

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**KONVERZIJA NEPREMIČNIN V RAZMERAH STARAJOČEGA  
PREBIVALSTVA**

Ljubljana, junij 2010

ANITA JESIH

## **IZJAVA**

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

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_

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

# KAZALO

UVOD.....	1
1 MOŽNOSTI RAZVOJA INSTRUMENTOV KONVERZIJE V SLOVENIJI.....	2
1.1 Staranje prebivalstva.....	2
1.1.2 Posledice staranja prebivalstva.....	4
1.1.2.1 Večanje javnih izdatkov za pokojninsko in invalidsko zavarovanje ter socialno varstvo in nego starejših.....	4
1.1.2.2 Zmanjšanje števila delovno sposobnega prebivalstva.....	8
1.2 Analiza starostne sestave prebivalstva Slovenije in ocena prihodnjih demografskih gibanj.....	8
1.3 Dohodkovni položaj starejših v Sloveniji.....	10
1.4 Stanovanjska politika v Sloveniji in posledice na strukturo lastništva.....	12
2 RAZVOJ INSTRUMENTOV KONVERZIJE NEPREMIČNIN V EVROPSKI UNIJI ....	13
2.1 Razvoj lastniških stanovanj v Evropi.....	14
2.2 Dejavniki, ki vplivajo na razvoj instrumentov konverzije nepremičnin.....	15
2.2.1 Hipotekarni trg.....	15
2.2.2 Pokojninski sistem.....	16
2.2.3 Najemni trg.....	18
2.3 Vloga lastništva stanovanja pri starostnikih.....	19
2.4 Finančni instrumenti za sprostitev lastniškega kapitala.....	20
2.4.1 Prodajna pogodna z odloženim prenosom lastninske pravice (angl. <i>life estate</i> )	21
2.4.2 Prodaja ob hkratnem povratnem najemu (angl. <i>sale and leaseback</i> ).....	21
2.4.3 Obratno hipotekarno posojilo (angl. <i>reverse mortgage</i> ).....	22
2.5 Razlogi za in proti uporabi stanovanjskega premoženja v dohodek.....	23
3 IZVEDBA INSTRUMENTOV KONVERZIJE PREMOŽENJA V SLOVENIJI.....	23
3.1 Nacionalni stanovanjski program (NPSta).....	24
3.1.1 Socialni instrumenti v stanovanjski oskrbi.....	25
3.2 Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.....	26
3.2.1 Izvedba instrumenta konverzije premoženja v Mestni občini Ljubljana.....	27

3.2.2	Prednost vključitve zavarovalnic.....	28
3.2.3	Prednost nadomestitve najema z odplačno služnostjo.....	28
3.3	Oskrbovana stanovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubjana <sup>29</sup>	
4	RAZLOGI ZA MAJHNO POVPRASEVANJE PO INSTRUMENTIH KONVERZIJE NEPREMIČNIN V SLOVENIJI.....	30
	SKLEP.....	31
	LITERATURA IN VIRI.....	34

## KAZALO TABEL

<b>Tabela 1 :</b>	<b>Dolgoročna vzdržnost javnih financ v % BDP.....</b>	<b>7</b>
<b>Tabela 2:</b>	<b>Delež upokojencev, ki živijo v upokojenskih gospodinjstvih (kot % od vseh upokojencev).....</b>	<b>11</b>
<b>Tabela 3:</b>	<b>Struktura stanovanjskega sektorja po vrsti zasedenosti v Sloveniji.....</b>	<b>12</b>
<b>Tabela 4:</b>	<b>Razvoj lastniških stanovanj po državah od 1994 do 2006.....</b>	<b>14</b>
<b>Tabela 5:</b>	<b>Lastništvo stanovanj v novih članicah, 2006.....</b>	<b>15</b>
<b>Tabela 6:</b>	<b>Izdatki v javne in izdatki v zasebne pokojninske sklade v % BDP.....</b>	<b>18</b>
<b>Tabela 7:</b>	<b>Velikost najemniškega sektorja v državah Evropske unije v %.....</b>	<b>19</b>

## KAZALO SLIK

<b>Slika 1:</b>	<b>Celotna stopnja rodnosti v Sloveniji od leta 1999 do 2008.....</b>	<b>3</b>
<b>Slika 2:</b>	<b>Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu v Sloveniji od leta 1989 do 2008 za oba spola.....</b>	<b>4</b>
<b>Slika 3:</b>	<b>Slovenski pokojninski sistem.....</b>	<b>5</b>
<b>Slika 4:</b>	<b>Gibanje starostnih upokojencev v izbranih letih.....</b>	<b>6</b>

<b>Slika 5: Struktura prebivalstva v Sloveniji po starostnih strukturah kot % od celotnega prebivalstva v obdobju 2000–2060.....</b>	<b>8</b>
<b>Slika 6: Projekcija gibanja celotnega števila prebivalstva v obdobju 2020–2060 .....</b>	<b>9</b>
<b>Slika 7: Razmerje med povprečnimi pokojninami in povprečnimi neto plačami v obdobju 1992–2007 .....</b>	<b>10</b>
<b>Slika 8: Stanovanjsko hipotekarno posojilo v % BDP-ja, 1998 in 2007.....</b>	<b>16</b>
<b>Slika 9: Sestava premoženja starejših gospodinjstev (starejši od 55 let): .....</b>	<b>20</b>



## UVOD

V narodnem gospodarstvu se soočamo s staranjem celotnega prebivalstva. In prav spremenjena starostna struktura prebivalstva pomeni velike spremembe, na katere se mora svet začeti pripravljati. Živimo čedalje dlje, pričakovana življenjska doba se podaljšuje, upokojimo se prezgodaj, kar pomeni, da se razmerje med zaposlenimi, ki vplačujejo v pokojninsko blagajno, in tistimi, ki prejemajo pokojnino po sistemu sprotnega prispevnega kritja (angl. *pay as you go*), počasi zmanjšuje. Med nami je in bo vedno več ljudi, potrebnih socialne oskrbe, vse to pa spremlja padajoče razmerje med neto plačo in pokojnino. Zato so potrebni t. i. socialni transferi, ki pa jih država dolgo več ne bo zmogla financirati ne v pričakovani količini ne v kakovosti. Nepremičnine predstavljajo pomemben socialni steber za starejša leta in ohranjanje tega premoženja pomeni, da država financira s starostjo povečane socialne potrebe prebivalstva.

V Sloveniji so starejša gospodinjstva v veliki meri lastniki nepremičnin, predvsem stanovanj. Prav tako velja tudi za Slovenijo trend staranja prebivalstva. Zaradi vse večjega števila starostnikov bo prav zagotavljanje pokojnin vedno večji problem. Ena izmed rešitev so nepremičnine, ki predstavljajo v življenju posameznika največjo posamezno naložbo v okviru njihovega celotnega premoženja. Vendar pa je problem takega premoženja, da se stežka spremeni v likvidna sredstva. Tako je osrednja tema moje diplomske naloge konverzija nepremičnin, ki omogoča starejšim pretvoriti svoje nepremično premoženje v tekoča sredstva.

Namen diplomske naloge je analizirati možnosti razvoja instrumentov konverzije nepremičnin starostnikov v Sloveniji in v Evropski uniji. Ciljna skupina so lastniki stanovanj, starejši od 65 let, ki bi jim ti instrumenti omogočali pretvoriti vrednost njihovih nepremičnin v likvidna sredstva, s čimer bi si zagotovili finančno stabilnost in lažje in bolj kakovostno preživljanje starosti.

V prvem poglavju bom predstavila glavne dejavnike staranja prebivalstva v Sloveniji. Posledice staranja prebivalstva se odražajo na spremenjeni starostni strukturi prebivalstva, na porastu javnih izdatkov za pokojninsko in zdravstveno zavarovanje. Te spremembe vsekakor vplivajo na položaj starostnikov v Sloveniji, zato bodo morali vedno več pozornosti nameniti za finančno varnost po upokojitvi. Drugo poglavje je namenjeno opisu razlogov za majhno povpraševanje po instrumentih konverzije nepremičnin pri nas. V tretjem poglavju bom predstavila razvoj instrumentov konverzije nepremičnin v Evropski uniji, v četrtem poglavju pa bom opisala dosedanje izvedbe instrumentov konverzije nepremičnin v Sloveniji in stanovanjsko politiko starejših v okviru Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

# **1 MOŽNOSTI RAZVOJA INSTRUMENTOV KONVERZIJE V SLOVENIJI**

Za Slovenijo je značilna slaba razvitost instrumentov konverzije nepremičnin. Vzroki so predvsem v nepoznavanju tovrstnih instrumentov, nezaupanju v varnost, visokih stroških za vzpostavitev teh instrumentov na trg, slabih davčnih ureditvah in spodbudah s strani države. Ciljna skupina uporabnikov teh instrumentov so starostniki in lastniki nepremičnin, ki predstavljajo nelikvidno vrsto premoženja. Poleg tega smo v današnjem času priča velikim demografskih spremembam, in sicer spremembam starostne strukture prebivalstva. Vse to prinaša ekonomske posledice na financiranje pokojninskih sistemov, na izdatke, povezane z zdravstvenimi sistemi, povzroča pa tudi spremembe na področju potrošnje in varčevanja, na trgu dela in v produktivnosti, vpliva na gospodarsko rast, javne finance itd. V nadaljevanju bom predstavila stanje teh trendov v Sloveniji, ki vplivajo na možnosti razvoja instrumentov konverzije nepremičnin.

## **1.1 Staranje prebivalstva**

V 20. stoletju je svet zaznamovala demografska tranzicija, kar pomeni, da sta se znižali stopnja rodnosti in smrtnosti, zelo pa sta se dvignili življenjska doba in število prebivalstva. Na prelomu tisočletja je v Evropi 20 % starega prebivalstva, najbolj pa narašča število ljudi, ki potrebujejo veliko socialne oskrbe in zdravstvene nege. Poleg tega pa lahko tudi v prihodnje pričakujemo porast števila starejšega prebivalstva (Dimovski & Penger, 2007, str. 20).

Staranje prebivalstva opredeljujemo kot povečanje deleža prebivalstva nad neko starostno mejo v celotnem prebivalstvu. Starostno mejo predstavlja 65. leto starosti. Prebivalstvo, ki ima več kot 20 % ljudi starih 65 let in več, lahko imenujemo pretirano staro prebivalstvo (Malačič, 2006, str. 21-22). Podaljševanje življenjske dobe prebivalstva je posledica izboljševanja zdravstvenih pogojev ter ekonomskega in socialnega napredka. Ta proces sovпада zlasti v razvitih državah z izrazitim upadanjem števila rojstev. Zaradi tega se zvišuje povprečna starost, dolgoročno pa upada skupno število prebivalcev.

### **1.1.1 Vzroki staranja prebivalstva**

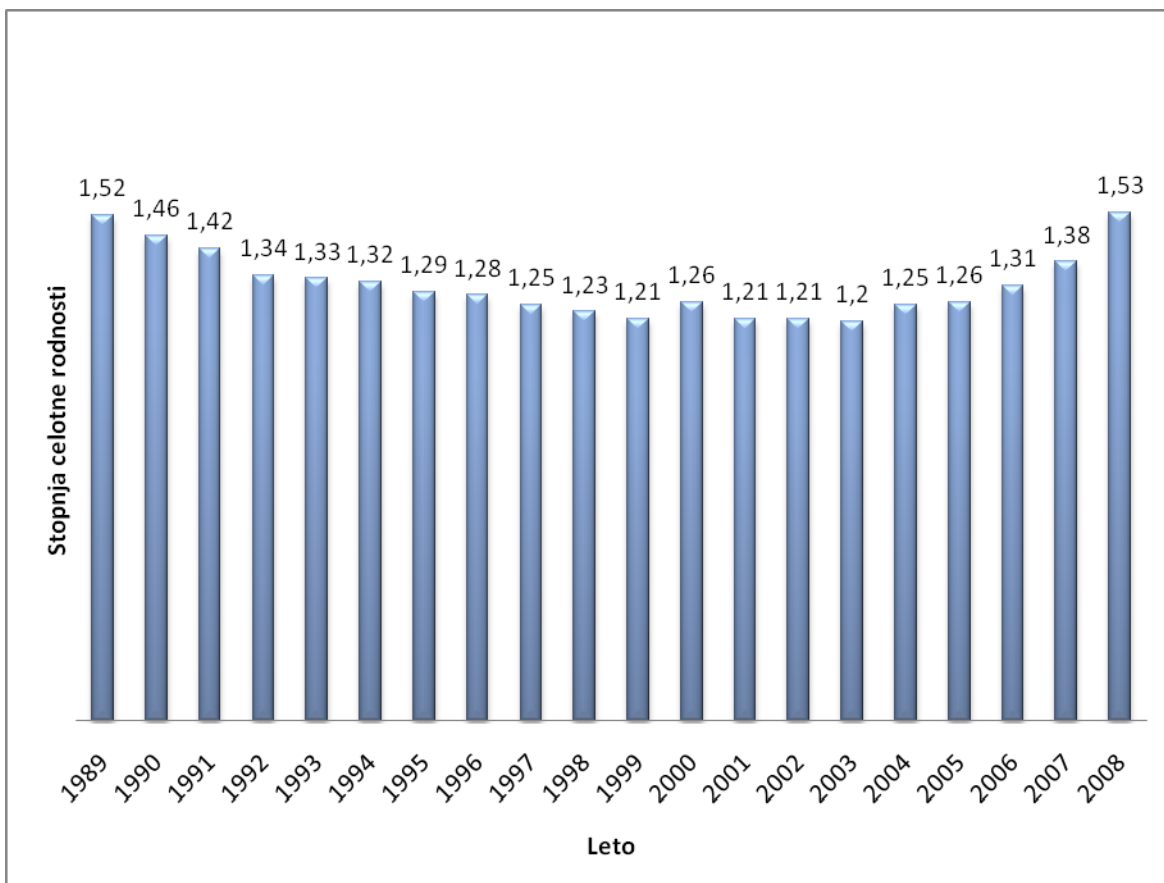
Vzrok staranja prebivalstva je padanje rodnosti in smrtnosti prebivalstva (predvsem dolgoročno padanje rodnosti), to pa zato, ker je rodnost vir priliva v aktivno prebivalstvo, ki vzdržuje in financira staro prebivalstvo (Kraigher, 2003, str. 196).

Rodnost se je v Sloveniji zniževala vse do konca 20. stoletja, odtlej stagnira na zelo nizki ravni. V letu 2008 je število živorojenih otrok prvič po letu 1991 ponovno preseгло 21.000. Rojenih je bilo 21.817 živih otrok. Vrednost celotne stopnje rodnosti, ki pove povprečno število živorojenih otrok na eno žensko v rodni dobi (pri sedanjih umrljivosti in ob



predpostavki, da bo ženska dočkala 49. leto starosti), znaša za leto 2008 1,53. To je najvišja vrednost v zadnjih 20 letih, vendar se kljub temu prebivalstvo Slovenije z nižanjem rodnosti še naprej srečuje. Na sliki 1 je prikazana celotna stopnja rodnosti v Sloveniji v zadnjih 20. letih (Živorojeni otroci, Slovenija, 2008, 2009).

