

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

STANOVANJSKE POMOČI V EVROPSKIH DRŽAVAH

Ljubljana, avgust 2008

ZALA KOŽELJ

IZJAVA

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

V Ljubljani, dne 27. avgusta 2008

Podpis: _____

KAZALO VSEBINE

UVOD	1
1 STANOVANJSKA POLITIKA	2
1.1 OPREDELITEV POJMA	2
1.2 CILJI STANOVANJSKE POLITIKE	3
1.3 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE	5
2 STANOVANJSKE SUBVENCIIJE	7
2.1 OBJEKTNE SUBVENCIIJE	7
2.2 SUBJEKTNE SUBVENCIIJE	8
3 STANOVANJSKE POMOČI V EVROPSKIH DRŽAVAH	9
3.1 NEMČIJA	9
3.1.1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA TRGA	9
3.1.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE	10
3.1.3 STANOVANJSKE POMOČI	11
3.2 FINSKA	12
3.2.1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA TRGA	13
3.2.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE	14
3.2.3 STANOVANJSKE POMOČI	15
3.3 PORTUGALSKA	15
3.3.1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA TRGA	16
3.3.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE	18
3.3.3 STANOVANJSKE POMOČI	18
3.4. MADŽARSKA	18
3.4.1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA TRGA	19
3.4.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE	20
3.4.3 STANOVANJSKE POMOČI	22
4 STANOVANJSKO PODROČJE V SLOVENIJI	24
4.1 STANOVANJSKA POLITIKA	24
4.1.1 STANOVANJSKI ZAKON	25
4.1.2 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM	26
4.1.3 STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE	28
4.1.4 NEPROFITNE STANOVANJSKE ORGANIZACIJE	29
4.1.5 STANOVANJSKA ZBORNICA SLOVENIJE	29
4.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE	29
4.2.1 NEPROFITNA STANOVANJA IN NAJEMNINE	30
4.2.2 SUBVENCIIJE	33
4.2.3 DAVKI	34
4.2.3.1 Davek na dodano vrednost	34
4.2.3.2 Dohodnina	34
4.2.3.3 Davek na dediščine in darila	35
4.2.3.4 Davek na promet nepremičnin	35

4.2.3.5 Davek od premoženja	36
4.2.3.6 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča	36
4.2.4 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	37
5 STANOVANJSKE POMOČI V SLOVENIJI	38
5.1 <i>SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN V NEPROFITNIH STANOVANJIH</i>	39
5.2 <i>SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN V TRŽNIH STANOVANJIH</i>	40
5.3 <i>SUBVENCije MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA</i> 41	
5.4 <i>SUBVENCIONIRANJE BIVANJA ŠTUDENTOV</i>	43
6 PRIMERJAVA PROGRAMOV STANOVANJSKIH POMOČI	44
SKLEP	46
LITERATURA IN VIRI	48
PRILOGE	

KAZALO TABEL

Tabela 1: Zgornja meja dohodkov gospodinjstev upravičenih do neprofitnih stanovanj.....	31
Tabela 2: Stanje varčevalnih pogodb po razpisih	38
Tabela 3: Zgornje površine stanovanj, od katerih se izračunavajo subvencionirane najemnine .	39
Tabela 4: Zgornje meje neto povprečnih plač v RS.....	41
Tabela 5: Najvišje priznane tržne najemnine za m ² stanovanjske površine in priznane subvencije glede na statistične regije	42

KAZALO SLIK

Slika 1: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v % v letu 2005	31
--	----

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Pregled izdatkov za subvencioniranje najemnin po občinah za leto 2007	1
Priloga 2: Izračuni subvencij neprofitnih najemnin za leto 2008	11

UVOD

Stanovanje večini gospodinjstev predstavlja največji del premoženja. Razvita stanovanjska politika zagotovo pripomore k lažjemu dostopu do stanovanja, bodisi lastniškega ali najemniškega. Ena izmed osnovnih človekovih pravic je pravica do stanovanja, k čemur strmi glavni cilj vseh stanovanjskih politik.

Dostop do primerne stanovanja je vse težji. Cene stanovanj in najemnine so bile dolgo obdobje v porastu, medtem ko se višina dohodkov v tolikšni meri ni spreminjala. Država in ostali akterji na stanovanjskem trgu skušajo z različnimi instrumenti stanovanjske politike razmere izboljšati. Bodoči lastniki stanovanj zapošajo za posojila banke in družinske člane, najemniki, predvsem tisti z nižjimi dohodki, pa stojijo v dolgih vrstah za neprofitna stanovanja. Možnih rešitev je kar nekaj, ena izmed učinkovitejših pa so stanovanjske pomoči.

Stanovanjske pomoči so najpogostejša oblika subjektivnih subvencij. Lahko se podeljujejo v obliki subvencij za najemnino, katero se na ta način zniža na raven, ki je gospodinjstvom še dosegljiva. Stanovanjske pomoči se gospodinjstvom lahko nameni tudi kot dodatek k dohodku, služi pa pokrivanju ostalih stanovanjskih stroškov. Do stanovanjskih pomoči so upravičeni tisti, ki izpolnjujejo razmeroma stroge kriterije na področju dohodka, višine najemnine in ostalih stanovanjskih stroškov, velikosti stanovanja ter gospodinjstev.

Namen diplomske naloge je obravnava stanovanjskih pomoči, v okviru stanovanjskih politik, nekaterih evropskih držav in Slovenije. S pregledom ureditve tega področja v tujini želim predstaviti pomen omenjenega instrumenta stanovanjske politike drugod po Evropi. Cilj diplomskega dela je s pomočjo primerjave programov stanovanjskih pomoči v izbranih državah in Sloveniji oceniti njen pomen in razvitost pri nas, ter na podlagi idej iz tujine podati predloge za morebitno izboljšanje.

Diplomsko delo je razdeljeno na šest delov. Uvodu sledi splošna predstavitev stanovanjske politike, njenih ciljev in instrumentov. Drugo poglavje je posvečeno stanovanjskim subvencijam, tako objektim kot subjektivnim, kamor sodijo tudi stanovanjske pomoči. V tretjem poglavju se osredotočam na tujino. Izbrala sem štiri Evropske države z različnimi tipi stanovanjskih politik: Nemčijo, Finsko, Portugalsko in Madžarsko. Ker bi rada osrednjo temo prikazala v čim širši luči, pričakujem, da me bodo različne politike pripeljale tudi do različnih programov stanovanjskih pomoči. Četrto poglavje je namenjeno predstavitvi stanja slovenskega stanovanjskega področja. Razdeljeno je na dva dela: v prvem je predstavljena stanovanjska politika, v drugem pa so podani najpomembnejši instrumenti stanovanjske politike. Temu sledi poglavje o stanovanjskih pomočeh, oziroma subvencioniranju najemnin v Slovenji. V šestem poglavju je podana primerjava pomoči med Evropskimi državami in Slovenijo, na koncu diplomske naloge pa je še sklep.

Področje stanovanjskih pomoči je zelo ozka tema o kateri je, predvsem v tuji literaturi, napisanega razmeroma malo. Prevladujejo teoretična besedila, medtem ko so podatkovne baze praktično nedosegljive. Pri izdelavi diplomske naloge sem si pri zbiranju informacij o Sloveniji v glavnem pomagala z različnimi zakoni, nekaterimi zborniki ter internimi viri Ministrstva za okolje in prostor. Pri delu, ki se nanaša na druge države, mi je v pomoč prišla večinoma literatura napisana o stanovanjskih politikah, nekaj strokovnih člankov o stanovanjskih pomočeh ter internetni viri.

1 STANOVANJSKA POLITIKA

1.1 OPREDELITEV POJMA

Stanovanjska politika je dejavnost, s katero država posega na stanovanjsko področje. Politike se med državami močno razlikujejo v grobem pa lahko rečemo, da so odvisne od treh dejavnikov: ekonomske razvitosti in spremljajočih demografskih sprememb v družbi, usmerjenosti vodilne politične stranke ter udeležnosti različnih akterjev, oziroma institucij pri njenem oblikovanju in izvajanju (Mandič, 1995, str. 65).

Stanovanjska politika je proizvod delovanja različnih ukrepov socialne, davčne, gospodarske in urbanistične politike ter njihovega medsebojnega prepletanja. V primerjavi z ostalimi politikami, ki stanovanje obravnavajo z ozkega zornega kota, stanovanjska politika stanovanje obravnava povezano. Probleme rešuje celovito in izbira tiste kombinacije ukrepov urbanistične, gospodarske in socialne politike, ki ji pri doseganju ciljev dajejo najboljše razmerje med vložki in končnimi rezultati.

Delovanje stanovanjske politike lahko označimo s strukturo »**cilji - instrumenti - učinki**«. Za uspešno stanovanjsko politiko, moramo nujno opredeliti njene cilje. Bolj natančno kot jih definiramo, učinkoviteje lahko oblikujemo instrumente za njihovo doseganje. Učinke instrumentov je potrebno nenehno opazovati in vrednotiti ter tako spremljati razvoj politike. Zbrane informacije nam potrdijo uspešno opravljanje zastavljenih ciljev ali pa nas opozorijo, da so ti potrebni sprememb, posledično pa preoblikujemo tudi instrumente. Na oblikovanje ciljev stanovanjske politike odločilno vpliva prevladujoča politična ideologija, medtem ko se na drugi strani instrumenti stanovanjske politike hitro odzivajo na gospodarske spremembe in na razmere na stanovanjskem trgu (Mandič, 1995, str. 64).

Spremljanje in vrednotenje rezultatov stanovanjske politike je nujno opravilo pri katerem so nam v pomoč kazalci, ki nam prikažejo razmerje med vložkom in rezultati. Dunn navaja naslednja merila za vrednotenje politik (Mandič, 1999, str. 23):

- uspešnost: pokaže, kako dobro je bil cilj politike uresničen,
- učinkovitost: izraža razmerje med vložki in rezultati,

- ustreznost: kriterij za izbor med politikama, od katere nudi ena višjo uspešnost, druga pa nižje stroške,
- pravičnost: kako se med različne skupine porazdeljujejo napor in bremena ter na drugi strani učinki in ugodnosti,
- odzivnost: koliko politika zadošča potrebam, preferencam in vrednotam ciljne skupine,
- primernost: kriterij odloča o prednosti enega ali več omenjenih meril pred drugimi. Gre za ugotavljanje vrednosti enega merila nasproti drugim in za vprašanje primernosti cilja politike.

Da bi lahko med različnimi državami primerjali ključne značilnosti stanovanjskih politik, lahko stanovanjsko politiko delimo na dva dela, jedrnega in dopolnilnega (Mandič & Filipovič, 2002, str. 13). **Jedrni del** sestavljajo ukrepi, ki tvorijo splošni okvir delovanja na ravni države, **dopolnilni del** pa ukrepi, ki so usmerjeni k posebnim skupinam (revnim, starejšim, mladim, brezdomcem), potrebam, vprašanjem in so lokalno spremenljivi. Ti ukrepi posegajo tudi na področja drugih politik, kot sta družinska in socialna. Med jedrnim in dopolnilnim delom stanovanjske politike obstaja povezava: čim razvitejša je jedrna politika (bolje urejen in učinkovitejši stanovanjski trg), manjša je potreba po dopolnilnih ukrepih za zaščito ranljivih skupin in obratno.

Vloga države z vidika stanovanjske oskrbe se je skozi razvoj stanovanjske politike spreminjala. Do prve svetovne vojne je bila njena funkcija predvsem omejevanje špekulativnega sektorja z gradbenimi normativi. V medvojnem obdobju je bila naloga države oblikovanje stanovanjske politike, ki bi rešila težke razmere na stanovanjskem trgu. Do 70. let je bila njena vloga oskrbovalna: prevzela je neposredno odgovornost za stanovanjsko oskrbo prebivalstva in hotela odpraviti velik količinski primanjkljaj stanovanj. Od 70. let ima država **podporno funkcijo**, v sistem stanovanjske oskrbe posega le še posredno (Mandič, 1996, str. 131). Največjo moč imajo tako tisti ukrepi stanovanjske politike, s katerimi država podpira druge akterje stanovanjske oskrbe, prevladujejo pa subjektne subvencije, kamor sodi tudi stanovanjska pomoč.

Stanovanjska politika ne more odpraviti vseh razlik in težav na stanovanjskem področju, vendar jih z uspešnim delovanjem lahko omili. Pravilno usmerjena politika nudi največ pomoči tistim, ki jo najbolj potrebujejo.

1.2 CILJI STANOVANJSKE POLITIKE

Cilji stanovanjske politike so v večini opredeljeni v smislu kakovosti, cenovne dosegljivosti in razpoložljivosti stanovanj, za njihovo doseganje pa je potrebno zagotoviti nemoteno delovanje stanovanjskega trga. Za uresničitev ciljev stanovanjske politike so potrebni neposredni ukrepi (zakonodajni, organizacijski in finančno-intervencijski), posredni ukrepi (davčni, socialni in prostorski) ter ukrepi lokalnih skupnosti (zagotavljanje stavbnih zemljišč in komunalne infrastrukture).

Osnovni cilj stanovanjske politike je omogočiti državljanom dostop do ustreznih stanovanj po dosegljivih cenah in jim zagotoviti njihovo vključenost v lokalno okolje (Mandič & Cirman, 2006, str. 55). Problem pridobitve stanovanja se lahko pojavi na strani ponudbe ali povpraševanja, stanovanjska politika pa skuša z večanjem kupne moči gospodinjstev in nižanjem cene stanovanja zagotoviti cenovno dosegljivost primerne stanovanja.

Donner (2000, str. 37) deli cilje stanovanjske politike na primarnega in sekundarne. **Primarni cilj** stanovanjske politike je vsakemu gospodinjstvu omogočiti dostop do primerne stanovanja, tako v smislu velikosti in kakovosti kot tudi stroškov. Primarni cilj stanovanjske politike je usmerjen predvsem v zagotavljanje pomoči gospodinjstvom z nizkimi dohodki, brez katere bi na trgu težko preživeli. V večini primerov so to brezposelni, invalidi, upokojenci, samohranilci, družine z več otroki, ločenci, ipd. S spreminjanjem razmer na stanovanjskem trgu se mora spremeniti tudi primarni cilj stanovanjske politike, kateremu se prilagodijo tudi instrumenti za njegovo doseganje.

Poleg primarnega cilja, stanovanjsko politiko dopolnjujejo tudi **sekundarni cilji**. Ti so predvsem (Donner, 2000, str. 41):

- povečanje lastniškega deleža stanovanj,
- zamenjava zasebnega najemnega sektorja z javnim,
- povečanje ponudbe stanovanj z novogradnjami,
- prerazdelitev namembnosti stanovanj znotraj že obstoječega sklada,
- izboljšanje stanovanjskega standarda,
- zmanjšanje stanovanjske potrošnje v primerjavi z dohodkom,

Omenjeni sekundarni cilji naj primarnega ne bi zamenjali, ampak le pripomogli k njegovemu lažjemu in hitrejšemu doseganju.

Leta 1992 se je oblikoval Program stanovanjskih kazalcev, ki med drugim tudi svetuje v kateri smeri naj stanovanjska politika določi svoje cilje. Ponujeni nabor ciljev je razvrščen v 6 sklopov (Mandič, 1996, str. 30):

- količinski in cenovni cilji,
- kakovostni cilji,
- cilji v zvezi s povpraševanjem,
- cilji v zvezi s ponudbo,
- cilji v zvezi z reformo predpisov in institucij (razvitost stanovanjskega trga),
- širši družbenoekonomski cilji in učinki,

Program s pomočjo kazalcev omogoča mednarodno primerljivost ciljev in tudi primerjavo uspešnosti ter učinkovitosti delovanja posameznih delov stanovanjskega sistema.

Pri postavljanju ciljev stanovanjske politike moramo biti prav tako pozorni na ostala pomembna področja oziroma politike, katerih cilji se prepletajo s stanovanjskimi. Med drugim so to dohodkovna politika, politika delovne sile, regionalna politika in energetska politika.

1.3 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE

Z instrumenti stanovanjske politike se ureja področje stanovanjskega trga, odpravljajo se njegove motnje, povečuje se učinkovitost ter zmanjšuje tveganje njegovih akterjev. Vsak instrument stanovanjske politike je primeren za reševanje določenega problemskega stanja. Instrumenti se razlikujejo glede na namen, moč, stroške, hitrost vpliva ter politično podporo, vsak pa prinaša bolj ali manj vidne rezultate. Izberemo tiste kombinacije instrumentov, ki najbolj prispevajo k uspešnemu, učinkovitemu, tehnično ustreznemu, socialno pravičnemu in nasploh najprimernejšemu načinu doseganja izbranih ciljev stanovanjske politike.

Poznamo različne razsežnosti instrumentov: ti so lahko posredni ali neposredni (glede na stopnjo prenosa odgovornosti z države na druge akterje), lahko so avtomatični ali upravljalni (odvisno od količine administrativnega odločanja), poznamo instrumente v denarju ali naravi ter njihovo delitev na vidne ali nevidne (gre za vidnost v proračunu - proračunski izdatki so vidni, davčne olajšave ne) (Mandič, 1996, str. 25).

Z raznolikimi vložki pridemo do ciljev stanovanjske politike. Tako po Dunnu poznamo dva tipa ukrepov oziroma instrumentov stanovanjske politike (Mandič, 1996, str. 22):

- **regulativni ukrepi**; nastopajo v obliki norm, določajo pravila za zagotavljanje podrejenosti določenim standardom in postopkom. Izvajajo se v obliki zakonskih predpisov in drugih določil,
- **alokativni ukrepi**; nastopajo v obliki virov in sredstev, predstavljajo vložek v denarju, času, osebju ali opremi, izvajajo pa se skozi agencije, programe in projekte.

Obe vrsti ukrepov imata lahko distributivne in redistributivne posledice. Posledice, oziroma rezultati politike pa se lahko realizirajo v obliki proizvodov (dobrine, storitve in drugi viri, ki jih prejema skupine) ali pa učinkov (dejanske spremembe pri ravnanju in obnašanju, ki jih povzročijo proizvodi politike).

Države Evropske Unije v zadnjih desetletjih za doseganje ciljev stanovanjske politike uporabljajo različne instrumente ter njihove kombinacije. Te se nanašajo na naslednja področja (Donner, 2000, str. 530-533):

1. zagotavljanje zemljišč:

uvedba različnih stopenj davka na nepremičnine, davek na neuporabljeno zemljišče, intervencija na trgu zemljišč v smislu iskanja in določanja zemljišč za socialno gradnjo. Nižje cene zemljišč za lokalne skupnosti, opremljanje stavbnih zemljišč in njihovo oddajanje, subvencioniranje posojil za nakup zemljišč, rušenje in prenova revnih mestnih četrti.

2. stanovanjska gradnja:

različni programi stanovanjske gradnje, ustanovitev posebnih gradbenih oddelkov v okviru lokalnih skupnosti ter občinskih stanovanjskih združenj, eksperimentalni stanovanjski projekti.

3. financiranje stanovanjske gradnje:

subvencioniranje posojil, obresti in anuitet, dotacije države ob nakupu ali gradnji subvencioniranih, zasebnih ali lastniških stanovanj. Ponudba posebnih vrst posojil ter njihovih odplačilnih pogojev, oprostitev plačila davka na dobiček in obresti pri stanovanjskih varčevalnih pogodbah, posebnih stanovanjskih varčevalnih shemah in stanovanjskih obveznicah.

4. stanovanjski sklad:

ukrepi lokalne stanovanjske politike (določitev dohodkovnega praga za upravičenost do najemnega stanovanja, nakup zasebnih najemnih stanovanj, predpisovanje poštene in stroškovne najemnine, subvencioniranje obnov, prodaja stanovanj najemnikom). Subvencioniranje najemnih stanovanj (dohodkovni prag za upravičenost do subvencije, predpisovanje razumne, stroškovne in regionalno določene najemnine, posojila za obnovo, prodaja stanovanj najemnikom). Ukrepi v zasebnem najemnem sektorju (zamrznitev najemnin, regulacija najemnin, določanje stroškovne in poštene najemnine, subvencioniranje obnove, zaščita najemnikov). Ukrepi pri lastniških stanovanjih (subvencije za obnovo, omejitve pri prodaji stanovanj, ki so prejemale subvencijo), ustanavljanje stanovanjskih združenj.

5. stanovanjski izdatki in dohodki:

socialne najemnine v odvisnosti od dohodka, določanje priporočene najemnine za socialno dodeljena stanovanja, subvencioniranje najemnine. Stanovanjska pomoč za upokojence, mlade, študente, javni in zasebni najemni sektor, lastniška stanovanja, združna stanovanja, subvencije najemnemu sektorju in subvencije lastniškemu sektorju.

6. davčna politika:

obdavčitev praznih stanovanj, začasna oprostitev plačila davka od dohodka pri oddaji zasebnih stanovanj, davek na dodano vrednost (nižje stopnje za najemna in subvencionirana stanovanja, oprostitev za nova stanovanja), davek na hipotekarne obresti, davek na odplačilo obveznosti, davek na kapitalski dobiček. Ostale davčne olajšave pri plačilu najemnine, pri stanovanjskem varčevanju in pri investiranju v stanovanja.

