakovost in dostop. Ljudje niso zadovoljni s kakršnim koli stanovanjem, ampak si želijo, da naj bo le-to čim bolj kakovostno in naj zagotavlja zdravo in civilizirano bivanje. Dostop do takega stanovanja pa je drug pomemben dejavnik, saj si vsak ne more privoščiti takšnega stanovanja, kot bi si ga želel. Med tema dvema dejavnikoma torej obstaja zamenjava ali po angleško trade-off, saj večja kot bo kakovost stanovanja, manj posameznikov bo imelo dostop do njega. Kakovost povzroča stroške, ti pa omejujejo dostop. V tem trenutku mora v igro vstopiti stanovanjsko financiranje, ki pomeni nekakšen most čez vrzel med težnjami ljudi in njihovimi finančnimi sposobnostmi.

Začetek devetdesetih let je za vse tranzicijske države prinesel ogromno sprememb, tako seveda tudi na področje stanovanjske oskrbe in stanovanjskega financiranja. Kljub velikim pretresom, krizam v gospodarstvu, veliki inflaciji na začetku njihove samostojne poti, se stanje v Estoniji, Latviji, Litvi in Sloveniji izboljšuje. Vseeno pa še ne moremo trditi, da v teh državah že obstajajo učinkoviti sistemi stanovanjskega financiranja. Problem predstavljajo predvsem starost in slabo

vzdrževanje obstoječega stanovanjskega sklada, pomanjkanje dolgoročnih finančnih virov, premalo razvito hipotekarno kreditiranje, pomanjkanje zasebnega kapitala in premalo razvit najemni sektor. Delež lastniških stanovanj je v teh državah (z izjemo Latvije) izredno visok, kar pa kljub zaželenosti te oblike povzroča negativne učinke. Predvsem na tem področju izstopata skromna mobilnost delovne sile in nezmožnost izpolnjevanja osnovnih odgovornosti lastnikov. Tudi zato je nujno zagotoviti bolj živahen najemni sektor. Da bo sistem najemnih stanovanja uspešen, mora nuditi gospodinjstvom različne možnosti, predpisati skladno in razumljivo strukturo najemnin, prav tako mora biti tudi reguliran. Sistem najemnin mora imeti tokove kapitala, ki morajo pokriti vsaj stroške delovanja, in sicer stroške upravljanja, vzdrževanja in stroške zavarovanja.

V tranzicijskih državah prav tako obstaja pomembno potencialno povpraševanje po bolj kakovostnih rezidencah. Za povečanje ponudbe je potrebno vzpodbujati novogradnje in obnovo trenutnih rezidenc. Zagotovljen mora biti ustrezen sistem financiranja, kar bo pripomoglo k transakcijam.

Pri razvoju hipotekarnega kreditiranja je potrebno upoštevati pomembnost financiranja le-tega preko izdaje hipotekarnih obveznic. Seveda pa zahteva izdajanje takih obveznic močno pravno podlago in široko bazo investitorjev. Nujna je prisotnost razvitih domačih investitorjev, ki bodo omogočali vzdrževanje rasti financiranja s hipotečnimi obveznicami.

Vse to so vprašanja in izzivi, ki jih bo v prihodnosti potrebno rešiti, če bo država želela zagotoviti kar največjo blaginjo ljudi in poskrbeti, da bo vsak imel možnost priti do primernega bivališča, pa naj bo to lastno ali najemniško stanovanje.

LITERATURA:

