

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA**

**DIPLOMSKO DELO**

**NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA**

**Ljubljana, november 2001**

**ANJA KUREČIĆ**

## **IZJAVA**

Študentka ANJA KUREČIĆ izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom prof. dr. IVANA RIBNIKARJA in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, november 2001

Podpis:

-----

# KAZALO

<b>UVOD</b> -----	<b>1</b>
<b>1. STANOVANJSKI TRG</b> -----	<b>2</b>
1.1. STANOVANJE KOT INVESTICIJA -----	4
<b>2. POMEN VARČEVANJA ZA DRŽAVO</b> -----	<b>4</b>
<b>3. STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI</b> -----	<b>5</b>
<b>4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA</b> -----	<b>9</b>
4.1. UDELEŽENCI V NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI -----	10
4.2. VARČEVANJE IN PREMIJE-----	11
4.3. PRIMERJAVA IZRAČUNA PO LETIH PRI PETLETNEM VARČEVANJU PRI NOVI LJUBLJANSKI BANKI D.D. IN NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI -----	11
4.4. POGOJI VARČEVANJA ZA VARČEVALCA -----	13
4.5. SODELOVANJE Z BANKAMI -----	14
4.6. STANOVANJSKO POSOJILO -----	15
<b>5. PREDNOSTI IN SLABOSTI POSLOVNIH BANK IN VARČEVALCEV</b> -----	<b>18</b>
<b>6. KONKURENCA NA PODROČJU STANOVANJSKE PONUDBE POSOJIL IN STANOVANJSKEGA VARČEVANJA</b> -----	<b>20</b>
6.1. PRIMERJAVA MED STANOVANJSKIM VARČEVANJEM PRI SKB BANKI D.D. IN NACIONALNO STANOVANJSKO VARČEVALNO SHEMO -----	22
6.2. STANOVANJSKI VARČEVALNI RAČUN PRI NOVI KREDITNI BANKI MARIBOR -----	24
6.3. OPREDELITEV POJMA POSLOVNA BANKA-----	25
6.4. POSTOPKI PRI PRIDOBIVANJU BANČNEGA POSOJILA -----	25
6.5. PONUDBA NEKATERIH SLOVENSКИH BANK -----	26
<b>7. STANOVANJSKI SKLAD RS</b> -----	<b>30</b>
7.1. VIRI SREDSTEV STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE-----	30
7.2. POSOJILA STANOVANJSKEGA SKLADA NAMENJENA FIZIČNIM OSEBAM -----	31
<b>8. CILJI ZA URESNIČITEV NACIONALNE STANOVANJSKE VARČEVALNE SHEME</b> -----	<b>33</b>
<b>SKLEP</b> -----	<b>34</b>
<b>LITERATURA</b> -----	<b>35</b>
<b>VIRI</b> -----	<b>36</b>

## UVOD

Imeti lastni in hkrati kvalitetni bivalni prostor je ena od glavnih sestavin osnovne življenske potrebe vsakega posameznika. V današnjih razmerah je stanovanjski problem med najbolj perečimi vprašanji na slovenskih tleh, zato sem se odločila za diplomsko nalogo z naslovom Nacionalna stanovanjska varčevalna shema. Rešitev stanovanjskega problema je temeljno vprašanje kakovosti življenja. Zato smatram, da bi morala država oz. Ministrstvo za okolje in prostor učinkoviteje poseči na slovenski nepremičninski trg tudi zaradi vrtoglavo visokih cen, ki so med najvišjimi v Evropi.

V prvem poglavju bom predstavila stanovanjski trg, ki ne more delovati prosto, torej brez posegov države, zato bom navedla mehanizme državne intervencije, ki so potrebni za usklajeno delovanje trga. V sklopu tega bom opredelila stanovanje, ki služi kot življenska investicija tako na strani zadovoljitve posameznikove potrebe kot na strani naložbe za povečanje obstoječega bogastva.

V drugem poglavju bom opredelila, zakaj je varčevanje tako pomembno za gospodarstvo in državo samo, saj bi se morali iskalci stanovanj kot državljani Republike Slovenije bolj zavedati prednosti, ki jih prinaša tako varčevanje, ker na tem temelji tudi boljši življenski standard in kakovost življenja za posameznika. Res je, da smo mlada država, ki si utira pot do boljšega in višjega standarda za vse prebivalce in da nas pesti veliko težav, na katere so zahodne države znale odgovoriti v veliko daljšem obdobju, vendar dokler ne bo večjega gospodarskega zagona in zmanjšanja brezposelnosti, kar daje možnost pridobivanja sredstev, bi težko govorili o uspehu tega projekta.

V tretjem poglavju bom opisala razmere na slovenskem nepremičninskem trgu v času po osamosvojitvi oziroma podala dejstva o tem, da je lastno stanovanje danes še vedno težko dostopno mladim družinam in potrebnim strehe nad glavo.

V četrtem poglavju bom podrobneje predstavila Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo, ki pomeni velik korak naprej tako na strani dolgoročnega varčevanja kot na strani dolgoročne ponudbe posojil in razreševanja pomanjkanja ponudb stanovanj na trgu po sprejemljivih cenah. V okviru tega poglavja bom podrobneje predstavila udeležence Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, ki so glavni akterji pri uresničevanju tega programa, kar naj bi v prihodnje prineslo boljše in kakovostnejše življenje na slovenskem prostoru. V tem poglavju bom vključila tudi informativni izračun varčevanja za obdobje petih oziroma desetih let. Petletno varčevanje pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi bom primerjala z varčevanjem pri Novi ljubljanski banki d.d.

V petem poglavju bom navedla prednosti in slabosti, ki jih imata glavna udeleženca, to sta poslovna banka in varčevalec pri tej obliki varčevanja in kasneje pri najemu dolgoročno ugodnega posojila.

Predmet šestega poglavja je konkurenca na področju varčevanja in ponudbe posojil. Analizirala bom ponudbo stanovanjskega varčevanja pri SKB banki d.d. in pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. V okviru tega poglavja bom pojasnila pojem poslovne banke in opisala postopek pridobivanja posojila pri poslovnih bankah, ki so še vedno glavni ponudnik denarja na trgu. V to poglavje bom vključila tudi ponudbo največjih slovenskih bank, ki je čedalje bolj ugodna in bogata.

V sedmem poglavju bom predstavila Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki velja za najugodnejšega ponudnika posojil na slovenskem trgu, njegovo pridobivanje finančnih virov in porabo le-teh.

V osmem poglavju bom podala cilje in rešitve, ki so zapisani tudi v nacionalnem stanovanjskem programu in če bo država postopala v skladu s programom, bodo imeli korist vsi udeleženci v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.

## **1. STANOVANJSKI TRG**

Na stanovanjskem trgu, tako kot tudi na vsakem drugem trgu, se srečujeta ponudba in povpraševanje. Povpraševanje je odvisno od stanovanjskih potreb gospodinjstev skupaj z njihovimi preferencami in dohodki. Ponudba pa je odvisna od novih stanovanj in že obstoječih stanovanj; torej od stroškov in cene.

V pogojih popolne konkurence bi prosti tržni mehanizem uskladil družbeno proizvodnjo z družbenimi potrebami tako, da bi ponudba in povpraševanje določila ravnotežno ceno, kar bi stabiliziralo stanovanjski trg. Vendar pa se nepremičninski trg zaradi svojevrstnih lastnosti nepremičnin dejansko precej razlikuje od trgov popolne konkurence (Andreja Cirman, 1999, str. 8). Takšen stanovanjski trg povzroča nezaželene posledice za družbo, zato je poseg države v to dogajanje nujno potreben. Država lahko intervenira na stanovanjskem trgu posredno ali neposredno z različnimi instrumenti stanovanjske in ekonomske politike, ki so usmerjeni v reguliranje stanovanjskega trga ali pa v ekonomsko stimuliranje posameznih subjektov na stanovanjskem trgu. Pri reguliranju stanovanjskega trga gre torej za neposredno intervencijo države v ceno, kakor tudi za kontrolo najemnin, za urejanje odnosov med lastniki privatnih najemniških stanovanj in najemniki, za standarde glede kvalitete itn.

Pri ekonomski intervenciji gre za stimuliranje subjektov stanovanjskega trga, za subvencioniranje stanovanjske proizvodnje ali potrošnje in za posredno subvencioniranje z davčnimi olajšavami. Mehanizme državne intervencije lahko razvstimo v naslednje osnovne instrumente stanovanjske politike (Lavrač, 1992a, str. 14-20):

- subvencioniranje stanovanjske proizvodnje – tem subvencijam pravimo tudi objektne subvencije, saj gre za subvencioniranje objektov, stanovanjskih zgradb itd. Država subvencionira tržne obrestne mere bančnih stanovanjskih posojil, direktna državna posojila z obrestno mero, ki je ugodnejša od tržne ali pa gre za prevzem državne garancije pri običajnem bančnem stanovanjskem posojilu. Pri objektnih subvencijah gre za stimuliranje ponudbe s subvencioniranjem producentov oziroma lastnikov stanovanj.
- subvencioniranje stanovanjske potrošnje – tem subvencijam pravimo subjektne subvencije, saj gre za subvencioniranje subjektov, stanovalcev, potrošnje. Za razliko od objektnih subvencij gre pri subjektivnih subvencijah za stimuliranje povpraševanja z direktnim subvencioniranjem potrošnikov oziroma najemnikov stanovanj. Glavni namen le-teh je povečanje dostopnosti do stanovanj nižjim dohodkovnim skupinam

prebivalstva. Te subvencije so namenjene najemnikom, ki imajo prenizke dohodke, da bi lahko plačevali tržno najemnino;