V preteklosti so se v različnih obdobjih, tudi glede na ekonomske razmere, uporabljali različni instrumenti stanovanjske politike. Do prve svetovne vojne so sprejemali gradbene predpise, mestne oblasti so odpravljale slume, zmanjšati so želeli vpliv špekulativnega stanovanjskega podjetništva. V medvojnem obdobju je prišlo do omejevanja najemnin, veliko je bilo izdanih posojil za gradnjo najemnih stanovanj. Do srede 70. let je bila opazna množična gradnja javnih stanovanj, največ sredstev je bilo namenjenih visokim subvencijam graditeljem. V osemdesetih letih se je pri financiranju, zidavi in oskrbi stanovanj krepila vloga zasebnega sektorja, prišlo je

do konverzije najemnih stanovanj v lastniška, v zadnjih letih pa je najbolj opazen učinek manjšanja števila objektivnih subvencij ter večanja števila subjektivnih (Mandič, 1996, str. 128).

2 STANOVANJSKE SUBVENCIIJE

Cilj stanovanjske politike je državljanom zagotoviti dostopna stanovanja v zadostnem številu, ustrezne kakovosti in za sprejemljive stroške. Ker delovanje stanovanjskega trga ne zagotavlja doseganja omenjenih ciljev, jih država poskuša doseči s pomočjo stanovanjskih subvencij.

Subvencija v najširšem pomenu je opredeljena kot ukrep, ki zmanjšuje stroške stanovanja, v ožjem pa kot ukrep, s katerim država dobrini zniža stroške glede na ceno, ki bi jo dosegla na trgu. Subvencije so nepovratna državna sredstva namenjena posameznikom ter institucijam in se financirajo neposredno iz državnega proračuna. Subvencioniranje stanovanjskega področja ima več ciljev: poleg racionalne izgradnje in izrabe stanovanjskega fonda ter zavarovanja najemnikov pred visokimi najemninami, je cilj tudi pomoč različnim posebnim skupinam prebivalstva.

Stanovanjski trg lahko delimo na subvencionirane in nesubvencionirane stanovanjske sektorje (Donner, 2000, str. 6). Medtem ko je v mnogo državah subvencioniran tako lastniški kot tudi najemniški sektor, v Sloveniji subvencije podeljujemo le v slednjemu. Cilj stanovanjskih subvencij je zmanjšati razliko med stanovanjskimi stroški in dohodki gospodinjstev. Poznamo dve obliki subvencij, **objektne in subjektivne**. Medtem ko z objektivnimi subvencijami nižamo tržno ceno stanovanj, s subjektivnimi večamo kupno moč gospodinjstev.

2.1 OBJEKTNE SUBVENCIIJE

Namenjene so strani **ponudbe** na stanovanjskem trgu oziroma izvajalcem stanovanjskih in drugih storitev. Dodeljene so v fazi proizvodnje stanovanj, lahko tudi prenove in vzdrževanja, ali opravljanja storitev (Mandič, 1999, str. 153). Vezane so na objekt, z njimi pa država pokrije del proizvodnih stroškov ter s tem zniža stroške nakupa, najemnine in uporabe. Z njihovo pomočjo država spodbuja gradnjo ter tako vpliva na ponudbo stanovanj.

Glavne oblike objektivnih subvencij so (Černič Mali, 1999, str. 197):

- državna posojila za nakup novih stanovanj,
- subvencije za odplačilo obresti za posojila najeta na prostem trgu,
- državne garancije za posojila, ki jih najemajo stanovanjske organizacije na prostem trgu za nakup najemnih stanovanj,
- enkratne nepovratne državne podpore za gradnjo stanovanj,
- različne oblike davčnih spodbud in olajšav.

Glede na to, kdaj so objektne subvencije odobrene, ločimo:

- Ex ante: podeljene so ob začetku projekta,
- Ex post: namenjene so pokrivanju stroškov poslovanja, s čimer se prepreči negativno poslovanje projekta kot celote.

2.2 SUBJEKTNE SUBVENCIJE

Usmerjene so na stran **povpraševanja**, oziroma na stran uporabnikov storitev in so vezane na osebe ter njihovo izpolnjevanje določenih kriterijev: demografskih, ekonomskih ter socialnih. Gospodinjstva te subvencije prejmejo neposredno, v denarni obliki, namenjene pa so kritju najemnine ali drugih stroškov gospodinjstva (Mandič, 1999, str. 152).

Subjektne subvencije so bolj usmerjene k tistim, ki pomoč dejansko potrebujejo, saj so večinoma vezane na dohodek gospodinjstva. So pomemben način pomoči pri stanovanjski oskrbi ekonomsko najšibkejših in še zlasti ranljivih skupin prebivalcev. Omogočajo večjo fleksibilnost in s tem večje prilagajanje trenutnim razmeram na stanovanjskem področju. Njihova slabost je, da ne vplivajo na obseg in kakovost gradnje stanovanj, predstavljajo neposreden izdatek proračuna, ki se v obdobjih gospodarskega upadanja povečuje, prav tako pa zahtevajo veliko administrativnega preverjanja (Čebul, 2005, str. 15). Subjektne subvencije so v zadnjih letih postale najpomembnejši instrument stanovanjske politike, ki jih države nudijo za reševanje stanovanjskega problema. Medtem ko so objektne subvencije bolj primerne, ko na trgu primanjkuje (najemnih) stanovanj, so subjektne subvencije primernejše, ko je ta trg v ravnovesju.

Najpogostejša oblika subjektivnih subvencij je stanovanjska pomoč v obliki subvencionirane najemnine, ki zniža višino najemnine na raven, ki je gospodinjstvu še dosegljiva. V nekaterih državah lahko stanovanjsko pomoč prejema tudi v obliki dodatka k dohodku, namenjenega pokrivanju stanovanjskih stroškov. To lahko pripelje tudi do negativnih posledic, saj pride do pasti revščine, ko v primeru brezposelnosti pomoč nadomesti izgubo dohodka. Ob visoki pomoči gospodinjstva niso motivirana za ponovno iskanje zaposlitve, saj bi bil v primeru izgube pomoči njihov skupni dohodek ob nizki plači nižji kot prej.

Stanovanjske pomoči se lahko podeljujejo v lastniškemu ali najemniškemu sektorju. V večini držav imajo oblikovane programe stanovanjskih pomoči, ki so namenjene posebnim skupinam prebivalcev. Tako lahko stanovanjske pomoči poleg gospodinjstev z otroki prejema tudi mladi, študenti ter upokojenci.

3 STANOVANJSKE POMOČI V EVROPSKIH DRŽAVAH

Stanovanjska pomoč je subjektivna subvencija v obliki denarne podpore, ki se upravičencem dodeljuje predvsem glede na višino dohodka. Medtem ko je število objektivnih subvencij v zadnjih letih v upadanju, dobiva stanovanjska pomoč vedno pomembnejšo vlogo. Usmerjena je neposredno h gospodinjstvom, tako da pomoč prejema tisti, ki jo resnično potrebujejo.

V zadnjih desetletjih so se v večini držav Evropske Unije izdatki za stanovanjske pomoči močno povečali. Vzrokov je več, pomembnejša pa sta:

- zmanjšanje dotacij za gradnjo v socialnem sektorju, kar je podražilo stroške gradnje in s tem najemnine,
- poslabšanje ekonomskega položaja gospodinjstev zaradi gospodarskih, demografskih in socialnih razlogov, kar je krog upravičencev do stanovanjske podpore le še povečalo.

3.1 NEMČIJA

Nemčija ima kontinentalni tip stanovanjske politike, ki obravnava družbo kot skupek različnih skupin z določeno vlogo, pravicami in odgovornostmi. Ugodnosti temeljijo na delovni uspešnosti, ukrepi pa naj ne bi spreminjali statusnih razlik in pravic. Stanovanjsko politiko oblikujejo in izvajajo zvezne dežele, osnovni zakonski okvir pa je določen na državni ravni. Država vsaki zvezni deželi za stanovanjsko gradnjo nameni določeno količino sredstev, zvezna dežela pa je obvezana, da v svoj sklad doda vsaj tolikšno količino, kot jo je dobila od države.

V Nemčiji je bilo leta 2004 skoraj 39 milijonov gospodinjstev, povprečno gospodinjstvo je štelo 2,2 člana, neto letni dohodek na gospodinjstvo pa je v povprečju znašal 19.068 evra. Število stanovanj na 1000 prebivalcev je bilo 469, gospodinjstva pa so za stanovanja (najemnina, odplačilo hipotek, ipd.) mesečno v povprečju namenila nekaj več kot **22%** svojega **dohodka** (Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas, 2004, str. 34).

Leta 1999 je znašal skupni proračun za stanovanjsko politiko 15,45 milijarde evrov, od tega so 5,58 milijarde namenili za objektivne subvencije, 9,6 milijarde pa je znašal izpad dohodka zaradi davčnih olajšav (Donner, 2000, str. 165).

3.1.1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA TRGA

Po 2. svetovni vojni se je Nemčija soočala z ogromnim številom porušenih stanovanj ter z močnim priseljevanjem prebivalstva z vzhoda. Potrebna je bila hitra gradnja velikega števila stanovanj. Podobno se je zgodilo po združitvi Nemčije leta 1990, ko je bilo zaradi priseljevanja v zahodni del v slabih petih letih potrebno zgraditi okoli enega milijona stanovanj. Rast so spodbudili s 7-odstotno davčno olajšavo za gradnjo najemnih stanovanj, v vzhodni Nemčiji pa s subvencijami tudi do višine 50% stroškov gradnje. Ponudba stanovanj je tako postala večja od

povpraševanja, posledice pa so vidne še danes, saj je kljub subvencijam veliko stanovanj na vzhodu praznih. Vzrok za tako stanje lahko pripišemo tudi poceni gradnji in slabem vzdrževanju objektov v preteklosti, ki so stanovanja naredila neprimerna za bivanje.

Po združitvi Nemčije leta 1990 je bila večina stanovanjskih podjetij z vzhoda močno zadolženih in na robu bankrota. Del dolga je kupila država, del pa so poplačali s privatizacijo 15% stanovanjskega sklada, predvsem javnih najemnih stanovanj. Stanovanja so bila ponujena takratnim najemnikom, ki so prejeli tudi dotacije v vrednosti 3.500 evrov in dodatnih 500 evrov za vsakega družinskega člana (Donner, 2000, str. 162).

Stanovanja v Nemčiji so draga. Investitorji stroškov in cen ne nižajo, saj se povpraševanje po visokemu standardu stanovanj, tudi socialnih, ne zniža. Mnogo očitkov leti na dejstvo, da država za zadovoljevanje potreb revnejših gradi in jim dodeljuje stanovanja visokega standarda. Večina novogradenj je financirana s kombinacijo posojil javnega sektorja, s strani specializiranih stanovanjskih hranilnic (*Bausparkassen*), hipotekarnih kreditov in pomoči bank v kombinaciji s kapitalom investitorja. Po ocenah 60% vseh novogradenj zgradijo zasebni investitorji, 40% pa zasebna gradbena podjetja, ki sta edini obliki vlagateljev v stanovanjski trg.

Status najemnih stanovanj se razlikuje glede na to ali so bila zgrajena pred ali po letu 1949. Socialna najemna stanovanja so vsa stanovanja, ki so bila zgrajena po letu 1949 s finančno pomočjo lokalne ali državne oblasti. Vsa najemna stanovanja, zgrajena pred letom 1949, ter stanovanja zgrajena brez finančne pomoči oblasti, se štejejo za zasebna najemna stanovanja. Od leta 1987 je ukinjeno državno subvencioniranje gradnje socialnih stanovanj, ki je sedaj v pristojnosti lokalnih skupnosti. Socialna stanovanja so namenjena vsem gospodinjstvom pod določenim dohodkovnim pragom, ranljive skupine (nosečnice, enoroditeljske družine, upokojene in invalide) pa se obravnava prednostno (Boškić, 2002, str. 194). Gradnjo socialnih stanovanj lokalne oblasti spodbujajo s prodajo zemljišč po zelo ugodnih cenah. V zadnjih letih je močno razširjena gradnja subvencioniranih najemnih stanovanj, predvsem za velike družine, invalide in upokojene.

Cilji nemške stanovanjske politike so predvsem prenova in modernizacija stanovanjskega sklada, oživljanje starejših stavb iz 60-ih in 70-ih let (predvsem v vzhodni Nemčiji) ter nadaljnje povečanje in razvoj lastniškega deleža na stanovanjskem trgu. Najemniški delež namreč znaša okoli 55%, lastniški pa le 45% in je pod evropskim povprečjem.

3.1.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE

Vse nepremičnine so obdavčene z davkom na nepremičnine v višini 0,3% vrednosti nepremičnine, za zasebno lastnino pa velja tudi eno odstotni davek na premoženje. Fizične osebe ob prodaji stanovanja, katerega imajo v lasti manj kot dve leti, plačajo davek na dobiček od prodaje nepremičnin. Stroški prenosa lastništva pri prodaji stanovanja dosežejo v povprečju 7% vrednosti stanovanja (Donner, 2000, str. 163).

Nemčija je imela v preteklosti najemnine regulirane, a so ta ukrep v devetdesetih popolnoma ukinili. Višino najemnine najemodajalci sedaj določajo svobodno, medtem ko spreminjanje najemnine natančno spremlja država in prepoveduje, da se te v treh letih spremenijo več kot za 30%. Leta 1990 so nemško ozemlje glede na višino najemnin razdelili na 6 kategorij, vsaka kategorija pa ima predpisano najvišjo dovoljeno najemnino (*Vergleichsmiete*). Znotraj teh šestih kategorij se najemnine gibljejo enako, pri dokončnem določanju njihove višine pa odloča še število članov gospodinjstva ter starost in opremljenost stanovanja. Lokalno primerljive najemnine so uvedene predvsem zaradi razlik v plačah med posameznimi regijami. V socialnih stanovanjih plačujejo najemnino (*Sozialmiete*), ki znaša dve tretjini tržne najemnine (Kemp, 1997, str. 43).

Vsaka zvezna dežela namenja svojim prebivalcem različne oblike subvencij. Nudijo tako objektne kot subjektne subvencije, podeljujejo pa jih tako najemnemu, kot tudi lastniškemu sektorju. Medtem ko se je zaradi velike potrebe po novih stanovanjih vseskozi več sredstev namenjalo objektnim subvencijam, je v 70-ih letih je prišlo do spremembe, ko so pomoč začeli namenjati neposredno gospodinjstvom.

Dolgo let sta bili v veljavi dve subvencijski shemi. Prva subvencijska shema iz leta 1950 je bila namenjena najemninam gospodinjstev z nizkimi dohodki. Omogočala je ugodna posojila za gradnjo stanovanj namenjenih ljudem potrebnim socialne pomoči. Druga subvencijska shema iz leta 1956 je bila zasnovana predvsem za pomoč gospodinjstvom z lastniškimi stanovanji ter s srednje visokimi dohodki. Od leta 1989 velja še tretja shema, namenjena subvencioniranju lastnikov, ki za v najprej določeno obdobje (od 7 do 10 let) oddajo stanovanje ljudem v socialni stiski (Donner, 2000, str. 150). Število subvencij je v 90-ih letih, po uvedbi tretje subvencijske sheme močno naraslo, leta 1997 jih je prejelo 107.000 gospodinjstev.

3.1.3 STANOVANJSKE POMOČI

Nemčija je znana kot država z eno izmed najbolj radodarnih politik stanovanjske pomoči. Sredstva prispevajo država in zvezne dežele, namenjena pa so tako tistim v socialnih in tržnih **najemnih stanovanjih**, kot tudi tistim v **lastniških stanovanjih**.

Izračun višine stanovanjske pomoči je v Nemčiji razmeroma zapleten in se računa s pomočjo formule s tremi parametri: dohodek gospodinjstva, velikosti gospodinjstva ter višina najemnine. S pomočjo posebne tabele se gospodinjstvom, glede na njihovo velikost, določi pomoč v odvisnosti od dohodka in višine najemnine (Kemp, 1997, str. 67). Pri izračunu pomoči se od dohodka gospodinjstva odštejejo določeni odstotki, če ta plačujejo davek od dohodka, zdravstveno zavarovanje ali prispevek za pokojnino. 6-odstotni odbitek sledi, če ne plačujejo nič od naštetega, 10-odstotni za plačilo enega, 20-odstotni za plačilo dveh in 30-odstotni v primeru, če gospodinjstvo plačuje za vse tri naštete stvari (Benefits and Wages: Germany 2005, 2006, str. 9). Višina stanovanjske pomoči naj bi vedno znašala toliko, da izdatki za stanovanje znašajo med 15 in 30% dohodkov gospodinjstva.

Značilno za Nemčijo je pogosto preseljevanje gospodinjstev, saj prejmejo za novo stanovanje večjo stanovanjsko pomoč, kot bi jo dobili, če bi ostali v starem. Velik problem v Nemčiji predstavlja dejstvo, da za stanovanjsko pomoč zaprosi le 40% upravičencev. Razlog je lahko v premajhni informiranosti ali pa se ljudje bojijo, da bi jih to preveč zaznamovalo. Velikokrat se pojavljajo tudi problemi z najemodajalci, ki prejemnikom pomoči stanovanja niso pripravljene oddati (Kemp, 1997, str. 107). Mnogo je tudi primerov, ko se člani gospodinjstev ne zaposlijo, ker bi se s tem zmanjšala stanovanjska pomoč, oziroma do nje ne bi bili več upravičeni. S tem bi se njihov položaj poslabšal, saj slabo plačana služba prinese nižje dohodke kot stanovanjska pomoč. Prejemanje stanovanjske pomoči so zato omejili na obdobje 12 mesecev (Ditch, Lewis & Wilcox, 2001, str. 62).

Stanovanjske pomoči s strani države so leta 2002 znašale 2,259 milijarde evrov, s strani zveznih dežel pa 2,222 milijarde evrov (Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas, 2004, str. 33). Pomoč je prejemale 7% vseh gospodinjstev v zahodni Nemčiji in 11% na vzhodu.

Socialna pomoč (*Sozialhilfe*) kot oblika stanovanjske pomoči je namenjena najemnikom, če njihovi dohodki kljub drugim virom pomoči ne zadostujejo za zagotovitev normalnih življenjskih razmer. V takih primerih socialna služba v celoti krije stroške najemnine. Časovne omejitve prejemanja socialne pomoči ni, traja dokler se razmere v gospodinjstvu ne izboljšajo (Kemp, 1997, str. 112).

3.2 FINSKA

Finska sodi med države skandinavskega tipa stanovanjske politike, kjer so socialni programi dostopni vsem. Obstaja visoka raven enakosti, dejavnost države pa je zelo močna. Stanovanjski trg je usmerjen k zagotavljanju primerne stanovanjske potrošnje celotni populaciji, najemna razmerja so močno regulirana, država pa nudi dobro dohodkovno in stanovanjsko podporo.

Za izvajanje stanovanjskih zakonov je pristojen Stanovanjski sklad, ki sredstva za razvoj stanovanjske politike dodeljuje lokalnim oblastem. Subvencije in posojila so namenjena tako najemnemu kot lastniškemu sektorju, bodisi za novogradnje ali pa za prenovo obstoječega stanovanjskega sklada. Sklad je obenem zadolžen tudi za oblikovanje stanovanjske politike.

Na Finskem je bilo leta 2004 skoraj 2,4 milijona gospodinjstev, povprečno gospodinjstvo je štelo 2,2 člana, neto letni dohodek na gospodinjstvo pa je v povprečju znašal 28.643 evra. Število stanovanj na 1000 prebivalcev je bilo kar 504, gospodinjstva pa so za stanovanja (najemna, odplačilo hipotek, ipd.) mesečno v povprečju namenila **29%** svojega **dohodka**. Delež proračuna, ki ga je država leta 2004 namenila stanovanjski politiki se je gibal okoli 4% BDP, od tega je namenila 5% objektim subvencijam in 66% stanovanjskim pomočem (Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas,

2004, str. 28). Leta 2004 je bilo na stanovanjskem trgu 35,6% najemniških stanovanj, lastniški sektor pa je obsegal 64,4%.

3.2.1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA TRGA

Tako kot drugod po drugi svetovni vojni, se je morala tudi na Finskem povečati gradnja stanovanj, predvsem zaradi priseljevanja iz Sovjetske zveze. V šestdesetih letih je sledilo obdobje notranjega preseljevanja iz podeželja v razvita industrijska mesta, ki je zahtevalo povečanje najemnega sektorja. Država je s pomočjo objektnih subvencij uravnotežila trg, ki je tako ostal stabilen do devetdesetih.

V zgodnjih devetdesetih letih je državo pretresla ekonomska kriza z visokim deležem brezposelnih in visokim javnim dolgom, posledice pa so bile vidne tudi na stanovanjskem trgu. Gospodarstvo so želeli spodbuditi s povečano gradnjo stanovanj, predvsem s subvencioniranjem najemnega sektorja. V tistem času je bilo kar 70% vseh novogradenj subvencioniranih. Zaradi visoke brezposelnosti je bila večina lastnikov stanovanj nezmožnih odplačevanja posojil. Za njih je vlada uvedla poseben program subvencioniranja obresti. Izdatke za stanovanjske pomoči so želeli zmanjšati, a je zvišana brezposelnost število prejemnikov le še povečala. V tem obdobju država ni bila več zmožna financirati vseh stanovanjskih izdatkov, tako da so rešitev našli v izdaji vrednostnih papirjev Stanovanjskega sklada ter njihovi prodaji na mednarodnem trgu.