1. Andrews Dimitrovska Kaliopa, Mali Černič Barbara: Slovenia, Effects of Privatisation. Turkington Richard, ur., High-rise housing in Europe: Current trends and future prospects. Delft : Delft University Press, 2004, str. 249-264.
2. Cirman Andreja: Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Doktorska disertacija. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2003. 250 str.
3. Cirman et al.: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2000. 128 str.
4. Dolinšek Tatjana: Ekonomsko-finančni vidiki stanovanjskega gospodarstva v Republiki Sloveniji. Magistrsko delo. Maribor : Ekonomsko poslovna fakulteta, 2001. 158 str.
5. Držanič Jasmina: Housing Financing Models. Magistrsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1995. 69 str.
6. Gomezel Boris: Institucije stanovanjskega varčevanja v ZDA, Italiji in Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1990. 47 str.
7. Hitij Karmen: Financiranje stanovanjskega področja. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1997. 42 str.
8. Jacobson Igor: The Housing Sector in Estonia. Housing Finance in Transition Economies. Pariz : Organisation for Economic Co-Operation and Development, 2000, str.51-64.
9. Jurgaityte Dalia: Framework for the Housing Sector of Lithuania. V: Housing Finance in Transition Economies. Pariz : Organisation for Economic Co-Operation and Development, 2000. str. 97-124.
10. Kaklauskas A. Habil, Zavadskas E.K.: Analysis, Modeling and Forecasting of Housing Credit Access in Lithuania. Workshop on Housing Finance, Timisaora (Romunija), 30. januar-1. februar 2000. 10 str.
11. King Peter: Understanding Housing Finance. London, Routledge, 2001. 196 str.
12. Kričej Mojca: Analiza sekundarnega trga stanovanj v Ljubljani. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1990. 67 str.
13. Kramžar Barbara: Neznosna lahkost najemniškega bivanja. Delo, Ljubljana, 12.12.2003, II. oglasna priloga.
14. Križnik Božena: Berlin ima, kar manjka Ljubljani. Delo, Ljubljana, 21.09.2004, str. 5.
15. Kužet Zora: Divji slovenski stanovanjski trg. Večer, Maribor, 18.12.2004, str. 36.
16. Magajna Mateja: Stanovanjsko varčevanje in kreditiranje. Diplomsko delo. Ljubljana : Visoka poslovna šola, 2001. 32 str.
17. Mandič Srna: Stanovanje in država. Ljubljana : Znanstveno in publicistično središče, 1996. 206 str.
18. Mandič Srna: Pravica do stanovanja. Ljubljana : Visoka šola za socialno delo, 1999. 307 str.
19. Miklobušec Aleksa: Stanovanjska oskrba v Sloveniji in možnost pridobitve stanovanj. Diplomsko delo. Ljubljana : Visoka poslovna šola, 2002. 32 str.
20. Norris Michelle, Shiels Patrick: Regional National Report on Housing Developments in European Countries, Synthesis Report. Dublin : The Housing Unit, 2004. 178 str.
21. Oblak Saša: Analiza stanja na trgu stanovanj v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2003. 50 str.
22. Oplotnik Žan, Križanič France: Narodnogospodarski vidiki nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Narodno Gospodarstvo, Ljubljana, 48(2002), 5/6, str. 436-449.
23. Petkovšek Janez: Stanovanj za trg je dovolj. Delo, Ljubljana, 16.09.2004, str. 6.
24. Petkovšek Janez: Stanovanje bo dobil le vsak osmi. Delo, Ljubljana, 08.10.2004, str. 6.
25. Pulec Damjan: Zavarovanje hipotekarnih posojil. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2003. 43 str.
26. Renaud M. Bertrand: The Early years in Eastern Europe and the Former Soviet Union. Presentation to the XXIrst World Congress of Housing Finance Institutions, London, September 13, 1995. 19 str.

27. Renčelj Alenka: Analiza alternativ stanovanjskega varčevanja. Diplomsko delo. Ljubljana : Visoka poslovna šola, 2002. 33 str.
28. Rubin Miha: V Mariboru okoli 200 novih stanovanj. Delo, Ljubljana, 29.10.2004, str. 6.
29. Starič-Strajnar Barbara: Housing Finance in Slovenia. Housing Finance in Transition Economies. Pariz : Organisation for Economic Co-Operation and Development, 2000, str. 149-160.
30. Stephens Mark: International Models of Housing Finance: Housing Systems in the Western and Transition Economies. Housing Finance in Transition Economies. Pariz : Organisation for Economic Co-Operation and Development, 2000, str. 175-182.
31. Sušnik Lidija: Oblike in možnosti financiranja prenove in vzdrževanja nepremičnin. Diplomsko delo. Ljubljana : Visoka poslovna šola, 2003. 36 str.
32. Takahiro Yasui: Housing Finance in Transition Economies. Housing Finance in Transition Economies. Pariz : Organisation for Economic Co-Operation and Development, 2000, str. 7-36.
33. Vecvagare Laura: Housing Finance in Lavtia. Housing Finance in Transition Economies. Pariz : Organisation for Economic Co-Operation and Development, 2000. str. 81-122.
34. Žižek Katja: Pri starših živi vedno več mladih. Delo, Ljubljana, 31.08.2004, str. 5.