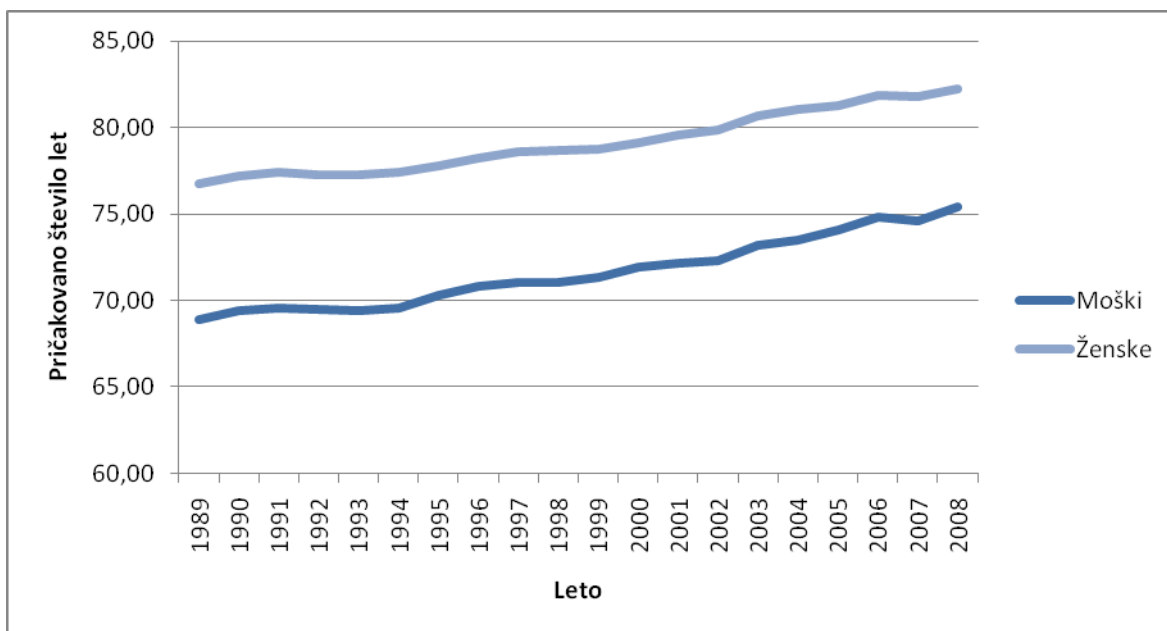
*Slika 1: Celotna stopnja rodnosti v Sloveniji od leta 1999 do 2008*



*Vir: Živorojeni otroci, Slovenija, 2008, 2009*

Upadanje smrtnosti lahko povežemo s podaljševanjem življenjske dobe. Smrtnost upada zaradi izboljšanih zdravstvenih pogojev in višje življenjske ravni. Pri smrtnosti se uporablja kazalnik življenjsko pričakovanje ob rojstvu (Malačič, 2006, str. 113). Kot je prikazano na sliki 2 se v Sloveniji na splošno pričakovano trajanje življenja ob rojstvu za moške in ženske podaljšuje.

Slika 2: Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu v Sloveniji od leta 1989 do 2008 za oba spola



Vir: Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu, 2009

### 1.1.2 Posledice staranja prebivalstva

Staranje prebivalstva bo povzročilo veliko posledic, ki se bodo poznale na številnih področjih v narodnem gospodarstvu. Najbolj jih bo čutili na področju zaposlenosti, upokojevanja in pokojninskega sistema, zasebnega premoženja in varčevalnih navad, medgeneracijskih razmerij in zdravja ter blaginje v postaranih prebivalstvih (Dimovski & Penger, 2007, str 44). Družbeno najbolj aktualne socialno-ekonomske posledice staranja prebivalstva se torej tičejo zaposlenosti in brezposelnosti, značilnosti upokojevanja oziroma prehoda iz aktivnosti v pokoj, zdravstvenega varstva in dolgotrajne oskrbe starejšega prebivalstva (Malačič, 2008, str. 798). Med vsemi posledicami staranja prebivalstva najbolj izstopajo ekonomske posledice staranja populacije, in sicer jih delimo v dve veliki skupini (Dimovski & Žnidaršič, 2006, str. 7):

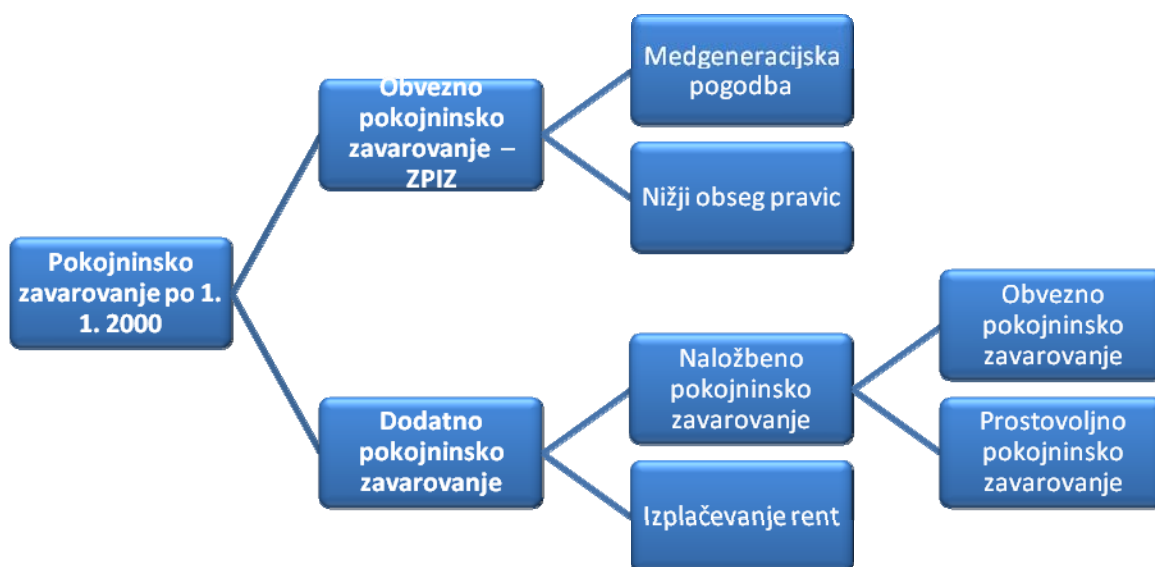
- porast izdatkov za pokojnine ter zdravstveno in socialno varstvo in nego starejših;
- zmanjšano število delovno sposobnega prebivalstva.

#### 1.1.2.1 Večanje javnih izdatkov za pokojninsko in invalidsko zavarovanje ter socialno varstvo in nego starejših

Zavarovanje in uveljavljanje pravic iz pokojninskega in invalidskega zavarovanja je in bo pomemben vidik zagotavljanja neodvisnega življenja in ustrezne socialno-ekonomske zaščite sedanje in prihodnjih generacij starejših. Te pravice se zagotavljajo v sistemu pokojninskega in invalidskega zavarovanja, ki ga sestavljajo obvezno pokojninsko in

invalidsko zavarovanje ter dodatno pokojninsko zavarovanje in predstavlja t. i. prvi steber. Poleg tega pa poznamo še dodatna pokojninska zavarovanja v t. i. drugem stebru in druge oblike zavarovanj in varčevanj v okviru t. i. tretjega stebra.

*Slika 3: Slovenski pokojninski sistem*

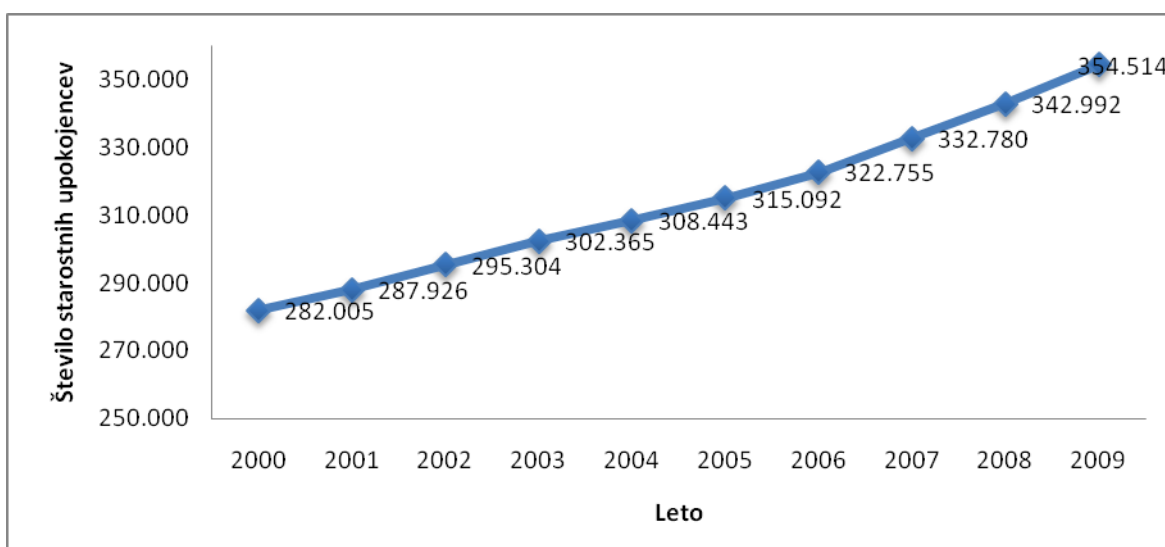


*Vir: H. Bešter, Ali smo v Sloveniji pripravljeni na izzive, povezane s staranjem prebivalstva?, 2008, str. 12*

Pokojninski sistem v Sloveniji, ki temelji na medgeneracijski pogodbi, in sicer na obveznem pokojninskem in invalidskem zavarovanju, je financiran na podlagi sprotnega prispevnega kritja, kjer delovno aktivno prebivalstvo s svojimi prispevki financira upokojensko populacijo. Če je prispevkov premalo in ne zadoščajo za stroške pokojnin, plača razliko država iz proračuna. Problem takega sistema pa nastane ob spremembi demografske strukture prebivalstva v smeri povečanja deleža starejšega prebivalstva.

Na podlagi pokojninske reforme se povprečna starost novih prejemnikov pokojnin povečuje. V letu 2000 je bila povprečna starost prejemnikov pokojnin 57 let in 11 mesecev, v letu 2009 pa je znašala 59 let in 11 mesecev. Povprečno število vseh prejemnikov pokojnin je leta 2009 znašalo 560.458 in se je glede na leto 2000, ko je bilo povprečno število upokojencev 482.420, povečalo za 16,17 %. Povprečno število zavarovancev je bilo leta 2008 904.084 leta 2000 pa 839.381, kar pomeni, da se je povečalo za 7,71 % (Peček Železnik & Šuštar, 2009, str 15-18).

Slika 4: Gibanje starostnih upokojencev v izbranih letih



◆ Starostni prejemniki pokojnin

Vir: J. Peček Železnik & S. Šuštar, Mesečni statistični pregled-maj 2009, 2009, str. 32

S slike 4 je razvidno gibanje starostnih upokojencev. V skladu s trendom staranja prebivalstva je od leta 2000 do leta 2009 število starostnih upokojencev naraslo, in sicer je leta 2000 njihovo število znašalo 282.005, leta 2009 pa 354.514.

Na podlagi opisanega lahko sklepamo, da se ob upoštevanju demografske projekcije primanjkljaju pokojninske blagajne ne bo mogoče izogniti. Tako naj bi do leta 2020 primanjkljaj dosegel 2,4 %, do leta 2050 pa že 10 % bruto domačega proizvoda, kot pravi ocena v Nacionalnem poročilu o strategijah socialne zaščite in socialnega vključevanja 2008–2010 (2008, str. 54). Posledično prinaša negativna demografska sprememba tudi vse nižje pokojnine in s tem slabšanje dohodkovnega položaja upokojencev.

Sistem financiranja zdravstvenega varstva v Sloveniji temelji na mešanem javno-zasebnem modelu financiranja zdravstvenega varstva. Na podlagi zakona o zdravstvenem varstvu in zdravstvenem zavarovanju (t. i. Bismarckov model) je v obvezno zdravstveno zavarovanje vključeno vse prebivalstvo države (Nacionalno poročilo o strategijah socialne zaščite in socialnega vključevanja za obdobje 2008–2010, 2008, str. 63). Vsi aktivni prebivalci plačujejo prispevke za obvezno zdravstveno zavarovanje, pri čemer se ti delijo med delodajalce in delojemalce. Prispevki za zdravstveno zavarovanje delojemalcev se plačujejo po stopnji 6,36 %, prispevki delodajalcev pa po stopnji 6,56 %. Osnova za izračun teh prispevkov je bruto plača delavca (dohodek delavca z vključeno dohodnino ter prispevki za socialno varnost delojemalcev). Izdatki za zdravstveno varstvo se s starostjo večajo, zato se bo v prihodnosti večal predvsem delež, namenjen za zdravljenje starih ljudi. Obseg sredstev obveznega zdravstvenega zavarovanja v BDP je za leto 2007 znašal 6,05 % (Nacionalno poročilo o strategijah socialne zaščite in socialnega vključevanja za obdobje

2008–2010, 2008, str. 63). Ob predpostavki nespremenjenega obsega pravic iz zdravstvenega zavarovanja bi se skupni javni izdatki za zdravstvo do leta 2050 zvišali na 9 %, v primeru povečanih izdatkov pa bi se gotovo približali 11 % (Kraigher, 2005, str. 70).

Tudi iz tabele 1 vidimo, da se bodo izdatki za pokojnine bistveno povečali po letu 2020. Tako bo povečanje teh izdatkov v obdobju 2010–2020 znašalo 0,93 %, medtem ko bo povečanje odhodkov za pokojnine v obdobju 2020–2030 znašalo že 2,18 %. Povečanja bodo, v kolikor ne bo prišlo do spremembe drugih dejavnikov, v prihajajočih desetletjih po napovedih še višja. V tabeli lahko vidimo tudi, da bodo prihodki javnih financ znašali leta 2030 41,81 %, odhodki pa 46,34 % bruto domačega proizvoda. Leta 2060 bodo prihodki javnih financ znašali 40,98 %, odhodki pa 66,21 % bruto domačega proizvoda, kar pomeni, da bodo odhodki presegali prihodke, in sicer za 25,23 odstotnih točk. Ti podatki nam prikazujejo ranljivost vzdržnosti javnega sektorja. Zato se bo potrebno na nastale spremembe pripraviti in poskrbeti za finančno in socialno varnost v prihodnosti.