Finska izraza »socialni sektor« ne pozna. Država je pri dodeljevanju subvencij zelo radodarna, dostop do njih pa ni težak, tako da drugod znan izraz »socialni sektor« imenujejo kar »subvencionirani«. Subvencionirana najemna stanovanja so v lasti različnih neprofitnih organizacij. Upravičencem se stanovanja dodelijo po socialnem merilu na podlagi dohodka, upravičenih pa je okoli 70% vseh gospodinjstev. Plačujejo se stroškovne najemnine, ki so v primerjavi s tistimi v zasebnem najemnem sektorju nižje za okoli 11%. Zaradi pogoste prodaje teh stanovanj in posledičnega prehoda v lastniški sektor je vlada, da bi ohranila obseg subvencioniranih najemnih stanovanj, uvedla desetletno regulacijo najemnin (Donner, 2000, str. 240). Najemnikom teh stanovanj je po dveh letih ponujena možnost nakupa deleža v podjetju, ki z njihovim stanovanjem upravlja. Gradnjo subvencioniranih stanovanj pospešujejo z oddajanjem občinskih zemljišč v dolgotrajen najem. Posojila Stanovanjskega sklada za njihovo gradnjo se gibljejo med 90 in 95% stroškov gradnje, pogoj za pridobitev posojil pa je, da 45 let ostanejo najemna (Boškić, 2004, str. 187).

Zasebni najemni sektor je dolgo let spremljalo reguliranje najemnin. Zasebni investitorji, ki zaradi regulacije niso dobili zadovoljivih dobičkov, so se v velikem številu odločali za prodajo stanovanj. Od leta 1995 se vse najemnine dogovarjajo prosto med najemodajalcem in najemnikom, kar je zopet pritegnilo zasebnike in v nekaj letih povzročilo rast sektorja za tretjino.

V času recesije se je pojavila nova oblika najemnih stanovanj s pravico do posesti (*right-of-occupancy*). Gre za najemna stanovanja s 15-odstotnim kapitalskim vložkom

najemnika, ki ga dobi povrnjenega ob koncu najemnega razmerja. V zameno za to vplačilo najemnik plačuje stroškovno najemnino, uživa pa lahko neomejen čas najemništva. Preostalih 85% stroškov gradnje se pokrije s subvencioniranimi posojili. Povpraševanje po tej obliki bivanja močno presega ponudbo, kar lahko pripišemo slabi urejenosti pravic najemnikov stanovanj. Najemniki v teh stanovanjih so v večini dobro pozicionirane družine, ki ne želijo pogostega preseljevanja. Visoka mobilnost je za Fince še posebej značilna, saj se v povprečju vsako leto preseli 12% Fincev, posledica tega pa so vedno bolj razvita večja mesta in zapuščena naselja na podeželju (Donner, 2000, str. 252). Zaradi zmanjševanja velikosti gospodinjstev in večanja števila ločitev se trend povpraševanja po stanovanjih spreminja. Leta 1997 je bilo v Helsinkih 47% enočlanskih gospodinjstev, vedno večje je tudi število upokojencev, tako da se več povpraševanje po manjših stanovanjih (Donner, 2000, str. 246).

3.2.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE

Finska ima izmed vseh skandinavskih držav še najbolj skromen sistem obdavčitve. Davek na posest se plačuje na vse vrste nepremičnin. Pri spremembah lastništva je potrebno plačati 6-odstotno pristojbino, plačila pa so oproščeni mladi, stari od 18 do 30 let, ki prvič kupujejo stanovanje. Davek na dobiček od prodaje stanovanja znaša 28%. Lastniki zasebnih stanovanj lahko odplačevanje hipotekarnih obresti uveljavljajo kot davčno olajšavo, kar izkoristi kar 40% lastnikov stanovanj. Od leta 1984 so obdavčljiv dohodek tudi stanovanjske pomoči.

V osemdesetih letih so na stanovanjskem trgu bolj kot objektne začeli uporabljati subjektne subvencije. Večina stanovanj je bila zgrajena ali kupljena s pomočjo ugodnih posojil s strani države, katerih obresti so bile vezane na inflacijo, veliko pomoč pa so zagotavljale tudi subvencije obresti. Bolj priljubljena oblika pomoči so še danes subvencionirana posojila, saj so subvencije na obresti v obdobju visokih obrestnih mer povzročile veliko škode (Donner, 2000, str 238). V letih od 1949 do 1997 je Stanovanjski sklad zagotovil posojila za 833.000 gospodinjstev, od tega 400.000 v najemnem in 433.000 v lastniškem sektorju. V povojnem obdobju so jih namenili več lastnikom, v devetdesetih letih pa več najemnikom.

Do leta 1997 so bila bodočim lastnikom na voljo državna posojila, ki so jih zagotavljale lokalne oblasti, nato pa je bil njihov dotok prekinjen. Danes morajo lastniki zagotoviti 20% lastnega kapitala, 80% pa ga dobijo s posojili poslovnih bank. Dospelost posojila je 10 let, s tem da jim stanovanjski sklad prvih 5 let subvencionira obresti v višini 45%, preostalih 5 let pa v višini 35%. Te subvencije so glede na velikost in dohodek gospodinjstva primarno namenjene nižjemu sloju. Vsem mladim, ne glede na premoženjsko stanje, ki se odločajo za prvi nakup, je na voljo posebna varčevalna shema. Ta vsaj dve leti zahteva četrtletne vložke, nato pa omogoča oprostitve davka ter pridobitev premije. Ko privarčujejo 15% vrednosti stanovanja, so upravičeni do posojila v vrednosti preostalih 85%, prvih šest let pa lahko prejema tudi do 35% subvencij na obresti. Za državno pomoč v lastniškem sektorju lahko gospodinjstvo zaprosi le enkrat.

3.2.3 STANOVANJSKE POMOČI

Finci dajejo stanovanjski pomoči velik pomen, saj ji v zadnjih letih namenjajo več kot polovico vseh izdatkov stanovanjske politike. Namenjena je **vsem gospodinjstvom**, največ prejemnikov (med 80 in 86%) je med najemniki, skoraj polovica vseh prejemnikov pa je samskih oseb. Leta 2002 so stanovanjskim pomočem namenili 0,29% BDP, prejemale pa jih je 160.000, oziroma 11% vseh gospodinjstev (Jäntti, 2007, str. 5). Sredstva za stanovanjske pomoči zagotavlja Stanovanjski sklad.

Na voljo je splošna oblika stanovanjske pomoči, namenjena družinam z otroki, parom in samskim, oblikovano pa imajo tudi ponudbo za dve posebni skupini (Boškić, 2004, str. 188):

- **starejše**: finsko prebivalstvo se hitro stara, velika večina jih ne želi v dom ampak ostati doma,
- **študente**: študentske organizacije skrbijo za zagotovitev stanovanja študentom, ki so poleg tega upravičeni tudi do posebnih stanovanjskih pomoči.

Medtem ko se število prejemnikov pomoči med študenti in upokojenci ni spreminjalo, je bil konec devetdesetih let opazen močan porast prejemnikov splošne stanovanjske pomoči.

Višina prejete pomoči se izračuna glede na višino dohodka in najemnine, razlikuje pa se glede na število članov gospodinjstva in glede na regijo, v kateri se stanovanje nahaja. Pri gospodinjstvih, ki štejejo več kot osem članov, se mesečno za vsakega dodatnega člana od dohodka odšteje 260 evrov. Samohranilci z enim otrokom so vsak mesec upravičeni do dodatnih 90 evrov stanovanjske pomoči. Če gospodinjstvo biva v prevelikem stanovanju, se obseg pomoči računa le od površine, ki je za določeno število članov še dovoljena (Benefits and Wages: Finland 2005, 2005, str. 10). V lastniškem sektorju subvencija znaša do 55% stroškov gospodinjstev, v najemniškem sektorju pa subvencija pokrije do 80% stroškov najemnine. Največ 85% stroškov znaša pomoč upokojencem, študentom pa se prizna do višine 67% stroškov najemnine (Donner, 2000, str. 241). V primeru, če najemnik najemnine ne plačuje, se subvencija plačuje najemodajalcu. Po izračunih naj bi gospodinjstva, brez upoštevanja pomoči, za stanovanje porabila 54% razpoložljivega dohoda, z všteto pomočjo pa naj bi ta delež padel na 26% dohodka. Na Finskem stanovanjska pomoč ni obdavčljiv dohodek.

3.3 PORTUGALSKA

Portugalska sodi med države tako imenovanega rudimentalnega tipa stanovanjske politike v katerem ni močnih socialnih pravic. Tradicionalni sta samopomoč in pomoč družine, država pa je le minimalno vključena v stanovanjski trg.

Na Portugalskem je bilo leta 2004 3,6 milijona gospodinjstev, povprečno gospodinjstvo je štel 2,9 člana, neto letni dohodek na gospodinjstvo pa je v povprečju znašal 16.188 evra. Število stanovanj na 1000 prebivalcev je bilo 486, gospodinjstva pa so za stanovanja (najemnina, odplačilo hipotek, ipd.) mesečno v povprečju namenila slabih **20%** svojega **dohodka**. Delež proračuna, ki ga je država leta 2004 namenila stanovanjski politiki je znašal 1,7% BDP, od tega

4,6% za subvencioniranje novogradenj, 45,3% za obrestne subvencije in 7% za stanovanjske pomoči (Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas, 2004, str. 52). Leta 2004 je bilo na stanovanjskem trgu 24,3% najemniških stanovanj, lastniški sektor pa je obsegal 75,7%.

Za izvajanje stanovanjske politike sta zadolžena dva organa, Državni stanovanjski inštitut (*Instituto Nacional da Habitação - INH*) in Državni inštitut za upravljanje in prodajo javnih stanovanj (*Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado - IGAPHE*). V preteklosti se je stanovanjska politika izvajala zelo centralizirano, danes pa ti dve organizaciji sodelujeta tudi z lokalnimi oblastmi, ki prav tako prispevajo k financiranju programov.

3.3.1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA TRGA

Za Portugalsko je bilo mnogo let značilno, da je bila velika večina novogradenj namenjena lastniškemu sektorju, za razvoj stanovanjske politike pa je skrbel le zasebni trg. Opazno je bilo veliko preseljevanje iz podeželja na obalo v Lizbono in Porto, svoj delež pa so dodale še migracije iz bivših portugalskih kolonij. Delež novogradenj je bil zelo majhen, kar je le še poslabšalo razmerje med nizko ponudbo in visokim povpraševanjem. Dodatne probleme je povzročala regulacija najemnine, ki je iz najemnega sektorja odganjala zasebne investitorje. Portugalci malo namenijo vzdrževanju in prenovi stanovanj, kar nekateri pripisujejo reguliranju najemnin, ki niža tudi sredstva namenjena za vzdrževanje. Obstaja tudi velik delež stanovanj, ki niso v stalni uporabi (Donner, 2000, str. 415).

Leta 1993 je Portugalski veliko težav povzročalo 42.000 na črno zgrajenih bivališč v Lizboni in Portu, ki so tvorila velika barakarska naselja. Da bi rešili ta problem, so oblasti oblikovale program za čiščenje revnih četrti. Vsem, ki so pri reševanju želeli pomagati z novogradnjami ali le z obnovo obstoječih objektov je IGAPHE subvencioniral 50% stroškov, INH pa je za ostalih 50% nudil dolgoročna posojila. Država je za ta projekt dobila veliko sredstev iz EU. Obenem so subvencije in posojila v višini 40% stroškov nudili tistim družinam, ki so se iz teh naselij želele odseliti v primernejša stanovanja. Leta 1996 so uvedli tudi program subvencioniranja obnove propadlih stavb v mestnih središčih. Subvencija lahko znaša do 65% stroškov obnove, polovico sredstev zagotovi država, ostalo pa lokalne oblasti (Donner, 2000, str. 410).

Javni najemni sektor, v katerega sodijo socialna stanovanja, predstavlja le 4% ponudbe vseh stanovanj in je občutno premajhen. Vzrok za to najdemo v osemdesetih letih izvedeno prodajo velikega deleža stanovanj takratnim najemnikom, v visokih cenah zazidljivih zemljišč in v regulaciji najemnin, ki je odvrnila privatne investitorje. Primarno so bila javna najemna stanovanja namenjena bivšim stanovalcem barakarskih naselij, danes pa so edina oblika bivališča, namenjena revnejšim gospodinjtvom. Večinoma se nahajajo v Lizboni in Portu. Temu sektorju je država do devetdesetih let namenila nekaj malega posojil, pomoč je znašala v višini 50% stroškov, a le če so bili vsi stroški in velikost stanovanja znotraj zastavljenih mej. Stanovanja so med najemnike razdelile lokalne oblasti. Pred letom 1993 je bil majhen delež

javnih stanovanj subvencioniran z gradbenimi dotacijami in posojili z nizko obrestno mero. Zadnja leta je gradnja nizko cenovnih stanovanj spodbujena s programom, pri katerem država dodeli posojilo v višini do 80% vseh stroškov, ali pa s prodajo zazidljivega zemljišča po zelo nizkih cenah. Izvajalci se morajo držati strogih pravil gradnje, posojilo pa odplačati v petih letih. V javnih najemnih stanovanjih, zgrajenih pred letom 1993, se plačuje regulirana najemnina, ki letno znaša največ 8% vrednosti stanovanja. V stanovanjih, zgrajenih kasneje, se plačuje subvencionirana najemnina in znaša 8% dohodka gospodinjstva pomnoženega z mnogokratnikom minimalne plače, a ne sme biti višja od stroškovne najemnine. Zadnja leta Državni inštitut za upravljanje in prodajo javnih stanovanj socialnim stanovanjem posveča vedno več pozornosti in sredstev. Trudi se preprečiti njihovo prodajo in ohraniti obseg, kot največja težava tega sektorja pa se omenja najemnina, ki predstavlja komaj pokrije tekoče stroške (Donner, 2000, str. 418).

Zadruga lahko stanovanja zgradijo in jih nato prodajo individualnim kupcem, lahko pa ostanejo njihovi trajni lastniki in jih oddajajo v najem. Čeprav so gradnjo zadružnih stanovanj povezovali s socialnimi stanovanji in je bila v ta namen s strani države tudi subvencionirana, statistike kažejo, da sedaj v njih biva predvsem zgornji srednji razred. Od leta 1990 je ukinjena regulirana najemnina v zasebnem najemnem sektorju. Zaradi očitnega zmanjšanja obsega tega sektorja od leta 1998 deluje program obnove zasebnih najemnih stanovanj, kjer država in lokalne oblasti nudijo dotacijo v višini 65% stroškov.

Lastniški sektor se razvija s pomočjo treh vrst posojil: nesubvencioniranega, subvencioniranega in posebnega subvencioniranega posojila za mlade. Vsa subvencionirana posojila so namenjena le pridobitvi prvega stanovanja, njegovemu nakupu, gradnji ali obnovi. Koliko znaša subvencija, je odvisno od dohodka gospodinjstva, izraženega kot mnogokratnik minimalne plače. Če lastnik stanovanje, ki ga je dobil s pomočjo subvencije, proda v roku petih let, mora subvencijo vrniti skupaj z 20-odstotnim doplačilom. Bodočim lastnikom so na voljo tudi subvencije obrestnih mer in 20-odstotne subvencije za prenavo. Možno je varčevanje v varčevalni shemi z višjimi obrestnimi merami, po treh letih pa lahko varčevalec zaprosi tudi za ugodno posojilo. Država to obliko varčevanja mesečno spodbuja s podvajanjem privarčevane vsote petim naključno izbranim varčevalcem.

Ker je bilo včasih število dodeljenih posojil zelo omejeno, je za Portugalsko značilno, da je bila večina hiš zgrajenih s pomočjo družinskih prihrankov, medtem ko so bila stanovanja kupljena s pomočjo posojil. Višina posojila lahko znaša do 90% stroškov, pri mladih pa tudi do 100%. Četrtnina vseh posojilojemalcev ima na voljo subvencije za obresti, tretjino vseh prejemnikov posojil pa predstavljajo mladi (Donner, 2000, str. 416).

3.3.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE

Splošno rečeno so portugalske subvencijske sheme zelo kompleksne, zahtevajo redno prilagajanje in spreminjanje, zaradi česar je njihova izvedba zahtevna. Za izvajanje subvencij je država najela tuj kredit.

Davki na Portugalskem so razmeroma visoki. Lastnikom stanovanj so na voljo številne davčne ugodnosti. Odplačila hipoteke ali obresti so lahko na letni ravni zmanjšana za okoli 1500 evrov. Če lastnik pri nakupu ali gradnji posojil ni potreboval, se mu v zameno prizna odbitek od davčne osnove v višini 10% investicije. Davčno osnovo zmanjšajo tudi vplačila v varčevalne sheme. Najemniki v zasebnem sektorju lahko 30% plačane letne najemnine uveljavljajo kot odbitek od davčne osnove. Davek na zazidljivo zemljišče letno znaša med 0,8 in 1,3% vrednosti zemljišča, oproščeni plačila pa so vsi v lastniškem sektorju. Pri prenosu lastništva se plača davek v višini 3% nakupne cene, pri mladih pa se ta zmanjša za četrtno. Če prodajalec nepremičnine dobljenega zneska v dveh letih od prodaje ne investira v drugo nepremično, mora plačati davek na dobiček. V tem primeru se 50% razlike med nakupno in prodajno ceno doda k davčni osnovi. Davek na dodano vrednost znaša 17%, za subvencionirana stanovanja pa se zniža na 5%.

3.3.3 STANOVANJSKE POMOČI

Portugalska ima zelo slabo razvito socialno politiko, pomoči gospodinjstvom, kot celotni stanovanjski politiki na sploh, pa namenja razmeroma malo sredstev. Stanovanjsko pomoč kot podporo dohodku prejemajo **najemniki v javnih najemnih stanovanjih**. Ta jim zagotavlja, da najemnina predstavlja največ 8% dohodka gospodinjstva. Na višino pomoči vpliva najemnina, dohodek gospodinjstva in velikost stanovanja. Pri računanju razmerja med najemnino in dohodkom se dohodek zmanjša za 30% za drugega člana gospodinjstev ter za 10% za vsakega dodatnega člana. Subvencije za najemnino prejemajo tudi **mladi do 30 let**, ki bivajo **v zasebnih najemnih stanovanjih** in so zaposleni. Ta je odvisna od dohodka in velikosti stanovanja, upravičenci pa jo lahko prejemajo do največ pet let. Leta 2000 je lahko pokrivala do 75% najemnine, a ni smela biti višja od 250 evrov (Donner, 2000, str. 413). Subvencije najemnine dobivajo tudi starejši, invalidi in ljudje, ki se znajdejo v izredni situaciji - ob zmanjšanju dohodka zaradi brezposelnosti ali smrti člana, ki je veliko prispeval k dohodku gospodinjstva (Benefits and Wages: Portugal 2005, 2005, str. 9).

3.4. MADŽARSKA

Na Madžarskem, tako kot v večini tranzicijskih držav, se vloga države pri stanovanjski politiki manjša. Opaža se vedno večji pritisk na gospodinjstva, pomoč pa se večinoma nudi družinam, ki jo najbolj potrebujejo. Madžarsko tako uvrščamo med države z mešanico liberalnega in rudimentalnega sistema stanovanjske politike, vendar pa je ta zaradi fiskalne krize države še vedno v procesu oblikovanja. Za izvajanje stanovanjske politike je pristojno Ministrstvo za ekonomske zadeve (Donner, 2005, str. 93).

Leta 2004 je bilo na Madžarskem 3,8 milijona gospodinjstev, povprečno gospodinjstvo je štelo 2,6 člana, neto letni dohodek na gospodinjstvo pa je v povprečju znašal 5.406 evra. Število stanovanj na 1000 prebivalcev je bilo 423, gospodinjstva pa so za stanovanja (najemna, odplačilo hipotek, ipd.) mesečno v povprečju namenila skoraj **35%** svojega **dohodka** (Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas, 2004, str. 74). Delež proračuna, ki ga je država namenila stanovanjski politiki je znašal 1,8% BDP. Leta 2004 je bilo na stanovanjskem trgu 8,1% najemniških stanovanj, lastniški sektor pa je obsegal kar 91,9%.

3.4.1 ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA TRGA

Pred letom 1990 je stanovanjska politika temeljila na močni finančni podpori države, stanovanjska posojila so bila visoko subvencionirana. Ljudje so tudi po letu 1990 pričakovali, da bo večino njihovih stanovanjskih težav reševala država, a je bil stanovanjski sektor, predvsem zaradi gospodarskih sprememb, ki jih je prinesla tranzicija, prepuščen samemu sebi. Ljudje so se zadolževali, povečalo se je število brezdomcev, revne družine so bile prisiljene poseliti odročna območja države, močno pa se je povečala naseljenost na obrobju Budimpešte. Slabe razmere so na stanovanjskem trgu vladale do leta 2000, ko so predstavili novo, odločnejšo in s tem tudi dražjo stanovanjsko politiko. Oblikovali so jo močni lobiji z vplivom iz tujine, mnogi pa so ji očitali premajhno pozornost socialnemu vidiku, saj je koristila predvsem premožnejšim gospodinjstvom.