- davčne olajšave – so oblika internih stanovanjskih subvencij in so namenjene predvsem spodbujanju stanovanjske proizvodnje. Na stanovanjskem trgu se uporabljajo naslednje oblike davčni olajšav: izvzetje obresti na hipotekarna posojila pri nakupu ali gradnji stanovanj iz davka na dohodek, izvzetje davka na premoženje iz davka na dohodek, izvzetje implicitnega dohodka od oddajanja lastniških stanovanj iz davka na dohodke, izvzetje povečanja vrednosti stanovanj, ki se izkaže ob prodaji iz obdavčenja itn;
- kontrola najemnin – je oblika indirektnega subvencioniranja stanovanjske potrošnje oziroma najemnikov v privatnih najemniških stanovanjih. Pri kontroli najemnin država določi maksimalno najemnino, ki je nižja od tržne najemnine. Glavni namen kontrole najemnin je povečati stanovanjsko dostopnost skupinam prebivalstva z nizkimi dohodki;
- državna (socialna) stanovanja – so oblika direktne intervencije države na stanovanjskem trgu. Država s svojim skladom socialnih stanovanj zadovoljuje stanovanjsko povpreševanje nizko dohodkovnih skupin prebivalstva in posebnih socialnih skupin prebivalstva. Socialna stanovanja se zgradijo ali odkupijo s sredstvi iz proračuna. Država za socialna stanovanja določi najemnino, ki naj bi pokrivala vse ali vsaj nekatere stroške in ki je nižja od tržne najemnine. Ta oblika stanovanjske podpore je dolgoročno nestabilna, saj je odvisna od proračunskega stanja državne blagajne;
- reguliranje odnosov med lastniki in najemniki stanovanj – gre za zaščito šibkejši strani v tem primeru oziroma za zaščito najemnikov. Država najpogosteje regulira čas trajanja najemniške pogodbe, način odpovedi najemniške pogodbe, razlog predčasne prekinitve najemniške pogodbe, prenos najemniške pravice ob smrti, ločitvi in podobno itn;
- ostali mehanizmi državne regulacije in podpore na stanovanjskem trgu – sem spada predpisovanje standardov v gradbeništvu stanovanj in predpisovanje standardov glede kvalitete stanovanj, predpisovanje pravil glede uporabe zemljišč, preskrba zemljišč in infrastrukture, standardi glede infrastrukture, dovoljenja glede namembnosti stanovanj oziroma oblike stanovanjskega razmerja, subvencioniranje stanovanjskih finančnih institucij in neprofitnih stanovanjskih organizacij, davčne olajšave stanovanjskim finančnim institucijam in stanovanjskim finančnim instrumentom ter reguliranje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Iz zgoraj navedenega lahko razberemo, da je delovanje nepremičninskega trga odvisno od državne politike za posamezno vrsto nepremičnin in temu ustrezne zakonodaje, ki ureja status tipa nepremičnin in pogoje za promet z njimi. Ponudba in povpraševanje nepremičnin sta praviloma prepuščena svobodni volji subjektov, zato lahko govorimo, da je trg nepremičnin razmeroma odprt in svoboden. Vendar iz tega izhaja glavna problematika slovenskega trga nepremičnin, ki izvira iz množice med seboj dokaj neusklajenih, pomankljivih in zelo različnih področnih zakonov. Dejstvo je, da je država tu naredila premalo oziroma je

prepočasna pri oblikovanju vseh potrebnih ustanov in instrumentov, ki bi omogočali njegovo normalno delovanje. Neurejene razmere pri evidentiranju prometa z nepremičninami, posebno na področju zemljiškega katastra in zemljiške knjige, onemogočajo hitro, učinkovito in varno sklepanje vseh nepremičninskih poslov.

### 1.1. STANOVANJE KOT INVESTICIJA

Stanovanje je osnovna življenska dobrina, zato je bistvenega pomena, da je dosegljivo vsakemu človeku. Kvaliteten bivalni prostor vpliva na zdravje in zadovoljstvo ljudi, s tem pa pripomore tudi k produktivnosti njihovega dela. Lastno stanovanje daje posamezniku višji status v družbi, predstavlja varnost, je oblika premoženja in vrsta naložbe.

Stanovanje ima dve različni funkciji. Predstavlja dobrino, ki zadovoljuje najosnovnejše potrebe ljudi, to je potrebo po strehi nad glavo. Če je ta potreba že zadovoljena, služi stanovanje kot naložba, torej gre za povečanje obstoječega bogastva; oddamo ga v najem in si tako povečujemo sredstva za druge potrebe ali nadaljne naložbe. Ne glede na to pa predstavlja nakup stanovanja s finančne plati velik zalogaj za proračun posameznika, zato je nakup stanovanja oziroma nepremičnine največja investicijska odločitev v posameznikovem življenju. Za nepremičnine je značilna dolga življenska doba, zato je poleg znatnih sredstev, ki so potrebna za njihovo pridobitev, bistvenega pomena tudi vzdrževanje. To pomeni, da ni dovolj le posedovati nepremično premoženje, ampak ga je potrebno tudi tekoče in investicijsko vzdrževati, da bi lahko vsaj ohranili vložena sredstva, če jih že ne oplajamo. Problem vzdrževanja tvori odnos do našega lastnega premoženja, ki ni odvisen od načina in oblike pridobitve. Jasno je, da so tudi za to ponovno potrebna finančna sredstva in lastna prizadevanja. Vsako povečanje premoženja na eni strani, povzroča na drugi strani, skrbi.

## 2. POMEN VARČEVANJA ZA DRŽAVO

Varčevanje je bistvenega pomena tako za gospodarstvo samo kot tudi posledično za življenski standard posameznika. Z varčevanjem ne povečujemo le vrednosti svojega premoženja, temveč prispevamo k večjemu obsegu investicij, zaposlovanju ter s tem h gospodarski rasti in razvoju. Zato je odločilnega pomena, da posamezniki, podjetja in tudi država prihrank dohodka raje naložijo v banko, kupijo vrednostni papir ali zemljišče, ali pa investirajo v proizvodni objekt ali infrastrukturo, kot da se ta sredstva porabijo. Varčevanje je torej potrebno spodbujati in ne zavirati, saj je z narodnogospodarskega vidika pomembno, da so privarčevana sredstva na voljo tistim, ki želijo investirati v stanovanjski objekt, kupiti dodatno opremo za proizvodnjo, investirati v raziskave in razvoj. Vse to pripelje do novih delovnih mest, pri čemer uresničujemo socialne cilje do višje gospodarske rasti in višjega življenskega standarda. Vendar pa v Sloveniji finančni trgi še ne opravljajo svoje funkcije učinkovito, zato se večji del privarčevanih sredstev ne prelije v gospodarstvo, pač pa posamezniki prihranke raje potrošijo kar takoj (npr. za potovanje v eksotične kraje, za nakup dragih avtomobilov itn). Del prihrankov, ki se nalagajo v poslovnih bankah, pa so velikokrat tudi neizkoriščena sredstva zaradi previsokih obrestnih mer, bančnih marž in ne nazadnje celo zaradi

dolgotrajnih administrativnih postopkov. Naše banke so glede na primerljive banke v Evropi še vedno dokaj nefleksibilne in ponujajo premalo vrst storitev.

K neefektivni porabi prispeva tudi fiskalna politika, za katero lahko rečemo, da ne dela bistvene razlike med prihodki, ki jih potrošimo, in prihodki, ki jih privarčujemo, ampak celo razmišlja o obdavčitvi obresti na privarčevana sredstva.

Država bi morala spodbujati varčevanje, saj Slovenija v tehnološkem in gospodarskem razvoju zaostaja za razvitimi industrijskimi državami, zato so investicije ključnega pomena, če se želimo uspešno vključiti v evropske integracijske procese in izboljšati življenjski standard v državi.

### **3. STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI**

V začetku devetdesetih je bil v Sloveniji sprejet nov Stanovanjski zakon, ki je prinesel veliko sprememb na stanovanjskem področju. Stanovanjski zakon ureja lastninsko-pravna razmerja v večstanovanjskih hišah, upravljanje v večstanovanjskih hišah, stanovanjska najemna razmerja ter lastninjenje in privatizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. S Stanovanjskim zakonom so se določili pogoji za pomoč pri pridobivanju stanovanja, način določanja najemnin, spodbude za investiranje, vzdrževanje in najem stanovanj ter pristojnosti in naloge občin in države na stanovanjskem področju.

Država ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge (Stanovanjski zakon, 1991):

- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu celotnega območja
- določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo
- skrbi za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju
- spremlja višino najemnin po vrstah najemnin na nivoju regije in države
- vodi zbirni register stanovanj in uresničuje celovit informacijski sistem na stanovanjskem področju ter skrbi za njegov razvoj
- ustanovi stanovanjski raziskovalni in informacijski center

Občine imajo na stanovanjskem področju naslednje pristojnosti in naloge (Stanovanjski zakon, 1991):

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program
- zagotavlja sredstva za graditev in pridobitev socialnih stanovanj ter razliko do pogodbeno določene najemnine in ostalih stroškov po tem zakonu
- spremlja višino povprečne najemnine v občini po kategorijah, vrstah in lokaciji stanovanj
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjih videzom stanovanjskih hiš
- vodi register stanovanj in skrbi za njegovo vzdrževanje



Nacionalni stanovanjski program mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom republike. Nacionalni stanovanjski program se izvaja na osnovi opredelitev javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotrnosti izrabe prostora, kvalitete, bivalnega okolja ter identitete širšega prostora. Nacionalni stanovanjski program izhaja pri opredeljevanju kvalitete stanovanjske gradnje iz upoštevanja razvojnih trendov v načinu življenja in diferenciacije potreb oziroma standardov, v okviru humanizacije bivalnega in delovnega okolja (Stanovanjski zakon, 1991).