*Tabela 1 : Dolgoročna vzdržnost javnih financ v % BDP*

	2007	2008	2009	2010	2020	2030	2040	2050	2060
<b>Skupaj prihodki</b>	<b>41,76</b>	<b>41,28</b>	<b>40,52</b>	<b>40,59</b>	<b>41,54</b>	<b>41,81</b>	<b>41,71</b>	<b>41,26</b>	<b>40,98</b>
Odhodki za pokojnine	10,10	10,22	10,25	10,31	11,24	13,42	16,30	18,39	18,83
Starostne	7,01	7,16	7,24	7,32	8,44	10,44	12,93	14,70	15,05
Invalidske	1,54	1,51	1,49	1,48	1,36	1,25	1,27	1,28	1,23
Družinske	0,90	0,91	0,9	0,89	0,84	1,03	1,27	1,46	1,57
Državne	1,10	1,10	0,10	0,10	0,11	0,15	0,17	0,20	0,21
Druge	0,55	0,53	0,52	0,53	0,49	0,55	0,66	0,74	0,77
Zdravstvo	5,81	5,81	5,83	5,90	6,45	7,32	8,27	8,99	9,30
Socialno varstvo	0,76	0,77	0,78	0,80	0,97	1,20	1,53	1,81	1,99
Odhodki za izobraževanje	5,39	5,32	5,20	5,17	5,09	5,23	5,05	5,34	5,60
Odhodki za obresti	1,06	0,69	0,66	0,65	0,63	1,17	3,15	6,97	12,46
<b>Skupaj odhodki</b>	<b>41,49</b>	<b>41,99</b>	<b>40,99</b>	<b>41,07</b>	<b>42,41</b>	<b>46,34</b>	<b>52,34</b>	<b>59,54</b>	<b>66,21</b>
<b>Predpostavke</b>									
Rast produktivnosti dela	3,6	3,7	3,6	3,7	3,1	1,8	1,7	1,7	1,7
Realna rast BDP	4,8	4,6	4,5	3,4	2,6	0,8	0,7	0,8	1,1
St. aktivnosti moških (15–64)	75,8	76,3	75,8	75,4	75,8	74,2	73,0	73,9	74,3
St. aktivnosti žensk (15–64)	66,7	66,9	67,5	68,0	70,8	69,1	68,4	69,3	69,5
Skupna st. aktivnosti (15–64)	71,4	71,7	71,8	71,8	73,4	71,7	70,8	71,6	71,9
Stopnja brezposelnosti	4,9	4,9	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,5	4,5
Delež preb. v starosti 65 +	15,9	16,1	16,4	16,6	20,4	25,3	29,1	32,5	33,4

*Vir: Vlada Republike Slovenije, Program stabilnosti, 2010*

### 1.1.2.2 Zmanjšanje števila delovno sposobnega prebivalstva

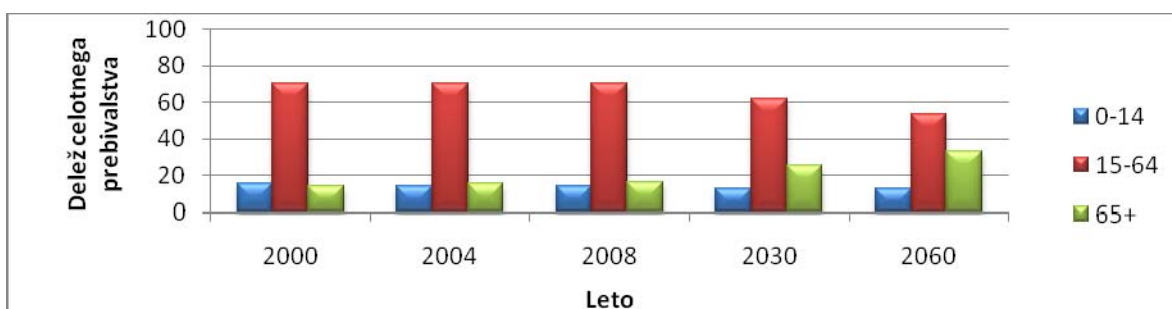
Pričakovano zmanjšanje števila delovnega kontingenta prebivalstva vpliva med drugim tudi na področje javnih financ, in sicer pri zagotavljanju primernih sredstev za naraščajoče število starejših, za katere bo potrebno zagotoviti pokojnine, zdravstveno varstvo in dolgotrajno oskrbo.

Glede na zmanjševanje deleža delovno sposobnega prebivalstva, od sedanjih 70 % na okrog 60 % leta 2030, se razmerje med zavarovanci in upokojenci kritično spreminja, v skladu s trendi razvitega sveta. To nakazuje na nujnost pospešenega prehoda od zgodnjega upokojevanja k aktivnemu staranju (Dimovski & Žnidaršič, 2006, str. 9).

## 1.2 Analiza starostne sestave prebivalstva Slovenije in ocena prihodnjih demografskih gibanj

Z upadanjem števila rojstev in upočasnjevanjem umrljivosti se počasi spreminja tudi starostna sestava prebivalstva Slovenije. Iz slike 5 vidimo, da se zmanjšuje delež otrok, povečujeta pa deleža delovno sposobnega in starega prebivalstva. Delež starega prebivalstva se je leta 2000 v starosti 65 in več s 14 % do leta 2008 povečal na 16,1 %. V obdobju 2008–2060 se bo zmanjšalo število oseb, starih do 14 let, in število oseb, starih 15–64 let, skoraj podvojilo pa se bo število prebivalcev, ki bodo starejši od 65 let. Delež prebivalcev starih 15–64 let, se bo glede na leto 2008 zmanjšal s 70 % na 53,8 %, delež starih 65 let in več pa se bo povečal s 16,1 % na 33,4 %. Tako se bo po pričakovanjih močneje povečalo število prebivalcev v starosti, ko se ljudje upokojujejo, število mladih pa se bo krčilo. Deleža oseb, starih 0–14 let in 15–59 let, se bosta v drugi polovici stoletja po pričakovanjih te projekcije zmanjšala za 1,1 oz. za 16,7 odstotnih točk, deleža oseb starih 60 let in več ter 80 let in več, pa se bosta povečevala za 17,8 oz. za 10,6 odstotnih točk (Eurostatove projekcije prebivalstva za Slovenijo 2008–2060, EUROPOP2008, konvergenčni scenarij, 2008).

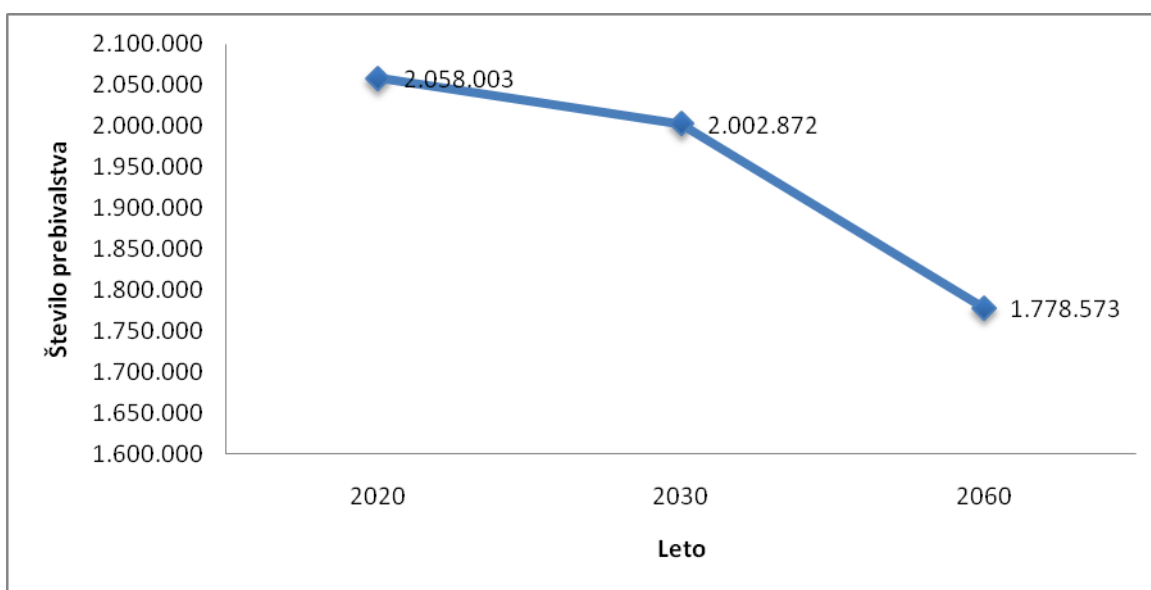
Slika 5: Struktura prebivalstva v Sloveniji po starostnih strukturah kot % od celotnega prebivalstva v obdobju 2000–2060



*Vir: Eurostatove projekcije prebivalstva za Slovenijo, 2008–2060, EUROPOP2008, konvergenčni scenarij, 2008*

Celotno število prebivalcev se bo po Eurostatovih projekcijah za Slovenijo 2008–2060 (2008) v Sloveniji do leta 2060 zmanjšalo (slika 6). Število prebivalcev Slovenije se bo do leta 2020 še povečevalo, po tem letu pa bo začelo upadati. Tako se bo število prebivalcev do leta 2020 s sedanjih 2,02 povečalo na skoraj 2,06 milijona, nato pa bo počasi upadalo in se leta 2060 znižalo na 1,78 milijona. Število prebivalcev glede na leto 2008 se bo torej zmanjšalo za 12,1 %. Tak razvoj bo posledica stalnega pričakovanega trajanja življenja ob rojstvu, skromnega povečevanja rodnosti in razmeroma skromnega selitvenega prirasta.

*Slika 6: Projekcija gibanja celotnega števila prebivalstva v obdobju 2020–2060*



*Vir: : Eurostatove projekcije prebivalstva za Slovenijo, 2008–2060, EUROPOP2008, konvergenčni scenarij, 2008*

Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu je na podlagi podatkov Eurostat je v letu 2008 za ženske v Sloveniji znašalo 81,9, za moške pa 74,7 let. Trend podaljševanja življenjske dobe se bo še podaljševal, in sicer naj bi pričakovano trajanje življenja ob rojstvu za ženske v Sloveniji do leta 2060 znašalo 88,8, za moške pa 83,7 let (Statistični urad Republike Slovenije, 2009, str. 13).

Podaljševanje življenjske dobe predstavlja velik dosežek današnjega sveta, po drugi strani pa so staranje prebivalstva in posledice, povezane z njim, nov izziv, s katerim se bomo morali soočiti in se nanj pripraviti (Dimovski & Penger, 2006, str 42). V Sloveniji kažejo demografske projekcije zmanjšanje števila prebivalstva, do leta 2060 naj bi z dobrih dveh padlo na le 2,7 milijona prebivalstva. Prav tako pa se bo prebivalstvo vedno bolj staralo, saj naj bi se do leta 2050 število prebivalcev več kot podvojilo, število prebivalcev, starejših od 80 let, pa naj bi se povečalo za kar štirikrat (Dernovšek, 2008).

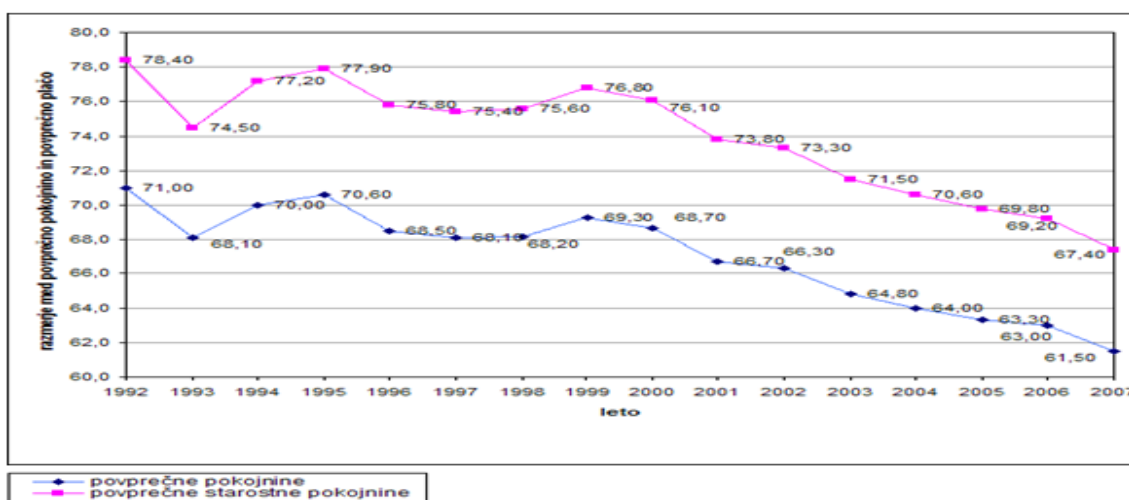
Starejše prebivalstvo je glavna skupina uporabnikov instrumentov konverzije nepremičnega kapitala in po zgoraj opisanih demografskih spremembah v Sloveniji je ta starostna skupina najhitreje rastoča populacija, kar potrjuje vse večjo pomembnost razvoja teh instrumentov pri nas. V nadaljevanju bom opisala dohodkovni položaj starejših v Sloveniji. Na razvoj instrumentov konverzije nepremičnin starostnikov vsekakor vplivajo dohodkovne razmere upokojencev, kamor spada tudi raven pokojnin.

### 1.3 Dohodkovni položaj starejših v Sloveniji

Kump in Stanovnik (2008, str. 8) definirata, da je grob indikator relativnega dohodkovnega položaja upokojencev razmerje med povprečno pokojnino in povprečno plačo. Ta indikator da lahko pravi trend dohodkovnega položaja (boljšanje, slabšanje) le ob pogoju, da se socialno-ekonomska struktura prebivalstva ne spreminja. V kolikor se le-ta spreminja (npr. da se povečuje delež nezaposlenih) pa se analitska vrednost tega indikatorja bistveno zmanjša.

Kakor je razvidno s slike 7, je bil relativni dohodkovni položaj upokojencev, merjen kot razmerje med povprečno pokojnino (starostno) in povprečno neto plačo, v drugi polovici devetdesetih let dokaj stabilen. Leta 1999 je povprečna starostna pokojnina dosegla 76,8 %, leta 2004 pa 70,6 % povprečne neto plače. V letu 2007 pa se je glede na predhodno leto razmerje med povprečnimi pokojninami in povprečnimi neto plačami znižalo bolj kot v preteklih dveh letih, in sicer iz 69,2 % leta 2006 na 67,4 % v letu 2007 (Kump & Stanovnik, 2008, str. 9).

*Slika 7: Razmerje med povprečnimi pokojninami in povprečnimi neto plačami v obdobju 1992–2007*





*Vir: N. Kump & T. Stanovnik, Socialno-ekonomski položaj upokojencev in starejšega prebivalstva v Sloveniji 2008, str. 8*

Ker razmerje med pokojnino in plačo daje zelo grobo in nenatančno (lahko tudi zavajajočo) informacijo o dohodkovnem položaju upokojencev, moramo dohodkovni položaj upokojencev ugotavljati z analizo socialno-ekonomskih značilnosti gospodinjestev, v katerih upokojenci živijo. Iz tabele 2 je razvidno, da se je delež upokojencev, ki živijo v upokojenskih gospodinjestvih, povečeval. To so gospodinjestva, pri katerih je nosilec upokojenec oziroma upokojenka in v katerem ni delovno aktivnih ali brezposelnih oseb. Za ta gospodinjestva predstavlja pokojnina edini (ali vsaj dominanten) vir dohodka. Tako je v obdobju 2005–2007 živelo skoraj 63 % upokojencev (Kump & Stanovnik, 2008, str. 9).