Privatizacija je imela na Madžarsko močan vpliv, saj je delež lastniških stanovanj povečala iz 74% na kar 92%, ki prestavlja največji delež lastniškega sektorja v EU. Najemniški sektor se je tako zmanjšal čez vse meje pričakovanj, saj bi le-ta po ocenah za uspešno delovanje stanovanjskega trga moral znašati vsaj 20% (Donner, 2005, str. 137). Od privatizacije so največ pridobili bogatejši ljudje, ki so odkupili stanovanja visokega standarda na najboljših lokacijah. Na drugi strani so revnejša gospodinjstva odkupila slabša stanovanja potrebna prenove, za katero pa niso imela sredstev. Revni najemniki so tako postali le revni lastniki, saj so bile stanovanjske pomoči v tistem času še slabo razvite. Odkupne cene stanovanj so se gibale med 15% in 40% tržne vrednosti, odvisno od fizičnega stanja stanovanja, prihodke od privatizacije pa je država delno porabila tudi za pokrivanje javnega dolga.

Med privatizacijo je bilo prodanih tudi 580.000 javnih najemnih stanovanj, kar predstavlja kar 80% delež tega sektorja. Njegov delež danes znaša le še 4% celotnega stanovanjskega sklada. Najemnine v javnih najemnih stanovanjih so regulirane in na letni ravni ne smejo presegati 1% vrednosti stanovanja. To predstavlja le 30% stroškov obratovanja, zato so vzdrževalna dela pogosto odložena. Javna najemna stanovanja so namenjena predvsem mladim in upokojujencem.

Neprofitnih stanovanj na Madžarskem ne poznajo, izginjajo pa tudi nekdanja popularna združna stanovanja, katerih gradnjo je med tranzicijo denarno podpirala tudi država. Leta 1952 je bilo

izvedeno poddržavljenje zasebnega najemnega sektorja, tako da ta sektor dejansko ni več obstajal. Po političnem preobratu leta 1989 so bivši lastniki želeli stanovanja nazaj, vendar jim je država ponudila le finančno nadomestilo. Stanovanja so tako še naprej ostala v rokah lokalnih oblasti. Kasneje je zasebni najemni sektor postal pravno sprejemljiv, a je njegov delež še do danes zanemarljiv. Javnost in poznavalci stanovanjskega trga se močno borijo za njegovo povečanje.

Med drugo svetovno vojno je bil velik del stanovanj poškodovan, sledilo je obdobje rekonstrukcije. Gradnja stanovanj je rasla in dosegla vrh v sedemdesetih letih, v začetku osemdesetih let pa je delež novogradenj zopet upadel. Subvencije za stanovanjsko gradnjo so leta 1995 prispevale k ponovnem povečanju stanovanjske gradnje, ki je razmeroma stalna še danes. Opaža se rast gradbenih dovoljenj, tako da se bo število gradenj v prihodnosti še povečalo. Povprečna velikost bivališč se je iz 63 m² leta 1971 povečala na 90 m² v letu 2005, predvsem na račun enodružinskih hiš. Razmerje med zasebnimi in javnimi stanovanjskimi investicijami se je od leta 1980 spremenilo iz 57:43 na današnjih 99:1 (Donner, 2005, str. 124).

Leta 2003 je vlada predstavila Nacionalni stanovanjski program (*National Housing Programme*), katerega naloga je bilo oblikovanje bolj zanesljive stanovanjske politike, ki bi enako obravnavala lastniški in najemniški sektor. Izdatki stanovanjske politike naj bi bili bolj pod nadzorom, povečati bi se morala vloga bank pri stanovanjskem financiranju, narasti bi morala zaloga dosegljivih najemnih stanovanj, vloga države v stanovanjski politiki pa naj bi postala le obstranska (Donner, 2005, str. 94). Cilji programa so bili boljša socialna pomoč, stanovanjska pomoč mladim revnejšim družinam, povečana gradnja najemniških stanovanj in izboljšanje obstoječega stanovanjskega sklada. Pred vpeljavo programa je pri oblikovanju direktiv in instrumentov stanovanjske politike prišlo do nesporazumov, tako da program do danes še ni sprejet.

V zadnjih letih se sredstva namenjena stanovanjski politiki očitno večajo in so se od leta 2000 iz 400 milijonov v nekaj letih več kot podvojila na 1 milijardo evrov (Donner, 2005, str. 107). Struktura izdatkov se je spremenila, stanovanjskim pomočem pa država še vedno namenja zelo malo pozornosti.

3.4.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE

Na Madžarskem se že vrsto let soočajo s slabo kvaliteto stanovanj zgrajenih v šestdesetih in sedemdesetih letih. Veliko stavb je potrebnih obnove in modernizacije. Da bi se kakovost stanovanjskega sklada izboljšala, so leta 2003 začeli s programom pomoči pri obnovi: tretjino sredstev prispeva država, tretjino občina, ostalo pa lastnik. Višina pomoči je omejena in znaša 1.600 evrov na gospodinjstvo. Medtem ko je bila v preteklosti večina stanovanjskih investicij namenjenih predvsem novogradnjam, se v zadnjih letih opaža rast sredstev tudi za obnovo.

Leta 2000 so uvedli program stanovanjske gradnje, ki je spodbujal gradnjo socialnih najemnih stanovanj. Država za novogradnje ali prenavo obstoječih objektov nameni 70% vseh sredstev,

ostale stroške pokrijejo lokalne oblasti. Najemniki teh stanovanj plačujejo socialno ali stroškovno najemnino, prejemajo pa tudi subvencije. Leta 2001 je država uvedla pomoč za občine, ki so po privatizaciji želele povečati delež najemnih stanovanj. Pomoč je znašala do višine 80% stroškov gradnje, preostanek, ponavadi v obliki zemljišča ali infrastrukture, pa je prispevala občina. Tako zgrajena stanovanja ne smejo biti prodana v naslednjih 15 letih.

Leta 1997 so uvedli stanovanjsko varčevalno shemo, ki je ljudi pritegnila predvsem zaradi visokih premij. Te so znašale tudi do 30% privarčevanih sredstev. Letna obrestna mera je sicer znašala le 3%, vendar je skupaj s premijo letni donos znašal kar 16%. Po štiriletnem varčevalnem obdobju je bilo varčevalcu na voljo tudi posojilo s 6-odstotno obrestno mero, ki je bilo v obdobju visoke inflacije mnogo ugodnejše od bančnih stanovanjskih posojil s 30-odstotno tržno obrestno mero. Po podatkih 60% varčevalcev privarčevana sredstva porabi za obnovitvena dela, 40% pa za nakup novega stanovanja (Donner, 2005, str. 119). V stanovanjski varčevalni shemi je v povprečju varčevalo 9% vseh gospodinjestev, kar je v primerjavi s 60-odstotnim deležem v Avstriji zelo malo. Število varčevalcev je močno upadlo, ko so uvedli subvencije za obresti na hipotekarna posojila ter še ugodnejše oblike varčevanja in posojil kot so ta v okviru varčevalne sheme.

Madžari so bili znani po tem, da so za stanovanja najemali veliko bančnih posojil, teh pa kasneje niso mogli odplačevati. Stanovanjski dolgovi so leta 1990 znašali kar 15% BDP. Leta 1991 je država bankam za delno odplačilo teh dolgov pomagala s subvencijami, saj brez pomoči ne bi bile solventne. Leta 1999 je bilo zadolženih več kot 120.000 gospodinjestev. Država je kot rešitev videla uvedbo hipotekarnih posojil s strani hipotekarnih bank. Tržne obrestne mere na stanovanjska posojila so se gibale okoli 14%, obresti na hipotekarna posojila pa so leta 2005 za nova stanovanja znašale 7%, za stara pa 9%. Višina hipotekarnih posojil se giblje od 80 do 90% tržne vrednosti nepremičnine, v zadnjih letih pa je zaradi nižjih obrestnih mer večina hipotekarnih posojil izdanih v tuji valuti. Vrednost hipotekarnih posojil je od leta 1997 naraslo iz 1,7% na 10% vrednosti BDP v letu 2004 (Donner, 2005, str. 121). Leta 2000 so bile uvedene tudi subvencije za obresti na hipotekarna posojila, ki so učinkovita, a razmeroma draga pomoč, koristi pa predvsem višjemu sloju. So najpomembnejši instrument stanovanjske politike, saj že od samega začetka predstavljajo tretjino izdatkov stanovanjske politike.

Poleg države, občin in bank, posojila z ugodnimi obrestnimi merami za zaposlene nudijo tudi podjetja. Po podatkih iz leta 2003 je gospodinjestvo, ki je kupovalo nov dom, tretjino sredstev zanj dobilo od prodaje starega, tretjino iz lastnih prihrankov in subvencij za stanovanjsko gradnjo, 12% z bančnim posojilom, ostalo pa je dobilo s strani družine in posojila za zaposlene (Donner, 2005, str. 118).

Pred letom 1992 je bila stanovanjska gradnja izključena iz plačila davka na dodano vrednost. Uvedli so ga leta 1994, ko je zanj veljala 25-odstotna davčna stopnja. Davek na dodano vrednost se po novem, danes ta znaša 20%, plačuje tudi na najemniške pogodbe in na transakcije z zazidljivimi zemljišči. Razmišljajo pa tudi o uvedbi 0,5-odstotnega »luksuznega davka« na

posest dražjo od 400.000 evrov. Z letom 2001 lahko pri dohodnini uveljavljajo olajšave v višini 20% plačanih anuitet pri nakupu starega stanovanja, oziroma 40% plačanih anuitet pri nakupu novogradnje. Plačila dohodnine so oproščeni najemodajalci, ki stanovanje vsaj pet let oddajajo za najemnino, nižjo od socialne. Davka na dobiček so oproščeni tisti, ki po prodaji nepremičnine v roku dveh let sredstva namenijo za nakup druge nepremičnine; v nasprotnem primeru znaša davčna stopnja 25%. Davčna stopnja pri prenosu lastništva nepremičnine (*transfer tax*) znaša 2% pri vrednosti do 16.000 evrov in 6% nad njo. Mladim do 35 leta se pri prvem nakupu ti dve stopnji razpolovita (Donner, 2005, str. 106). Mnogo poznavalcev meni, da davčne olajšave v državno blagajno prinašajo velik primanjkljaj, v večini primerov pa bolj kot revnejšim koristijo bogatejšim.

3.4.3 STANOVANJSKE POMOČI

Tako kot v večini tranzicijskih držav, so se na Madžarskem stanovanjske pomoči prvič pojavile šele v začetku devetdesetih let in sicer kot odgovor na težke razmere, ki jih je povzročil prehod na tržno gospodarstvo. Prve stanovanjske pomoči so bile uvedene leta 1993 v obliki decentraliziranega programa. Namenjene so bile predvsem izboljšanju javnega najemnega sektorja, dodeljevale pa so jih občine. Bile so del tako imenovanega sistema zaščitne mreže, kjer so imele vlogo podpore dohodku. Po tranziciji so se stanovanjski stroški večali, dohodki gospodinjstev so zaradi inflacije padali, gospodinjstva so se zadolževala, veliko je bilo tudi brezposelnih. Ker so bile najemnine razmeroma nizke, je bila pomoč namenjena predvsem pokrivanju stroškov vode, elektrike in kurjave. Občine so morale stanovanjsko pomoč dodeliti vsem gospodinjstvom, katerih stanovanjski stroški so presegali 35% dohodka in katerih dohodek ni znašal več kot 150% socialnega minimuma. Višino pomoči in ostale pogoje dodeljevanja je določala vsaka občina posebej. V večini primerov je na višino pomoči vplivalo razmerje med stanovanjskimi stroški in dohodki, velikost gospodinjstva in stanovanja ter način ogrevanja. Višina prejete stanovanjske pomoči je tako znašala od 4 do 48 evrov, kar je v povprečju predstavljalo 8% vseh stanovanjskih stroškov (Hegedüs & Teller, 2005, str. 196). Število prejemnikov pomoči se je od uvedbe do leta 2002 zmanjšalo za 40%, višina pomoči pa se je skoraj podvojila. Zaradi različnih pogojev dodeljevanja pomoči med občinami je decentraliziran program naletel na veliko kritik, zaradi zelo omejenih finančnih sredstev lokalnih oblasti pa gospodinjstvom tudi ni bil v veliko pomoč.

Zaradi vse večjega zavedanja pomena stanovanjskih pomoči in večanja deleža stanovanjskih stroškov v dohodkih, so se leta 2004 odločili za uvedbo novega, normativnega programa stanovanjskih pomoči, kjer sodelujeta tako država, kot tudi lokalna oblast. Z oblikovanjem tega programa so stanovanjsko pomoč želeli zagotoviti širšemu krogu upravičencev. Prejemniki pomoči morajo izpolnjevati dva pogoja: dohodek mora biti manjši od 150% socialnega minimuma, delež stanovanjskih stroškov v dohodku pa mora biti vsaj 25%. Pomoč se financira s strani države v višini 90%, 10% pa prispevajo lokalne oblasti (Hegedüs & Teller, 2005, str. 198). Stanovanjske pomoči so namenjene **lastniškemu in najemniškemu sektorju**, največ prejemnikov pa je iz javnega najemnega sektorja. Tako kot decentralizirani program tudi normativni ni prinesel nobenih posebnih oblik stanovanjskih pomoči namenjenih mladim.

Posameznemu gospodinjstvu se višina stanovanjske pomoči določi kot delež njihovih stanovanjskih stroškov. Kolikšen delež stroškov se upošteva (med 10 in 20%), je odvisno od višine dohodka. Bolj ko se dohodek gospodinjstva približuje socialnemu minimumu, večji je priznani delež in s tem višja stanovanjska pomoč. Opozoriti je treba, da upoštevani stanovanjski stroški niso enaki dejanskim stroškom, ampak se priznajo glede na velikost gospodinjstva. Tak način izračuna prepreči, da bi na višino pomoči vplival samo dohodek, saj so lahko podatki o njegovi višini netočni in s tem prihaja do goljufij.

Leta 2003 je stanovanjsko pomoč prejemale 7,3% vseh gospodinjstev, večinoma z vasi. Povprečna višina pomoči je znašala 3.393 HUF (13,6 evrov) na mesec, kar predstavlja 22,3% vseh stanovanjskih stroškov, oziroma 5,2% dohodkov gospodinjstva (Hegedüs & Teller, 2005, str. 200). Na Madžarskem nobena oblika stanovanjskih pomoči ni obdavčena.

Lokalne oblasti imajo možnost, da kot dopolnilo normativni obliki stanovanjske pomoči, gospodinjstvom dodelijo tudi lokalne stanovanjske pomoči. Najmanjša pomoč naj bi bila v višini 2.500 HUF (10 evrov). Upravičenci morajo imeti dohodek manjši od 200% socialnega minimuma, stanovanjski stroški pa morajo znašati vsaj 30% dohodka.

V Budimpešti so uvedli posebno obliko subvencij za pokrivanje stroškov gretja, vode, odvoza smeti in komunalnih prispevkov. Subvencije so namenjene petim odstotkom gospodinjstev z najnižjimi dohodki na člana gospodinjstva. Sredstva za subvencije prispevajo javna podjetja zgoraj navedenih dejavnosti (v višini okoli 2% letnega dobička), zaradi česar so deležna posebnih davčnih olajšav. Subvencije se podeljujejo mesečno v fiksnih zneskih. Znašajo 600 HUF (2,4 evra) za vodo, 600 HUF (2,4 evra) za komunalne prispevke, 400 HUF (1,6 evra) za odvoz smeti in 1150 HUF (4,7 evra) za ogrevanje (Hegedüs & Teller, 2005, str. 197).

Na Madžarskem v javnem najemnem sektorju podeljujejo tudi subvencije najemnine. Uvedli so jih kot dodatek najemne reforme, da bi lokalne oblasti lahko zvišale najemnine, ki so znašale le 55% stroškov upravljanja in vzdrževanja. Da zvišanje najemnin revnejših gospodinjstev ne bi močno prizadelo, saj nekatera za najemnine plačujejo tudi do 40% svojih dohodkov, so se odločili za dodeljevanje subvencij. Prve subvencije so uvedli leta 1993, jih zaradi visokih stroškov ukiniteli, nato pa ponovno začeli uporabljati po koncu privatizacije leta 1997. Višina subvencije je odvisna od dohodka in velikosti gospodinjstva, do nje pa so upravičena gospodinjstva, ki so po povišanju najemnin za njih plačevala več kot 10% svojega dohodka. Subvencijo tako prejema okoli 50% najemnikov, v povprečju pa ta znaša 20% najemnine. Subvencije financirajo občine, ki stroške pokrijejo z višjimi najemninami.

Od leta 1994 v lastniškem sektorju podeljujejo tudi subvencije za stanovanjsko gradnjo (*housing construction allowance*). Višina subvencije ni odvisna od dohodkov gospodinjstva ampak od števila otrok, pokrije pa lahko do 70% vseh potrebnih sredstev. Čeprav je ta pomoč povzročila veliko stroškov, je še vedno med zelo priljubljenimi. Večina teh subvencij je podeljena

podeželskim gospodinjstvom, namenjena je predvsem družinam z otroki, gospodinjstvo pa za to pomoč lahko zaprosi le enkrat.

4 STANOVANJSKO PODROČJE V SLOVENIJI

V Sloveniji je bilo leta 2002 684.847 gospodinjstev, povprečno gospodinjstvo je štelo 2,8 člana, neto letni dohodek na gospodinjstvo pa je v povprečju znašal 13.523 evra. Število stanovanj na 1000 prebivalcev je bilo 396, gospodinjstva pa so za stanovanja (najemnina, vzdrževanje, odplačilo hipotek, ipd.) mesečno v povprečju namenila **10,8%** svojega **dohodka**. Delež proračuna, ki ga je država leta 2004 namenila stanovanjski politiki, je znašal 1,1% BDP, od tega 31,1% za objektne subvencije, 59% za stanovanjska posojila, za stanovanjske pomoči pa le 0,03% (Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas, 2004, str. 92). Leta 2005 je po podatkih stanovanjske ankete delež lastniško zasedenih stanovanj znašal 90,2%, delež najemnih stanovanj pa 9,2% (Mandič, 2006, str. 32).

4.1 STANOVANJSKA POLITIKA

Stanovanjska politika je kompleksen pojem, ki ni omejen le na določen del prebivalstva. Njen cilj je omogočiti vsakemu državljanu pravico do bivališča, ki mu nudi življenje v skladu tremi temeljnimi človekovimi pravicami: živi varno, mirno in dostojanstveno. Stanovanjska politika ni področje, kjer bi bilo mogoče dosežati hitre rezultate in bi jo bilo torej mogoče uresničevati znotraj posameznih štiriletnih parlamentarnih obdobj. Po svoji naravi je dolgoročna, zato zahteva nenehno spremljanje in morebitno prilagajanje novim razmeram.

Uspešna stanovanjska politika zahteva delovanje države, vladnih in nevladnih organizacij, sodelovanje javnega in zasebnega sektorja ter ostalih gospodarskih in negospodarskih organizacij. Vloga države v stanovanjski politiki ni več neposredno oskrbovalna, ampak je njen poudarek na podpori in usposabljanju drugih nosilcev stanovanjske oskrbe (občin, neprofitnih stanovanjskih organizacij, zasebnega najemnega sektorja idr.). Država tako ni zmanjšala svoje odgovornosti, ampak le preusmerila svoje delovanje od načela zagotavljanja k **načelu omogočanja**.

Po javnih sredstvih vloženih v stanovanjsko oskrbo se Slovenija uvršča na dno EU držav in je blizu nerazvitim državam. Za ta namen namenimo le dober odstotek proračunskih sredstev, medtem ko ostale evropske države po nekaj odstotkov.

Največji problem na slovenskem stanovanjskem področju je premajhen fond najemnih stanovanj. Za reševanje tega problema bi po ocenah Nacionalnega stanovanjskega programa letno potrebovali vsaj 500 novih najemnih stanovanj, hkrati pa bi morali za lastnike stanovanj urediti bolj spodbudno davčno zakonodajo, da bi se s tem odpovedali ilegalni oddaji v najem. Potrebe

po najemnih stanovanjih večja tudi vse večje število manjših gospodinjstev, več samskih in eno starševskih družin. Prioriteta na področju stanovanjske gradnje v Sloveniji je usmerjena k zagotavljanju pogojev za cenejšo stanovanjsko gradnjo. Ocenjujejo, da se bo zadosten zemljiški fond primeren za stanovanjsko gradnjo zagotovil z uvedbo aktivne zemljiške politike in s prenosom zemljišč (v obliki dokapitalizacije) v državni in javni lasti na stanovanjski sklad (Starman, 2005, str. 10).

Stanovanja v Sloveniji so predraga, zato so večini, predvsem pa mladim, težko dostopna. Zaradi nerešenega stanovanjskega vprašanja nastaja gospodarska škoda. Previsoka cena stanovanj omejuje dragocen kapital, ki bi se lahko bolj kvalitetno prerazporedil na druga pomembna področja. Na višanje cen v zadnjem času vpliva predvsem omejena ponudba ustreznih in razpoložljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, rast števila gospodinjstev (8,3-odstotna rast med zadnjima popisoma; več samskih in enoroditeljskih družin) ter ugodnejše makroekonomske razmere (nižanje inflacije, rast plač, padec realnih obrestnih mer za stanovanjska posojila).