Stanovanjski zakon je določil pravno podlago za ukinitve družbene lastnine tudi na stanovanjskem področju in prišlo je do procesa stanovanjske privatizacije. Država je tako s stanovanjsko privatizacijo družbenih in državnih stanovanj rešila lastniški problem tistemu delu slovenskega prebivalstva, ki so imeli možnost za nizko ceno odkupiti stanovanje, ki je danes vredno veliko več. Večina ljudi se je tako lahko zanesla samo nase, na svoje zmožnosti, iznajdljivost, pomoč staršev in prijateljev. Tu je potrebno pojasniti odkup po nizki ceni. Tako imenovana družbena stanovanja ali hiše so bili namreč zgrajeni iz sredstev, katera so prispevala podjetja in zaposleni v določenih odstotkih po takratnih predpisih. Sama država kot institucija ni prispevala ničesar, razen da je bila lastnica teh objektov, s katerimi so upravljala stanovanjska podjetja in pobirala najemnino, manj pa vzdrževala te objekte. Zato je bilo veliko stanovanjskih objektov v času privatizacije v zelo slabem stanju. Država ni bila sposobna vzdrževati ves družbeni stanovanjski fond glede na potrebna vzdrževalna sredstva. Tako se je država, tudi zaradi demokratizacije družbe in spremembe državne ureditve, s privatizacijo otresla velikega bremena in odgovornosti za dotakratni družbeni stanovanjski fond. Na drugi strani pa je naredila škodo tistim, ki na stanovanjsko privatizacijo niso bili pripravljeni oziroma niso imeli dovolj denarja za nakup in so tako še naprej najemniki. Po stanovanjski privatizaciji je državi ostalo izjemno majhno število najemniških stanovanj v primerjavi z lastniškimi. Vendar kljub temu država v tistem času ni zadostno spodbudila in motivirala gradnjo novih in prenovo starih stanovanj, kar je za posledico imelo premajhno ponudbo na nepremičninskem trgu in zato so cene pospešeno rastle. S pridobljenimi sredstvi od privatizacije stanovanj in stanovanjskih hiš oziroma od prodaje (pri takojšnjem poplačilu kupnine s 60% popustom po točkovni cenitvi iz leta 1981 ali na kredit z 10% popustom na 20 let odplačilne dobe in s 30% popustom itn.), ki niso bila majhna, je država zamudila izredno priložnost že takrat, saj bi morala takoj urediti kasnejši nered na nepremičninskem trgu in uravnovesiti cene, ki so kasneje podivjale.

Ukrepi za realizacijo nacionalnega stanovanjskega programa so predvsem (Stanovanjski zakon, 1991):

- 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 rešiti stanovanjskega vprašanja
- sofinanciranje posebnih bivalnih potreb telesno in duševno prizadetih občanov
- spodbujanje skladnega regionalnega razvoja, poselitve in demografske politike z dodatnim financiranjem gradnje stanovanj za potrebe demografsko ogroženih območij
- izboljšanje materialnih možnosti upravljanja s stanovanji in stanovanjskimi hišami

Država je za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma za spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš ustanovila Stanovanjski sklad Republike Slovenije, občinske in neprofitne stanovanjske sklade.

Danes je največje vprašanje, ki si ga postavlja državljan Republike Slovenije, kako priti do stanovanja, saj še vedno velja, da je nakup stanovanja največji strošek v posameznikovem življenju. Tako si povprečen državljan Republike Slovenije brez podedovanega ali kako drugače pridobljenega premoženja ne more omisliti lastnega stanovanja, zato je prisiljen plačevati razmeroma visoke najemnine. Edina možnost, da se čez čas izogne dragim najemninam, je ta, da se postavi v vrsto za socialna in neprofitna stanovanja, kateri pa ni videti konca. Poleg tega za najem le-teh veljajo zelo strogi pogoji (po 26. členu Zakona o socialnem varstvu), ki govorijo, da je do najema socialnega stanovanja upravičen tisti, katerega dohodek in dohodek njegovih družinskih članov ne presega določenih odstotkov povprečne plače v državi. Poleg dohodkovnega cenzusa morajo občani izpolnjevati tudi druge pogoje, in sicer, da so slovenski državljani, da niso najemniki oziroma lastniki druge nepremičnine, da ne posedujejo premičnine večje vrednosti in drugo.

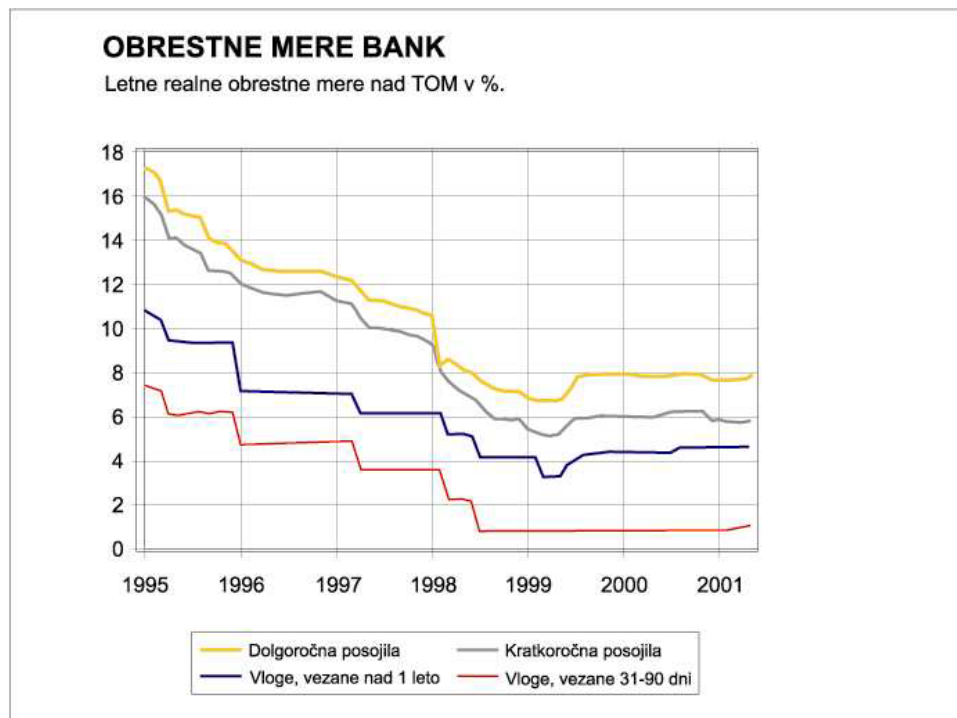
Neprofitna najemna stanovanja pa so namenjena državljanom, ki ne sodijo več med upravičence do najema socialnega stanovanja, hkrati pa se njihov dohodek giblje nekako v okviru povprečne plače v državi. Seveda pa je tudi tu določena zgornja meja dohodkov. Če ima družina višje dohodke, se šteje, da bi si lahko sama rešila stanovanjsko vprašanje.

Tako si povprečni posameznik ali mlada družina, ki šele vstopa na nepremičninski trg, ne more v celoti zagotoviti lastna sredstva za nakup stanovanja, zato je zanj edina rešitev najem dolgoročnega posojila.

V preteklosti je bila ponudba posojila v poslovnih bankah izjemno draga in nezanimiva, saj so bile bančne obrestne mere z obvezno revalorizacijo neprimerne (8, 10, 12 in več odstotne) in zato se veliko Slovencev ni odločalo za najem stanovanjskega posojila pri banki.

V ta namen sem oblikovala sliko, ki se nanaša na obdobje od leta 1995 do leta 2001. V tem času je opaziti kar precejšnje zmanjšanje obrestne mere za dolgoročna stanovanjska posojila, saj je v letu 1995 letna realna obrestna mera znašala več kot 17 odstotkov in je po petih letih (leta 2000) padla pod 8 odstotkov. Nadaljne zniževanje realnih obrestnih mer bo po predvidevanju bank bolj umirjeno.

Slika 1: Letne realne obrestne mere nad TOM v % za posojila in vezane vloge



Vir: Bilten Banke Slovenije, maj 2001.

Leta 1992 je posameznikom, ki so želeli kupiti stanovanje in niso imeli dovolj lastnih sredstev, priskočila na pomoč država s pomočjo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije s svojimi ugodnimi stanovanjskimi posojili. Edina možnost za najem ugodnega stanovanjskega posojila s triodstotno obrestno mero, ki so se zniževale celo na rednih 2,25 do 2,75 odstotka, je bil razpis Stanovanjskega sklada RS, vendar so bili pogoji za pridobitev posojila zelo strogi. Ljudje so množično iskali pomoč pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije in kljub strogim razpisanim pogojem je bilo prosilcev štirikrat več, kot je bilo razpisanih posojil. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je bil torej edini ponudnik ugodnih posojil v takratnih razmerah na slovenskem trgu.

Kljub temu Stanovanjski sklad Republike Slovenije ni mogel zadovoljiti vseh potreb stanovanjskega kreditiranja. Zaradi propada velikih gospodarskih sistemov (TAM, LITOSTROJ, ISKRA) je veliko zaposlenih izgubilo redno zaposlitev in se znašlo na Zavodu za zaposlovanje s pravico ali brez nje do nadomestila plače. V družinah, kjer je ostal zaposlen samo še eden ali celo nobeden, je pripeljalo do hitrega zniževanja življenjskega standarda in seveda tudi do nezmožnosti za razreševanje stanovanjskega problema. Zaradi kopičenja revščine, ki je po nekaterih kriterijih ocenjevanja danes že pri 40 % prebivalstva države, ne moremo pričakovati aktivnosti v smeri pridobivanja stanovanj. Vse to in še druge okoliščine so silile v drugačen pristop in reševanje stanovanjskih razmer.

V letu 1998 se je posojilni preobrat pričel tudi pri ponudbi posojil poslovnih bank in tako je konkurenca na trgu bančnih posojil spodbudila banke k ugodnejšim pogojem za stanovanjsko kreditiranje, uvedle so nove načine varčevanja in privlačnejšo depozitno politiko, na drugi strani pa so spodbudile zavest o varčevanju in povpraševanju po bančni varčevalni ponudbi.

#### 4. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

Država in odgovorni v vladi so si že nekaj let prizadevali ustanoviti stanovanjsko hranilnico, ki jo poznajo v razvitih gospodarstvih in bi kot specializirana finančna ustanova delovala na področju stanovanjskega varčevanja in bi ponujala ugodna stanovanjska posojila. V tistem času so bile razmere v Sloveniji na nepremičninskem trgu zelo nestabilne, zlasti zaradi uveljavitve stanovanjskega zakona in s tem privatizacije družbenih stanovanj, zato tega ni bilo mogoče uresničiti. Poleg tega pa je bil takšen projekt za takratne slovenske razmere predrag. Tako so odgovorni za slovenski nepremičninski trg ponovno začeli iskati nove možnosti financiranja nepremičnin v Sloveniji in prišlo je do zamisli o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Avtor le-te je bil Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki se je zgledoval pri avstrijskem modelu stanovanjskega varčevanja Bausparkasse, ki je temeljil na sistemu državnih premij. Tako je zamisel prenesel v slovenski prostor in jo prilagodil slovenskim potrebam in posebnostim. Tako je vlada Republike Slovenije 25. marca 1999 sprejela Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo država uresničuje makroekonomske cilje; spodbuja varčevanje in zagotavlja stanovanjsko oskrbo.