*Tabela 2: Delež upokojencev, ki živijo v upokojenskih gospodinjestvih (kot % od vseh upokojencev)*

<i>Leto</i>	<i>Delež upokojencev v upokojenskih gospodinjestvih</i>
1997–1999	52,1
1999–2001	54,9
2001–2003	56,5
2003–2005	61,9
2005–2007	62,8

*Vir: N. Kump & T. Stanovnik., Socialno-ekonomski položaj upokojencev in starejšega prebivalstva v Sloveniji, 2008, str. 9*

Analiza, osnovana na anketi o porabi gospodinjestev, kaže, da se je dohodkovni položaj upokojencev v obdobju med leti 2003–2007 poslabšal. Podobno se je poslabšal tudi relativni dohodkovni položaj upokojencev, ki živijo v upokojenskih gospodinjestvih. Med upokojenci, ki živijo v upokojenskih gospodinjestvih, so v najugodnejšem položaju upokojenci iz upokojenskih parov, v najslabšem pa samske ženske. Če analiziramo socialni in ekonomski položaj upokojencev, čigar podatki so pridobljeni v okviru ankete o porabi gospodinjestev, lahko rečemo, da se je dohodkovni položaj upokojencev v Sloveniji v zadnjem obdobju poslabšal. Najbolj pa se je poslabšal položaj upokojencev v upokojenskih gospodinjestvih, za katera predstavljajo pokojnine več kot 95 % vseh razpoložljivih denarnih sredstev. Med temi gospodinjestvi pa so revščini najbolj izpostavljena samska ženska gospodinjestva (Kump & Stanovnik, 2008, str. 27-28). Instrumenti konverzije nepremičnin so torej v prvi vrsti namenjene starejšim, predvsem tistim, ki jih lahko uvrstimo v skupino revnih lastnikov stanovanj, ki jim dohodek iz pokojnin ne bi zadostoval za obveznosti, ki izhajajo predvsem iz lastniškega posedovanja nepremičnin.

## 1.4 Stanovanjska politika v Sloveniji in posledice na strukturo lastništva

Za slovenski nepremičninski trg je značilna visoka lastniška zasedenost stanovanj, kar nas v Evropi uvršča zelo visoko. Pred privatizacijo je bil delež lastniško zasedenih stanovanj 66 %, družbeni oziroma neprofitni najemni sektor je predstavljal 33 % in zasebni sektor 1 % celotnega stanovanjskega fonda. Neprofitni stanovanjski sektor je bil pretežno prisoten v mestih, medtem ko so izven mest prevladovale predvsem individualne hiše v zasebni lasti (Lavrač & Verlič-Christensen, 1996, str. 307-313).

V letu 1991 je Stanovanjski zakon najemnikom omogočil odkup družbenih stanovanj po izredno ugodnih pogojih. Pravico odkupa so lahko prenesli na ožje družinske člane. Upravičenec je imel pri nakupu stanovanja pravico do popusta v višini 30 % ocenjene vrednosti stanovanja, zmanjšanje za še ne realno vrnjeno lastno udeležbo in za lastna vlaganja, ki so se odražala v povečani vrednosti stanovanja (Stanovanjski zakon, 1991). Preostala vrednost je bila pogodbeno cena, ki jo je bil kupec dolžan poravnati v višini 10 % pogodbene cene v roku 60 dni po sklenitvi pogodbe, preostanek pa obročno v obdobju 20 let.

Posledica privatizacije je spremenjena struktura stanovanjskega sektorja. Kot vidimo v tabeli 3 je bilo po popisu leta 2002 med naseljenimi stanovanji kar 82 % lastniško zasedenih (v njih biva lastnik s svojim gospodinjstvom), 8 % pa so sestavljala stanovanja v zasebni lasti, katerih uporabnik ne plačuje najemnine. Zasebna najemna stanovanja so predstavljala 3 %, neprofitna (socialna) pa 7 % stanovanjskega sektorja (Mandić, 2009).

*Tabela 3: Struktura stanovanjskega sektorja po vrsti zasedenosti v Sloveniji*

<i>Leto</i>	<i>Delež lastniško zasedenih stanovanj</i>	<i>Delež stanovanj v zasebni lasti (brez najemnine)</i>	<i>Delež zasebnih najemnih stanovanj</i>	<i>Delež neprofitnih (socialnih) stanovanj</i>
2002	82	8	3	7

*Vir: S. Mandić, Stanovanje kot četrti pokojninski steber?, 2009*

Ob popisu prebivalstva leta 2002 je bilo v Sloveniji 73.036 samskih gospodinjstev, v kateri je živel a oseba stara 65 let ali več; od tega 12.221 moških in 60.815 žensk. Seveda bo z naraščanjem deleža starejšega prebivalstva naraščal tudi delež enočlanskih gospodinjstev, v katerih je nosilec starejši od 65 let, s tem pa se bodo povečale potrebe po ureditvi njihovega bivanja in nastavitve. Večanje starejšega prebivalstva pa prinaša tudi vse večjo potrebo po razvoju varstva starostnikov v Sloveniji in ureditev njihovega bivalnega okolja.

Za starostnika je v današnjem času pomembno, da čim dlje ostane v svojem bivalnem okolju, kjer lahko ohrani samostojno življenje.

Starejši imajo glede nastavitve v zrelejših letih naslednje možnosti (Strategija varstva starejših do leta 2010, 2006, str. 33-34):

- bivanje v domovih za starejše (institucionalno varstvo starejših);
- bivanje v oskrbovanih stanovanjih (stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena bivanju za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene stavbe);
- bivanje v namenskih najemnih stanovanjih (pri nas jih zagotavlja v glavnem Nепremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja);
- bivanje v lastnem ali najemnem stanovanju z možnostjo oskrbe na domu.

Za starostnike je najboljša rešitev, da čim dlje bivajo v lastnem stanovanju in tako priskrbijo oskrbo na domu in s tem zmanjšajo preobremenitev domov za ostarele. Poleg tega so starostniki izrazito nenaklonjeni selitvam, saj domače okolje poznajo, nanj pa jih veže tudi veliko spominov, saj so si tu ustvarili svojo socialno mrežo. To pa lahko predstavlja precejšen finančni zalogaj, zaradi česar jim ta možnost velikokrat ni dostopna. Starejša populacija ima glede na ostalo populacijo slabši ekonomski položaj. Vse večje potrebe starostnikov, kot so nega in zdravljenje, prilagojeno bivalno okolje, vključevanje v družbeno življenje prav tako vodijo v vse večje potrebe po finančni varnosti v tretjem življenjskem obdobju. In tudi tu se pokaže nepremičnina kot ena izmed možnosti za zagotovitev finančnega priliva v tem obdobju. Prav tako je za Slovenijo značilna visoka lastniška zasedenost stanovanj, kar pomeni dobro podlago za razširitev tovrstnih instrumentov pri nas.

## **2 RAZVOJ INSTRUMENTOV KONVERZIJE NEPREMIČNIN V EVROPSKI UNIJI**

Tudi v Evropi smo priča demografski spremembi prebivalstva, ki vodi v zmanjšanje in staranje prebivalstva. Razprave o vlaganju posameznikov v finančne instrumente, ki povečujejo vrednost premoženja v daljšem časovnem obdobju so vedno bolj privlačne. Namesto, da bi se posamezniki zanašali na socialne transferje države bodo za svojo prihodnost na stara leta rajši poskrbeli sami. V skoraj vseh državah članicah se je v zadnjem desetletju znatno povečal obseg lastništva stanovanj, tako ima dve tretjini evropskih gospodinjstev lastna stanovanja. Stanovanja so torej postala pomemben element pri sestavi premoženja gospodinjstva v državah članicah Evropske unije, predvsem zaradi težnje po povečanju cen stanovanj na dolgi rok.

V Evropi so leta 2008 začeli z raziskovalnim projektom Demographic change an housing wealth (DEMHOW), v katerega je vključenih 10 držav članic s finančno podporo

Evropske unije in s sodelovanjem AGE (The European Older People`s Platform). Projekt DEMHOW je namenjen preučevanju, da lahko nepremičnina igra ključno vlogo pri preprečevanju posledic staranja. Splošni cilj projekta je preučiti razmere med državami članicami, ki se nanašajo na demografske spremembe in stanovanjskim premoženjem, podatke raziskave pa nameravajo uporabiti pri oblikovanju ustreznih politik (Dol & Neuteboom, 2009, str. 7-8 ).

V nadaljevanju diplomske naloge bom predstavila pomen stanovanjskega bogastva evropskih gospodinjstev in prihodnje možnosti za razvoj instrumentov konverzije nepremičnin.

## 2.1 Razvoj lastniških stanovanj v Evropi

Razvoj evropskih nepremičniskih trgov je v posamezni državi potekal različno, prav tako tudi razvoj lastniških stanovanj in hipotekarnega zadolževanja. Na splošno se je delež lastniških stanovanj v zadnjih 15 letih povečal (Doling & Horsewood & Neuteboom, 2009, str. 2). Tabela 4 prikazuje splošne trende razvoja lastniških stanovanj od leta 1994 do 2006, in sicer razlikujemo države, kjer se je lastništvo stanovanj povečalo, države, kjer je lastništvo stanovanj stabilno in države, kjer se je lastništvo stanovanj zmanjšalo. Vidimo, da se je v državah z relativno nizko stopnjo lastniških stanovanj delež le-teh povečal. To so Danska, Nemčija, Nizozemska in Francija. V Veliki Britaniji, Španiji, Belgiji in Italiji je bilo lastništvo stanovanj dokaj stabilno (od leta 1994 relativno visoko). Nasprotno pa je bilo za Grčijo in Irsko značilno rahlo zmanjšanje stopnje lastništva stanovanj.

*Tabela 4: Razvoj lastniških stanovanj po državah od 1994 do 2006*

<i>Država</i>	<i>Delež lastniških stanovanj</i>	
	1994	2006
<b>Povečanje</b>		
Danska	53 %	58 %
Nemčija	38 %	42 %
Nizozemska	47 %	55 %
Francija	55 %	59 %
<b>Stabilno</b>		
Velika Britanija	67 %	69 %
Belgija	67%	68 %
Španija	79 %	82 %
Italija	70 %	72 %
<b>Zmanjšanje</b>		
Grčija	77 %	72 %
Irska	81 %	77 %

*Vir: K. Dol & P. Neuteboom, Macro change and micro behaviour: The effects on tenure choice, and households strategies towards the use of housing wealth, 2009, str. 13*

Kot vidimo v tabeli 5, je tudi v novih članicah prisotno dokaj visoko lastništvo stanovanj. Ta podatek nam pove, da je z vidika velike lastniške zasedenosti stanovanj možen razvoj finančnih instrumentov za sprostitev lastniškega kapitala.

*Tabela 5: Lastništvo stanovanj v novih članicah, 2006*

<i>Džava</i>	<i>Delež lastniških stanovanj</i>
Poljska	56 %
Češka	71 %
Madžarska	86 %
Slovenija	83 %
Latvija	81 %
Estonija	85 %
Litva	91 %

*Vir: K. Dol & P. Neuteboom, Macro change and micro behaviour: The effects on tenure choice, and households strategies towards the use of housing wealth, 2009, str. 20*

Države z visoko lastniško zasedenostjo lastniških nepremičnin imajo možnosti za razvoj instrumentov konverzije nepremičnin. Vendar pa razvoj teh finančnih instrumentov ni odvisen samo od lastniške zasedenosti stanovanjskih nepremičnin, temveč tudi od drugih dejavnikov. Pri tem je pomembno tudi, kakšen delež starejših ljudi zaseda lastniška stanovanja. Vendar na splošno velja, da so prav starejši tisti, ki imajo lastništvo stanovanj in so brez hipotek in ostalih stroškov povezanih z lastništvom stanovanj. Prav tako pa so tudi ti instrumenti namenjeni strotnikom, ki bi na podlagi stanovanjskega kapitala prodobili dodaten dohodek. V naslednjem poglavju bom predstavila še ostale dejavnike, ki vplivajo na razvoj finančnih instrumentov nepremičnega kapitala.

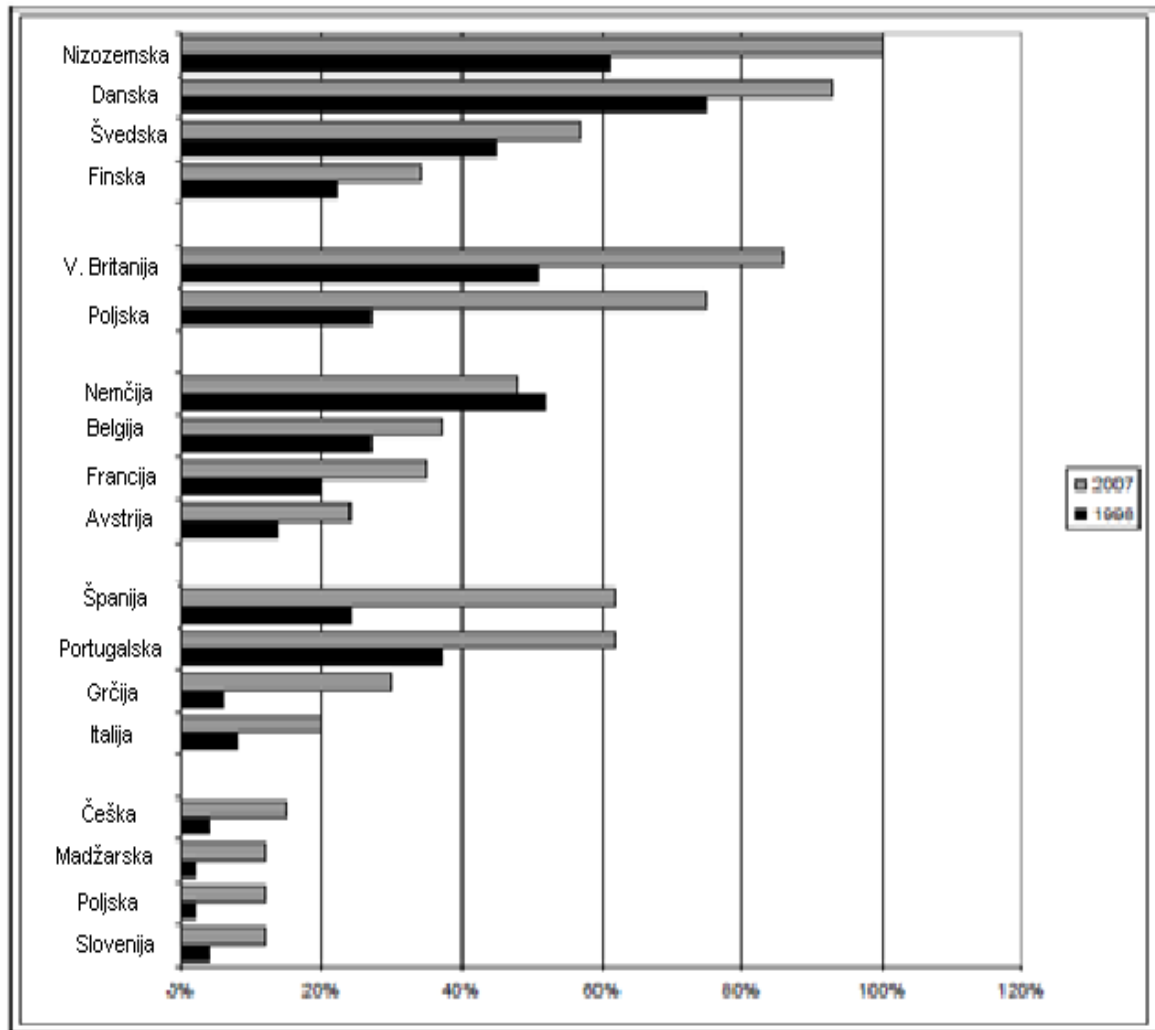
## **2.2 Dejavniki, ki vplivajo na razvoj instrumentov konverzije nepremičnin**