Stanovanjsko področje v Sloveniji ureja Stanovanjski zakon ter pravilniki, uredbe in metodologije, ki so bile sprejete na podlagi tega zakona. Cilje, pogoje in način delovanja stanovanjske politike pa postavlja Nacionalni stanovanjski program, ki ga je leta 2005 deloma nadomestila Strategija razvoja Slovenije.

4.1.1 STANOVANJSKI ZAKON

Slovensko stanovanjsko politiko je zaznamovalo več obdobj, še najbolj pa obdobje prehoda v tržni sistem v začetku devetdesetih let. Leta 1991 je bil sprejet novi Stanovanjski zakon (SZ), ki je na stanovanjskem področju vpeljal veliko novosti. Medtem ko je bilo v socializmu stanovanje razumljeno predvsem v zavetniški funkciji, kot sredstvo za zadovoljevanje potreb, pa je v času tranzicije stanovanje dobilo predvsem vlogo premoženja (Mandič, 1996, str. 60).

Vpeljanih je bilo več mehanizmov, ključno vlogo pa sta imela dva: prodaja stanovanj najemnikom oziroma privatizacija in denacionalizacija (Mandič, 1996, str. 151). Postopek privatizacije je požel veliko neodobravanj, saj je zakon za najemnike določil znatno nižjo prodajno ceno stanovanja od tiste, ki bi jo enako stanovanje imelo na prostem trgu. Odkupna cena je bila postavljena na okoli 15% tržne vrednosti stanovanja. Tako je bilo na boljšem 20% ljudi, za ostale pa je privatizacija pomenila zmanjšanje priložnosti za dostop do najemnega stanovanja. Po končani privatizaciji je delež lastniških stanovanj presegel 80%, kar je Slovenijo uvrstilo na evropski vrh. Do problemov je prišlo tudi v postopku denacionalizacije. V času socializma so najemniki teh stanovanj dobili trajno pravico uporabe stanovanja in zanj plačevali neprofitno najemnino, novi lastniki pa so zahtevali, da se jim vrnejo izpraznjeni objekti.

Sprememba, ki jo je prinesel novi zakon, je bila v prenosu pristojnosti za oblikovanje in izvajanje stanovanjske politike. V zvezi s pridobivanjem stanovanj je zakon uvedel nekaj novih institucij: predpisal je ustanovitev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, občinskih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Država je v stanovanjski politiki

zamenjala oskrbovalno vlogo s podporno. Zakon je stanovanja tudi na novo kategoriziral. Poleg kategorije lastnega stanovanja, ki ga lastnik stalno uporablja za svoje stanovanjske potrebe, je najemna stanovanja, glede na višino najemnine, dobo trajanja najema in načina financiranja, razvrstil v neprofitna, socialna, službena in profitna. Nosilec oskrbe s socialnimi stanovanji so bile občine, nosilec oskrbe z neprofitnimi stanovanji neprofitne stanovanjske organizacije, Stanovanjski sklad RS pa je bil odgovoren za dajanje nizko obrestnih stanovanjskih posojil (Nacionalni stanovanjski program, 2000). Družbena stanovanja so bila odpravljena, ukinjeni so bili skoraj vsi prispevki, med njimi tudi stanovanjski prispevki iz dohodka.

Po sprejetju zakona v devetdesetih letih, je nastal občuten padec števila dokončanih stanovanj. Prišlo je predvsem do zmanjšanja investiranja pravnih oseb, razlog pa najdemo v zmanjšanju obsega razpoložljivih zemljišč in zvišanju njihovih cen. Problem se je pojavil, ko je država vlogo pravne osebe kot investitorja opustila, trg in njegovi akterji pa je niso prevzeli (Mandič, 1996, str. 184). Zmanjšanje števila stanovanj je pripeljalo tudi do zmanjšanja denarnih virov, ki so na voljo za nakup stanovanja. Posojila delovnih organizacij, ki so se jih ljudje posluževali v preteklosti, so nadomestila posojila stanovanjskega sklada, ki pa so bila zaradi javnega značaja nižja. Občutno se je zmanjšala gradnja najemnih stanovanj, ki je zmanjšala obseg najemnega sektorja za slabih 15%. V tem obdobju se je močno zmanjšal dostop do socialnih in neprofitnih stanovanj, opazen pa je bil tudi upad števila prejemnikov subvencij. Vse to je zmanjšalo možnosti pridobitve cenovno ugodnega najemnega stanovanja predvsem mladim gospodinjstvom, samskim ter enoroditeljskim družinam.

14. oktobra 2003 je začel veljati nov stanovanjski zakon (SZ-1), ki naj bi odpravil pomanjkljivosti prejšnjega zakona. Tudi pri njem najdemo slabosti, še danes prihaja do njegovih sprememb, glede na prejšnji zakon pa je prinesel kar nekaj novosti. Ne ločuje več med socialnimi in neprofitnimi stanovanji, temveč pozna le eno kategorijo najemnih stanovanj za katere se plačuje neprofitna najemnina, to so neprofitna stanovanja. Prinesel je enotno oblikovanje neprofitnih najemnin in nov, enoten način njihovega subvencioniranja.

Novi zakon ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninsko-pravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah. Določa tudi stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoči pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države ter občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona (Stanovanjski zakon, 2003).

4.1.2 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

Nacionalni stanovanjski program je pomemben dokument, ki naj bi usmerjal razvoj stanovanjskega področja. Njegov namen je vsakemu državljanu v ustreznem časovnem obdobju, ob njegovem lastnem prizadevanju in s pomočjo skupnosti, uresničiti temeljno pravico do primerne stanovanja (Nacionalni stanovanjski program, 2000). Nacionalni stanovanjski program je s svojimi cilji, sklepi, priporočili in instrumenti za izvajanje, pomembno orodje za

oblikovanje učinkovitejše stanovanjske politike ter spremljanje uspešnosti njenega uresničevanja. Sprejme ga Državni zbor Republike Slovenije in mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države.

Nacionalni stanovanjski program je bil pripravljen na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991, sprejet pa šele leta 2000, kar nam le kaže na to, kako zapostavljena je bila v teh letih stanovanjska politika. Program je država določila za obdobje 2000-2009.

Med mednarodnimi listinami, ki so bile pomembno izhodišče za pripravo Nacionalnega stanovanjskega programa, je treba omeniti Agendo Habitat skupaj s Carigrajsko deklaracijo in Evropsko socialno listino. S Carigrajsko deklaracijo so voditelji držav podpisnic potrdili skupni cilj zagotavljanja primerne bivališča za vse, kot ene od človekovih pravic in temeljnih svoboščin. S podpisom Agende Habitat so države prevzele obveznost, da ljudem predvsem omogočijo, in ne zagotovijo, pridobitev bivališč ter izboljšanje stanovanj in sosek. Izrazile so svojo pripravljenost, da v svojih razvojnih programih zagotovijo usklajenost in celovitost makroekonomskih ter stanovanjskih strategij in politik, zavezale pa so se tudi, da bodo spodbujale primerno financiranje in smotrno graditev stanovanj ter njihovo cenovno dostopnost (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

Kot določa 78. člen, so ukrepi za realizacijo Nacionalnega stanovanjskega programa predvsem (Nacionalni stanovanjski program, 2000):

- spodbujanje graditve najemnih in lastnih stanovanj različnih kategorij s spodbudo vseh oblik organiziranja občanov za doseg tega cilja,
- usmerjanje socialne politike na stanovanjskem področju v selektivno zajemanje določenih skupin prebivalstva, ki si ne morejo sami razrešiti stanovanjskega vprašanja,
- sofinanciranje posebnih bivalnih potreb telesno in duševno prizadetih občanov,
- spodbujanje skladnejšega regionalnega razvoja, poselitvene in demografske politike z dodatnim financiranjem gradnje stanovanj za potrebe demografsko ogroženih območij,
- izboljšanje materialnih možnosti upravljanja s stanovanji in stanovanjskimi hišami.

Glavni cilji stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju Nacionalnega stanovanjskega programa, ki jih bo mogoče postopoma doseči so (Nacionalni stanovanjski program, 2000):

- izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva,
- 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,
- povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih,
- spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj,
- uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem,

- z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev,
- z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva,
- spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Naj omenim, da v praksi do resničnega izvajanja sprejetega Nacionalnega stanovanjskega programa ni prišlo.

4.1.3 STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) je javni finančni in nepremičninski sklad, ki je bil ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb. SSRS je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom leta 1991, najprej kot samostojna javno pravna oseba, ki posluje v svojem imenu in za svoj račun, leta 2001 pa je pričel delovati kot javni finančni in nepremičninski sklad.

Sprva je bil osnovni vir financiranja SSRS 20-odstotni delež od kupnin pri privatizaciji stanovanj, ki pa je z njenim iztekom presahnil. Sedaj se sredstva za njegovo poslovanje zagotavljajo (Stanovanjski zakon, 2003):

- v državnem proračunu,
- iz dela sredstev, ustvarjenih s prodajo družbenih stanovanj,
- z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb,
- iz sredstev, ustvarjenih z izdajo vrednostnih papirjev sklada,
- iz prihodkov, ustvarjenih z razpolaganjem s premoženjem sklada ali države v upravljanju sklada,
- iz prihodkov, ustvarjenih z lastnim poslovanjem.

Za zagotavljanje sredstev za financiranje oziroma kreditiranje nalog, opredeljenih v nacionalnem stanovanjskem programu, lahko sklad najema dolgoročna domača in tuja posojila oziroma izdaja garancije.

Sklad iz zbranih sredstev (Stanovanjski zakon, 2003):

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj,
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb,
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča,
- daje pomoč pri odplačevanju posojil,
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa,
- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb,

- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj: z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno,
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

4.1.4 NEPROFITNE STANOVANJSKE ORGANIZACIJE

Neprofitna stanovanjska organizacija je pravna oseba, ki je ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj pod posebnimi pogoji, ki jih predpiše pristojni minister. Neprofitne stanovanjske organizacije prejemajo proračunske in druge subvencije, oziroma donacije ter ugodna posojila Stanovanjskega sklada in sredstva iz občinskih proračunov. Dodeljena so jim stavbna zemljišča, oproščene pa so tudi plačila davka in taks. Delujejo lahko v treh različnih organizacijskih oblikah: v okviru občine, organizirane kot javni sklad ali pa poslujejo kot gospodarske družbe.

Večina neprofitnih organizacij je bila organiziranih kot stanovanjski sklad. Praviloma so bile ustanovljene s strani občin z namenom izvajanja občinskega stanovanjskega programa, pridobivanja sredstev na razpisih Stanovanjskega sklada ter spodbujanja različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj. Občine so ponavadi zadolžene, zato so neprofitne stanovanjske organizacije edina pot za zbiranje finančnih sredstev za namen preskrbe občanov z najemnimi stanovanji. Pri najemu posojil Stanovanjskega sklada imajo neprofitne stanovanjske organizacije prednost.

4.1.5 STANOVANJSKA ZBORNICA SLOVENIJE

Stanovanjska zbornica Slovenije je bila ustanovljena na podlagi stanovanjskega zakona 7. junija leta 2000 kot samostojno strokovno združenje. Izvaja pomembne naloge v zvezi z izboljšanjem stanovanjske oskrbe, upravljanjem in gospodarjenjem z najemnimi stanovanji, zagotavljanjem strokovne pomoči in informacij svojim članom, izvajanjem javnih pooblastil in zastopanjem svojih članov. Pri tem sodeluje z drugimi institucijami in udeleženci na področju stanovanjske dejavnosti, prispeva k izboljšanju zakonodaje, oblikuje stališča do pomembnejših dogodkov na stanovanjskem področju in pomaga pri razjasnitvi aktualnih vprašanj (www.stanovanjska-zbornica.si). V stanovanjsko zbornico se lahko združujejo javni stanovanjski skladi, neprofitne stanovanjske organizacije, lokalne skupnosti, na območju katerih niso ustanovljeni stanovanjski skladi, lastniki najemnih stanovanj in izvajalci stanovanjskih storitev.

4.2 INSTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE

Država glede na razmere na stanovanjskem trgu izbira med tistimi instrumenti, ki ji za vložena sredstva nudijo največji izkoristek. Na voljo ima regulativne ukrepe v obliki norm in alokativne v obliki virov in sredstev. V preteklosti je v različnih obdobjih posegala po različnih instrumentih, v zadnjem času pa se poslužuje predvsem tistih, ki so usmerjeni neposredno h

gospodinjstvom. Ob odmikanju države iz stanovanjske politike so za instrumente vedno bolj zadolženi tudi drugi izvajalci na stanovanjskem trgu.

Z leti se je v Sloveniji sistem instrumentov stanovanjske politike dopolnjeval z vedno novimi alokativnimi instrumenti. Kljub inovacijam instrumenti naše stanovanjske politike, v primerjavi z razvitimi državami in nekaterimi tranzicijskimi (Češka), ostajajo dokaj skromni po številu, po natančni usmerjenosti in tudi po obsegu. V stanovanjski preskrbi so najpomembnejše oblike podpore cenovno dosegljiva najemna stanovanja, podpora v denarni obliki, subvencije najemnine, ugodna posojila ter davčne olajšave (Mandič, 1996, str. 93).

4.2.1 NEPROFITNA STANOVANJA IN NAJEMNINE

Novi zakon iz leta 2003 ne ločuje več med neprofitnimi in socialnimi stanovanji, temveč združuje obe vrsti v eno kategorijo neprofitnih najemnih stanovanj. Neprofitno najemno stanovanje je tisto stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino upravičencu do najema takega stanovanja.

Do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, so upravičeni državljani, ki izpolnjujejo pogoje in merila določena s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Prosilci za neprofitno stanovanje mora biti državljan Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v občini ali na območju, kjer deluje javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, v kateri zaprosi za stanovanje. Prosilci so upravičeni do neprofitnega stanovanja, če njihovi dohodki v predhodnem letu niso znašali več kot je razvidno iz Tabele 1 na strani 31.

Pri razreševanju vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom ter državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki. Prednostno se obravnavajo tudi ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino, kar mora občina posebej opredeliti v razpisu (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004).

Tabela 1: Zgornja meja dohodkov gospodinjstev upravičenih do neprofitnih stanovanj

Velikost gospodinjstva	Dohodek, ki ne sme presegati naslednjih % od povprečne neto plače
1- člansko	200
2- člansko	250
3- člansko	315
4- člansko	370
5- člansko	425
6- člansko	470

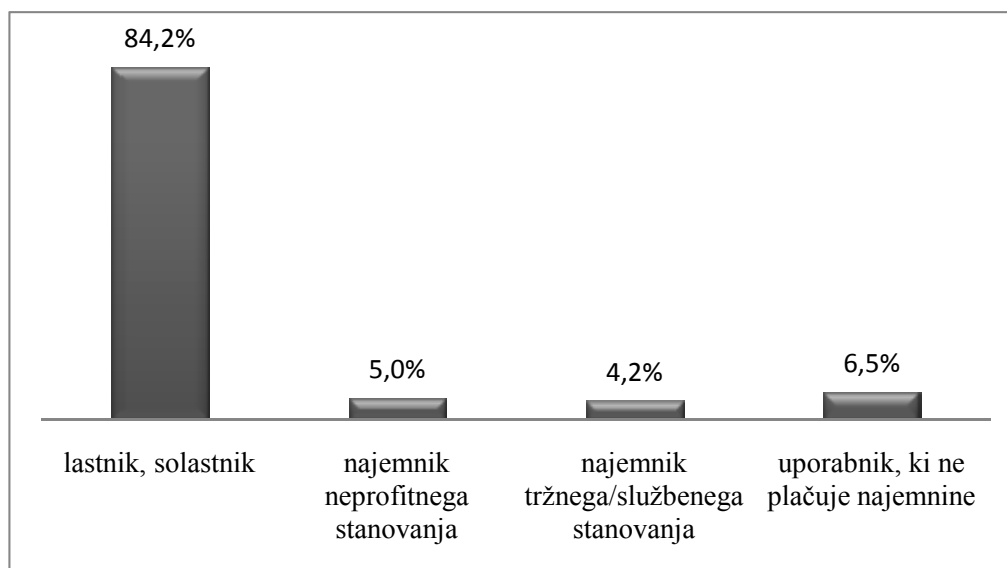
* Za vsakega nadaljnjega člana se pri dohodku prišteje 25 odstotnih točk.

Vir: Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004.

Pomanjkanje najemnih stanovanj, še zlasti neprofitnih, je bilo v Sloveniji že od nekdaj eden izmed glavnih problemov na stanovanjskem področju. Povpraševanje po teh stanovanjih daleč presega ponudbo, kar se tudi odraža v relativno visokih cenah stanovanj in dolgih čakalnih vrstah za dodelitev neprofitnih stanovanj.

Pred letom 1991 so najemna družbena stanovanja (v to kategorijo so spadala tudi današnja neprofitna stanovanja) predstavljala kar 33% vseh stanovanj. Po privatizaciji in denacionalizaciji se je ta številka močno znižala, medtem ko se je vedno bolj krepil sklad zasebnih oziroma tržnih najemnih stanovanj. Leta 2005 je po podatkih stanovanjske ankete **delež lastniško zasedenih stanovanj znašal 90,2%, delež najemnih pa 9,2%**, kar Slovenijo uvršča med evropske države z najnižjim odstotkom najemnih stanovanj (Mandič & Cirman, 2006, str. 32).

Slika 1: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v % v letu 2005



Vir: S. Mandič & A. Cirman, Stanovanje v Sloveniji 2005, 2006, str. 34.

Leta 1991 je resorno ministrstvo v Izhodiščih za Nacionalni stanovanjski program načrtovalo, da bo leta 2005 delež neprofitnih/socialnih stanovanj znašal 19% stanovanjskega sklada, v resnici pa je ta delež dosegel le 5%. Ocenjeni primanjkljaj je po anketnih podatkih Ministrstva za okolje in prostor znašal 6000 stanovanj. Ti podatki samo kažejo, kako šibka je po letu 1991 postala socialna funkcija stanovanja (Mandič & Cirman, 2006, str. 34).

Najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena **za nedoločen čas**. Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje.

Neprofitna najemnina, ki jo plačujejo najemniki neprofitnih stanovanj, je natančneje urejena v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Oblikovana je tako, da pokriva stroške vzdrževanja, stroške upravnih storitev, amortizacijo in stroške financiranja.

Stanovanjski zakon iz leta 2003 je prinesel nove ureditve na področju neprofitnih najemnin. Do konca leta 2004 je veljal sistem oblikovanja neprofitnih najemnin, ki je najemnine razvrščal v več tipov, odvisno od starosti stanovanja, datuma vselitve najemnika in lastništva stanovanja. Razpon v neprofitnih najemninah je bil za enakovredno stanovanje lahko tudi do 88% (Hočevar-Frantar, 2004, str. 98). Nov stanovanjski zakon je prinesel povišanje vseh najemnin, ki se je izvedlo postopoma v štirih korakih. Zadnje povišanje je bilo decembra leta 2006, od takrat pa velja maksimalna dopustna stopnja najemnine, ki znaša 4,68% vrednosti stanovanja.

Višino neprofitne najemnine dobimo kot **zmnožek vrednosti stanovanja in stopnje najemnine**. Stanovanjski zakon vrednost stanovanja določa kot produkt petih elementov in sicer: števila točk, vrednosti točke, uporabne stanovanjske površine, vpliva velikosti stanovanja ter vpliva lokacije stanovanja, ki ga pri izračunu upoštevamo le, če občina sprejme ustrezne odloke. Enotna vrednost stanovanjske točke po novem zakonu znaša 2,63 evrov (Hočevar-Frantar, 2004, str. 98). Najemnina se izračuna na letni podlagi, plačuje pa se v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec.

Pri oblikovanju prednostnega reda za oddajo neprofitnih stanovanj lahko posamezna neprofitna stanovanjska organizacija vpelje dodatna merila, med katera spada tudi plačilo lastne udeležbe. Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, ki lahko znašajo največ 10% vrednosti neprofitnega stanovanja, in se najemniku neprofitnega stanovanja vrnejo najkasneje po 10 letih z 2-odstotno obrestno mero. Najemodajalec lahko ob sklenitvi pogodbe zahteva tudi varščino za uporabo stanovanja. To so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi. Varščina lahko znaša največ tri mesečne najemnine (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, 2004).

4.2.2 SUBVENCIIJE

Subvencije so na slovenskem stanovanjskem trgu najbolj priljubljena oblika intervencije, pa čeprav tudi najdražja. Z njimi lahko marsikateremu gospodinjstvu rešimo problem dostopa do primerne bivališča. Tako kot drugod, tudi v Sloveniji poznamo dve obliki stanovanjskih subvencij:

- **objektne**, namenjene izvajalcem stanovanjskih storitev,
- **subjektne**, namenjene uporabnikom stanovanj.

Slovenija uporablja premalo objektnih subvencij in bi z njimi večkrat lahko že v izhodišču znižala ceno stanovanja, zmanjšala potrebo po posojilih ter zmanjšala končno ceno, ki bremeni kupca ali najemnika z najemnino. Država z objektnimi subvencijami dodeljuje posojila neprofitnim stanovanjskim organizacijam, skladom in občinam za pridobivanje neprofitnih stanovanj in stavbnih zemljišč, hkrati pa z njimi skrbi tudi za proračunsko podporo Stanovanjskega sklada RS in občinskih skladov. Država lahko objektne subvencije podeljuje direktno, še pogosteje pa preko občin, ki kandidirajo za subvencionirane programe gradnje in prenove stanovanj.