VIRI:

1. Bilten Banke Slovenije. [URL: http://www.bsi.si/html/publikacije/bilteni/index.html], 12.12.2004.
2. Časopis Delo. [URL:http://www.delo.si], 26.12.2004.
3. Economic Survey of Europe, 2004 No.1. [URL: http://www.unece.org/ead/pub/041/041c3.pdf, http://www.unece.org/ead/pub/042/042appendix.pdf, http://www.unece.org/ead/pub/041/041c1.pdf], 22.11.2004.
4. Girard E. Giles: Development from Inside Out-The Making of National Housing Finance Policy. [URL: http://www.reic.ca/erres/memberpublications/pdf/GirardMayJune2001.pdf], 15.10.2004.
5. Konvencije: Socialna listina. [URL: http://www.idcse.nuk.si/k_-_po_spre_-_163.html], 09.01.2005.
6. Stanovanjski sklad. [URL: http://www.stanovanjskisklad-rs.si/index.php?location=1_5_0_0_0,1_5_6_0_0], 20.09.2004.
7. Statistični trendi v Evropi. [URL: http://www.unece.org/stats/trends/ch7/7.1xls-23k-18/sep/2003], 04.11.2004.
8. Statistični urad RS. [URL: http://www.stat.si/letopis/index_vsebina.asp?poglavje=21&leto2003&jezik=si], 05.01.2005.

SLOVARČEK SLOVENSKIH PREVODOV TUJIH IZRAZOV

davčna olajšava	tax relief
dolgoročni kredit	long-term credit
dolžnik	borrower
dospelost	maturity
hipoteka	mortgage
hipotekarne obveznice	mortgage backed securities
hipotekarno jamstvo	mortgage guarantee
hipotekarno posojilo	mortgage loan
imputirana najemnina	imputed rent
individualne subvencije	subject subsidies
lastnik stanovanja	landlord
lastniško stanovanje	owner occupied
najemnik	tenant
pogodbene varčevalne sheme	contractual saving schemes
poroštvo	collateral
posojevalec, upnik	lender
postopek zaplenitve premoženja	foreclosure
privatno najemno stanovanje	private rented dwelling
razmerje med višino posojila in vrednostjo nepremičnine	LTV (loan to value ratio)
sistem stanovanjskega financiranja	housing finance system
(socialno) neprofitno najemno stanovanje	social (public) rented
stanovanje	dwelling
stanovanjska politika	housing policy
stanovanjske zaloge (enote)	housing stock
stanovanjsko financiranje	housing finance
stvarne subvencije	object subsidies
začetni polog	downpayment
začetno odplačilo	initial payments
zemljiška knjiga	land register

PRILOGA 1: Primer varčevalne pogodbe

BANKA..., davčna številka..., (v nadaljevanju banka)

In

priimek in ime _____, EMŠO _____
stalno bivališče _____
št. osebnega dokumenta _____, izdajatelj _____, datum izdaje
_____davčna št. _____ (v nadaljevanju varčevalec)

in

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana

s k l e p a j o

POGODBO O VARČEVANJU
V NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI
ŠTEV. .....

1. člen

Banka si je pridobila pravice za sklepanje pogodb o varčevanju po pogojih nacionalne stanovanjske varčevalne sheme za leto 2003, varčevalec pa želi varčevati po pogojih nacionalne stanovanjske varčevalne sheme kot jih določa zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur.l. RS 86/2000) in ta pogodba.

V okviru te pogodbe pogodbene stranke prevzemajo naslednje obveze:

- varčevalec bo redno varčeval celotno varčevalno dobo,
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad bo varčevalcu v primeru rednega varčevanja
- letno nakazoval premijo, ki jo zagotavlja država;
- banka bo premije pripisovala varčevalni vlogi varčevalca, revalorizirala in obrestovala privarčevana
- sredstva in nakazane premije ter po izteku varčevalne dobe varčevalcu, ki bo redno varčeval,
- ponudila dolgoročno stanovanjsko posojilo po pogojih nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in
- te pogodbe.