### **2.2.1 Hipotekarni trg**

Razvitost oziroma dostopnost hipotekarnega trga je pomemben dejavnik, ki vpliva na razvoj instrumentov konverzije nepremičnin. Bolj kot je hipotekarni trg razvit, več možnosti je za razvoj finančnih instrumentov za sprostitev nepremičninskega stanovanjskega kapitala. Od začetka leta 1998 je postajal hipotekarni trg bolj dostopen. To se vidi v veliki rasti obsega hipotekarnih posojil v letih od 1998 do 2007, kar vidimo na sliki 8. Razlike v razvoju hipotekarnega trga med državami Evropske unije so velike. V

številnih zahodnoevropskih državah, kot sta Nizozemska in Velika Britanija vidimo velik porast obsega hipotekarnih posojil. V novih državah članicah se je dostop do hipotekarnih posojil sicer povečal, vendar pa še vedno ostaja na sorazmerno nizki ravni (Dol & Neuteboom, 2009, str. 20).

*Slika 8: Stanovanjsko hipotekarno posojilo v % BDP-ja, 1998 in 2007*



*Vir: K. Dol & P. Neuteboom, Macro change and micro behaviour: The effects on tenure choice, and households strategies towards the use of housing wealth, 2009, str. 21*

Večja dostopnost gospodinjstev do hipotekarnih posojil se odraža na povečanju cen stanovanj, s čimer se je povečal tudi pomen stanovanjskega kapitala, s katerim si bi lahko starejša gospodinjstva zagotovila dodatne prihodke po upokojitvi (Dol & Neuteboom, 2009, str. 21).

## 2.2.2 Pokojninski sistem

Staranje prebivalstva je eden izmed največjih izzivov s katerim se države soočajo. Daljšanje življenjske dobe in nizka stopnja rodnosti pomeni, da obstaja manj aktivnih delavcev, ki bi vzdrževali pokojninske sisteme. Veliki pokojninski izdatki bodo prisilili države k reformi pokojninskih sistemov. Lastništvo stanovanjskih nepremičnin je lahko ena izmed alternativ, s katero bi si starostniki zaradi vse nižjih pokojnin zagotovili dodatne prihodke in tako poskrbeli za svojo finančno varnost po upokojitvi.

S staranjem prebivalstva nekateri sistemi niso več vzdržni, zlasti v državah, kjer imajo vzpostavljen sistem, ki je financiran na podlagi sprotnega prispevnega kritja (angl. *pay as you go*). Staranje prebivalstva povzroča vse večji pritisk na mlajše generacije, kar se bo poznalo na vse manjših pokojninah. Nekatere države pa imajo vzpostavljen mešani sistem, kjer vlada zagotovi del pokojnine, medtem ko ljudje plačujejo prispevke tudi v zasebne pokojninske sklade. Prednost zasebnih pokojninskih skladov je, da so bolj odporni na prihodnja dogajanja, kljub temu da jih je prizadela kriza na nepremičninskih trgih.

V socialno demokratičnih državah, ki v nasprotju z liberalno socialnimi državami zagotavljajo upokojencem dokaj visoke pokojnine ob upokojitvi, je zanimanje za uporabo stanovanjskega bogastva kot pokojninskega zavarovanja manj privlačno. To je npr. značilno za veliko ljudi srednjega sloja v državah kot so Nemčija, Nizozemska in Skandinavске države. V državah, kjer so pokojnine manj ugodne, je mogoče naložba v stanovanjsko nepremičnino dobra strategija za starost, poleg vlaganja v zasebne pokojninske sklade in varčevanje ter naložbe na delniških trgih (Dol, 2009, str 3).

Kljub velikim razlikam v ureditvi pokojninskega sistema med državami članicami Evropske unije, bo vzdržnost pokojninskega sistema v prihodnje predstavljala zaradi vedno starejšega prebivalstva in posledično vedno manjšega števila aktivnega prebivalstva ter gospodarske krize velik izziv za vse države članice. Starejše prebivalstvo bo prisiljeno, da bodo za čas po upokojitvi poskrbeli sami, če bodo hoteli obdržati življenjsko raven, ki so jo imeli pred upokojitvijo.

V tabeli 6 vidimo državno porabo na področju pokojnin po sistemu sprotnega prispevnega kritja (angl. *pay as you go*) in porabo v zasebne pokojninske sklade. Nekatere države veliko več vlagajo v javne, druge pa so bolj usmerjene v zasebne pokojninske sheme. Na primer v državah, kot sta Nizozemska in Danska, znašajo pokojninska sredstva, namenjena v zasebne pokojninske sklade, več kot 100 % nacionalnega bruto domačega proizvoda, medtem ko je vladna poraba za pokojnine razmeroma nizka (Dol & Neuteboom, 2009, str. 23).

Tabela 6: Izdatki v javne in izdatki v zasebne pokojninske sklade v % BDP

	<i>Izdatki v javne pokojninske sklade</i>	<i>Izdatki v zasebne pokojninske sklade</i>
Finska	10,7	78,1
Nizozemska	5,4	149,1
Francija	12,8	6,9
Avstrija	12,1	18,8
Velika Britanija	7,5	96,4
Nemčija	11,7	17,9
Danska	4,8	140,6
Italija	12,0	3,6
Poljska	10,4	12,2
Švedska	7,7	57,4
Irska	4,7	93,6
Portugalska	7,5	26,0
Belgija	8,1	14,4
Madžarska	8,1	10,9
Španija	7,8	12,1
Češka	7,2	4,7

*Vir: K. Dol & P. Neuteboom, Macro change and micro behaviour: The effects on tenure choice, and households strategies towards the use of housing wealth, 2009, str. 24*

### 2.2.3 Najemni trg

Tudi razvitost najemniškega trga vpliva na razvoj instrumentov konverzije nepremičnega kapitala. Najemni sektor, ki je manjši od 20 % celotnega nepremičninskega trga, je primer manjšanja najemnega sektorja in to je razlog za manjše zanimanje za gospodinjstva srednjega sloja za ta sektor (Dol, 2009, str. 4). V državah, kjer najemni trg ni razvit in kjer so gospodinjstva predvsem lastniki stanovanj je večja možnost, da se bodo odločili za uporabo svoje nepremičnine v dohodek. V državah, kjer pa je najemni trg bolj razvit lahko predvidevamo, da bo število lastnikov stanovanjskih nepremičnin manjše in s tem bo manj potencialnih možnosti za razvoj instrumentov za sprostitev lastniškega kapitala starejšega prebivalstva.

Tabela 7 prikazuje velikost najemniškega sektorja v državah Evropske unije. Največji najemni sektor je v Nemčiji in na Nizozemskem, manjši najemni sektor pa je v državah vzhodne in jugovzhodne Evrope. Kot vidimo v tabeli je najmanjši najemni sektor na Madžarskem, in sicer predstavlja le 6 % celotnega nepremičninskega trga, sledi ji Slovenija z 11 % najemnega trga, Irska in Italija z 19, Španija z 18, Grčija in Portugalska



pa z 20 %. Ostale države pa imajo več kot 20 % delež najemnega sektorja (Dol & Neuteboom, 2009, str. 24).

*Tabela 7: Velikost najemniškega sektorja v državah Evropske unije v %*

<i>Država</i>	<i>Velikost najemnega sektorja</i>
Avstrija	41 %
Belgija	30 %
Češka	30 %
Danska	38 %
Finska	33 %
Francija	40 %
Nemčija	55 %
Grčija	20 %
Madžarska	6 %
Irska	19 %
Italija	19 %
Nizozemska	45 %
Poljska	25 %
Portugalska	20 %
Slovenija	11 %
Španija	18 %
Švedska	45 %
Velika Britanija	31 %

*Vir: K. Dol & P. Neuteboom, Macro change and micro behaviour: The effects on tenure choice, and households strategies towards the use of housing wealth, 2009, str. 25*

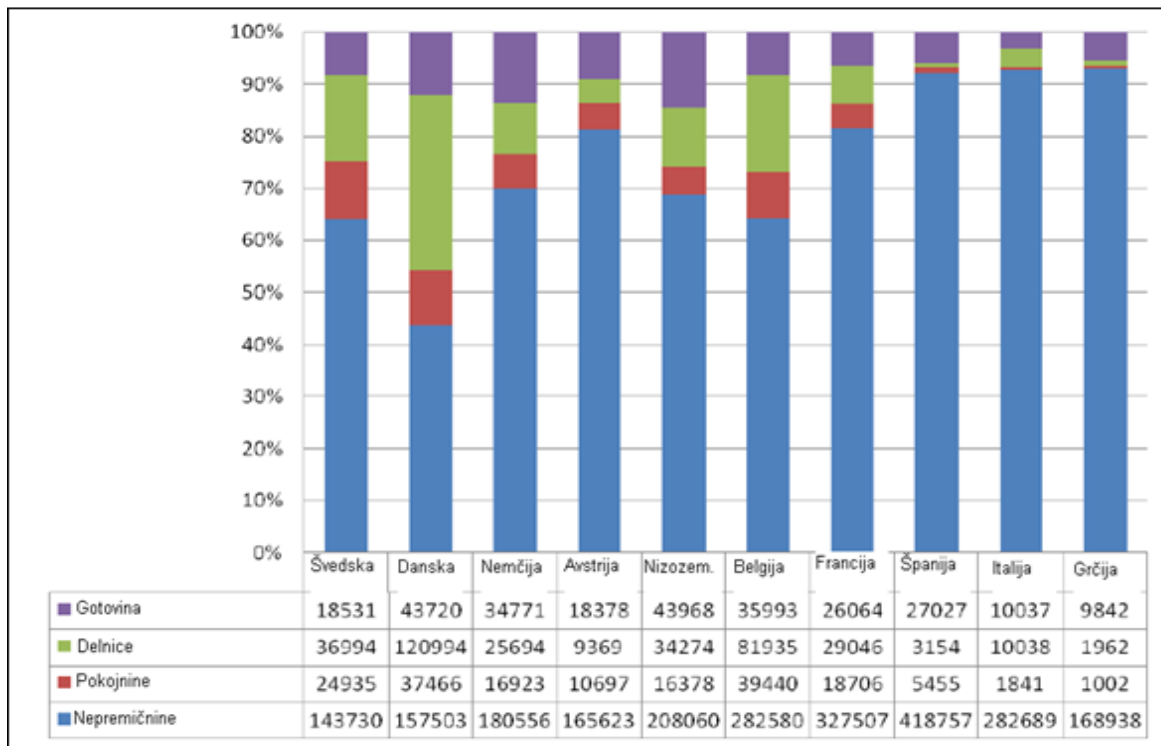
### **2.3 Vloga lastništva stanovanja pri starostnikih**

Tako kot v Sloveniji se tudi v ostalih evropskih državah kažejo spremembe v starosti in strukturi prebivalstva. V zadnjih desetletjih je mogoče opaziti upad rodnosti in umrljivosti, posledica pa je vedno večje število starejšega prebivalstva. Starejše prebivalstvo predstavlja tudi največji odstotek lastnikov lastniških stanovanj, ki bi jih lahko izkoristili kot dopolnilo za dohodke k pokojninam. Vrednost stanovanjske nepremičnine se tekom življenja znotraj gospodinjstva povečuje.

Splošni vzorec je, da se tekom življenja vse do upokojitve vrednost stanovanjske nepremičnine povečuje. To velja tudi za vloge, ki jih imajo gospodinjstva na bančnih računih, vrednost delnic in druge oblike premoženja (Doling, 2009, str 2). Slika 9 prikazuje sestavo premoženja starejših gospodinjstev, in sicer je njihovo premoženje sestavljeno iz vlog na bančnem računu, delnic, pokojnine in vrednosti nepremičnine. Vidimo, da predstavlja stanovanje v povprečju med starejšimi Evropejci največjo finančno naložbo,

kar je še posebej vidno v Italiji, Španiji in na Portugalskem, precej manj pa na Švedskem in Danskem.

Slika 9: Sestava premoženja starejših gospodinjstev (starejši od 55 let):



Vir: J. Doling, *Home ownership as wealth over the life cycle*, 2009, str 2

Relativna sprememba cen in vrednosti stanovanj v posamezni državi vpliva na to, kakšen je delež stanovanja od celotnega premoženja gospodinjstva. Poleg tega na oblike premoženja gospodinjstev vpliva še ureditev pokojninskega sistema v posamezni državi in socialne varnosti. Na splošno velja, da je delež premoženja, shranjenega v obliki stanovanja, višji v državah v katerih (Doling, 2009, str. 3):

- cene stanovanj rastejo hitreje od drugih sredstev,
- cene delnic rastejo počasneje od cen stanovanj,
- dohodek državne pokojnine upokojencem ne zagotavlja ohranjanje istega življenjskega standarda, kot pred upokojitvijo,
- sistem socialne varnosti ne zagotavlja dovolj visoke finančne podpore za dolgoročno socialno varstvo.

## 2.4 Finančni instrumenti za sprostitev lastniškega kapitala

Na podlagi Modiglianijeve teorije življenjskega cikla potrošnje in varčevanja gospodinjstva gradijo gospodinjstva svoje premoženje v začetku in na sredini svojega

življenja. V poznejši fazi svojega življenja, predvsem takrat, ko se upokojijo, pa bodo uporabili privarčevana sredstva za kritje morebitne vrzeli med dohodki, ki so jih imeli tekom svojega življenja in pokojnin (Dol, 2009). Hipoteza življenjskega cikla in raziskave, opravljene v povezavi z njo, nam dajejo dobro izhodišče za ugotavljanje potreb po instrumentih konverzije nepremičnega premoženja v dohodek. Nekje po 65 letu naj bi se torej začelo premoženje posameznikov in gospodinjstev postopoma pretvarjati v likvidna sredstva za vsakdanjo potrošnjo (Cirman, 2000, str. 3).