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema je sodoben, evropski finančni produkt, ki je hkrati tudi privlačen zaradi državne premije, ki znatno poveča prihranjeni kupček denarja in jo izbrana banka letno pripiše k privarčevanemu znesku ter bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog na podlagi stanovanjskega varčevanja. Po drugi strani zagotavlja varčevalcem pravico do ugodnega stanovanjskega posojila, saj zavezuje banke na najmanj dvakratno večji obseg danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi sredstvi z zelo ugodno obrestno mero po vnaprej znanih pogojih.

V Nacionalno stanovanjsko varčevalna shemo se lahko vključi vsak posamezni pod enakimi pogoji in brez omejitev, ki so značilne za ugodna stanovanjska posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. V Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi sodelujejo država oziroma Ministrstvo za okolje in prostor, ki zagotavlja državne premije in izvaja program preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in komercialnih bank, tretji partner pa so varčevalci oziroma posojilojemalci. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je pobudnik in glavni organizator celotnega programa in v imenu države nadzoruje celoten potek, poroča vladi in jamči za izplačilo premij z lastnim kapitalom; poslovne banke imajo nalogo plačevati obresti, poročati nadzorniku in odobravati posojila, varčevalec pa mora vestno in redno nakazovati mesečne zneske.

Prvi razpis v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme je bil v mesecu juliju 1999 in povpraševanje po tej obliki varčevanja s strani varčevalcev in poslovnih bank je bilo ogromno. Kasneje so se razpisi vrstili in Slovenci smo dokazali, da smo pripravljeni dolgoročno varčevati. Varčevalne pogodbe so v sodelujočih bankah pošle izjemno hitro, tako da so nekateri posamezniki, ki so čakali pred bančnimi okenci ostali praznih rok. V Zakonu o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi so točno opredelili namen porabe posojil iz te sheme, da bi razpršili povpraševanje.

V prvem razpisu so bili opredeljeni le štirje nameni porabe posojil, to so:

- nakup stanovanja
- gradnja hiše
- adaptacija ali rekonstrukcija hiše ali stanovanja
- nakup zazidljivega stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše

V drugih razpisih pa zakon navaja širši namen porabe posojila in vključuje še možnost porabe posojila za pridobivanje vse potrebne dokumentacije in plačilo vseh stroškov v zvezi z gradnjo hiše. V pogodbi iz leta 1999 je zapisano tudi, da mora varčevalec izkoristiti pravico do najema posojila v 100 dneh, medtem ko je v ostalih dveh to obdobje podaljšano na eno leto. O tem potekajo dogovori, da bi bili ponujeni enaki pogoji, kot izhajajo iz Zakona o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za vse udeležence.

#### 4.1. UDELEŽENCI V NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI

Slika 2 prikazuje odnose med udeleženci v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Vsak posameznik, ki varčuje pri izbranih bankah, je upravičen do državne premije.

V Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi sodeluje Ministrstvo za okolje in prostor (MOP), ki zagotavlja državne premije Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije (SSRS), le-ta premije nakazuje izbranim bankam, banke pa te premije pripišejo vlogam varčevalcem.

Varčevalec kot najpomembnejši partner pri sodelovanju mora vestno in redno nakazovati pogodbeno dogovorjeni varčevalni znesek v Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. Varčevalec lahko pogodbene zneske varčevanja vplačuje redno mesečno ali enkrat letno v višini dvanajstih mesečnih obrokov. Dolžnost Stanovanjskega sklada Republike Slovenije je nakazovati premije, ki jih država zagotavlja tistim varčevalcem, ki redno varčujejo. Sklad jamči za njihovo izplačilo s svojim lastnim kapitalom in zato je Nacionalna stanovanjska varčevalna shema varna naložba.

Banke imajo nalogo poročati Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, redno pripisovati premije vestnim varčevalcem, obrestovati in revalorizirati privarčevana sredstva in nakazane premije ter varčevalcu, ki redno varčuje, po izteku varčevalne dobe, ponuditi dolgoročno stanovanjsko posojilo po pogojih Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, brez možnosti zaračunavanja dodatnih stroškov za odobritev in vodenje posojila. Bankam pripada obrestna marža v višini 0,8 odstotne točke, ki jim zagotavlja pokrivanje stroškov poslovanja.

## Slika 2: Udeleženci v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

\* - slika dostopna samo v tiskani verziji

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/stran1.htm>], 10. 9. 2001.

## 4.2. VARČEVANJE IN PREMIJE

### Slika 3: Pogoji varčevanja in kreditiranja v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme

\* - slika dostopna samo v tiskani verziji

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/stran1.htm>], 10. 9. 2001.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo ponuja dve dobi varčevanja. Tako se lahko varčevalec odloči za petletno in/ali desetletno varčevanje z najnižjim mesečnim vplačanim zneskom 11.000 tolarjev ali njegovim večkratnikom. Kdor bo varčeval za dobo petih let, bo njegov depozit obrestovan pri poslovni banki po TOM (temeljni obrestni meri) + 1,65 % realni obrestni meri. Če se varčevalec odloči za desetletno varčevanje bo njegov depozit obrestovan po TOM + 3 % realni obrestni meri. Ob koncu vsakega dvanajstega meseca se pripiše h hranilni vlogi letna državna premija. Višina te premije je odvisna od dolžine varčevalnega obdobja. Za dobo varčevanja petih let se pripiše ob koncu vsakega dvanajstega meseca premija v višini mesečnega obroka oz. 8,33 % letnega vplačila; za dobo varčevanja desetih let pa se ob koncu vsakega dvanajstega meseca pripiše državna premija v višini 1,25 mesečnega obroka oziroma 10,42 % letnega vplačila. Po končanem varčevanju lahko varčevalec takoj dvigne ves privarčevani znesek skupaj z obrestmi in premijami in z njim prosto razpolaga. Stanovanjsko posojila ni obvezno za varčevalca, je pa zelo vabljivo, saj bo stanovanjsko posojilo odobreno za dvakrat daljšo dobo od varčevalne dobe in v znesku, ki bo najmanj v višini dvakratnega privarčevanega zneska povečanega za obresti in premijo.

## 4.3. PRIMERJAVA IZRAČUNA PO LETIH PRI PETLETNEM VARČEVANJU PRI NOVI LJUBLJANSKI BANKI D.D. IN NACIONALNI STANOVANJSKI VARČEVALNI SHEMI

Tabela 1: Prikaz informativnega izračuna petletnega varčevanja v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi po 22.000 SIT mesečno z upoštevanjem letne temeljne obrestne mere

Leto	Vplačilo obrokov	Premija v SIT	Glavnica	Temeljna obrestna mera 8,56 % letno	Obresti 1,65 % letno	Skupaj na računu
1	264.000	22.000	264.000	22.598	4.729	313.327

2	286.596	23.883	599.550	51.353	10.746	685.905
3	311.124	25.927	995.771	85.346	17.859	1.126.161
4	337.752	28.146	1.461.118	125.311	26.222	1.643.592
5	366.660	30.555	2.005.104	172.078	36.008	2.248.893

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL: <http://www.stanovanjski-sklad-rs.si/stran1-3.htm>], 10. 9. 2001.

Iz tabele 1 je razvidno, da bi varčevalec, ki varčuje po 22.000 tolarjev mesečno prvo leto privarčeval 313.327 tolarjev. Ta znesek pa bi se v naslednjih letih revaloriziral. S tem se povečuje letna premija, ki jo varčevalec vsako leto prejme. Po koncu petletnega varčevanja ima varčevalec skupaj z vplačanimi obroki, obrestmi, revalorizacijo in premijo na svojem varčevalnem računu 2.248.893 tolarjev. Pri izračunu sem upoštevala državno premijo, ki jo varčevalec dobi v višini mesečnega obroka in pa letno obrestno mero TOM + 1,65 % s tem da je letna temeljna obrestna mera enaka 8,65 %.

Tabela 2: Prikaz informativnega izračuna petletnega varčevanja pri Novi ljubljanski banki d.d. po 22.000 SIT mesečno z upoštevanjem letne temeljne obrestne mere 8,56 %

Leto	Vplačilo obrokov	Glavnica	Temeljna obrestna mera 8,56 % letno	Obresti 4,5 % letno	Skupaj na varčevalnem računu
1	264.000	264.000	22.598	12.897	299.495
2	286.596	586.091	50.169	28.632	664.892
3	311.124	976.016	83.547	47.680	1.107.243
4	337.752	1.444.995	123.692	70.591	1.639.278
5	366.660	2.005.938	171.708	97.994	2.275.640

Vir: Nova ljubljanska banka d.d. [URL: <http://www.n-lb.si>], 10. 8. 2001.

Iz tabele 2 je razvidno, da je varčevalec, ki varčuje pri Novi ljubljanski banki d.d. po 22.000 SIT mesečno, privarčeval 2.275.640 SIT. Pri izračunu sem upoštevala temeljno obrestno mero 8,56 % letno in realno letno obrestno mero TOM + 4,5 %.

Če sedaj primerjamo tabelo 1 in 2 ugotovimo, da varčevalec privarčuje več pri Novi ljubljanski banki d.d. (NLB d.d.) kot pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, kljub temu, da dobi varčevalec državno premijo pripisano k obrestim. Če pa predpostavimo, da bo varčevalec po preteku varčevanja najel stanovanjsko posojilo, pa ugotovimo, da Nova ljubljanska banka d.d., tako kot vsaka poslovna banka, zaračuna stroške odobritve posojila, medtem ko Nacionalna stanovanjska varčevalna shema predpisuje, da teh stroškov banke ne smejo zaračunati; poleg tega pa je pri Novi ljubljanski banki d.d. za mlajše od 35. leta obrestna mera za desetletno posojilo 4,5 %, medtem ko je pri Nacionalni varčevalni shemi letna obrestna mera za desetletno posojilo 2,45 %.