Ena najpomembnejših nalog občin je zagotavljanje zadostnega števila neprofitnih najemnih stanovanj. Ker je višina občinskih sredstev omejena, občinam pri gradnji pomaga SSRS s programom soinvestitorstva. Pri programu soinvestitorstva je naloga občine zagotoviti komunalno opremljeno zemljišče, vso projektno in tehnično dokumentacijo ter dovoljenja za gradnjo. Soinvestitorski delež SSRS lahko doseže največ 50% vrednosti investicije neprofitnih stanovanj, preostala sredstva pa prispeva občina. Lastništvo je sorazmerno vložkom partnerjev. Občine svoja pridobljena najemna stanovanja dodeljujejo gospodinjstvom, ki so jih najbolj potrebna, SSRS pa za svoj delež stanovanj sam sklene najemne pogodbe ali pa za izvedbo vseh teh aktivnosti pooblasti občino. Stanovanjski sklad je konec leta 2007 za prihodnji dve leti programu soinvestitorstva namenil 6 milijonov evrov. SSRS poleg programa soinvestitorstva občinam za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj nudi tudi ugodna dolgoročna stanovanjska posojila. Programu iz naslova odobritve posojil je za leti 2008 in 2009 namenjenih 6,519 milijona evrov (Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, 2007, str. 2-13).

V svetu število objektnih subvencij v zadnjem času upada, spodrivati so jih začele subjektne. Ta trend v Sloveniji še ni tako očiten, saj je število podeljenih subjektivnih in objektnih subvencij na podobni ravni. V prihodnosti pa lahko pričakujemo, da bo rast števila subjektivnih subvencij, predvsem zaradi njihove učinkovitosti, še večja.

Subjektne subvencije gospodinjstvom večajo kupno moč ter jim s tem omogočijo, da dosežejo višji stanovanjski standard, kot bi ga uživale le z osnovnim dohodkom. Kljub njihovi priljubljenosti in uspešnosti pri reševanju stanovanjskih problemov, stanovanjsko pomoč v

Sloveniji prejema le majhen delež prebivalstva, ki je neprimerno nižji kot v drugih evropskih državah.

V Sloveniji se stanovanjska pomoč podeljuje v obliki subvencij najemnine. Namenjena je predvsem najemnikom v neprofitnih stanovanjih, z letom 2009 pa bo do nje upravičenih tudi več najemnikov v tržnih stanovanjih. Za subvencije lahko zaprosijo tudi študenti in mlade družine, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje.

4.2.3 DAVKI

Davčno področje je eno izmed kompleksnejših pravnih področij, s katerimi se srečuje praktično vsakdo. V zvezi z nepremičninami je **obdavčeno samo lastništvo nepremičnine**, obdavči pa se tudi prenos lastninske pravice na nepremičnini.

4.2.3.1 Davek na dodano vrednost

Davčni zavezanec je vsaka oseba, ki neodvisno opravlja katerokoli ekonomsko dejavnost, ne glede na namen ali rezultat opravljanja dejavnosti. Lahko gre za proizvodno, trgovsko in storitveno dejavnost ter tudi za izkoriščanje premoženja in premoženjskih pravic, če je namenjeno trajnemu doseganju dohodka.

Davčna osnova vključuje vse, kar v denarju ali stvareh predstavlja plačilo, ki ga je prejel dobavitelj ali izvajalec od kupca oziroma naročnika. V Sloveniji poznamo dve stopnji davka na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV), splošno stopnjo 20% in nižjo 8,5%. DDV po stopnji 20% od davčne osnove se obračunava in plačuje za večino dobav blaga in storitev. Sem sodi tudi prva prodaja gradbenega objekta, medtem ko so vse nadaljnje davka oproščene. DDV po nižji stopnji 8,5% od davčne osnove se obračunava in plačuje od novih stanovanj, stanovanjskih in drugih objektov, namenjenih za trajno bivanje, ter delov teh objektov, vključno z gradnjo, obnovo in popravili le teh (Zakon o davku na dodano vrednost, 2006). Leto 2011 bo prineslo spremembo, saj bo to nižano stopnjo 8,5% zamenjala stopnja 20%. Skladno z direktivo EU o DDV je namreč mogoče znižano stopnjo DDV uporabljati le za gradnjo stanovanj v okviru socialne politike, ne pa tudi za preostala stanovanja (Davek na dodano vrednost za stanovanja ostaja 8,5-odstoten, 2008). Najem, oziroma zakup nepremičnin (razen nastanitvenih zmogljivosti, parkirišč in garaž), je plačila DDV oproščen.

4.2.3.2 Dohodnina

Dohodnina je davek od dohodkov fizičnih oseb. Rezident je zavezan za plačilo dohodnine od vseh dohodkov, ki imajo vir v Republiki Sloveniji in od vseh dohodkov, ki imajo vir izven Slovenije. Za dohodek se šteje vsako izplačilo, oziroma prejem dohodka, ne glede na obliko, v kateri je izplačan oziroma prejet. Dohodnina se na področju nepremičnin plačuje od dohodka iz oddajanja in od kapitalskega dobička.

Obdavčen je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, dosežen z oddajanjem nepremičnin, kjer se kot dohodek obdavčuje najemnina. Davčna osnova je dohodek iz oddajanja premoženja v najem, zmanjšan za normirane stroške v višini 40% dohodka. Zavezanec lahko namesto normiranih stroškov uveljavlja dejanske stroške vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih v času oddajanja premoženja v najem plačuje sam.

Dobiček iz kapitala je dobiček, dosežen z odsvojitvijo kapitala: prodaja, zamenjava, poklonitev v dar. Za kapital se šteje tudi nepremičnina, ne glede na to, ali je bila odsvojena v spremenjenem ali nespremenjenem stanju. Davčna osnova od dobička iz kapitala je razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala ob pridobitvi. Kadar je razlika med vrednostjo kapitala ob odsvojitvi in vrednostjo kapitala v času pridobitve negativna (izguba), se lahko v tem letu za navedeno izgubo zmanjšuje pozitivna davčna osnova za dobiček iz kapitala. Vrednost kapitala ob pridobitvi je nabavna vrednost kapitala, za vrednost kapitala ob odsvojitvi pa se šteje vrednost navedena v prodajni ali drugi pogodbi. Dohodnina znaša 20% davčne osnove, ta stopnja pa se nato znižuje vsakih pet let imetništva kapitala in znaša po petih letih 15%, po desetih 10% in po petnajstih letih 5%. Dohodnine se ne plača od dobička iz kapitala, doseženega pri odsvojitvi kapitala po 20 letih imetništva (Zakon o dohodnini, 2006). Plačila tega davka so oproščeni tudi tisti, ki so nepremičnino kupili pred 1.1. 2002.

Dohodnine se ne plača od subvencije, ki pripada mladi družini za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, in od pomoči ter prejemkov, ki jih socialno ali drugače ogrožene osebe prejmejo od organizacij, države in lokalnih skupnosti.

4.2.3.3 Davek na dediščine in darila

Predmet obdavčitve je nepremičnina, ki jo fizična oseba prejme od fizične ali pravne osebe kot dediščino ali darilo in se ne šteje za dohodek po zakonu, ki ureja dohodnino. Zavezanec za plačilo davka je fizična ali pravna oseba zasebnega prava, ki prejme premoženje na podlagi dedovanja ali darovanja. Osnova za davek je vrednost podedovanega ali v dar prejetega premoženja po odbitku dolgov, stroškov in bremen, ki odpadejo na premoženje, od katerega se plačuje ta davek. Kot vrednost se šteje 80% posplošene tržne vrednosti nepremičnine ugotovljene po zakonu, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin. Davčne stopnje so različne glede na dedni red. Davka je oproščeno darilo ali dediščina, ki jo prejme dedič prvega dednega reda oziroma obdarjenec, ki je izenačen z dedičem prvega dednega reda.

4.2.3.4 Davek na promet nepremičnin

Davek se plačuje od prometa nepremičnin ter od odplačne ustanovitve in odplačnega prenosa ali oddajanja v najem stavbne pravice. Promet nepremičnin je vsak odplačni prenos lastninske pravice na nepremičnini, za prenos pa se šteje tudi zamenjava nepremičnine za drugo. Davčni zavezanec je prodajalec nepremičnine. Pri ustanovitvi stavbne pravice je davčni zavezanec ustanovitelj, pri prenosu stavbne pravice prenositelj stavbne pravice, pri zamenjavi nepremičnine

pa je davčni zavezanec vsak udeleženec v zamenjavi za vrednost nepremičnine, ki jo odtuji. Davčna osnova je prodajna cena nepremičnine, davek pa se plačuje po stopnji 2% od davčne osnove. Davek na promet z nepremičninami se ne plača v primeru novogradenj, ki so obdavčene z DDV.

4.2.3.5 Davek od premoženja

Davek od premoženja plačujejo fizične osebe, ki imajo v lasti ali uživajo stavbe, dele stavb, stanovanja, garaže, prostore za počitek in prostore za rekreacijo. Davek ureja Zakon o davkih občanov. Zavezanec za davek od stavb in prostorov za počitek, oziroma rekreacijo je lastnik oziroma uživalec, plačuje pa se ne glede na to ali lastnik oziroma uživalec uporablja premoženje sam ali ga daje v najem. Davčna obveznost nastane ob sklenitvi pogodbe o prodaji, v primeru gradnje pa ob izdaji uporabnega dovoljenja ali z začetkom uporabe prostorov, če jih začne uporabljati pred izdajo uporabnega dovoljenja (Davek od premoženja, 2008).

Davčna osnova je vrednost stavbe oziroma prostora, ki se jo ugotovi na podlagi Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja. Osnova se zniža za znesek, ki ustreza vrednosti 160 m² stanovanjske površine, če so lastnik ali njegovi ožji družinski člani v letu pred letom, za katero se odmerja davek, v stavbi stalno bivali. Začasno, za 10 let, so lahko upravičeni oprostitve davka zavezanci, ki so prvi lastniki novih stavb. Oprostitev se prizna tudi za popravljene in obnovljene stanovanjske hiše, stanovanja in garaže, če se njihova vrednost s tem poveča za 50 %. Davek se zavezancem zniža za 10% za 4. in vsakega nadaljnjega družinskega člana, če so z njim stalno bivali v predhodnem letu (Zakon o davkih občanov, 1988).

4.2.3.6 Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča

Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (v nadaljevanju NUSZ) je obvezna dajatev, ki se plačuje na območju mest in naselij mestnega značaja, na območjih za katere je bil sprejet prostorski izvedbeni načrt, na območjih, ki so določena za stanovanjsko in drugačno kompleksno graditev in na drugih območjih, ki so opremljena z vodovodnim in električnim omrežjem. NUSZ urejata Zakon o stavbnih zemljiščih in Zakon o davčnem postopku.

Višino NUSZ določajo občine, s tem pa tudi pogoje za delno in popolno oprostitvev plačila. Pri določitvi višine nadomestila se upoštevajo: namembnost stavbnega zemljišča, lega oziroma območje, opremljenost s komunalno infrastrukturo in možnosti priključitve na komunalno infrastrukturo. Na zahtevo so plačila NUSZ pet let opravičeni občani, ki so kupili novo stanovanje kot del stavbe, zgradili, dozidali ali nadzidali stanovanjsko hišo in so plačali stroške urejanja stavbnega zemljišča. Občina lahko predpiše oprostitvev ali delno oprostitvev tudi za občane z nižjimi dohodki in občane, ki so organizirano vlagali družbena sredstva v izgradnjo komunalnih objektov in naprav (Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč, 2008).

V Sloveniji že nekaj leta čakamo na davek na nepremičnine, ki naj bi zamenjal nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in premoženjski davek. Po osnutku zakona o davku na nepremičnine bodo obdavčena zemljišča, zemljišča s pripadajočimi objekti, objekti pod stavbno pravico in deli objektov v etažni lastnini s pripadajočim delom skupnih prostorov ter zemljišč. Davek se veže na nepremičnine in njihovo vrsto, torej bodo po novem obdavčeni vsi lastniki nepremičnin, tudi pravne osebe, ki doslej niso plačevale nadomestil za uporabo stavbnih zemljišč. Zavezanec za plačilo davka bo lastnik nepremičnine, davek na nepremičnine pa bo pripeljal večjo preglednost nad nepremičninskim trgom (Nepremičninska zakonodaja, 2008). Stopnja obdavčenja še ni znana, vendar pa obveznosti lastnikov ne bi smele biti večje, kot trenutno znašajo nadomestila za stavbna zemljišča. Kljub uvedbi davka, naj ne bi prihajalo do spreminjanja razmerja med lastniškimi in najemnimi stanovanji, občutno pa naj bi se povečala stopnja izkoriščenosti nepremičnin.

4.2.4 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

V okviru SSRS je leta 1999 zaživela prva Nacionalna stanovanjska varčevalna shema, ki jo država izvaja preko SSRS. Ustanovljena je bila za vzpodbujanje dolgoročnega stanovanjskega varčevanja, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema (v nadaljevanju NSVS) je tako postala najpomembnejši instrument pospeševanja lastništva stanovanj na področju financiranja. Pri njej sodelujejo štiri subjekti: država oziroma Ministrstvo za okolje in prostor, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, banke in varčevalci.

Država vsako leto zagotavlja možnost varčevanja v NSVS z določitvijo obsega pravic za sklepanje pogodb o varčevanju. Pravice za sklepanje varčevalnih pogodb pridobi banka v okviru posameznega razpisa. Pravice so razdeljene na lote, en lot pa daje pravico banki za sklenitev ene varčevalne pogodbe s pogodbenim mesečnim obrokom. V okviru posamezne varčevalne pogodbe lahko banka izkoristi več lotov, če je višina pogodbenega mesečnega obroka mnogokratnik mesečnega obroka. Vlada za vsak razpis pravic določi višino najnižjega mesečnega obroka varčevanja v NSVS, varčevalec pa lahko varčuje v višini mesečnega obroka ali v višini njegovega mnogokratnika. Varčevalec lahko vplačuje pogodbene mesečne obroke vsak mesec, za več mesecev skupaj ali enkrat na leto. Varčevalna doba v NSVS je najmanj pet let in največ deset let, banka pa varčevalcu vplačila obrestuje po obrestnih merah, ki jih s sklepom določi Vlada Republike Slovenije in so fiksne za obdobje enega leta (Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, 2006).

Varčevalcu v NSVS pripada tudi premija, in sicer kot spodbuda za namensko porabo privarčevanih sredstev ali najem posojila. Premija vsako leto znaša 1/24 letnih vplačil. Varčevalec, ki je redno varčeval, pridobi tudi pravico do posojila, ki ga zagotavlja banka. Ta znaša največ dvakratnik zneska privarčevanih sredstev. Odplačilna doba za posojila je enaka dvojnemu številu let varčevanja, obrestne mere za posojila pa so enake obrestnim meram za

varčevanje, povečane za eno odstotno točko. Varčevalec v NSVS ima od varčevalne pogodbe pravico tudi odstopiti, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, ni pa več upravičen do premij, ki jih je prejemal v času varčevanja.

Stanovanjski sklad RS je objavil že sedem razpisov za varčevanje v NSVS, zadnjega 31. avgusta 2007. Na dan 31.12.2007 je bilo v NSVS vključenih 27.878 aktivnih varčevalnih pogodb v skupnem obsegu 50.255 lotov. Število varčevalcev, ki so do 31.12.2007 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je bilo 56.411, v skupnem obsegu 114.861 lotov. V okviru aktivnih pogodb je bilo na dan 31.12.2007 privarčevanih dobrih 132 milijonov evrov, brez upoštevanja pripisanih premij in obrestovanja privarčevanih sredstev (Poročilo o izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme za leto 2007, 2008, str. 3).

Tabela 2: Stanje varčevalnih pogodb po razpisih

Razpis	Število vseh pogodb	Število odstopov	Število zaključenih pogodb	Število aktivnih pogodb
1- 1999	26.689	4.876	20.102	1.711
2- 2000	15.463	2.583	11.686	1.194
3- 2001	16.221	2.921	12.256	1.044
4- 2002	17.067	3.581	12.367	1.119
5- 2003	17.524	3.484	/	14.040
6- 2006	7.674	438	/	7.236
7- 2007	1.535	1	/	1.534
Skupaj	102.173	17.884	56.411	27.878

Vir: Poročilo o izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2007, 2008, str. 8.

Glede na število dokončanih in aktivnih lotov varčevalci iz osrednje Slovenije v NSVS varčujejo skoraj dvakrat več od slovenskega povprečja. Več od slovenskega povprečja varčujejo tudi v gorenjski, notranjsko-kraški in obalno-kraški regiji, najmanj pa v NSVS varčujejo varčevalci iz pomurske in podravske regije (Poročilo o izvajanju stanovanjske varčevalne sheme v letu 2007, 2008, str. 12).

5 STANOVANJSKE POMOČI V SLOVENIJI

V Sloveniji se stanovanjska pomoč podeljuje v obliki subvencij najemnine. Namenjena je predvsem **najemnikom v neprofitnih stanovanjih**, z letom 2009 pa bodo do nje upravičeni tudi **najemniki v tržnih stanovanjih, ki bodo zaprosili za neprofitno stanovanje**, a ga zaradi prevelikega povpraševanja ne bodo dobili. Za subvencije lahko zaprosijo tudi **študenti in mlade družine**, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje. Slednje so do subvencije upravičene tudi pri prvem nakupu ali gradnji.

5.1 SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN V NEPROFITNIH STANOVANJIH

Do subvencionirane najemnine so po novem stanovanjskem zakonu upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, v namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine in najemniki v bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Do subvencije so upravičeni najemniki, ki jim po plačilu najemnine ne ostane vsaj minimalen dohodek, povečan za 30% njihovega ugotovljenega dohodka (Stanovanjski zakon, 2003).

Do konca leta 2004 so najemniki neprofitnih stanovanj z nižjimi dohodki prejeli pomoč pri plačilu najemnine iz dveh naslovov, in sicer:

- v obliki povečane denarne socialne pomoči; zaračunavali in odobrili so jih centri za socialno delo, potrebna sredstva pa so zagotovile občine,
- v obliki znižane najemnine; upravičenost do te oblike pomoči so preverjale in izračunavale občine. V tem primeru so lastniki stanovanj zaračunavali znižano najemnino, razliko med celotno najemnino in znižano najemnino pa so poravnale občine.

Na podlagi novega Stanovanjskega zakona sta se zgoraj omenjena načina pomoči leta 2005 preoblikovala v enoten način subvencionirane najemnine. Upravičenost in izračunavanje subvencioniranih najemnin izvajajo le še občine, katerim so zato priznana dodatna sredstva.

Nov način subvencioniranja je pravičnejši, saj najemnikom, ki živijo v najtežjih gmotnih razmerah omogoča, da plačajo le 20% najemnine. Po starem zakonu je ta delež znašal 50%. Glede na izračunani dohodkovni cenzus in glede na višino neprofitne najemnine je najemnik tako po novem upravičen do subvencije najemnine v razponu do 80%.

Višina subvencioniranja najemnine je odvisna od strukture gospodinjstva, dejanske višine najemnine in velikosti stanovanja. Potrebno je poudariti, da se subvencija izračunava največ do površine stanovanja, ki se po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem šteje za primerno (Kanduč, 2004, str. 104). Če najemnik zaseda večje stanovanje, plača za del, ki presega površinski normativ neprofitno najemnino brez subvencije.

Tabela 3: Zgornje površine stanovanj, od katerih se izračunavajo subvencionirane najemnine

Število članov gospodinjstev	Površine stanovanja
1-člansko	do 30 m ²
2-člansko	do 45 m ²
3-člansko	do 55 m ²
4-člansko	do 65 m ²
5-člansko	do 75 m ²
6-člansko	do 85 m ²

Vir: N. Kanduč, *Subvencioniranje najemnin in informacijska podpora*, 2004, str. 104.

Primeri izračuna subvencij neprofitnih najemnin po strukturi gospodinjstev so prikazani v Prilogi 2.

Lastniki stanovanj najemnikom zaračunavajo le najemnino znižano za odobreno subvencijo, razliko v višini subvencije pa lastniku povrne občina. Subvencija se zaračuna enkrat letno za obdobje enega leta in se med letom, razen v izrednih primerih, ne spreminja. Po preteku enega leta lahko najemnik zopet zaprosi za subvencijo, če se okoliščine, ki vplivajo na subvencijo, niso spremenile (Hočevar-Frantar, 2003, str. 102).

Po podatkih Ministrstva za okolje in prostor je bilo leta 2007 s strani občin skupaj odobrenih 5.807 subvencij, povprečna mesečna subvencija pa je znašala 76 evrov. Od 193 slovenskih občin jih je subvencije podeljevalo 128 (18 občin podatkov o subvencijah ni sporočilo). Skupaj so občine za subvencije mesečno v povprečju namenile 441.088 evrov, kar je v celem letu nanese na skoraj 5,3 milijona evrov (Priloga 1).

Ker je višina subvencionirane najemnine odvisna od številnih parametrov, je postopek izračunavanja precej zahteven. V ta namen so oblikovali računalniški program, ki izpelje postopek od vloge prosilca do izračuna in izdaje odločbe. Aplikacija je namenjena vsem občinskim referentom ter Ministrstvu za okolje in prostor, ki vodi centralno zbirko podatkov.