Mnoga starejša evropska gospodinjstva so vložila ogromno svojega kapitala v svoje domove. Njihove možnosti za sprostitev kapitala kasneje v življenju so odvisne od različnih okoliščin. Obstaja več oblik za uporabo stanovanjskega premoženja v dohodek. Nekatera starejša gospodinjstva se odločijo prodati stanovanje in najeti oz. kupiti cenejše, vendar se morajo pri tej odločitvi izseliti iz lastnega stanovanja in si kupiti drugo. Slabost pri tej obliki konverzije je, da je potrebno zapustiti dosedanje bivališče, kar predstavlja za starostnike veliko težavo, saj svojega domovanja, socialnega okolja, sorodnikov in prijateljev niso pripravljene zapustiti. Problem pa predstavlja tudi nemobilnost starostnikov, kar zmanjšuje praktično uporabnost te vrste instrumenta. Slaba stran te oblike je tudi ta, da se sprostijo le nekaj sredstev iz nepremičnine. Obstajajo pa tudi druge oblike instrumentov za sprostitev lastniškega kapitala, kjer lahko ostarela gospodinjstva ostanejo v svojih domovih do konca svojega življenja. Sem spada možnost, da starostnik odda del svojega premoženja v najem. Slaba stran najema pa je izguba dela premoženja. Ostali instrumenti konverzije nepremičnega kapitala v dohodek pa so:

- prodajna pogodba z odloženim lastninskim prenosom lastninske pravice,
- prodaja ob hkratnem povratnem najemu,
- obratno hipotekarno posojilo.

#### **2.4.1 Prodajna pogodba z odloženim prenosom lastninske pravice (angl. *life estate*)**

Prodajna pogodba z odloženim prenosom lastninske pravice je oblika konverzije nepremičnega stanovanjskega premoženja, pri kateri prodajalec nepremičnino proda kupcu, vendar pa lastninska pravica preide iz prodajalca na kupca šele ob smrti prodajalca (Portnoff, 1994, str. 21-23). Prednost tako oblikovane prodajne pogodbe je, da prodajalec ohrani lastninsko pravico nad svojo stanovanjsko nepremičnino, obenem pa prejme tudi nadomestilo za prenos te pravice na kupca po svoji smrti. Slabost tovrstnega instrumenta je, da se začetna kupnina izplača v enkratnem znesku, kar pomeni, da tudi vkalkulirane obresti tečejo na celotno izplačano vsoto in tako nimamo opraviti z instrumentom naraščajočega zadolževanja oziroma postopnega črpanja nepremičnega premoženja. Pri prejemniku kupnine se posledično pojavi problem, kako ustrezno naložiti prejeta sredstva, da bi jih bilo mogoče črpati v obliki rente do konca življenja (Cirman & Koželj, 2003, str. 7).

#### **2.4.2 Prodaja ob hkratnem povratnem najemu (angl. *sale and leaseback*)**

Pri prodaji ob hkratnem povratnem najemu lastnik proda svojo nepremičnino kupcu in z njim hkrati sklenu najemno pogodbo za isto nepremičnino. Pogodba je lahko sklenjena za nedoločen ali za določen čas in vključuje določene možnosti obnovitve najemnega razmerja. Prednosti prodaje ob hkratnem povratnem najemu so (Cirman & Koželj, 2003, str. 5-6):

- takojšen priliv likvidnih sredstev prodajalcu nepremičnine v obliki začetnega pologa,
- kontinuiran pozitiven denarni pritok (razlika med prejetim obrokom za odplačilo hipotekarnega posojila in mesečnimi obveznostmi iz naslova najemnine),
- zaradi prenosa lastninske pravice se prodajalec izogne nadaljnjim stroškom vzdrževanja in popravil nepremičnine in davčnim obveznostim (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek od premoženja),
- pravica nadaljnje bivanja v isti nepremičnini.

Slabost te oblike instrumenta pa je v tem, da je ponavadi malo zainteresiranih investitorjev, pripravljenih za odkup nepremičnine. Najpogosteje so to družinski člani, saj se tako lažje uskladijo interesi na obeh straneh (Cirman & Koželj, 2003, str. 6).

#### **2.4.3 Obratno hipotekarno posojilo (angl. *reverse mortgage*)**

Obratno hipotekarno posojilo je posojilo, zavarovano z nepremičnino posojilojemalca. obratna hipotekarna posojila so namenjena starostnikom, v združenih državah Amerike so to starejši od 62 let. Tukaj se je uporaba obratnih hipotekarnih posojil tudi najprej začela, razširila pa se je predvsem v države, v katerih je značilen manjši obseg socialnih zavarovanj. Bistvo te vrste posojila je, da se zadolženost posojilojemalca v času trajanja posojilnega razmerja povečuje na račun zmanjševanja nepremičnega premoženja. Posojilojemalec se poplača ob zapadlosti, to je v trenutku, ko dolжник preneha uporabljati zastavljeno nepremičnino kot svojo bivališče, ob selitvi, ob prodaji nepremičnine oziroma ob smrti. Takrat posojilodajalec hipoteko unovči in nakopičen dolg poravnava iz naslova prodane nepremičnine, preostanek pa vrne bodisi posojilojemalcu ali pa njihovim dedičem. Lastniki lahko svojo nepremičnino zastavijo tako, da lahko dobijo enoten pavšalni znesek v gotovini, redna mesečna izplačila, kreditno linijo ali pa kombinacijo naštetih plačilnih metod. Prednost te oblike instrumenta je, da se lahko nepremičnina uporablja vse do svoje smrti (Cirman & Koželj, 2003, str. 8).

V Evropi obstaja še umik kapitala (angl. *equity withdrawal*), ki se pogosto zamenjuje z obratnim hipotekarnim posojilom, in sicer se razlikujeta glede njune tehnične lastnosti kot tudi njuna tveganja. Umik kapitala je običajno namenjen gospodinjstvom, ki že imajo stanovanjsko posojilo in ga tudi morajo odplačati do svoje smrti. Pri obratnem hipotekarnem posojilu pa lastniki obstoječega stanovanjskega posojila nimajo oz. so ga že izplačali. Obratno hipotekarno posojilo se torej razlikuje od umika kapitala v tem, da posojilojemalec odplača svoj dolg ob zapadlosti, in sicer ob svoji smrti. Razlika med

obema vrstama finančnega instrumenta je tudi ta, da je obratno hipotekarno posojilo namenjeno le starostnikom (Doling, 2010, str. 2).

Za Francijo pa je značilen finančni instrument, ki omogoča ostarelemu lastniku, da proda svoje stanovanje za zameno nakupa rente ali pavšalnega zneska in možnost bivanja v nepremičnini vse do svoje smrti. Finančni instrument se imenuje Viager system in poteka večinoma med člani iste družine (Doling, 2010, str. 2).

## **2.5 Razlogi za in proti uporabi stanovanjskega premoženja v dohodek**

Trenutno smo priča gospodarski krizi, ki je najbolj prizadela finančni sektor. Finančna kriza je zamajala trdnost pokojninskega sistema v marsikateri državi, tudi v državah, kjer pokojninski sistem temelji na zasebnih pokojninskih skladih. To se odraža posebej na velikosti oziroma na zmanjšanju privatnih pokojnin, ki temeljijo na delnicah. Te razmere bodo starejše Evropejce prisilile k uporabi lastnih stanovanj kot naložbe za starost. Poleg gospodarske recesije pa čutimo tudi posledice demografskih sprememb, in sicer vedno daljšo življenjsko dobo in nižja rodnost. Posledica tega pa bo vedno večje število lastnikov stanovanj, ki bodo brez otrok in ne bodo imeli komu zapustiti svoje premoženje ter ga bodo uporabili kot naložbo za dodaten prihodek. Na večje zanimanje za uporabo lastnega nepremičninskega premoženja pa bo vplivala tudi vedno večja mobilnost delovne sile, kar pomeni, da bo vedno manj interesa za dedovanje nepremičnine.

Na drugi strani pa obstajajo razlogi, da starejši Evropejci niso naklonjeni uporabi svojega stanovanjskega premoženja v dohodek. Eden izmed razlogov je odpor gospodinjestev do uporabe stanovanjskega kapitala z namenom porabe, saj stanovanje ne predstavlja le glavni vir premoženja oziroma bogastva gospodinjstva, temveč tudi kraj bivanja. Poleg tega pa predstavlja nepremičnina njihovo največjo naložbo v življenju in se ji težka odpovejo. Tukaj pa lahko spet omenim sedanjo gospodarsko krizo, ki temelji na nepremičninskih trgih in napihljenih cenah nepremičnin, katere posledice se odražajo na finančnih trgih. Te razmere lahko kažejo, da bodo lastniki stanovanj razmislili ali je naložba v stanovanje varna (Doling et al., 2009, str. 2).

## **3 IZVEDBA INSTRUMENTOV KONVERZIJE PREMOŽENJA V SLOVENIJI**

Obseg instrumentov konverzije nepremičnin v Sloveniji je majhen. Pri nas poznamo obliko instrumenta, in sicer prodajo nepremičnine in nakup manjše. Pri prodaji nepremičnine sicer sprostimo nekaj premoženja, vendar velik del še vedno ostane v novi nepremičnini, ki smo jo kupili. Poleg prodaje poznamo še prodajo z odloženim prenosom lastninske pravice in prodajo ob hkratnem povratnem najemu, ki je omejena predvsem na člane enega gospodinjstva. Poleg tega pa se pogosteje uporablja pri prenosu premoženja v likvidna

sredstva pogodba o dosmrtnem preživljanju, in sicer preda v njej lastnik nepremičnine v zameno za dosmrtno preživljanje pogodbeni stranki lastništvo za svoje domovanje. Ta instrument pa je smiseln predvsem v krogu ožjih sorodnikov zaradi negotove višine v prihodnosti nastalih obveznostih (Cirman 2000, str. 55-56).

V Sloveniji je uporaba teh instrumentov omenjena v Nacionalnem stanovanjskem programu, in sicer je govora o obratnih hipotekarnih posojilih, ki niso bila realizirana v širšem obsegu. Izvedbo instrumenta konverzije nepremičnin pa je realizirala Mestna občina Ljubljana, in sicer z možnostjo nakupa stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju Mestne občine Ljubljana. Poleg rentnega odkupa stanovanj Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana le-ta ponuja starejšim še oskrbovana stanovanja, in sicer prosilcem, ki izpolnjujejo določene prednostne pogoje.

### **3.1 Nacionalni stanovanjski program (NPSta)**

Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/00) je instrument stanovanjske politike v Sloveniji, ki opredeljuje usmeritve stanovanjske politike s ciljem zagotavljati primerno pomoč pri uporabi stanovanja tistim, ki tega ne zmorejo sami. Sprejel ga je Državni zbor Republike Slovenije maja leta 2000. Nacionalni stanovanjski program določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do leta 2009 z namenom ustvarjanja možnosti vsakemu državljanu v določenem časovnem obdobju in z lastnim prizadevanjem in s pomočjo skupnosti pridobitev primerne stanovanja za njegove potrebe in za življenje njegove družine. Nacionalni stanovanjski program na stanovanjskem področju določa ukrepe, ki so v pristojnosti države ter opredeljuje vlogo, ki jo imajo pri njegovem izvajanju lokalne skupnosti, finančne in druge ustanove, saj si v Sloveniji pretežna večina državljanov ne more zagotoviti primerne stanovanja brez spodbud in pomoči s strani države in občin. (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

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

- izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva mobilnosti in drugih okoliščin,
- olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj,
- zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami,
- izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi,
- povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih,
- spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj,

- uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma za pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih,
- z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočiti ustanavljanje novih gospodinjstev,
- z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družne, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva,
- spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Eden izmed glavnih ciljev izvajanja stanovanjskega programa je spodbuditi stanovanjski trg in njegove koristne razvojne učinke. Z omogočanjem delovanja tržnih zakonitosti naj bi zasebne naložbe v zagotavljanje stanovanj postale spet zanimive tako za velike kot male investitorje. Pri tem ima pomembno vlogo država, ki lahko s svojimi posrednimi ukrepi, kamor spadajo davčni, socialni in drugi ukrepi, pomaga pri doseganju osnovnih ciljev in namenov programa. Osnovni cilj programa je torej povečanje ponudbe stanovanj na trgu ter socialnih stanovanj, kamor sodijo predvsem neprofitna najemna stanovanja. Pri tem program predvideva tudi reševanje stanovanjskega problema starejših, ki so lastniki stanovanj, v katerih prebivajo, vendar so nezmožni poravnati stroške za uporabo lastnih stanovanj. V nadaljevanju bom opredelila socialne instrumente v stanovanjski oskrbi, ki jih Nacionalni stanovanjski program obravnava, vendar nekatera do sedaj še niso bila realizirana.

### **3.1.1 Socialni instrumenti v stanovanjski oskrbi**

Socialni instrumenti v stanovanjski oskrbi so namenjeni olajšanju pridobivanja in uporabe stanovanj tistim, ki si zaradi gmotnega položaja ne morejo sami rešiti stanovanjskega vprašanja oziroma ne zmorejo poravnati stroškov za uporabo stanovanja, t.j. najemnih in drugih stroškov, vključno s stroški za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš. To so zlasti družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom pa tudi druge družine in državljani z nizkimi dohodki ali brez njih (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

V Sloveniji sta osnovna instrumenta socialne politike na stanovanjskem področju pravica in možnost najema socialnega stanovanja ter pomoči pri uporabi stanovanja. Poleg teh instrumentov predvideva program razvoj instrumentov, ki jih do sedaj še ni realiziral, in sicer gre za obratna hipotekarna posojila. Namenjena so tistim, ki zaradi posedovanja nepremičnin, v katerih prebivajo, nimajo pravice do subvencije stroškov za uporabo stanovanj, četudi bi bili do nje na podlagi dohodkovnega cenusa upravičeni (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

Uvedba obratnih hipotekarnih posojil bi v Sloveniji prineslo kar nekaj prednosti. Veliko gospodinjstev, ki so si ob privatizaciji leta 1991 pridobila lastništvo nad nepremičninami,

sedaj nimajo dovolj sredstev za vzdrževanje lastnih nepremičnin kot tudi ne za normalno življenje. Obratno hipotekarno posojilo bi jim tako omogočilo, da bi pridobili dodatna sredstva za boljše in lažje življenje.