Tabela 3: Prikaz informativnega izračuna desetletnega varčevanja pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi po 22.000 SIT mesečno z upoštevanjem letne temeljne obrestne mere 8,56 %

Leto	Vplačilo obrokov	Premija v SIT	Glavnica	Temeljna obrestna mera 8,56 % letna	Obresti 3 % letno	Skupaj na varčevalnem računu
1	264.000	27.500	264.000	22.598	8.598	322.696
2	286.598	29.854	609.294	52.156	19.844	711.148
3	311.131	32.410	1.002.279	87.507	33.294	1.175.490
4	337.764	35.184	1.513.254	129.535	49.284	1.727.257
5	366.677	38.196	2.093.934	179.241	68.195	2.379.566
6	398.065	41.466	2.777.631	237.765	90.462	3.147.324
7	432.139	45.015	3.579.463	306.402	116.576	4.047.456
8	469.130	48.868	4.516.586	386.620	147.096	5.099.170
9	509.288	53.051	5.608.458	480.084	182.656	6.324.249
10	552.883	57.592	6.877.132	588.682	223.974	7.747.380

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL: [http://www.stanovanjski sklad-rs.si/stran1-3.htm](http://www.stanovanjski-sklad-rs.si/stran1-3.htm)], 10. 9. 2001.

Kot je razvidno iz tabele 3, bo varčevalec pri desetletnem varčevanju prihranil 7.747.380 SIT. Pri izračunu sem upoštevala državno premijo, ki znaša za desetletno varčevanje 1,25 % mesečnega obroka, temeljno obrestno mero 8,56 % letno in pa obresti, ki znašajo 3 % letno.

#### 4.4. POGOJI VARČEVANJA ZA VARČEVALCA

Pogoji varčevanja so zelo strogi, saj mora varčevalec redno nakazovati pogodbene obroke. Pogodbene mesečne obroke mora varčevalec vplačati v naslednjih rokih:

- v primeru mesečnih vplačil pogodbenih mesečnih obrokov: prvi obrok ob podpisu varčevalne pogodbe, naslednje pa vsak mesec do konca vsakega meseca do izteka varčevalne dobe
- v primeru enkratnih letnih izplačil v skupni višini 12 pogodbenih mesečnih obrokov: prvih 12 mesečnih obrokov ob podpisu varčevalne pogodbe in nato vsakič 12 mesečnih obrokov do konca vsakega prvega meseca vsakega varčevalnega leta

Če se varčevalec odloči za spremembo načina vplačevanja pogodbenih obrokov, mora o tem obvestiti banko. Varčevalec pa lahko kadarkoli odstopi od varčevalne pogodbe.

Tako lahko varčevalec pri petletnem varčevanju zamudi le enkrat, pri desetletnem pa dvakrat, vendar mora zamudo v naslednjem mesecu poravnati. Če tega ne stori mu državna premija odpade. V pogodbah, ki jih je banka sklepala z varčevalci, je tudi klavzula, ki komitentu dopušča, da lahko v vsakem trenutku odstopi od pogodbe brez odpovednega roka.

Če varčevalec odstopi od pogodbe zaradi kakršnihkoli vzrokov pred enim letom, dobi le vpogledne obresti. Če pa varčuje več kot eno leto in odstopi, mu banka obračuna pogodbene



obresti in odvzame državne premije. Tako je pet- do desetletno varčevanje pogoj za pridobitev neobvezujoče pravice do stanovanjskega posojila.

#### 4.5. SODELOVANJE Z BANKAMI

Banke si pridobijo pravico za udeležbo v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ko se v razpisanem roku prijavijo na razpis za izbor bank za sodelovanje v shemi, ki ga objavi upravni odbor Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, in ko hkrati izpolnjujejo razpisane pogoje z želenim številom lotov.

Pravice za sklepanje varčevalnih pogodb so razdeljene na lote. En lot daje pravico banki za sklenitev ene varčevalne pogodbe. V okviru posamezne varčevalne pogodbe lahko banka izkoristi več lotov, kadar je višina mesečnega varčevanja pri posameznem varčevalcu mnogokratnik 11.000 tolarjev kot najmanjšega možnega zneska varčevanja. Zaradi različnega časa trajanja pogodb so loti pet- in desetletni. Banke zaprosijo za enako število petletnih in desetletnih lotov. Le-ti so med seboj zamenljivi in banka lahko število lotov med seboj ustrezno zamenja glede na dejansko sklenjene varčevalne pogodbe in glede na čas trajanja varčevanja. Loti so med seboj zamenljivi v razmerju desetletni lot za petletni lot 1:1,25 oziroma petletni lot za desetletni v razmerju 1:0,8.

Na razpis se lahko prijavijo banke s sedežem v Republiki Slovenij, ki:

- imajo veljavno dovoljenje za opravljanje bančnih storitev;
- imajo v skladu s predpisi o bančništvu zagotovljeno poslovno mrežo za poslovanje s prebivalstvom;
- sprejemajo pogoje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme:
  - o načinu, dobi in obrestovanju varčevanja,
  - pripisujejo varčevalcem premije,
  - zagotavljajo varčevalcem po koncu varčevalnega obdobja namenska posojila,
  - zagotavljajo fiksne realne obrestne mere,
  - upoštevajo način revalorizacije privarčevanih in posojenih sredstev v skladu s predpisi.

V razpisu je določeno, da se loti razdelijo bankam, ki ustrezajo razpisanim pogojem, odvisno od zaprosenega števila. Pri izboru bank je bila upoštevana območna porazdelitev, pokritost s poslovno mrežo in delež dolgoročnih posojil prebivalstvu v bilančni vsoti.

Če zaproseno število lotov prijavljenih bank presega razpisano število, imajo prednost tiste banke, ki ponujajo posebne ugodnosti varčevalcem oziroma kreditorejalcem v obliki dodatnega stanovanjskega posojila banke. Na takšen način upravni odbor Stanovanjskega sklada Republike Slovenije izbere komercialne banke in dodeli pravice za sklepanje varčevalnih pogodb po pogojih Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme s tem, da se razdeli razpisana vsota lotov med izbranimi bankami pod določenimi kriteriji, in sicer število zaprosenih lotov, delež banke v poslovanju s prebivalstvom in delež banke v skupno ponujenih ugodnostih. Ko je izbor bank končan, banke podpišejo pogodbo o sodelovanju pri izvajanju Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, ki jih obvezuje, da redno mesečno

poročajo Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije podatke o sklenjenih varčevalnih pogodbah, spremembah, odstopih.

Temeljne določbe medsebojne pogodbe opredeljujejo tudi:

- pogoje varčevanja in kreditiranja po Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, obvezujoče za vse banke
- način obračunavanja in nakazovanja premij varčevalcem
- pričetek sklepanja pogodb o varčevanju
- zavezo bank, da bo zagotovila dostopnost sklepanja varčevalnih pogodb vsem zainteresiranim in da ne bo presegla pridobljenih pravic za sklepanje varčevalnih pogodb
- obvezne sestavine pogodbe o varčevanju v shemi in posojilne pogodbe po izteku varčevanja v shemi

#### 4.6. STANOVANJSKO POSOJILO

Posojilojemalec, ki bo redno varčeval pet ali deset let, bo imel pravico in ne obvezo najeti posojilo, ki je enkrat daljša od varčevalne dobe. Kar pomeni, da bo imel tisti, ki bo varčeval za obdobje petih let, pravico najeti posojilo za dobo 10 let. Znesek posojila bo najmanj dvakratnik privarčevanih sredstev. Petletno posojilo bo obrestovano po TOM (temeljni obrestni meri) + 2,45 % realni obrestni meri.

Posojilojemalcu, ki se bo odločil za desetletno varčevanje, pripada posojilo, katerega bo odplačeval 20 let, obrestovano pa bo po TOM + 3,80 % realni obrestni meri.

Tabela 4: Prikaz obresti glede na dobo posojila

Doba posojila	Obresti posojila
10 let	TOM + 2,45 %
20 let	TOM + 3,80 %

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/stran1-3.htm>], 10. 9. 2001.

Možnost pridobitve in črpanja posojila je povezana predvsem s kreditno sposobnostjo vsakega varčevalca in njegovih družinskih članov. Kreditno sposobnost posojilojemalca ugotavlja banka v skladu z veljavnimi predpisi in poslovno politiko banke.

Tabela 5: Informativni izračun petletnega varčevanja in odplačilo posojila po Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi – nominalni izračun (z inflacijo)

Mesečni znesek varčevanja v SIT	Privarčevani znesek	Kredit v SIT	Mesečna anuit. po skupni obrestni meri	Mesečna anuiteta s korekcijskim faktorjem
11.000	1.084.000	2.168.000	29.600	23.000
22.000	2.168.000	4.336.000	59.200	46.000
33.000	3.252.000	6.504.000	88.800	69.000

Iz tabele 5 so razvidni privarčevani zneski skupaj z obrestmi in premijo v petletnem obdobju na podlagi mesečnih vplačil med 11.000 in 33.000 tolarjev, ki jih bo kreditojemalec odplačeval v obdobju desetih let. Prikazane so tudi anuitete po skupni obrestni meri in s korekcijskim faktorjem. Varčevalec, ki mesečno varčuje po 22.000 tolarjev, bo po petih letih varčevanja skupaj z vsemi vplačanimi zneski, premijo in obrestmi privarčeval 2.168.000 SIT. Po izteku varčevanja se lahko varčevalec odloči, da ne izkoristi pravico do posojila in privarčevani znesek dvigne ali pa se odloči za najetje dolgoročno ugodnega posojila. Če se odloči za posojilo, bo v našem primeru dobil možnost za črpanje posojila v višini 4.336.000 tolarjev. Varčevalec mora izbrati med anuiteto s skupno obrestno mero ali pa anuiteto s korekcijskim faktorjem. Če se varčevalec odloči za odplačevanje kredita po skupni obrestni meri, znaša njegov mesečni obrok oz. mesečna anuiteta 59.200 SIT. Banka bo kreditojemalcu odobrila posojilo na podlagi kreditne sposobnosti, tako da mora znašati mesečna anuiteta največ tretjino varčevalčevega bremena prostega neto mesečnega dohodka, kar pomeni, da mora varčevalec imeti 180.000 SIT mesečnega neto dohodka.