5.2 SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN V TRŽNIH STANOVANJIH

Pristojni občinski organ lahko po Stanovanjskem zakonu iz leta 2003 v skladu z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo tudi najemnikom tržnih stanovanj. Po podatkih iz leta 2007 je subvencije za tržna najemna stanovanja podeljevalo 23 slovenskih občin (Priloga 1). Z letom 2009, ko bodo začele veljati spremembe v Stanovanjskem zakonu, bodo do subvencioniranja stanovanjske najemnine upravičeni najemniki tržnih stanovanj, ki izpolnjujejo dohodkovne in druge materialne pogoje ter so se prijavili na razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja. Z zagotavljanjem subvencij najemnikom tržnih stanovanj se bo olajšalo plačilo najemnin tistim najemnikom, ki izpolnjujejo pogoje za subvencijo, vendar zaradi dolgih čakalnih vrst neprofitnega najemnega stanovanja, in s tem subvencije, ne morejo pridobiti. Takih najemnikov naj bi bilo samo v večjih urbanih središčih vsaj 400.

Po spremembi zakona bodo do subvencije v tržnih najemnih stanovanjih upravičeni najemniki, ki bodo izpolnjevali enake dohodkovne cenzuse kot najemniki v neprofitnih najemnih stanovanjih (Tabela 1, str. 31). Višina subvencije se bo računala kot razlika med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino, pri čemer se bodo najvišje priznane tržne najemnine upoštevale kot je prikazano v Tabeli 5 (str. 42), neprofitna najemnina pa se bo priznala v višini 3 evrov za m² stanovanjske površine. Subvencija se bo računala od površine stanovanja, ki jo bo zasedal najemnik, vendar ne večje, kot znaša primerna površina glede na število oseb v gospodinjstvu (Tabela 3, str. 39) (Ukaz o razglasitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, 2008).

Novela stanovanjskega zakona predlaga tudi subvencioniranje najemnin uporabnikom hišniških stanovanj. Do te subvencije naj bi bilo upravičenih okoli 150 hišnikov. Za subvencioniranje najemnikov v hišniških stanovanjih bi bilo po ocenah potrebnih približno 260 tisoč evrov na leto, kar bi v celoti krili iz državnega proračuna. Glede subvencioniranja najemnikov v tržnih stanovanjih, ki čakajo na neprofitno stanovanje, znaša skupna obveznost približno 780 tisoč evrov, katere polovico bi krili iz državnega, polovico pa iz občinskih proračunov (Novela le lepoto spremenila stanovanjski zakon, 2008, str. 18).

5.3 SUBVENCIJE MLADIM DRUŽINAM ZA PRVO REŠEVANJE STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA

Subvencija po Zakonu o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja je znesek, ki vsako leto pripada mladi družini kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja mlade družine se šteje prvi nakup, gradnja, rekonstrukcija, sprememba namembnosti ali najem stanovanja, če stanovanje ustreza površinskim normativom, in če mlada družina nima v lasti drugega primerne stanovanja. Mlada družina je življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok še ni šoloobvezen (Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, 2006).

Subvencija pripada mladi družini, katere neto dohodki za predpreteklo koledarsko leto ne presegajo naslednjih zgornjih mej od povprečne neto plače v Republiki Sloveniji (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, 2007):

Tabela 4: Zgornje meje neto povprečnih plač v RS

Število članov gospodinjstev	Odstotek neto povprečne plače
2- članska	250%
3- članska	315%
4- članska	370%
5- članska	425%
6- članska	470%

* Za vsakega nadaljnega člana se prišteje po 25 odstotnih točk.

Vir: Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, 2007.

Subvencija za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z **nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti** pripada tisti mladi družini, ki ima sklenjeno prodajno pogodbo ali pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje po 1. marcu 2006. Subvencija, ki pripada mladi

družini, se izplačuje **največ osem let**, pri čemer se vsako leto preverjajo dohodki in število družinskih članov. Subvencija za leto 2008 znaša 300 evrov na družinskega člana.

Do subvencioniranja **najema** je upravičena mlada družina, ki si po uspešno zaključenem študiju vsaj enega od staršev rešuje stanovanjsko vprašanje z najemom tržnega stanovanja, pri čemer ta roditelj v koledarskem letu javnega poziva ne doseže starosti 28 let. V primeru uspešno zaključenega doktorskega študijskega programa se starostna meja podaljša za dve leti. Subvencija najema se prizna največ v višini razlike med priznano tržno najemnino in neprofitno najemnino za enakovredno stanovanje. Tako kot pri subvencijah neprofitnih stanovanj, tudi pri tržnih stanovanjih veljajo površinski normativi, do katerih se priznava subvencija glede na število družinskih članov (Tabela 3, str. 39). Subvencija pripada mladi družini **največ dve leti** (Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, 2006). Višina subvencije je različna po regijah, za izračun subvencije pa znaša neprofitna najemnina 3 evre/m². V Tabeli 5 vidimo višine tržnih najemnin in subvencij v posamezni regiji.

Sredstva za plačevanje subvencij se upravičencem zagotavljajo iz sredstev SSRS in iz sredstev državnega proračuna. V proračunu Republike Slovenije za leto 2008 je na proračunski postavki pri Ministrstvu za okolje in prostor predvideno 3.653.756 evrov za subvencije namenjene mladim družinam (Javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2008, 2008).

Tabela 5: Najvišje priznane tržne najemnine za m² stanovanjske površine in priznane subvencije glede na statistične regije

Regija	Priznana tržna najemnina za m ² stanovanjske površine	Najvišja dovoljena subvencija najema za m ² stanovanjske površine
Osrednjeslovenska	7	4
Obalno - kraška	6,5	3,5
Goriška	6,5	3,5
Podravska	6	3
Gorenjska	5,5	2,5
Savinjska	5	2
Jugovzhodna Slovenija	5	2
Spodnjeposavska	4	1
Koroška	4	1
Notranjsko - kraška	4	1
Pomurska	4	1
Zasavska	4	1

* Vsi podatki so v evrih.

Vir: Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj, 2007.

5.4 SUBVENCIONIRANJE BIVANJA ŠTUDENTOV

V Sloveniji je subvencionirano bivanje študentov, ki so nastanjeni v študentskih domovih in nekaterih študentov, ki bivajo pri zasebnikih. Subvencije za bivanje študentov se dodelijo javnim in zasebnim zavodom, drugim pravnim osebam registriranim za dejavnost študentskih domov, prek njih pa tudi zasebnikom, lastnikom sob, ki sprejemajo študente. Subvencije študentskim domovom nakazuje pristojno ministrstvo, zasebnikom pa nato študentski domovi, pod okrilje katerih spadajo.

Mesečno subvencijo določi minister na podlagi povprečne letne cene bivanja v študentskih domovih. Cena bivanja v domovih je sestavljena iz stroškov dela, izdatkov za blago in storitve ter stroškov za investicijsko vzdrževanje ter nakup opreme. Subvencija znaša najmanj 20% povprečne mesečne cene bivanja in se zagotavlja 12 mesecev na leto, pri zasebnikih pa 10 (Pravilnik o subvencioniranju bivanja študentov, 2001). Cena bivanja v študentskih domovih in pri zasebnikih se zmanjša za toliko, kolikor znaša subvencija.

Subvencije se dodelijo za študente, ki izpolnjujejo pogoje in merila za subvencioniranje bivanja in s študentskim domom sklenejo nastanitveno pogodbo. Ti pogoji so (Pravilnik o subvencioniranju bivanja študentov, 2001):

- so državljani Republike Slovenije,
- imajo status študenta in se izobražujejo po študijskih programih, ki se izvajajo kot redni študij, ter niso zaposleni ali iskalci zaposlitve,
- imajo status študenta in se izobražujejo po študijskih programih, ki se izvajajo kot izredni študij najmanj tri dni v tednu, ter niso zaposleni ali iskalci zaposlitve,
- povprečni bruto dohodek na člana družine v preteklem letu ne presega 150% povprečne bruto plače v Republiki Sloveniji,
- imajo stalno prebivališče oddaljeno najmanj 25 km od kraja študija,
- niso izključeni iz študentskega doma.

Subvencija se dodeljuje tudi spremljevalcu študenta invalida.

Prednost pri sklepanju nastanitvenih pogodb s študentskimi domovi in s tem pri pridobitvi subvencije imajo študenti z boljšo učno oziroma študijsko uspešnostjo, tisti s slabšim materialnim položajem, z večjo oddaljenostjo stalnega prebivališča od kraja študija in tisti s posebnimi socialnimi in zdravstvenimi razmerami. Subvencija se za bivanje v študentskem domu dodeljuje toliko časa, kot traja dodiplomski študijski program in do dvanajst mesecev po koncu zadnjega semestra, oziroma en podiplomski študijski program (Pravilnik o subvencioniranju bivanja študentov, 2001).

V študijskem letu 2006/2007 je v Sloveniji v okviru vseh Univerz delovalo 40 študentskih domov (javnih in zasebnih) ali zasebnih pravnih oseb, registriranih za dejavnost študentskih domov. V njih je bivalo 11.481 rednih študentov in absolventov, kar predstavlja 17,5-odstotni delež.

Javni zavod Študentski domovi v Ljubljani, v okviru katerih deluje 25 javnih študentskih domov, je v letu 2007/2008 razpisal 7439 prostih mest, mesečna subvencija s strani ministrstva pa je znašala 15,5 evrov (Kabelka, 2008). Študentski domovi v Ljubljani bodo v študijskem letu 2008/2009 z zasebniki sklenili pogodbe za 2200 ležišč, od tega 700 za novince in 1500 za študente, ki bivanje podaljšujejo. Najemnina bo lahko znašala najmanj 42 in največ 105 evrov, subvencija pa bo predvideno znašala 38 evrov (Razpis za zasebnike, ki oddajajo sobe študentom v Ljubljani, za študijsko leto 2008/2009, 2008). V Ljubljani deluje tudi nekaj zasebnih študentskih domov, večinoma v okviru katoliške cerkve, kjer so študenti upravičeni do subvencije v višini 30 evrov (Kabelka, 2008).

6 PRIMERJAVA PROGRAMOV STANOVANJSKIH POMOČI

Stanovanjske pomoči so se v zahodnih državah začele množično pojavljati v sedemdesetih letih. Poznavalci njihovo hitro širjenje pripisujejo trendu, ko so subjektne subvencije začele nadomeščati vlogo objektne subvencij. V Sloveniji, tako kot v drugih tranzicijskih državah so se razširile na začetku devetdesetih let, kot ena izmed pomoči za nastale razmere ob prehodu na tržno gospodarstvo. V večini držav zadnjih 20 let predstavljajo enega izmed najpomembnejših instrumentov stanovanjske politike, saj so namenjene neposredno gospodinjstvom, s tem pa rešujejo težave tistih, ki so pomoči resnično potrebni.

Pomen stanovanjskih pomoči v posamezni državi je odvisen od razvitosti in odnosa do stanovanjske politike. Bolj kot je ta zanemarjena, manj pozornosti posvečajo tudi stanovanjskim pomočem. Močno so odvisne od razvoja in pomembnosti ostalih instrumentov stanovanjske politike, prav tako pa tudi od pomena socialne politike, saj jih v nekaterih državah podeljujejo kot del socialne pomoči.

Stanovanjska pomoč je instrument stanovanjske politike, ki je med državami težko primerljiv. Sheme za dodeljevanje stanovanjskih pomoči se med državami močno razlikujejo, saj vključujejo različne parametre. Kriteriji za dodeljevanje pomoči so v večini primerov višina dohodka gospodinjstva, velikost stanovanja, višina najemnine in ostalih stanovanjskih stroškov ter število članov gospodinjstva. Primerjavo višine pomoči med državami otežijo različni povprečni dohodki, nivoji najemnin znotraj države in med njimi ter razlike v stroških življenja in v življenjskem standardu na sploh.

V Evropi največ sredstev za stanovanjsko pomoč namenijo v skandinavskih državah. Na Finskem kot opazovani državi, je stanovanjska pomoč dostopna vsem, družinam z otroki, upokojevcem in mladim, do nje so upravičeni tako najemniki kot tudi lastniki stanovanj. V povprečju stanovanjsko pomoč prejema 11% gospodinjstev. Višina pomoči je, tako kot v večini evropskih držav, odvisna od dohodka gospodinjstva, višine najemnine ter števila članov gospodinjstva. Tudi v državah kontinentalnega tipa stanovanjske politike, kamor sodijo Nemčija,

Francija in Avstrija, so stanovanjske pomoči namenjene najemniškemu in lastniškemu sektorju. V Nemčiji stanovanjsko pomoč prejema okoli 7% gospodinjstev. V tem delu Evrope se v zadnjem času soočajo s problemom, ko za pomoč zaprosi le polovica vseh upravičencev, bodisi zaradi neinformiranosti ali občutka sramote. Prihaja do trenda, ko se ljudje zaradi prejemanja višjih stanovanjskih pomoči pogosto selijo, velikokrat pa se tudi zgodi, da gre stanovanjska pomoč zaradi netočnih podatkov (večinoma o višini dohodka) v napačne roke.

V državah z rudimentalnim tipom stanovanjske politike, kamor sodijo Španija, Portugalska in Grčija, ni veliko socialnih in s tem tudi ne stanovanjskih pomoči. Na Portugalskem so do stanovanjske pomoči upravičeni najemniki v javnih najemnih stanovanjih, mladi do 30. leta pa tudi v zasebnih najemnih stanovanjih. Država za stanovanjske pomoči porabi le 7% sredstev namenjenih stanovanjski politiki, tako da so gospodinjstva večinoma odvisna od pomoči družine. V tranzicijskih državah stanovanjsko pomoč prejema med 4 in 8% vseh gospodinjstev, pri nas pa ta delež znaša le 0,5%. Na Madžarskem, kot v večini vzhodnih državah, jih podeljujejo lastniškemu in najemnemu sektorju, poznajo pa tudi dodatne lokalne stanovanjske pomoči ter posebno obliko pomoči za prebivalce Budimpešte. Program stanovanjske pomoči je zelo pomemben tudi na Poljskem in Češkem, medtem ko mu izmed vseh tranzicijskih držav najmanj pozornosti namenjamo prav v Sloveniji.

Izmed vseh starih držav Evropske Unije sistemu stanovanjskih pomoči najmanj pomena namenjajo v Belgiji, Italiji, Španiji in na Portugalskem (Donner, 2000, str. 533). Stanovanjsko pomoč starejšim izmed vseh držav nudijo le na Finskem, Danskem in Portugalskem, študentom oziroma mladim, pa poleg Finske in Portugalske tudi v Veliki Britaniji. V lastniškem sektorju lahko za pomoč zaprosijo v Nemčiji, Franciji, Grčiji, Veliki Britaniji, na Irskem, Švedskem, Finskem ter vseh tranzicijskih državah, razen v Sloveniji. V vseh evropskih državah pa so do stanovanjske pomoči upravičeni v vsaj eni od oblik najemnih stanovanj.

Slovenija je ena izmed redkih Evropskih držav, ki stanovanjsko pomoč namenja večinoma le neprofitnemu najemnemu sektorju. Nekaj izboljšav se obeta z letom 2009, ko bo začela veljati sprememba stanovanjskega zakona. Do pomoči bodo upravičeni tudi najemniki v tržnih stanovanjih, ki bodo zaprosili za neprofitna najemna stanovanja, a zaradi njihovega pomanjkanja do stanovanj ne bodo prišli. Pohvalno je, da so subvencije v Sloveniji namenjene tudi mladim družinam in študentom, po zgledu nekaterih tujih držav pa bi jih lahko namenili tudi določenemu deležu starejših, ki z nizkimi pokojninami shajajo le s težavo. Čeprav je pretežni del slovenskega stanovanjskega trga lastniški, pa lastniki pri nas do stanovanjskih pomoči niso upravičeni.

Čeprav je primerjavo otežila majhna količina podatkov lahko opazimo, da je na področju stanovanjskih pomoči v vseh državah viden konstanten napredek. Veča se tako število porabljenih sredstev, kot tudi število prejemnikov pomoči, v prihodnosti pa lahko zaradi demografskih, socialnih in ekonomskih sprememb pričakujemo le še njuno rast.

SKLEP

Urejena stanovanjska politika pripomore k boljšemu razvoju ostalih politik, kot so zaposlitvena, demografska, urbanistična, socialna in gospodarska. Do dobro oblikovane stanovanjske politike pridemo z natančno postavljenimi cilji in premišljeno izbranimi instrumenti za njihovo doseganje.

Pomen instrumentov stanovanjske politike se je skozi čas spreminjal. V medvojnem obdobju je potekalo omejevanje najemnin, izdanih je bilo veliko posojil, v povojnem obdobju, ko je bila potrebna hitra gradnja novih stanovanj, pa je močno prevladovalo število objektnih subvencij. V sedemdesetih letih se je začelo nadomeščati objektne subvencije s subjektivnimi. S tem je začel rasti pomen stanovanjskih pomoči, ki gospodinjstvom večajo sposobnost plačevanja najemnine in ostalih stanovanjskih stroškov. Zaradi svoje neposredne usmerjenosti h gospodinjstvom že vrsto let predstavljajo enega najuspešnejših, pa čeprav dragih, instrumentov stanovanjske politike.

Evropske države lahko razdelimo v skupine z različnimi tipi stanovanjskih politik. Ko sem se odločala katere tuje države vključiti v raziskavo, sem izbrala štiri med katerimi sem pri stanovanjskih pomočeh pričakovala največje razlike. Čeprav se njihove stanovanjske politike med seboj v določenih stvareh občutno razlikujejo, pa na področju stanovanjskih pomoči večjih razlik ni zaznati. Kot sem predvidevala, stanovanjskim pomočem največ pozornosti in sredstev namenjajo na severu Evrope. Pomoč v povprečju prejema okoli 15% gospodinjstev, na Švedskem pa delež znaša kar 22%. To področje je manj razvito v mediteranskih državah, medtem ko v osrednjem delu Evrope predstavlja vodilni instrument stanovanjske politike. Vedno večji pomen jim pripisujejo tudi manj razvite države, kjer se zavedajo njihove učinkovitosti pri reševanju stanovanjskih problemov.

Slovenija ima v primerjavi z drugimi državami Evropske Unije (brez Bolgarije in Romunije) najnižji odstotek gospodinjstev, ki prejemajo stanovanjske pomoči, saj znaša le 0,5%. Smo tudi na dnu lestvice glede na sredstva namenjena stanovanjski politiki ter s tem tudi stanovanjskim pomočem. Brez sprememb na omenjenih dveh področjih vidnejših izboljšav na stanovanjskem trgu ne moremo pričakovati.

Slovenija bi za vzor lahko vzela Finsko, ki ima po mojem mnenju izmed vseh preučevanih držav najboljši program stanovanjskih pomoči. Imajo stanovanjsko politiko z dobro stanovanjsko podporo, ki vse obravnava enakopravno in stanovanjsko pomoč nudi prebivalcem vseh sektorjev. V večini držav opažajo, da stanovanjske pomoči predstavljajo enega najučinkovitejših instrumentov stanovanjske politike, a le na Finskem za njih porabijo več kot polovico vseh sredstev namenjenih stanovanjem. Ja ena izmed držav z najvišjim deležem prejemnikov pomoči, več kot 80% upravičencev pa predstavljajo najemniki. Stanovanjske pomoči nudijo vsem starostnim skupinam, tako družinam z otroki, kot tudi študentom ter upokojencem. Menim, da je

slednja oblika pomoči zaradi vsesplošnega staranja evropskega prebivalstva priporočljiva tudi v Sloveniji in ostalih državah.

S hvaljenjem drugi sistemov stanovanjskih pomoči ne trdim, da je slovenski slab, je pa zaradi slabših primerljivih podatkov zagotovo potreben spremembe. Stanovanjska pomoč v Sloveniji bi morala biti primarno še vedno namenjena najemnikom stanovanj z nižjimi dohodki, spremeniti pa bi morali prestroge kriterije podeljevanja, da bi se tako lahko povečal delež njenih upravičencev. Z letom 2009 bo končno do subvencij najemnine upravičenih nekaj več najemnikov v tržnih stanovanjih, ki so zaradi pomanjkanja neprofitnih stanovanj prisiljeni plačevati visoke najemnine. Po vzoru drugih držav bi morali začeli razmišljati tudi v smeri uvedbe stanovanjskih pomoči lastniškemu sektorju. Prepričana sem, da bi izmed 90% vseh slovenskih gospodinjstev marsikateremu še kako koristila. Čeprav Slovenija sodi med tiste redke države, ki stanovanjsko pomoč nudi tudi študentom in mladim družinam, imamo obenem tudi enega izmed najvišjih deležev mladih, ki še po 30. letu živijo pri starših. Ob visokih cenah stanovanj ali najemnin in podpovprečnih plačah, se mladim kupna moč manjša, tako da o lastnem stanovanju lahko le sanjajo. Poleg občutnega povečanja gradnje neprofitnih stanovanj, bi problem zagotovo omilili tudi z količinsko in vrednostno večjimi stanovanjskimi pomočmi. S tem bi prišli tudi do potrebnega zvišanja natalitete, kasneje pa posledično do večjega števila davkoplačevalcev.