Obveznosti in pravice iz te pogodbe lahko varčevalec kadarkoli prenese na zakonca oziroma osebo, kateri v skladu s predpisi o zakonski zvezi pripadajo enake pravice kot zakonskemu partnerju, otroke ali vnuke.
Prenos pravic in obveznosti se uredi z dodatkom k tej pogodbi.

2. člen

Varčevalec bo varčeval tako, da bo ..... let redno vplačeval obrok v višini ..... tolarjev mesečno (v nadaljevanju: pogodbeni mesečni obrok).

Višine pogodbenega mesečnega obroka varčevalec med trajanjem varčevalne pogodbe ne more spreminjati.

Pogodbeni mesečni obrok se lahko spremeni le po izteku dvanajstih mesecev varčevanja skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti (revalorizacija).

Novo višino mesečnega obroka za naslednjih dvanajst mesecev določi Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi podatkov o revalorizaciji za preteklih dvanajst mesecev, z zaokrožitvijo na 100 tolarjev navzgor, in jo sporoči banki najkasneje do 15. v zadnjem mesecu posameznega leta varčevanja.

Banka takoj po sporočilu iz prejšnjega odstavka obvesti varčevalca o novi višini pogodbenega mesečnega obroka.

Varčevalec s podpisom te pogodbe pooblašča Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, da sporoči spremenjeno višino pogodbenega mesečnega obroka banki, kateri je dal pooblastilo za plačevanje obveznosti, ki se ponavljajo v enakih ali neenakih zneski - trajni nalog v breme njegovega tekočega računa za plačevanje obveznosti po tej pogodbi.

3. člen

Varčevalec lahko pogodbene mesečne obroke vplačuje redno mesečno ali enkrat letno v višini dvanajstih pogodbenih mesečnih obrokov.

Pogodbene mesečne obroke mora varčevalec vplačati v naslednjih rokih:

- v primeru mesečnih vplačil pogodbenih mesečnih obrokov: prvi pogodbeni mesečni obrok ob podpisu varčevalne pogodbe, naslednje pa vsak mesec do konca vsakega meseca do izteka varčevalne dobe,

- v primeru enkratnih letnih vplačil v skupni višini 12 pogodbenih mesečnih obrokov: prvih 12 pogodbenih mesečnih obrokov ob podpisu varčevalne pogodbe in nato vsakič 12 pogodbenih mesečnih obrokov do konca vsakega prvega meseca vsakega varčevalnega leta.

Varčevalec lahko katerokoli varčevalno leto spremeni način vplačevanja iz mesečnega v letnega ali obratno. Varčevalec mora o nameri spremembe načina vplačevanja obvestiti banko najmanj en mesec pred nastopom novega varčevalnega leta.

4. člen

Varčevalec lahko v okviru posameznega varčevalnega leta vplača poljubno število pogodbenih mesečnih obrokov tudi vnaprej, vendar mora biti v vsakem pogodbenem letu vplačanih dvanajst pogodbenih mesečnih obrokov.

Varčevalec lahko ne glede na prejšnji odstavek vplača pogodbene mesečne obroke vnaprej tudi zadnji mesec vsakega varčevalnega leta za naslednje varčevalno leto.

5. člen

Varčevalec lahko v celotni varčevalni dobi zamudi s plačilom pogodbenega mesečnega obroka največ enkrat pri varčevalni dobi pet let oziroma največ dvakrat nezaporedno pri varčevalni dobi deset let, vendar mora v tem primeru že v naslednjem mesecu vplačati dvojni pogodbeni mesečni obrok.

V primeru zamude 12. pogodbenega mesečnega obroka vsakega varčevalnega leta in plačila tega skupaj z naslednjim pogodbenim mesečnim obrokom, mu pravica do premije pripade po izpolnitvi letne obveznosti (vplačilu 12. pogodbenega mesečnega obroka).

Če varčevalec, ki varčuje z vplačevanjem 12 pogodbenih mesečnih obrokov skupaj, zamudi vplačilo v prvem mesecu novega varčevalnega leta, lahko nadaljuje z varčevanjem po sklenjeni varčevalni pogodbi samo, če celo varčevalno leto, v katerem je zamudil s plačilom enkratnega zneska, nadaljuje z vplačevanjem pogodbenih mesečnih obrokov po pogojih iz drugega odstavka tega člena.