Iz tega ugotovimo, da se lahko kreditojemalec znajde v kreditni nesposobnosti, če njegov mesečni neto dohodek ne znaša vsaj 180.000 SIT.

Pri najetju posojila je pomembna odločitev o izbiri anuitete kredita. Varčevalec lahko izbere med anuiteto na osnovi skupne obrestne mere ali anuiteto na osnovi korekcijskega faktorja.

### **Določanje višine anuitete na osnovi skupne obrestne mere**

Pri tem izračunu anuitete se upošteva skupna obrestna mera, ki vključuje pogodbeno dogovorjeno realno obrestno mero in pričakovano inflacijo na ravni zadnje znane mesečne temeljne obrestne mere (TOM). Za kreditojemalca to pomeni, da je ob nespremenjeni vrednosti TOM-a mesečna obveznost ves čas odplačevanja nominalno enaka, njena realna vrednost oziroma kupna moč pa se zmanjšuje in to tem bolj, čim daljša je odplačilna doba kredita. Sprememba TOM-a pomeni spremembo anuitete in sicer se v primeru znižanja TOM-a anuiteta zniža, če pa se TOM zviša, se zviša tudi anuiteta.

### **Določanje višine anuitete kredita na osnovi korekcijskega faktorja**

V tem primeru se anuiteta izračuna iz izhodiščne anuitete (ki upošteva samo realno obrestno mero) s pomočjo korekcijskih faktorjev. Korekcijski faktor je različen za posamezna odplačilna obdobja in ima za osnovo rast cen življenjskih potrebščin v letu pred najetjem kredita. Za kreditojemalca to pomeni nižjo začetno anuiteto, kar pomeni možnost najetja večjega kredita, vendar so kasneje potrebne večje prilagoditve višine anuitete v odvisnosti od višine inflacije. V primeru znižanja TOM-a bo povečanje anuitete manjše ali pa bo ostala

enaka, v primeru zvišanja TOM-a pa bo povečanje anuitete večje in sicer se bo povečala tako, kot se bo povečal TOM.

**Izračun efektivnih obrestnih mer za petletno varčevanje pri prvem razpisu v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme**

- mesečno vplačilo 30.000,00 SIT
- letno vplačilo 360.000,00 SIT
- realna obrestna mera 1,65 %
- letna premija 1 mesečni obrok = 8,33 % letnega vplačila

Tabela 6: Efektivne obrestne mere za petletno varčevanje v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme

Leto	Vplačila v SIT	Realne obresti v SIT	Premija v SIT	Efektivna obrestna mera
1	360.000,00	2.970,00	30.000,00	18,32 %
2	360.000,00	9.454,01	30.000,00	6,89 %
3	360.000,00	16.045,00	30.000,00	4,74 %
4	360.000,00	22.744,74	30.000,00	3,83 %
5	360.000,00	29.555,03	30.000,00	3,32 %
Skupaj	1.800.000,00	80.768,78	150.000,00	4,715 %

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL:[http://77www.stanovanjskisklad-rs.si/varčevalna\\_shema.slo.5.htm](http://77www.stanovanjskisklad-rs.si/varčevalna_shema.slo.5.htm)], 10. 9. 2001

**Izračun efektivnih obrestnih mer za desetletno varčevanje pri prvem razpisu julija leta 1999 v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme**

- mesečno vplačilo 30.000,00
- letno vplačilo 360.000,00
- realna obrestna mera 3 %
- letna premija 1,25 mesečnega obroka=10,42 letnega vplačila

Tabela 7: Efektivne obrestne mere za desetletno varčevanje v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme

Leto	Vplačilo v SIT	Realne obresti v SIT	Premija v SIT	Efektivna obrestna mera
1	360.000,00	5.400,00	37.512,00	23,84 %
2	360.000,00	17.487,36	37.512,00	9,44 %
3	360.000,00	29.937,34	37.512,00	6,76 %
4	360.000,00	42.760,82	37.512,00	5,63 %
5	360.000,00	55.969,01	37.512,00	5,01 %
6	360.000,00	69.573,44	37.512,00	4,62 %
7	360.000,00	83.586,00	37.512,00	4,35 %
8	360.000,00	98.018,94	37.512,00	4,15 %
9	360.000,00	112.884,87	37.512,00	4,00 %
10	360.000,00	128.196,77	37.512,00	3,88 %
Skupaj	3.600.000,00	643.814,55	375.120,00	5,272 %

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL:[http://77www.stanovanjskisklad-rs.si/varčevalna\\_shema.slo.5.htm](http://77www.stanovanjskisklad-rs.si/varčevalna_shema.slo.5.htm)], 10. 9. 2001.

V zgornjih tabelah vidimo prikaz efektivnih obretnih mer za petletno in desetletno varčevanje. Efektivna obrestna mera je skupek realnih obresti in državnih premij in znaša za petletno varčevanje TOM + 4,715 %, za desetletno varčevanje pa je efektivna obrestna mera TOM + 5,272 %.

## 5. PREDNOSTI IN SLABOSTI POSLOVNIH BANK IN VARČEVALCEV

Tako kot vsaka naložba ima tudi naložba v Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo dobre in slabše strani. Stanovanjsko varčevanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je za banko pomembno tako na depozitni kot kreditni strani. Banke se morajo držati pravil, ki jih predpisuje Nacionalni stanovanjski program, da bodo v času varčevanja pridobile lahko zbrana poceni dolgoročna vezana sredstva, s katerimi bodo izboljšale svojo likvidnost. Poleg tega bo imela banka 0,8-odstotni zaslužek, ki zagotavlja bankam pokrivanje stroškov poslovanja, kar predstavlja razliko med posojilno in varčevalno obrestno mero. Bankam pa Nacionalna stanovanjska varčevalna shema prinese tudi dolgoročne posojilojemalce, ki bodo ostali komitenti banke. Zagovorniki Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme pravijo, da se bo zaupanje državljanov Republike Slovenije v domače banke, ki sodelujejo v sklopu Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme okrepilo in s tem se bo okrepila tudi investicijska moč bank.

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema (NSVS) določa, da banke odobravajo posojila brez možnosti zaračunavanja dodatnih stroškov za odobritev in vodenje posojila. Poleg tega pa tisti, ki ne zaupajo Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, pravijo, da shema prinaša tveganje za poslovanje bank. Banke so poleg likvidnostnega tveganja izpostavljene tudi

drugim vrstam tveganja. Po preteku varčevalnega obdobja bodo morale banke zagotoviti varčevalcem posojila po vnaprej določeni obrestni meri ne glede na to, po kakšni obrestni meri bodo dobile vire za posojila, kar pomeni obrestno tveganje za banke.

Poleg tega pa nastopi tudi kreditno tveganje, saj bodo morale banke po koncu varčevanja izplačati privarčevana sredstva in hkrati zagotoviti najmanj dvakratni znesek posojila glede na privarčevana sredstva. Pomembno je tudi dejstvo, da je v pogodbah, ki so jih banke sklepale z varčevalci, klavzula, ki komitentu dopušča, da lahko v vsakem trenutku odstopi od pogodbe brez odpovednega roka. S tega vidika, je Banka Slovenije mnenja, da takšnega varčevanja ni mogoče obravnavati kot dolgoročnega, pač pa kot vlogo na vpogled. Pri takšnih vlogah so banke dolžne oblikovati obvezno rezervo v višini 12 odstotkov. Banka Slovenije pravi, da ne bo vztrajala pri obvezni rezervi le, če se doda klavzula, ki se nanaša na odstop od pogodbe.

Varčevalec oz. posojilojemalec kot eden izmed ključnih udeležencev v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi ima tri posojilne ugodnosti. Prva ugodnost posojilojemalca je zagotovo ugodna obrestna mera, ki za desetletno posojilo znaša TOM + 2,45 % realne obrestne mere, za dvajsetletno posojilo pa TOM + 3,80 % realne obrestne mere, kar je v primerjavi s ponudbo posojil pri poslovnih bankah ugodno, vendar pa se tu postavlja vprašanje – ali je to posojilo res ugodno, saj ne vemo, kakšna bosta inflacija in z njo povezana revalorizacija v času najetja posojila.

Druga ugodnost za varčevalca je, da lahko le-ta najem posojila prenese na druge družinske člane, vendar pa je pomembno dejstvo, da je Nacionalna stanovanjska varčevalna shema zasnovana tako, da za nakup stanovanja največkrat predpostavlja kar varčevanje več generacij, saj prihranjeni kupček denarja in najeto posojilo zadostuje za nakup stanovanja edino, če ima varčevalec oziroma posojilojemalec veliko neto mesečno plačo.

Tretja ugodnost pa je donosnost te oblike varčevanja, kar pomeni visoko efektivno obrestno mero (realna obrestna mera + premija). Obrestna mera za petletni depozit znaša TOM + 1,65 %, za desetletni pa TOM + 3 %. Državna premija pa je tista, ki varčevalcu omogoča najugodnejše posojilo. Višina premije za petletno varčevanje je enaka mesečnemu obroku, za desetletno varčevanje pa znaša 1,25 mesečnega obroka. O tej slednji ugodnosti pa nastopijo pomisleki (na podlagi letne premije znaša donosnost varčevanja 4,9 % ob predpostavki temeljne obrestne mere 0,7 % mesečno), da so si varčevalci donosnost razlagali napačno.