Če sklenem, sta urejena stanovanjska politika in učinkovit program stanovanjskih pomoči zagotovo ena izmed pomembnejših ciljev držav, katerim bodo morale tudi v prihodnosti nameniti veliko pozornosti. Stanovanjske pomoči pa so dejavnik, ki so in bodo marsikomu pomagale pri reševanju stanovanjskega vprašanja ter mu s tem pripomogle tudi do boljših družinskih, zaposlitvenih ter socialnih razmer.

LITERATURA IN VIRI

1. *Benefits and Wages: Finland 2005*. Country chapter. (2006). OECD- Social Policy Devision. Najdeno 28. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.oecd.org/dataoecd/37/61/39676611.pdf>.
2. *Benefits and Wages: Germany 2005*. Country chapter. (2006). OECD- Social Policy Devision. Najdeno 28. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.oecd.org/dataoecd/37/62/39676601.pdf>.
3. *Benefits and Wages: Portugal 2005*. Country chapter. (2006). OECD- Social Policy Devision. Najdeno 28. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.oecd.org/dataoecd/38/57/39676168.pdf>.
4. Boškić, R. (2002). Nabor ukrepov stanovanjske politike v izbranih državah. V S. Mandič, & M. Filipović, *Stanovanjske študije* (str. 183-197). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
5. Čebul, S. (2005). *Oskrba z neprofitnimi stanovanji v Evropi in Sloveniji*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
6. Černič Mali, B. (1999). Oskrba s socialnimi stanovanji. V S. Mandič, *Pravica do stanovanja* (str. 177- 208). Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
7. Davek na dodano vrednost za stanovanja ostaja 8,5- odstoten. *E-Finance*. Najdeno 20. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/?MOD=show&id=186708>.
8. *Davek od premoženja*. Najdeno 19. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=43&lev3=2929&filt=2929>.
9. Ditch, J., Lewis, A. & Wilcox, S. (2001). *Social housing, tenure and housing allowance: An international review*. Najdeno 14. julija 2008 na spletnem naslovu <http://www.dwp.gov.uk/asd/asd5/IH83.pdf>.
10. Donner, C. (2000). *Housing policies in the European Union*. Vienna: Christian Donner.
11. Donner, C. (2005). *Housing policies in Central Eastern Europe*. Vienna: Christian Donner.
12. Hegedüs, J. & Teller, N. (2005). Development of the Housing Allowance Programmes in Hungary in the Context of CEE Transitional Countries. *European Journal of Housing Policy*, 5 (2), str. 187-209.

13. Hočevar-Frantar, A. (2003). Najeminska politika in subvencioniranje najemnin. *Poslovanje z nepremičninami: Zbornik referatov* (str. 98-103). Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
14. Hočevar-Frantar, A. (2004). Neprofitne najemnine po novem. *Poslovanje z nepremičninami: Zbornik referatov* (str. 97-102). Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
15. *Interni viri Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije.* (2008).
16. *Javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2008.* Najdeno 26. junija 2008 na spletnem naslovu http://www.ssrs.si/upload/mo_files/lang_slo/smd_jp2008.pdf.
17. Jäntti, M. (2007). *The non-take-up of social transfers and measurement error: Housing allowances in Finland.* Najdeno 28. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.iser.essex.ac.uk/msu/emod/aim-ap/deliverables/AIM-AP2.1.pdf>.
18. Kabelka, D. (2008, 19. junij). *Telefonski pogovor z vodjo sektorja za študentske zadeve pri Javnem zavodu Študentski domovi v Ljubljani.*
19. Kanduč, N. (2004). Subvencioniranje najemnin in informacijska podpora. *Poslovanje z nepremičninami: Zbornik referatov* (str. 103-109). Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
20. Kemp, P.A. (1997). *A comparative study od Housing allowances.* Najdeno 30. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.dwp.gov.uk/asd/asd5/rrep060.pdf>.
21. Mandič, S. (1995). Cilji in instrumenti stanovanjskih politik. *IB revija*, 29 (4/5), 58-67.
22. Mandič, S. (1996). *Stanovanje in država.* Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
23. Mandič, S. (1999). Odgovornost države in novi programi. V S. Mandič, *Pravica do stanovanja* (str. 147- 175). Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
24. Mandič, S. (2002). Novi trendi v razvoju socialnih storitev in njihov vpliv na evropske stanovanjske politike. V S. Mandič & M. Filipovič, *Stanovanjske študije* (str. 5-20). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
25. Mandič, S. & Cirman, A. (2006). *Stanovanje v Sloveniji 2005.* Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.

26. Nacionalni stanovanjski program. (2000). *Uradni list RS*. (Št. 43/2000, 24. maj 2000).
27. *Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč*. Najdeno 20. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=43&lev3=2930&filt=2930>.
28. *Nepremičninska zakonodaja*. Najdeno 26. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.primorska-nepremicnine.si/STORITVE/ZAKONODAJA.htm>.
29. Novela le lepoto spremenila stanovanjski zakon. (2008, 14. julij). *Finance*, str. 18.
30. *Poročilo o izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme za leto 2007*. (2008). Ljubljana: Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Najdeno 8. julija 2008 na spletnem naslovu http://www.stanovanjskisklad-rs.si/upload/mo_files/lang_slo/insvs07.pdf.
31. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. (2004). *Uradni list RS*. (Št. 14/2004, 13. februar 2004).
32. Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj. (2007). *Uradni list RS*. (Št. 66/2007, 24. julij 2007).
33. Pravilnik o subvencioniranju bivanja študentov. (2001) *Uradni list RS*. (Št. 22/2001, 29. marec 2001).
34. *Program sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009*. Najdeno 28. julija 2008 na spletnem naslovu http://www.stanovanjskisklad-rs.si/upload/mo_files/lang_slo/razpisNNS17_12_2007.pdf.
35. *Razpis za zasebnike, ki oddajajo sobe študentom v Ljubljani, za študijsko leto 2008/2009*. Najdeno 26. junija 2008 na spletnem naslovu <http://www.stud-dom-lj.si/si/razpisi/zasebniki/>.
36. *Stanovanjska zbornica Slovenije*. Najdeno 4. junija 2008 na spletnem naslovu http://www.stanovanjska-zbornica.si/?menu_item=predstavitev&menu_level=2.
37. Stanovanjski zakon. (2003). *Uradni list RS*. (Št. 69/2003, 16. julij 2003).
38. Starman, M. (2005). Stanovanjska politika kot del nacionalne reformne politike. *Poslovanje z nepremičninami: Zbornik referatov* (str. 10-11). Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
39. *Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas*. (2004). Report for European Housing Ministers' conference in Prague, Czech Republic on 14 - 15 March 2005.

40. Ukaz o razglasitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona. (2008). *Uradni list RS*. (Št. 57/2008, 10. junij 2008).
41. Zakon o davkih občanov. (1988). *Uradni list SRS*. (Št. 36/1988, 28. september 1988).
42. Zakon o davku na dediščine in darila. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 117/2006, 16. november 2006).
43. Zakon o davku na dodano vrednost. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 117/2006, 16. november 2006).
44. Zakon o davku na promet nepremičnin. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 117/2006, 16. november 2006).
45. Zakon o dohodnini. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 117/2006, 16. november 2006).
46. Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. (2006). *Uradni list RS*. (Št. 44/2006, 25. april 2006).
47. Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. (2007). *Uradni list RS*. (Št. 60/2007, 6. julij 2007).

PRILOGE

Priloga 1: Pregled izdatkov za subvencioniranje najemnin po občinah za leto 2007- stanje junij
(obdobje 1.7.2006- 30.6.2007)

	OBČINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
1	Ajdovščina	40	2.957	35.463	ne
2	Beltinci	1	79	948	ne
3	Benedikt	6	618	7.416	ne
4	Bistrica ob Sotli	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
5	Bled	30	2.405	28.860	da
6	Bloke	0	0	0	ne
7	Bohinj	13	1.146	13.752	ne
8	Borovnica	2	163	1.956	ne
9	Bovec	7	699	8.388	ne
10	Braslovče	5	201	2.412	ne
11	Brda	0	0	0	ne
12	Brezovica	0	0	0	ne
13	Brežice	47	2.967	35.604	ne
14	Cankova	0	0	0	ne
15	Celje	761	42.364	508.368	da
16	Cerklje na Gorenjskem	0	0	0	ne
17	Cerknica	34	2.380	28.560	da
18	Cerkno	8	596	7.152	ne
19	Cerkvenjak	0	0	0	ne
20	Črenšovci	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.

se nadaljuje

nadaljevanje

	OBČINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
21	Črna na Koroškem	50	3.005	36.060	ne
22	Črnomelj	26	1.597	19.164	ne
23	Destričnik	0	0	0	ne
24	Divača	3	123	1.476	ne
25	Dobje	0	0	0	ne
26	Dobropolje	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
27	Dobrna	3	29	348	ne
28	Dobrova-Polhov Gradec	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
29	Dobrovnik	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
30	Dol pri Ljubljani	0	0	0	ne
31	Dolenjske toplice	0	0	0	ne
32	Domžale	35	3.352	40.224	ne
33	Dornava	1	79	948	ne
34	Dravograd	40	2.538	30.456	da
35	Duplek	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
36	Gorenja vas-Pojane	0	0	0	ne
37	Gorišnica	1	81	972	ne
38	Gornja Radgona	67	4.677	56.124	ne
39	Gornji Grad	6	503	6.036	ne
40	Gornji Petrovci	2	117	1.404	ne
41	Grad	0	0	0	ne

se nadaljuje

nadaljevanje

	OBČINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
42	Grosuplje	3	213	2.556	ne
43	Hajdina	1	49	588	ne
44	Hoče- Slivnica	11	2.069	24.828	ne
45	Hodoš	0	0	0	ne
46	Horjul	0	0	0	ne
47	Hrastnik	147	8.697	104.364	ne
48	Hrpelje-Kozina	2	160	1.920	ne
49	Idrija	42	2.798	33.576	ne
50	Ig	0	0	0	ne
51	Ilirska Bistrica	2	97	1.164	ne
52	Ivančna Gorica	4	141	1.692	ne
53	Izola	51	4.282	51.384	da
54	Jesenice	95	6.850	82.200	ne
55	Jezersko	1	30	360	ne
56	Juršinci	2	181	2.172	ne
57	Kamnik	34	2.601	31.212	ne
58	Kanal	5	389	4.668	ne
59	Kidričevo	30	2.113	25.356	ne
60	Kobarid	6	480	5.760	ne
61	Kobilje	0	0	0	ne
62	Kočevje	76	6.087	73.044	da

se nadaljuje

nadaljevanje

	OBCINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
63	Komen	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
64	Komenda	0	0	0	ne
65	Koper	57	5.649	67.788	ne
66	Kostel	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
67	Kozje	8	523	6.276	ne
68	Kranj	106	9.570	114.840	ne
69	Kranjska Gora	5	374	4.488	ne
70	Križevci	8	639	7.668	ne
71	Krško	135	9.918	119.016	ne
72	Kungota	0	0	0	ne
73	Kuzma	0	0	0	ne
74	Laško	107	8.830	105.960	da
75	Lenart	24	2.260	27.120	ne
76	Lendava	74	5.578	66.963	da
77	Litija	18	1.353	16.236	ne
78	Ljubljana	480	47.033	564.396	ne
79	Ljubno	1	80	960	ne
80	Ljutomer	65	4.409	52.908	ne
81	Logatec	4	240	2.880	da
82	Loška Dolina	8	640	7.680	ne
83	Loški Potok	1	80	960	ne

se nadaljuje

nadaljevanje

	OBSČINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
84	Lovrenc na Pohorju	5	242	2.904	ne
85	Luče	0	0	0	ne
86	Lukovica	0	0	0	ne
87	Majšperk	5	400	4.800	ne
88	Maribor	598	54.089	649.068	da
89	Markovci	0	0	0	ne
90	Medvode	14	810	9.720	ne
91	Mengeš	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
92	Metlika	12	960	11.520	ne
93	Mežica	31	2.569	30.828	da
94	Miklavž	0	0	0	ne
95	Miren-Kostanjevica	0	0	0	ne
96	Mirna Peč	0	0	0	ne
97	Mislinja	6	480	5.760	ne
98	Moravče	2	160	1.920	ne
99	Moravske Toplice	0	0	0	ne
100	Mozirje	24	2.405	28.860	ne
101	Murska Sobota	91	5.073	60.876	ne
102	Muta	21	1.157	13.884	ne
103	Naklo	0	0	0	ne
104	Nazarje	15	1.231	14.772	ne

se nadaljuje

nadaljevanje

	OBČINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
105	Nova Gorica	54	5.158	61.896	ne
106	Novo mesto	60	4.392	52.704	ne
107	Odranci	0	0	0	ne
108	Oplotnica	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
109	Ormož	44	2.408	28.896	ne
110	Osilnica	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
111	Pesnica	6	480	5.760	da
112	Piran	17	1.572	18.864	ne
113	Pivka	12	1.040	12.480	ne
114	Podčetrtek	7	367	4.404	ne
115	Podlehnik	1	59	780	ne
116	Podvelka	7	526	6.312	ne
117	Polzela	8	640	7.680	ne
118	Postojna	56	3.775	45.300	da
119	Prebold	17	1.263	15.156	ne
120	Preddvor	0	0	0	ne
121	Prevalje	4	141	1.692	ne
122	Ptuj	215	16.955	203.460	ne
123	Puconci	1	80	960	ne
124	Rače- Fram	2	217	2.604	ne
125	Radeče	19	1.261	15.132	ne

se nadaljuje

nadaljevanje

	OBCINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
126	Radenci	9	772	9.264	ne
127	Radlje ob Dravi	34	2.072	24.864	ne
128	Radovljica	81	6.534	78.408	ne
129	Ravne na Koroškem	91	7.661	91.932	da
130	Razkrižje	0	0	0	ne
131	Ribnica	16	1.340	16.080	da
132	Ribnica na Pohorju	8	519	6.228	ne
133	Rogaška Slatina	8	646	7.752	da
134	Rogašovci	0	0	0	ne
135	Rogatec	15	1.006	12.072	ne
136	Ruše	89	7.476	89.712	ne
137	Selnica ob Dravi	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
138	Semič	7	460	5.520	ne
139	Sevnica	40	2.837	34.044	da
140	Sežana	66	5.790	69.480	da
141	Slovenj Gradec	68	5.060	60.720	ne
142	Slovenska Bistrica	182	14.148	169.776	da
143	Slovenske Konjice	106	8.624	103.488	ne
144	Sodražica	4	233	2.796	da
145	Solčava	0	0	0	ne
146	Starše	0	0	0	ne

se nadaljuje

nadaljevanje

	OBČINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
147	Sveta Ana	0	0	0	ne
148	Sveti Andraž	0	0	0	ne
149	Sveti Jurij	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
150	Šalovci	0	0	0	ne
151	Šempeter-Vrtojba	8	400	4.800	ne
152	Šenčur	0	0	0	ne
153	Šentilj	11	303	3.636	ne
154	Šentjernej	1	80	960	n.p.
155	Šentjur pri Celju	53	5.003	60.036	n.p.
156	Škocjan	0	0	0	ne
157	Škofja Loka	42	3.202	38.424	ne
158	Škofljica	0	0	0	ne
159	Šmarje pri Jelšah	6	300	3.600	ne
160	Šmartno ob Paki	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
161	Šoštanj	36	2.231	26.772	da
162	Štore	10	800	9.600	ne
163	Šmartno pri Litiji	0	0	0	ne
164	Tabor	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
165	Tišina	0	0	0	ne
166	Tolmin	32	1.856	22.272	da
167	Trbovlje	225	14.091	169.092	ne

se nadaljuje

nadaljevanje

	OBSČINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
168	Trebnje	12	990	11.880	ne
169	Trnovska vas	1	52	624	ne
170	Trzin	2	160	1.920	ne
171	Tržič	28	2.181	26.172	da
172	Turnišče	1	80	960	ne
173	Velenje	137	10.717	128.604	ne
174	Velika Polana	0	0	0	ne
175	Velike Lašče	0	0	0	ne
176	Veržej	1	80	960	ne
177	Videm	7	330	3.960	ne
178	Vipava	6	480	5.760	ne
179	Vitanje	4	208	2.496	n.p.
180	Vodice	0	0	0	ne
181	Vojnik	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
182	Vransko	2	127	1.524	ne
183	Vrhnika	17	1.727	20.724	ne
184	Vuzenica	7	622	7.464	ne
185	Zagorje ob Savi	0	0	0	ne
186	Zavrč	3	148	1.776	ne
187	Zreče	26	1.784	21.408	ne
188	Žalec	144	10.512	126.144	ne

se nadaljuje

nadaljevanje

	OBČINA	Št. odobrenih subvencij	Mesečni znesek za subvencijo	Letni znesek za subvencijo	Subvencije tudi za tržna stanovanja
189	Železniki	6	447	5.364	ne
190	Žetale	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
191	Žiri	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.
192	Žirovnica	0	0	0	ne
193	Žužemberk	0	0	0	ne
	SKUPAJ	5.807	441.088	5.293.056	

* Vsi zneski so v evrih.

Vir: Interni viri Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije, 2008.

Priloga 2: Izračuni subvencij neprofitnih najemnin za leto 2008

1. ENOČLANSKO GOSPODINJSTVO (ponder 1)

Ugotovljeni dohodek	30% ugotovljenega dohodka	Minimalni dohodek	Mesečna najemnina	Cenzus	Ugotovljena zmožnost plačila najemnine	Potrebno plačilo najemnine (4*0,2 ali 6)	Subvencija
1	2	3	4	5 (2+3+4)	6 (1-2-3)	7	8 (4-7)
300	90	213	108	411	-3	22	86
400	120	213	108	441	67	67	41
450	135	213	108	456	102	102	6
460	138	213	108	459	109	109	0

Minimalni dohodek v letu 2008 znaša 212,97 €.

Izračun mesečne najemnine pri enočlanskem gospodinjstvu: vrednost stanovanja; 30 m² * 350 točk * 2,63 € = 27.615 €
 27.615 € * 4,68 % letni delež / 12 mesecev = 108 €

2. DVOČLANSKO GOSPODINJSTVO (ponder 1,7- dve odrasli osebi)

Ugotovljeni dohodek	30% ugotovljenega dohodka	Minimalni dohodek	Mesečna najemnina	Cenzus	Ugotovljena zmožnost plačila najemnine	Potrebno plačilo najemnine (4*0,2 ali 6)	Subvencija
1	2	3	4	5 (2+3+4)	6 (1-2-3)	7	8 (4-7)
400	120	362	162	644	-82	32,4	130
500	150	362	162	674	-12	32	130
550	165	362	162	689	23	23	139
600	180	362	162	704	58	58	104
650	195	362	162	719	93	93	69
700	210	362	162	734	128	128	34
750	225	362	162	749	163	163	0

3. TRIČLANSKO GOSPODINJSTVO (ponder 1,9- mati in dva otroka)

Ugotovljeni dohodek	30% ugotovljenega dohodka	Minimalni dohodek	Mesečna najemnina	Cenzus	Ugotovljena zmožnost plačila najemnine	Potrebno plačilo najemnine (4*0,2 ali 6)	Subvencija
1	2	3	4	5 (2+3+4)	6 (1-2-3)	7	8 (4-7)
600	180	405	197	782	15	39	158
650	195	405	197	797	50	50	147
700	210	405	197	812	85	85	112
750	225	405	197	827	120	120	77
800	240	405	197	842	155	155	42
850	255	405	197	857	190	190	7
870	261	405	197	863	204	204	0

Minimalni dohodek: $213 * 1,9 = 404,7 \text{ €}$.

Izračun mesečne najemnine pri dvočlanskem gospodinjstvu: vrednost stanovanja; $55 \text{ m}^2 * 350 \text{ točk} * 2,63 \text{ €} = 50.628 \text{ €}$
 $50.628 \text{ €} * 4,68 \% \text{ letni delež} / 12 \text{ mesecev} = 197,4 \text{ €}$

4. ŠTIRIČLANSKO GOSPODINJSTVO (ponder 2,3- dve odrasli osebi in dva otroka)

Ugotovljeni dohodek	30% ugotovljenega dohodka	Minimalni dohodek	Mesečna najemnina	Cenzus	Ugotovljena zmožnost plačila najemnine	Potrebno plačilo najemnine (4*0,2 ali 6)	Subvencija
1	2	3	4	5 (2+3+4)	6 (1-2-3)	7	8 (4-7)
900	270	490	233	993	140	140	93
950	285	490	233	1.008	175	175	58
1.000	300	490	233	1.023	210	210	23
1.050	315	490	233	1.038	245	245	0

5. PETČLANSKO GOSPODINJSTVO (ponder 2,5- dve odrasli osebi in trije otroci)

Ugotovljeni dohodek	30% ugotovljenega dohodka	Minimalni dohodek	Mesečna najemnina	Cenzus	Ugotovljena zmožnost plačila najemnine	Potrebno plačilo najemnine (4*0,2 ali 6)	Subvencija
1	2	3	4	5 (2+3+4)	6 (1-2-3)	7	8 (4-7)
1.000	300	532	270	1.102	168	168	102
1.050	315	532	270	1.117	203	203	67
1.100	330	532	270	1.132	238	238	32
1.150	345	532	270	1.147	273	273	0

Vir: Interni viri Ministrstva za okolje in prostor Republike Slovenije, 2008