6. člen

Varčevanje po varčevalni pogodbi preneha pri petletnem varčevanju zadnji dan v 60. oziroma pri desetletnem varčevanju zadnji dan v 120. mesecu po sklenitvi varčevalne pogodbe.

Varčevalec po izteku varčevalne pogodbe prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi. Za privarčevana sredstva se šteje vsa plačila po pogodbi, pripadajoče premije za celotno varčevalno dobo, pripisana revalorizacija in obresti.

7.člen

Banka privarčevana sredstva varčevalca in pripisane premije iz tretjega odstavka 13. člena te pogodbe revalorizira skladno s predpisi.

Banka varčevalcu mesečno obrestuje vplačila po obrestnih merah v višini 1,65% letno za petletno varčevanje oziroma 3,00% letno za desetletno varčevanje.

Banka obračunava obresti iz prejšnjega odstavka na:

- zneske vplačil varčevalca od dneva nakazila,

- pripisane premije - od dneva prejema na račun banke do konca obračunskega obdobja, pripiše pa jih koncem vsakega koledarskega leta in ob zaključku varčevanja.

8. člen

Realne obrestne mere za varčevanje iz drugega odstavka prejšnjega člena so fiksne. Spremenijo se lahko le s sklepom Vlade Republike Slovenije v primeru velikih sprememb obrestnih mer na finančnem trgu. Ne glede na morebitne spremembe realnih obrestnih mer pa obrestni razmik z realnimi obrestnimi merami iz 18. člena te pogodbe ostaja praviloma nespremenjen.

9. člen

Varčevalec ima pravico odstopiti od varčevalne pogodbe, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, in sicer:

1. pri odstopu pred enim letom varčevanja - kot za vloge na vpogled;
2. pri odstopu po enem letu varčevanja - v pogodbeni višini.

Varčevalec ni več upravičen do premij, ki jih je v času varčevanja prejel. Zato mu jih banka razknjiži in v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od pogodbe vrne Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu. Odstop od pogodbe se uredi kot sprememba varčevalne pogodbe. Če od pogodbe odstopi varčevalec z varčevalno pogodbo na deset let po sedmih ali več letih varčevanja, mu pripadajo za celotno obdobje varčevanja:

1. obresti v višini za petletno varčevanje,
2. pet premij v višini za petletno varčevanje,
3. pravica do posojila po pogojih iz drugega odstavka 20. člena te pogodbe.

Banka izvrši poračun višine obresti in premij. Razliko v ugotovljeni višini premij vrne Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od
varčevalne pogodbe.

10. člen

Šteje se, da je varčevalec odstopil od varčevalne pogodbe, če:

- poda pismeno izjavo banki, da odstopa, z dnem podpisa izjave,
- ne plača tri mesečne obroke, z dnem zapadlosti tretjega neplačanega pogodbenega mesečnega obroka.

V primeru odstopa od varčevalne pogodbe iz prejšnjega člena banka vrne varčevalcu privarčevana sredstva stoti dan od dneva odstopa. Če je stoti dan dela prost dan, banka vrne varčevalcu privarčevana sredstva zadnji delovni dan pred tem dnevom.

Za privarčevana sredstva se šteje vsa plačila po varčevalni pogodbi, pripisano revalorizacijo in obresti, v primeru iz tretjega odstavka prejšnjega člena pa tudi pripadajoče premije.

11. člen

Premija je znesek, ki letno pripade varčevalcu kot vzpodbuda za redno dolgoročno varčevanje po pogojih nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

12. člen

V primeru rednega varčevanja, kot ga določata 3. in 4. člen te pogodbe varčevalcu letno pripade premija, in sicer v višini enega pogodbenega mesečnega obroka varčevanja oziroma 1/12 enkratnega letnega vplačila 12 pogodbenih mesečnih obrokov v okviru petletne varčevalne dobe oziroma v višini 1,25 pogodbenega mesečnega obroka oziroma ene dvanajstine enkratnega letnega vplačila 12 pogodbenih mesečnih obrokov v okviru desetletne varčevalne dobe. Premija iz prejšnjega odstavka pripada varčevalcu tudi v primeru iz 5. člena te pogodbe.

13. člen

Upravičenost varčevalca do premij ugotavlja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi poročila banke.