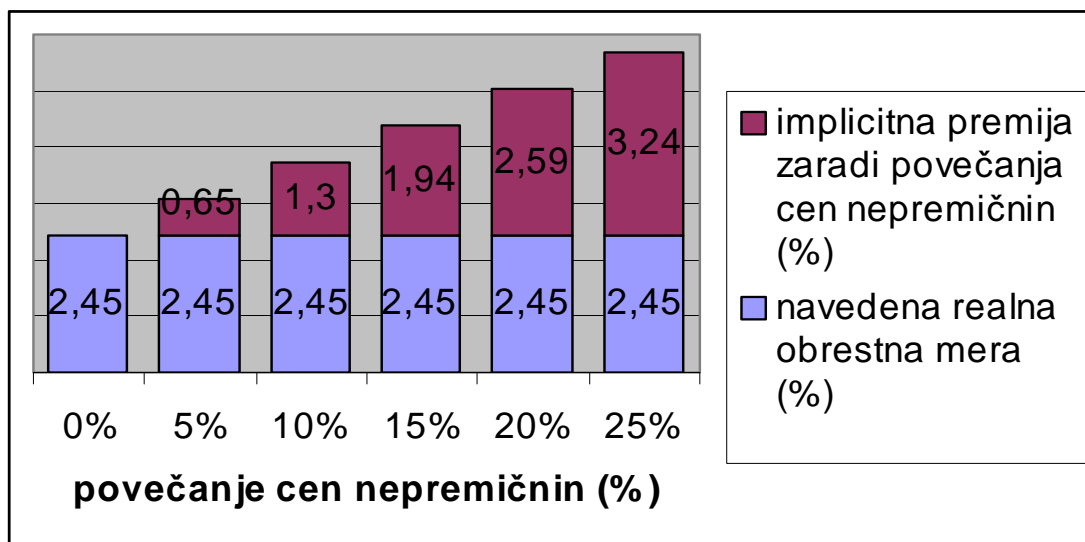
Če upoštevamo dejstvo, da je Združenje bank Slovenije priporočilo zvišanje pasivne obrestne mere za varčevanje za dobo nad petimi leti na TOM + 5,5 odstotka, je donosnost varčevanja v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi vprašljiva. Poleg tega moramo biti pozorni tudi na zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki vladi omogoča spremembo višine državne premije in je lahko ta tudi problematična.

Leta 2004 se iztečejo prve varčevalne pogodbe in do takrat ostaja bojazen, da bo po izteku varčevanja na voljo premalo stanovanj in da se bo cena stanovanjskih površin bistveno dvignila. Ali bo imel varčevalec korist od stanovanjske sheme, je odvisno od države, saj bo le-ta s svojimi posegi na področju gradnje novih stanovanj morala zagotoviti, da se bodo cene na slovenskem nepremičninskem trgu tudi dolgoročno umirile. Tu pa se postavlja vprašanje, ali bo Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije po izteku prvih varčevalnih pogodb poleti

leta 2004 uspelo tako korenito poseči na trg nepremičnin in s tem tudi na ceno. Če temu ne bo tako, bodo imele največjo korist od Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme nepremičninske agencije, ki bodo zaslužile ogromne dobičke.

V ta namen sem oblikovala sliko, ki nam pokaže, koliko bodo varčevalci po Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi glede na dvig cen nepremičnin dejansko plačali za posojilo.

Slika 4: Prikaz dejanskega plačila varčevalcev po Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi glede na dvig cen nepremičnin



Vir: Pavlin: Stanovanjska varčevalna shema: igra z ničelno vsoto, 2000, str. 3.

Iz slike je razvidno, da učinek obrestne mere izniči že nekajodstotno povečanje cen nepremičnin, v katerem je predstavljen ta vpliv na primeru najema desetletnega posojila na podlagi Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Implicitno premijo nad pogodbeno obrestno mero (TOM + 2,45 odstotka) bodo plačali varčevalci prodajalcu nepremičnine. Država bi morala pred prenehanjem varčevanja še veliko postoriti na strani ponudbe stanovanj, saj se bo povpraševanje po izteku varčevalnih pogodb še dodatno povečalo, kar bo vplivalo na rast cen nepremičnin. Če pa država ne bo pravočasno posegla na nepremičninski trg, bodo varčevalci prepuščeni trgu in bodo že leta 2004 bistveno povečali povpraševanje po nepremičninah in posledično se bo učinek nižjih obrestnih mer in prejetih državnih premij povsem izničil.

## 6. KONKURENCA NA PODROČJU STANOVANJSKE PONUDBE POSOJIL IN STANOVANJSKEGA VARČEVANJA

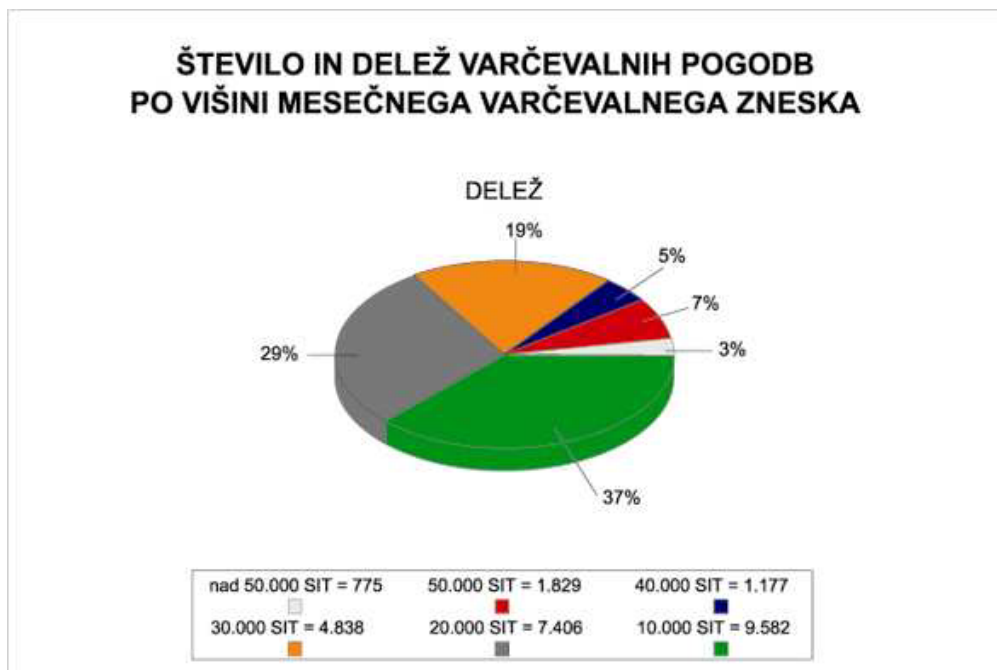
Tako kot na drugih trgih je še posebej na nepremičninskem trgu dobrodošla zdrava konkurenca. Kajti le-ta naj bi spodbudila k večji in bolj kakovostni stanovanjski ponudbi posojil in k varčevanju tako na strani poslovnih bank kot tudi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Konkurenca naj bi spodbudila zavest o varčevanju in s tem tudi povečala povpraševanje tudi po bančni varčevalni ponudbi. Banke, ki sodelujejo pri

Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, so se odločile za sodelovanje zato, da bi njihovi komitenti imeli pri njih celotno ponudbo, ki je trenutno na trgu.

Pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi gre predvsem za dopolnjevanje ponudbe posojil in ne za konkuriranje bančni ponudbi. Zanimanje za varčevalne sheme komercialnih bank ne zaostaja veliko za Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. Bančne sheme so morda zaradi svoje prilagodljivosti (možnost prilagoditve mesečne obveznosti, prilagodljivost trajanja varčevanja itn.) za nekatere varčevalce celo ugodnejše. Slovenci smo z izjemnim odzivom v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme dokazali, da smo pripravljeni namensko varčevati.

Po podatkih je bilo pri prvem razpisu sklenjenih 25.607 pogodb o varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Kot je razvidno iz slike, so se varčevalci bistveno bolj odločali za petletno varčevanje kot za desetletno varčevanje. Najpogostejši mesečni varčevalni znesek je bil 10.000 SIT, saj je takšnih 37,4 % varčevalnih pogodb, sledita varčevalna zneška po 20.000 SIT z 28,9 % in 30.000 SIT z 18,9 %.

Slika 5: Število in delež varčevalnih pogodb po višini mesečnega varčevalnega zneska



Vir: Nacionalna stanovanjska varčevalna shema, januar 2000.

Banke ugotavljajo pozitivne posledice vpliva Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na preostalo bančno stanovanjsko ponudbo, zato so pripravile kakovostnejšo ponudbo stanovanjskega kreditiranja in varčevanja za pridobitev stanovanjskega posojila.

Bančna ponudba posojil je čedalje bolj široka.

Med možnosti bančne ponudbe stanovanjskega kreditiranja spadajo:

- dolgoročno stanovanjsko posojilo za komitente (osebe, ki prejema plačo ali pokojnino ali pa namensko varčujejo pri banki), ki se v povprečju odobri za najmanj 5 do največ 20 let; nekatere banke imajo v ponudbi največjo dobo odplačevanja le do 15 let;



- stanovanjsko posojilo za nekomitente, ki ga nimajo vse banke, zanj pa je značilna višja obrestna mera in zahtevnejše zavarovanje posojila;
- predhodno namensko stanovanjsko varčevanje za čas od enega leta naprej, ki po izteku določenega varčevalnega obdobja prinese posojilo v vrednosti od 250 do 400 odstotkov privarčevane vsote. Odobrena višina posojila je odvisna od dobe varčevanja. Z namenskim varčevanjem tudi znižamo obrestno mero, saj ima odobreno posojilo pri predhodnem varčevanju nižjo obrestno mero kakor navadno komercialno stanovanjsko posojilo. Nova možnost je tudi varčevanje v evrih, kar obljublja večjo stabilnost valute in nižjo obrestno mero;
- posebna ponudba, ki so jo banke uvedle v zadnjem obdobju, velja za mlade –do 35 let. Njena posebnost sta daljša doba odplačevanja kredita (do 30 let) in nižja obrestna mera, v povprečju za 0,25 obrestne stopnje.

#### 6.1. PRIMERJAVA MED STANOVANJSKIM VARČEVANJEM PRI SKB BANKI D.D. IN NACIONALNO STANOVANJSKO VARČEVALNO SHEMA

Osredotočila sem se na primer varčevanja pri SKB banki d.d. in poskušala ugotoviti prednosti in pomankljivosti v primerjavi z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. SKB banka d.d. je pripravila privlačno ponudbo dolgoročnega varčevanja, s katerim omogoča pridobitev ugodnega stanovanjskega posojila.