### **3.2 Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti. Njegov namen na področju stanovanjske oskrbe je spodbujanje stanovanjske gradnje in izboljšanje kvalitete obstoječih zasebnih ter zagotavljanje gradnje neprofitnih in socialnih stanovanj, prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Tako opravlja predvsem naslednje dejavnosti (Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, 2001):

- pripravlja in izvaja stanovanjski program Mestne občine Ljubljana,
- investira in soinvestira v gradnjo ali na drug način pridobiva stanovanja, predvsem neprofitna in socialna,
- posluje in gospodari s stanovanji in z nepremičninami, ki so opredeljene kot namensko premoženje javnega sklada,
- izvaja vse postopke dodelitve in zamenjave stanovanj,
- gospodari s stanovanjskim fondom oziroma z drugimi nepremičninami, ki so sestavni del namenskega premoženja,
- izvaja kreditiranje občanov za stanovanjske potrebe,
- upravlja z nepremičninami ustanovitelja, o katerih teče postopek vračanja prvotnim lastnikom,
- pridobiva kredite za investicije na stanovanjskem področju,
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja,
- opravlja druge zakonske naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Tudi starostniki v Ljubljani se srečujejo s problemi povezanimi z lastništvom lastnih nepremičnin, ki jih sami zaradi nizkih dohodkov ne morejo vzdrževati. Ti so lastniki predvsem relativno velikih in starih lastniških stanovanj. Lastništvo nad stanovanji povzroča stroške zaradi uporabe teh stanovanj, poleg teh pa nastajajo tudi stroški vzdrževanja skupnih delov in naprav ter s tem povezanih vplačil v rezervni sklad in javnih dajatev (nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč oz. davek na nepremičnine).

Namen Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je med drugim omogočiti starostnikom konverzijo premoženja v tekoče prihodke in s tem izboljšati kakovost njihovega življenja v dosedanem stanovanju, najem varovanega stanovanja ali plačilo dela storitve v domu za upokojence. JSS MOL to dosega z odkupom stanovanj, s čimer omogočijo starostnikom dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja (JSS MOL, 2009).



JSS MOL je v svojo ponudbo uvrstil instrument konverzije stanovanjskega premoženja v likvidna sredstva, in sicer izvedenko instrumenta, ki se imenuje nakup ob hkratnem povratnem najemu. Gre za modificirano obliko instrumenta, ki je prilagojena posebnostim slovenskega pravnega sistema.

### **3.2.1 Izvedba instrumenta konverzije premoženja v Mestni občini Ljubljana**

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana kupuje stanovanja z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju Mestne občine Ljubljana. Sredstva za odkup lastniških stanovanj se črpajo iz skupne razpisne vsote, ki je namenjena tudi za izvajanje Javnega razpisa za stanovanjska posojila JSS MOL za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah in Javnega razpisa na nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS) in znaša 400.000 EUR (JSS MOL, 2009).

Izvedba instrumenta poteka med prodajalcem (lastnikom) nepremičnine, kupcem (JSS MOL) in izbrano zavarovalnico. Ponudnik kot prodajalec in JSS MOL kot kupec skleneta prodajno pogodbo, s katero v korist prodajalca ustanovita dosmrtno osebno služnost stanovanja kot odplačno, neprenosljivo in nepodedljivo pravico, ki ugasne s smrtjo imetnika služnosti, lahko pa se ji imetnik tudi odpove. V izvedbo instrumenta se vključi tudi zavarovalnica, in sicer v delu, ki se nanaša na plačilo kupnine in izplačevanje doživljenjskih mesečnih rent. Prodajalec sklene poleg prodajne pogodbe še pogodbo o rentnem zavarovanju z zavarovalnico. JSS MOL plača kupnino za stanovanje, zmanjšano za davek na promet nepremičnin, v imenu in za račun prodajalca (zavarovalca) zavarovalnici kot zavarovalno premijo v enkratnem znesku, zavarovalnica pa izplačuje prodajalcu (zavarovalcu) doživljenjsko mesečno rento po izbrani opciji, to je do smrti oz. do smrti, vendar ne manj kot deset let, zmanjšano za nadomestilo za služnost. Podlaga za dogovor o višini kupnine za stanovanje je cenilni elaboart, ki ga izdelata pooblaščenca ocenjevalec vrednosti nepremičnin. Nadomestilo za služnost, ki ga na podlagi cenitve določi JSS MOL predstavlja del mesečne rente, ki jo zavarovalnica mesečno nakazuje JSS MOL. Vse stroške v zvezi z izvedbo instrumenta plača JSS MOL kot kupec (cenilno poročilo, stroške notarskih pristojbin, stroške vknjižbe lastninske pravice in služnosti stanovanja v zemljiško knjigo), ponudnika kot prodajalca pa bremeni le plačilo davka na promet nepremičnin, ki ga v imenu in za račun prodajalca sicer plača tudi kupec, vendar se za ta znesek zmanjša kupnina (JSS MOL, 2009).

JSS MOL (2009) zaprosi od izbrane zavarovalnice za izračun mesečne rente za posameznega ponudnika ali pa na podlagi ugotovitve, da ponudnik izpolnjuje pogoje javnega povabila, in sicer:

- ponudniki so lahko fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije,

- so lastniki bremen prostih stanovanj v večstanovanskih stavbah na območju Mestne občine Ljubljana;
- so že dopolnili 65 let,
- njihov dohodek ne presega meje dohodka, kot ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04 in 62/06), za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem,
- ponudnika sta lahko tudi zakonca ali zunajzakonska partnerja, če njun solastniški delež na prostem stanovanju v večstanovanski stavbi na območju MOL določen in sta oba že dopolnila 65 let.

Mestna občina Ljubljana na podlagi opisanega instrumenta uresničuje temeljni cilj stanovanjskega programa občine, t.j. pridobivanje novih stanovanjskih enot v občini.

### **3.2.2 Prednost vključitve zavarovalnic**

Pri instrumentih konverzije nepremičnega premoženja so prisotna specifična tveganja, ki se nanašajo tako na prodajalca kot na kupca. Glavna tveganja pri prodaji ob hkratnem povratnem najemu so povezana z ročnostjo posojila, negotovostjo, vezano na čas prejemanja rente, nevarnostjo, da višina rente preseže vrednost prodane nepremičnine ter nevarnostjo spremembe obrestnih mer. Prednost vključitve zavarovalnic je torej ta, da se s tem JSS MOL izogne izpostavljenosti tveganju življenjske dobe in obrestne mere in jih v celoti prenese na zavarovalnico. Slednje so specializirane za njihovo upravljanje, saj to predstavlja osrednji del v ponudbi življenjskih, rentnih in pokojninskih zavarovanj. Zavarovalnica poleg tega razpolaga z znanjem in infrastrukturo za izvajanje takih oblik zavarovanj in podlagi tega lahko obveznosti doživljenjskega izplačila mesečnih obrokov kupnine vključi v bazen istovrstnih zavarovanj. To zavarovalnici omogoča, da izkorišča zakonitosti velikih števil. Vključitev zavarovalnic zagotavlja tudi, da je donosnost produkta za prodajalca stanovanj na ravni konkurenčnih donosnosti na trgu, saj so to institucije, ki razpolagajo z vsem potrebnim znanjem in infrastrukturo, da omogoča naložbeno politiko, s katero je mogoče dosegati ugodno donosnost ob relativno nizkem tveganju. Stroga regulacija, ki je značilna za zavarovalnice, zagotavlja verodostojnost in zaupanje v instrument. Vključitev zavarovalnice je smiselna tudi zaradi racionalne rabe javnih sredstev, saj JSS MOL ne razpolaga z ustreznim znanjem in viri za upravljanje s produkti zavarovalniške narave. Vključitev zavarovalnice omogoča, da postane zavarovanje terjatve prodajalca do kupca v obliki hipoteke, ki bi bila nujna v primeru, da bi obročna izplačila kupnine prevzel JSS MOL, nepotrebna. To na eni strani zniža stroške obročnega nakupa (stroške ustanovitve hipoteke in njenega vpisa v zemljiško knjigo) ter s tem poveča donosnost instrumenta za prodajalca. Obenem tudi zagotovi, da ob smrti prodajalca in njegovih članov gospodinjstva JSS MOL pridobi bremen prosto nepremičnino, ki jo lahko takoj uporabi za kritje stanovanjskih potreb (Cirman & Koželj, 2003, str. 15-17).

### **3.2.3 Prednost nadomestitve najema z odplačno služnostjo**

Osebna služnost (SPZ, Uradni List RS, št 87/2002) je pravica imetnika, da uporablja tujo stvar ali izkorišča pravico in traja najdlje do imetnikove smrti. Če je osebna služnost ustanovljena v korist pravne osebe, čas njenega trajanja ne sme biti daljši od 30 let. SPZ loči tri oblike služnosti, in sicer užitek, rabo in služnost stanovanja. Služnost stanovanja je osebna služnost, ki daje pravico uporabljati tuje stanovanje ali njegov del za potrebe imetnika služnosti in njegove družine tako, da se ohranja njegova substanca. Imetnik ima nadalje pravico do uporabe skupnih delov stanovanjske hiše, izvrševanja služnosti pa ne more prenesti na tretjo osebo.

Uporaba instituta osebne služnosti stanovanja (zemljiškoknjižno dovolilo v sami prodajni pogodbi in na tem temelju predlagan vpis služnosti v zemljiško knjigo ter pogodbeno dogovorjena vsebina služnosti) je boljša rešitev izvedbe instrumenta od klasične prodaje oziroma nakupa s povratnim najemom, saj se tako izognemo sklepanju najemnih pogodb in odpravimo negotovost glede trenutka nastopa posesti oziroma pričetka izvrševanja dejanske oblasti na kupljeni nepremičnini. Služnost stanovanja je torej osebna pravica, ki po imetnikovi smrti ne preide na njegove družinske člane. Zato ti nimajo pravice do nadaljnje uporabe stanovanja. Če si zakonca v prodajni pogodbi izgovorita služnost stanovanja, ta preneha s smrtjo obeh zakoncev. Pogodba se sklene v obliki notarskega zapisa z dogovorom o direktni izvršljivosti vseh medsebojno dogovorjenih pravic in obveznosti pogodbenih strank (Cirman & Koželj, 2003, str. 17-19).

### **3.3 Oskrbovana stanovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubjana**

Oskrbovana stanovanja pomenijo storitev institucionalnega varstva, ki je praviloma namenjena starejšim ljudem, ki se sami ne morejo več v celoti oskrbovati ali negovati, kljub temu pa lahko še vedno živijo razmeroma samostojno življenje z večjo ali manjšo pomočjo strokovnega osebja. Namenjena so torej popolno poslovno sposobnim osebam, ki so starostno ali invalidsko upokojene, starejše od 65 let, zdravstvene, ekonomske in psihofizične sposobnosti pa jim omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranijo samostojnost v bivalnem okolju in zato popolnega institucionalnega varstva v zavodu ne potrebujejo (JSS MOL, 2008).

Institucionalno varstvo v oskrbovanih stanovanjih obsega na osnovi Pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev osnovno in socialno oskrbo ter zdravstveno varstvo in zdravstveno nego po predpisih o zdravstvenem varstvu. Storitve se izvajajo v funkcionalno povezanih in potrebam starejših ljudi prilagojenih stanovanjih (Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve, 2010). Upravičencem mora biti v oskrbovanih stanovanjih zagotovljena tudi možnost uporabe celodnevne nujne pomoči preko klicnih centrov za pomoč na daljavo. Obseg in vrsta oskrbe se prilagodi potrebam in željam posameznega upravičenca. Izvajalec storitve pa je dolžan zagotoviti tudi izvajanje

zdravstvenega varstva in zdravstvene nege s sklenitvijo pogodbe z izvajalcem te dejavnosti. Stanovalci oskrbovanih stanovanj imajo praviloma možnost, da izbirajo posamezne storitve ali pa pakete storitev. Storitve oziroma paketi storitev so odvisni od obsega pomoči, ki jo posameznik potrebuje glede na svoje zdravstveno stanje. Oskrbovana stanovanja so lahko lastniška ali pa najemna, imeti pa morajo tudi oskrbnika (pravna ali fizična oseba), ki so praviloma v bližini domov za starejše (JSS MOL, 2008).

Oskrbovana stanovanja so torej oblika bivanja starejših ljudi, ki jim zagotavlja letom primerno kakovost življenja. Namen oskrbovanih stanovanj je, da nadomešča ali časovno odmika potrebo po odhodu v domove za starejše. Namenjena so tudi tistim starim ljudem, ki ne morejo več živeti popolnoma samostojno in potrebujejo organizirano prehrano in nego. Ohranjajo vse najpomembnejše prednosti bivanja v lastnem domu, predvsem avtonomnost in zasebnost. Poleg tega pa občina tako zmanjša preveliko zasedenost domov za ostarele.

JSS MOL namenja oskrbovana stanovanja v sklopu Centra starejših Trnovo v najem, in sicer se lahko za oskrbovana stanovanja poleg prosilcev, ki izpolnjujejo splošne pogoje in dohodkovni kriterij, potegujejo še prosilci, ki poleg splošnih pogojev in dohodkovnega kriterija izpolnjujejo še posebne možnosti udeležbe. To pomeni, da starejši lastniki bremen prostih stanovanj na območju Mestne občine Ljubljana ki so pripravljeni svoje lastniško stanovanje prodati razpisniku po ceni, ki jo določi pooblaščen ocenjevalec nepremičnin in ga preda JSS MOL (JSS MOL, 2008).

Pri konverziji nepremičnin so oskrbovana stanovanja pomembna predvsem zato, ker ponujajo starejšim lastnikom stanovanjskih nepremičnin, da v zameno za institucionalno varstvo v oskrbovanih stanovanjih prodajo svoje stanovanje JSS MOL, ki na ta način pridobiva nova prazna stanovanja. Starostniki torej na podlagi lastništva stanovanj pridobijo na stara leta likvidna sredstva poleg tega pa še zdravstveno varstvo v oskrbovanem stanovanju, predvsem pa ohranijo lastno samostojnost in prednosti bivanja v samostojnem okolju.

#### **4 RAZLOGI ZA MAJHNO POVPRŠEVANJE PO INSTRUMENTIH KONVERZIJE NEPREMIČNIN V SLOVENIJI**

Razlogov za majhno povpraševanje po instrumentih konverzije nepremičnin je veliko. Gre predvsem za slabo poznavanje instrumentov, negotovost in zaščito uporabnikov, slabo davčnaoureenost in visoke stroške odobritve. Poleg tega je za Slovenijo značilno, da starostniki svoja stanovanja namenjajo otrokom ali vnukom in se tako za ta korak težje odločijo. Za to obliko investicije pa se težje odločijo tudi zaradi tega, ker gre pri tem za odprodajo njihove nepremičnine, ki predstavlja največjo naložbo v njihovem celotnem življenju.

Cilj, ki ga je potrebno zasledovati pri razvoju instrumentov, je razviti produkte in vzpostaviti infrastrukturo, ki bo zagotavljala dostopen in varen način črpanja sredstev, naloženih v obliki stanovanjskih nepremičnin. Hkrati pa mora biti sistem tudi dovolj privlačen za ponudnike, da bodo pripravljene v njem sodelovati. Za uveljavitev teh instrumentov pri nas je pomembna predvsem varnost in dostopnost. Varnost je odvisna predvsem od ustrezne zakonodaje in nadzora, medtem ko je dostopnost neposredno vezana na značilnosti programa in stroške sistema njegove izvedbe (Cirman, 2000, str. 81).