Ugotavljanje, ali je varčevalec upravičen do premije, se zaključi s sklepom, zoper katerega je dopustna posebna pritožba na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad v osmih dneh od prejema sklepa. Zoper dokončno odločitev je v 30 dneh dopustna pritožba na pristojno upravno sodišče, ki pa ne zadrži njene izvršitve.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad zagotovi nakazilo premije za varčevalca do 15. delovnega dne v mesecu po izpolnitvi pogojev za pridobitev premije.

14. člen

Če varčevalec zamudi s plačilom mesečnega obroka enkrat več kot to določa 5. člen te pogodbe, pa zamujeni obrok plača takoj z naslednjim obrokom, mu pravica do premije za to varčevalno leto ne pripade.

Varčevalec v primeru iz prejšnjega odstavka lahko nadaljuje z varčevanjem tako, da podaljša varčevalno dobo za eno leto in s tem pridobi možnost za 5 oziroma 10 premij. Podaljšanje varčevalne dobe se uredi s spremembo pogodbe v obliki dodatka.

O dopustnosti podaljšanja varčevalne dobe iz prejšnjega odstavka po predhodnem soglasju Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada odloča banka s sklepom, zoper katerega je dopustna posebna pritožba, ki jo vloži varčevalec na Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad v 8 dneh od prejema sklepa. Zoper dokončno odločitev je v 30 dneh dopustna pritožba na pristojno upravno sodišče, ki pa ne zadrži njene izvršitve.

15. člen

Varčevalec, ki je redno varčeval celo varčevalno dobo in pridobil vse premije skladno z 12. oziroma 14. členom te pogodbe, pridobi pravico do posojila za namene iz 21. člena te pogodbe pod pogoji iz te pogodbe.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad varčevalcu iz prejšnjega odstavka izda potrdilo o izpolnitvi pogojev za pridobitev posojila.

16. člen

Banka se zavezuje, da bo varčevalcu iz prvega odstavka prejšnjega člena te pogodbe oziroma osebam, na katere se skladno z zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi lahko prenese pravica iz varčevalne pogodbe, nudila dolgoročno stanovanjsko posojilo po pogojih in za namene, določene s to pogodbo v višini 2,20 kratnika po petletnem varčevanju oziroma 2,20 kratnika po desetletnem varčevanju glede na privarčevana sredstva.

Za privarčevana sredstva se šteje vsa plačila po pogodbi, pripadajoče premije za celotno varčevalno dobo, pripisano revalorizacijo in obresti.

V primeru podaljšanja varčevalne dobe iz drugega odstavka 14. člena te pogodbe je osnova za določitev višine in odplačilne dobe posojila privarčevani znesek v letih, ko je varčevalec pridobil premije, odplačilna doba pa je enaka dvojnemu številu let, v katerih je varčevalcu pripadla premija.

Varčevalcu iz tretjega odstavka 9. člena te pogodbe pripada pravica do stanovanjskega posojila v višini in po pogojih za petletno varčevanje.

17. člen

Odplačilna doba za posojila iz prejšnjega člena je enaka dvojnemu številu let, v katerih je varčevalcu pripadla premija, to je 10 oziroma 20 let.

18. člen

Realne obrestne mere za posojila iz 16. člena te pogodbe so:

- 2,45% letno - za posojila na 10 let,
- 3,80% letno - za posojila na 20 let.

19. člen

Realne obrestne mere za posojila iz prejšnjega člena so fiksne.

Spremenijo se lahko le s sklepom Vlade Republike Slovenije v primeru velikih sprememb obrestnih mer na finančnem trgu. Ne glede na morebitne spremembe realnih obrestnih mer pa obrestni razmik z realnimi obrestnimi merami iz 7. člena te pogodbe praviloma ostaja nespremenjen.

20. člen

Varčevalec iz 15. člena oziroma oseba iz tretjega odstavka 1. člena te pogodbe, ki se odloči, da izkoristi pravico do posojila pod pogoji te pogodbe (v nadaljnjem besedilu: posojilojemalec), na podlagi potrdila iz drugega odstavka 15. člena te pogodbe z banko sklene posojilno pogodbo za namene iz 21. člena te pogodbe.

Posojilo je lahko odobreno 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 tudi odgovorni za odplačilo celotnega dolga.

Kreditno sposobnost posojilojemalca in soplačnikov ugotavlja banka v skladu z veljavnimi predpisi in poslovno politiko banke.

Posojilojemalec mora posojilo ustrezno zavarovati v skladu s poslovno politiko banke.

21. člen

Posojilojemalec odobreno posojilo lahko porabi samo za:

1. nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
2. gradnjo individualne stanovanjske hiše (tudi nadomestno gradnjo, nadzidavo ali dozidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja),
3. rekonstrukcijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše ali
4. adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
5. nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše,
6. plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča,
7. plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče,
8. plačilo projektne dokumentacije v zvezi z nameni iz prejšnjih točk tega člena,
9. poplačilo že najetih posojil za namene, navedene v tem členu.

Črpanje odobrenega posojila je dokumentarno.

22. člen

Banka je dolžna varčevalca tri mesece pred iztekom varčevalne dobe iz 6. oziroma 14. člena te pogodbe pisno opozoriti na pravico do pridobitve posojila pod pogoji te pogodbe. Banka zagotavlja posojilojemalcem možnost najema posojila po pogojih iz te pogodbe, vendar najkasneje v roku enega leta po izpolnitvi pogojev iz 15. člena te pogodbe.

Varčevalec mora zahtevi za pridobitev posojila predložiti dokaz, da bo odobreno posojilo namenil za stanovanjske potrebe iz prvega odstavka 21. člena te pogodbe. Za takšen dokaz se šteje:

- v primeru nakupa stanovanja ali stanovanjske hiše - pogodba o takšnem nakupu,
- v primeru gradnje individualne stanovanjske hiše in rekonstrukcije lastnega stanovanja oziroma stanovanjske hiše - veljavno gradbeno dovoljenje,
- v primeru adaptacije lastnega stanovanja oziroma stanovanjske hiše - najmanj odločba o dovolitvi priglašenih del, lahko pa tudi veljavno gradbeno dovoljenje,
- v primeru nakupa stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše - pogodba o takšnem nakupu in potrdilo pristojnega občinskega organa, da prostorski izvedbeni akt na takšnem zemljišču omogoča gradnjo stanovanjske hiše,
- v primeru plačila stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča - pravnomočna odločba občinskega organa o odmeri komunalnega prispevka,
- v primeru plačila odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča – pravnomočna odločba pristojne upravne enote o odmeri odškodnine zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda,
- v primeru plačila projektne dokumentacije - pogodba med investitorjem in projektivnim podjetjem o izdelavi te dokumentacije, in
- v primeru poplačila že najetih posojil za namene iz 21. člena te pogodbe - pogodba o stanovanjskem posojilu.

23. člen

Banka se zavezuje, da varčevalcu ne bo zaračunavala stroškov za sklenitev in vodenje varčevalne pogodbe ter odobritev, sklenitev posojilne pogodbe in vodenje posojila po tej pogodbi.

24. člen

Podatke o varčevalcu vodi banka in so poslovna skrivnost banke.

Banka daje te podatke le varčevalcu, Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu za izpolnitev njegove pravice do premij in sodišču na njegovo zahtevo ali kadar je z zakonom tako določeno.

Varčevalec dovoljuje banki, da vzpostavi, obdeluje, hrani in posreduje njegove osebne podatke, ki so povezani z izvajanjem te pogodbe.

Varčevalec se zavezuje, da bo banki sporočil vsako spremembo, pomembno za izvajanje te pogodbe.
Varčevalec izrecno privoli, da banka na njegov račun opravi poizvedbe o njegovih osebnih podatkih pri drugih upravljalcih zbirk podatkov, ki bi jih banka ne imela ali jih varčevalec ni posredoval, pa so potrebni za dosego namena te pogodbe.

Banka bo osebne podatke izbrisala iz svojih zbirk podatkov, ko bo dosežen namen te pogodbe, če predpisi ne določajo druge dobe hranjenja teh podatkov.

25. člen

Po 4. točki 27. člena zakona o davku na dodano vrednost davek ni obračunan.

26. člen

Spore iz te pogodbe rešuje sodišče v Ljubljani.

27. člen

Pogodba je napisana v dveh (2) izvodih, od katerih prejme en (1) izvod varčevalec in enega banka (1).

Datum: _____

STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD	VARČEVALEC:	BANKA:
PO POOBLASTILU:		
_____	_____	_____

PRILOGA 2: Zemljevid s prikazom obravnavanih držav