## **SKLEP**

Želja vsakogar je, da bi na svoja stara leta, ko se bo upokojil, užival dostojen in zaslužen počitek ter si seveda ob tem lahko tudi kaj privoščil. Teorija potrošnje življenjskega cikla razdeli življenjsko dobo povprečnega človeka na tri obdobja. V zgodnjem in poznem obdobju ima človek v povprečju večje izdatke kot prihodke. Srednje in hkrati najbolj produktivno obdobje življenja pa posamezniku v povprečju prinaša presežke prihodkov nad izdatki. Posledično je to obdobje, v katerem mora posameznik poskrbeti tako za odraščanje svojih otrok kot tudi za svojo starost oziroma pokojnino.

Staranje prebivalstva povzroča velike premike v strukturi slovenskega prebivalstva. To predstavlja tudi vse večji pritisk na pokojninsko, zdravstveno in socialno politiko. Pokojninska vrzel, ki predstavlja razliko med povprečno plačo, ki jo prejemajo, in pokojnino, ki jo bodo prejeli v prihodnje, se bo samo še povečevala. Na podlagi tega lahko sklepamo, da bodo pokojnine nizke, kar pomeni, da ta ne bo zadostovala za normalno življenje upokojencev.

Za starostnike je najbolje, da ostanejo v okolju, ki ga poznajo, kjer imajo vzpostavljeno socialno mrežo in v katerem so preživeli velik del svojega življenja. Motivov za to je veliko, saj so izrazito nemobilni. Za slovenski nepremičninski trg je značilna velika lastniška zasedenost nepremičnin, ki je posledica privatizacije. Ta je potekala leta 1991 in je omogočala odkup stanovanj velikemu delu prebivalstva. Velika večina teh lastnikov nepremičnin na stara leta ni zmožna poravnati vseh stroškov, ki nastajajo v zvezi z nepremičnino. Starejši generaciji si je torej uspelo nabrati kar nekaj stanovanjskega premoženja, ki mu bo lahko rabilo kot dodatni finančni vir na stara leta. Tu se pojavlja vprašanje, na kakšen način lahko na stara leta pridejo do premoženja, ki je shranjeno v nepremičnini. Možnosti se pojavljajo v instrumentih konverzije nepremičnin, ki omogočajo pridobitev dodatnih denarnih sredstev s črpanjem sredstev iz nepremičnin. Namen instrumentov konverzije nepremičnin je torej pridobitev dodatnih mesečnih prilivov za ostarele lastnike stanovanj in prealitev bremena reševanja denarnih stisk iz države na same lastnike nepremičnin oziroma njihovo premoženje.

Instrumenti konverzije nepremičnin so se najprej pojavili v Združenih državah Amerike v začetku 80 let prejšnjega stoletja, sčasoma pa se je njihova uporaba razširila predvsem v države, za katere je značilen manjši obseg socialnih zavarovanj. V Sloveniji je trg instrumentov konverzije nepremičnega premoženja je dokaj nerazvit. V Mestni občini Ljubljana ponujajo možnost uporabe instrumenta, ki se imenuje nakup ob hkratnem povratnem najemu, in sicer gre za posebno različico, ki je prilagojena slovenskemu pravnemu sistemu. S tem si občina pridobiva nove stanovanjske enote, starostniki pa si pokrijejo stroške, ki jih s tekočimi dohodki ne morejo.

Prednosti uveljavitve teh instrumentov je veliko tako za ostarele lastnike stanovanj, kakor tudi za državo samo. Za starejše je velika prednost, da čim dlje ostanejo samostojni in finančno neodvisni, kar pomeni kakovostnejše bivanje na stara leta v okolju, ki ga poznajo. Z vidika države pa je korist ta, da revni starostniki socialno stisko ne prevalijo na državo in jo skušajo rešiti sami.

Na drugi strani pa je tudi nekaj slabosti, saj je sama vzpostavitev celotne infrastrukture za izvajanje teh instrumentov zahtevna in draga. Stroški so veliki predvsem zaradi majhnega zanimanja za te instrumente. Razlogi so nepoznavanje tovrstnih instrumentov, negotovost, slaba davčna zakonodaja ter motiv dediščine, zaradi katere lastniki stanovanj raje namenijo svoje premoženje otokom ali vnukom.

Tudi v Evropski uniji smo priča tako demografskim spremembam prebivalstva kot tudi finančni krizi, ki se pozna na vseh gospodarskih področjih. Vse to bo vplivalo na javnofinančno vzdržnost pokojninskega sistema in socialnega varstva držav članic Evropske unije. Možnosti za razvoj instrumentov nepremičnega kapitala v Evropski uniji so, vendar se države članice med seboj zelo razlikujejo tako v razvitosti hipotekarnega trga kot tudi v ureditvi pokojninskega sistema. Za skandinavske države in zahodno Evropo je značilno, da imajo boljšo ureditev pokojninskega sistema, saj starostnikom ponujajo višje pokojnine kot v državah vzhodne in južne Evrope. Boljša ureditev pokojninskega sistema pa vodi v nižje povpraševanje po instrumentih konverzije nepremičnega premoženja. Vsekakor smo danes priča velikih spremembam, kot sta staranje prebivalstva in gospodarska kriza, tako postajajo tudi bogatejše države glede svojih pokojninskih prihrankov vedno bolj negotove. Poleg tega pa imajo te države tudi bolj razvit hipotekarni trg, kar je razlog, da bodo te oblike instrumentov hitreje in lažje uvedene, kot v vzhodni in južni Evropi, čeprav so potrebe v teh državah po instrumentih konverzije nepremičnin večje.

Za razširitev instrumentov konverzije nepremičnin v dohodek bodo morale veliko prispevati tudi vlade, finančne institucije, pa tudi sami starejši lastniki nepremičnin. Finančne institucije bodo morale vzpostaviti na trg finančne instrumente ter z njimi seznaniti prebivalstvo, ki jim bodo olajšali dostop do stanovanjskega premoženja. Starostniki so precej navezani na svoja stanovanja, prisoten pa je tudi zapuščinski motiv.

Vendar se razmere vse bolj spreminjajo, saj imajo ljudje vedno manj otrok zaradi česar ne bodo imeli komu zapustiti svoje nepremičnine.

## LITERATURA IN VIRI

1. Bešter, H. (2008). *Ali smo v Sloveniji pripravljeni na izzive, povezane s staranjem prebivalstva?* Industrijska demokracija, št.1. Najdeno 30. septembra 2009 na spletnem naslovu [http://www.kapitalska-druzba.si/\\_files/578/helena\\_bester\\_clanek\\_Industrijska\\_demokracija.pdf](http://www.kapitalska-druzba.si/_files/578/helena_bester_clanek_Industrijska_demokracija.pdf).
2. Cirman, A. (2000). *Obratno hipotekarno posojilo in možnosti njegove uporabe v Sloveniji*. (str. 55-81). Magistrsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
3. Cirman, A. & Koželj N. (2003). *Obročni odkup nepremičnin: Predlog operativne izvedbe instrumenta v Mestni občini Ljubljana* (str. 6-19). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
4. Dernovšek, I. (2008). *Pokojninska blagajna je ogrožena*. Najdeno 20. avgusta 2009 na spletnem naslovu <http://www.dnevnik.si/novice/slovenija/1042208318>.
5. Dimovski, V. & Penger S. (2007). *Strategija aktivnega staranja prebivalstva Slovenije s poudarkom na kakovostnem staranju in medgeneracijskem sožitju*. (str. 20-55). UMAR, IB Revija 1/2007.
6. Dimovski, V. & Žnidaršič J. (2006). *Ekonomski vidiki staranja prebivalstva v Sloveniji: Kako ublažiti posledice staranja s pristopom aktivnega staranja* (str. 7-9). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
7. Dol, K. (2009). *How do Older Households in the European Union Use Their housing Assets?* Najdeno 15. marca na spletnem naslovu [http://www.gla.ac.uk/media/media\\_129778\\_en.pdf](http://www.gla.ac.uk/media/media_129778_en.pdf).
8. Dol, K. & Neuteboom, P. (2009). *Macro change and micro behaviour: The effects on tenure choice, and households strategies towards the use of housing wealth*. Najdeno na spletnem naslovu 1. marca 2010 <http://www.demhow.bham.ac.uk/reports/A2.pdf>.
9. Doling, J. (2009). *Home ownership as wealth over the life cycle*. Najdeno 15. marca 2010 na spletnem naslovu <http://www.demhow.bham.ac.uk/reports/C1.pdf>.
10. Doling, J., Horsewood, N. & Neuteboom, P. (2009). *An Alternative Approach to Pension Finance: the Case of Reverse Mortgage*. Najdeno 15. marca 2010 na spletnem naslovu <http://www.open.ac.uk/ikd/events/financial-institutions-and-economic-security/neuteboom-paper.pdf>.
11. Doling, J. (2010). *Releasing Housing Equity*. Najdeno 15. marca 2010 na spletnem naslovu <http://www.demhow.bham.ac.uk/reports/C3.pdf>.
12. *Eurostatove projekcije prebivalstva za Slovenijo 2008–2060, EUROPOP2008, konvergenčni scenarij* (2008). Najdeno 19. oktobra 2009 na spletnem naslovu URL: [http://www.stat.si/novica\\_prikazi.aspx?id=1683](http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=1683).
13. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. (2009). *Javno povabilo za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente*. Najdeno 19. oktobra 2009 na spletnem naslovu [http://jssmol.si/razpisi/27\\_2\\_2009/Rentni\\_odkup\\_2009.pdf](http://jssmol.si/razpisi/27_2_2009/Rentni_odkup_2009.pdf).



14. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. (2008). *Razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem*. Najdeno 5. marca 2010 na spletnem naslovu [http://jssmol.si/razpisi/8\\_11\\_2008/1\\_razpis\\_za\\_oskrbovana\\_stanovanja\\_8.11.08.pdf](http://jssmol.si/razpisi/8_11_2008/1_razpis_za_oskrbovana_stanovanja_8.11.08.pdf).
15. Kraigher, T. (2003). *Vpliv različnih možnosti demografskega razvoja na ekonomsko vzdržnost staranja prebivalstva v Sloveniji. Statistika kot orodje in vir za kreiranje znanja uporabnikov*. (str. 196). Zbornik 13. Mednarodnega statističnega posvetovanja. Radenci: Statistični urad Republike Slovenije.
16. Kraigher, T. (2005). *Srednjeročna in dolgoročna projekcija demografskega razvoja Slovenije in njegovih socialno – ekonomskih komponent*.(str. 70). Delovni zvezek Urada RS za makroekonomske analize in razvoj 10/2005.
17. Kump, N. & Stanovnik T. (2008). *Socialno-ekonomski položaj upokoencev in starejšega prebivalstva v Sloveniji*. Inštitut za ekonomska raziskovanja. Najdeno na spletnem naslovu 20. oktobra na spletnem naslovu <http://www.zpiz.si/att/SEP2008.pdf>.
18. Lavrač, I. & Verlič Christensen B. (1996). *Housing Policy in Europe: Slovenia. Balchin Paul ed., Housung Policy in Europe*. (str. 307-313). London: Ruthledge.
19. Malačič, J. (2008). *Socialno-ekonomske posledice staranja prebivalstva*. Najdeno 20. oktobra na spletnem naslovu <http://vestnik.szd.si/st08-12/793-798.pdf>.
20. Malačič, J. (2006). *Demografija – teorija, analiza, metode in modeli*. (str. 21-113). 6. Izdaja. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
21. Mandić, S. (2009, 17. oktober). *Stanovanje kot četrti pokojninski steber?* Delo: Sobotna priloga, str. 8.
22. Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve. (2010). *Oskrbovana stanovanja*. Najdeno 15. marca 2010 na spletnem naslovu [http://www.mddsz.gov.si/si/delovna\\_podrocja/sociala/izvajalci\\_na\\_podrocju\\_socialnega\\_varstva/oskrbovana\\_stanovanja/](http://www.mddsz.gov.si/si/delovna_podrocja/sociala/izvajalci_na_podrocju_socialnega_varstva/oskrbovana_stanovanja/).
23. *Nacionalno poročilo o strategijah socialne zaščite in socialnega vključevanja za obdobje 2008–2010*. (2008). Najdeno 15. decembra 2009 na spletnem naslovu [http://www.mddsz.gov.si/fileadmin/mddsz.gov.si/pageuploads/dokumenti\\_\\_pdf/npszs\\_v08\\_10.pdf](http://www.mddsz.gov.si/fileadmin/mddsz.gov.si/pageuploads/dokumenti__pdf/npszs_v08_10.pdf).
24. Nacionalni stanovanjski program. Uradni list RS št. 43/00.
25. Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. *Uradni list* RS št. 109/01. Najdeno 19. januarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlurid=20015342>.
26. Pečnik Železnik, J. & Šuštar, S. (2009). *Mesečni statistični pregled-maj 2009*. (str. 15-32). Ljubljana: Zavod za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije.
27. Portnoff Lawrence, E. (1994). Retained Interests: *Unlocking the Value of Your Home*. (str. 21-23). Pennsylvania CPA Journal Philadelphia, 65.
28. *Pričakovano trajanje življenja ob rojstvu*. (2009). Najdeno 20. Oktobra 2009 na spletnem naslovu [http://www.stat.si/letopis/2009/04\\_09/04-06-09.htm](http://www.stat.si/letopis/2009/04_09/04-06-09.htm).
29. Stanovanjski zakon. *Uradni list* RS št. 69/2003.

30. Statistični urad Republike Slovenije. (2009). *Projekcije prebivalstva EUROPOP2008 za Slovenijo: Prebivalstvo Slovenije danes in jutri, 2008-2060* (str. 13). Najdeno 19. oktobra 2009 na spletnem naslovu <http://www.stat.si/doc/pub/prebivalstvo2009.pdf>.
31. *Strategija varstva starejših do leta 2010 – solidarnost, sožitje in kakovostno staranje prebivalstva*. (2006). Najdeno 19. oktobra 2010 na spletnem naslovu [http://www.skupine.si/mma\\_bin.php/\\$fId/2007112214370490/\\$fName/strategija\\_varstva\\_starejsih\\_do+leta+2010.pdf](http://www.skupine.si/mma_bin.php/$fId/2007112214370490/$fName/strategija_varstva_starejsih_do+leta+2010.pdf).
32. Stvarnopravni zakonik. *Uradni list RS* št. 87/2002.
33. Vlada Republike Slovenije. (2010). *Program stabilnosti*. Najdeno 1. marca 2010 na spletnem naslovu [http://ec.europa.eu/economy\\_finance/sgp/pdf/20\\_scps/2009-10/01\\_programme/si\\_2010-01-29\\_sp\\_sl.pdf](http://ec.europa.eu/economy_finance/sgp/pdf/20_scps/2009-10/01_programme/si_2010-01-29_sp_sl.pdf).
34. *Živorojeni otroci, Slovenija, 2008*. (2009). Najdeno 19. oktobra 2009 na spletnem naslovu [http://www.stat.si/novica\\_prikazi.aspx?ID=2456](http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?ID=2456).