Tabela 6: Stanovanjsko varčevanje pri SKB banki d.d.

Doba varčevanja	2 - 10 let
Obrestna mera za privarčevana sredstva	TOM + 2,25 % - TOM + 3,50 %
Mesečni znesek vplačila	Najmanj SIT 10.000,00
Kredit/posojilo	250 % - 400 % od povprečnega stanja privarčevanih sredstev in obresti
Doba odplačevanja kredita	Dvakratnik varčevalne dobe (4 – 20 let)
Obrestna mera pri odplačevanju kredita	Tri odstotne točke višja od obrestne mere varčevanja

Vir: SKB banka d.d. [URL:<http://www.skb.si>], 20. 8. 2001.

Tabela 7: Stanovanjsko varčevanje pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi:

Doba varčevanja	5 in 10 let
Obrestna mera za privarčevana sredstva	TOM + 1,65 % in državna premija (1 mesečni obrok) ter TOM + 3,00 % in državna premija (1,25 mesečnega obroka)
Mesečni znesek vplačil	Najmanj 11.000 SIT in njegov večkratnik
Kredit/posojilo	Najmanj 2,10 – 2,25-kratnik privarčevanih

	sredstev
Doba odplačevanja kredita	Dvakratnik varčevalne dobe (10 in 20 let)
Obrestna mera pri odplačevanju kredita	10 let > TOM + 2,45 % 20 let > TOM + 3,80 %

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/stran1-3.htm>], 10. 9. 2001.

Kot je razvidno iz primerjave obeh tabel, lahko ugotovimo, da je doba varčevanja za možnost najema ugodnega stanovanjskega posojila pri SKB banki krajša, in sicer od 2 let naprej, v primerjavi z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo, kjer je najkrajša doba varčevanja 5 let. Iz tega izhaja dejstvo, da obstaja v primeru SKB banke večja prilagodljivost trajanja varčevanja v primerjavi z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo.

Obrestna mera za privarčevana sredstva je ugodnejša v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, saj je pri petletnem varčevanju obrestna mera enaka TOM + 1,65 %, poleg tega pa varčevalcu pripada državna premija, ki je enaka mesečnemu obroku. Pri SKB banki je obrestna mera za petletno varčevanje enaka TOM + 3 %.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je pri depozitih in posojilih določil revalorizacijo, in sicer glede na to, kako se bo gibala inflacija. Tako se lahko zgodi, da se bodo mesečna vplačila varčevalcev v Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo povečevala. Če upoštevamo 0,7 odstotni mesečni TOM, to pomeni, da, če je prvi obrok mesečnega depozita 22.000 SIT, bo varčevalec takšne obroke plačeval le v prvem letu, v drugem pa že 23.883 SIT, v tretjem 25.927 SIT, v četrtem 28.146 SIT in v petem 30.555 SIT na mesec. Pri SKB banki je višina kredita odvisna od višine osnove in dobe varčevanja, kar pomeni npr. za petletno varčevanje kar 400 % od povprečnega stanja privarčevanih sredstev in obresti. Višina odobrenega kredita pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi pa je odvisna predvsem od tega, s katero banko je varčevalec sklenil varčevalno pogodbo in koliko znaša; tako so varčevalci upravičeni do posojila v višini med 2,1-kratnikom in 2,6-kratnikom privarčevanega zneska. Obrestna mera za posojilo pa je veliko bolj ugodna pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, saj znaša za desetletno posojilo TOM + 2,45 %, pri SKB banki pa je obrestna mera za desetletno posojilo enaka TOM + 6 %. Pri najemu posojila ima SKB banka zagotovo manj ugodne pogoje kot Stanovanjski sklad Republike Slovenije, zlasti pri obrestnih merah. Tako SKB banka kot druge banke zaračunavajo stroške najema posojila, medtem ko pri shemi, ki jo je ponudil Stanovanjski sklad Republike Slovenije, banke ne smejo zaračunavati stroškov posojila, kar je zapisano v pogodbi.

Obe varčevalni shemi ponujata dva načina vplačevanja pologov, in sicer obročno oz. redno mesečno vplačilo pogodbenih mesečnih obrokov, ali pa enkratno vplačilo v skupni višini 12 pogodbenih mesečnih vplačil. Pri SKB banki ni nujno, da so mesečni pologi enaki, ampak varčujete po vaših zmožnostih, kar pomeni, da položite na varčevalno knjižico vsak mesec toliko kolikor takrat zmorete, vendar mora biti polog najmanj 10.000 SIT. Pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je mesečni znesek enak tistemu znesku, za katerega se je vsak posameznik odločil ob podpisu varčevalne pogodbe. Tako kot pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi tudi pri SKB banki ponujajo možnost, da kredit odplačujejo tudi ožji družinski člani.

Če povzamem zgoraj navedena dejstva, je varčevalna shema pri SKB banki za nekatere varčevalce resnično bolj prilagodljiva kot Nacionalna stanovanjska varčevalna shema; tako pri večji možnosti izbire dobe varčevanja kot pri mesečnih vplačilih, ki so vezani na varčevalčevo zmožnost.

Na drugi strani pa je Nacionalna stanovanjska varčevalna shema bolj ugodna predvsem pri najetju posojila in odplačevanju le-tega. Poslovne banke imajo svojo lastno ponudbo stanovanjskega posojila in k temu sodi tudi zaračunavanje stroškov najema posojila, hkrati pa nudijo takšno obrestno mero, ki še vedno zaostaja za ugodno obrestno mero, ki jo predpisuje Nacionalna stanovanjska varčevalna shema.

## 6.2. STANOVANJSKI VARČEVALNI RAČUN PRI NOVI KREDITNI BANKI MARIBOR

Nova kreditna banka Maribor d.d. (NKBM d.d.) je ena izmed redkih bank pri kateri komitenti banke ne morajo varčevati v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Zaradi tega neprijetnega presenečenja se je osredotočila na pestrejšo ponudbo in uvedla tako imenovan Stanovanjski varčevalni račun. Stanovanjski varčevalni račun je zasnovan za obdobje varčevanja treh ali petih let z minimalnim mesečnim plogom 10.000 SIT ali enkratnim letnim plogom 120.000 SIT. Višina obrestne mere je odvisna od dobe varčevanja in pa tudi od načina ploga.

Tabela 8 : Prikaz letne obrestne mere glede na dobo varčevanja in način ploga

Doba varčevanja	Obrestna mera - gotovinski plog	Obrestna mera - plačilo s trajniki
3 leta	T + 3,70%	T + 3,95%
5 let	T + 4,45%	T + 4,70%

Vir: Nova kreditna banka Maribor d.d.

[URL:[http://www.nkbm.si/ascii/html/poslovanje/ponudba/posojila\\_stanovanjska.html](http://www.nkbm.si/ascii/html/poslovanje/ponudba/posojila_stanovanjska.html)], 10. 8. 2001.

Kot je razvidno iz osme tabele je obrestna mera pri gotovinskih plogih tako pri triletnem kot petletnem varčevanju za 0,25 odstotne točke nižja kot pri plačilu s trajnikom. Po preteku varčevanja lahko varčevalec najame stanovanjsko posojilo, ki pa je odvisno od dobe varčevanja. Tako lahko varčevalec, ki je tri leta varčeval pri NKBM d.d., zaprosi za 200 % posojila glede na privarčevana sredstva. Varčevalec, ki pa varčuje 5 let, lahko zaprosi za 250 % posojila glede na privarčevana sredstva.

Po varčevalni dobi je mogoče 25 odstotkov posojila dobiti tudi v gotovini. Najdaljša doba odplačevanja posojila je 15 let, obrestna mera za najeto posojilo pa je za 10 do 30 odstotkov nižja od obrestne mere za komercialna posojila.

### **Pozitivne posledice Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na preostalo bančno stanovanjsko ponudbo**

Banke ugotavljajo predvsem pozitivne posledice Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, saj naj bi konkurenca na trgu spodbudila zavest o varčevanju in tako povečala povpraševanje po bančni varčevalni ponudbi. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema je spodbudila banke k večji in ugodnejši ponudbi posojil na slovenskem trgu.

### 6.3. OPREDELITEV POJMA POSLOVNA BANKA

Poslovno banko lahko ustanovijo domače oziroma tuje pravne ali fizične osebe. Banka je delniška družba s sedežem v Republiki Sloveniji, ki je pridobila dovoljenje Banke Slovenije za opravljanje bančnih storitev. Banka se lahko ustanovi le kot delniška družba z najnižjim zneskom osnovnega kapitala 1.000.000.000 tolarjev. Poslovna banka mora imeti direktorja banke, upravni odbor z najmanj dvema članoma, ki banko zastopata in predstavljata v pravnem prometu in nadzorni svet banke. Banka Slovenije izda poslovni banki dovoljenje za opravljanje bančnih storitev, če ugotovi, da banka izpolnjuje pogoje za opravljanje teh storitev. Dovoljenje Banke Slovenije je potrebno tudi, če banka poleg bančnih storitev opravlja še druge finančne storitve, npr; če se združi z drugo banko oziroma drugo pravno osebo in tudi pri ustanovitvi podružnice v tujini. Če pride do kakršnikoli sprememb pri posamezni poslovni banki glede statusa, menjave direktorja in podobno, mora poslovna banka o tem obvestiti Banko Slovenije. Banka mora zagotoviti, da vedno razpolaga z ustreznim kapitalom glede na obseg in vrste storitev, ki jih opravlja, ter tveganja, ki jim je izpostavljena pri opravljanju teh storitev; sposobna mora biti pravočasno izpolnjevati vse svoje obveznosti.

### 6.4. POSTOPKI PRI PRIDOBIVANJU BANČNEGA POSOJILA

Posojilojemalec lahko dobi posojilo že v nekaj dneh od dneva predložitve popolne vloge. Popolna vloga mora vsebovati:

- potrdilo o rednem delovnem razmerju
- podatke o prihodkih za najmanj zadnje tri mesece
- dokazila o kreditni sposobnosti porokov ali pa zemljiškoknjižne podatke o nepremičnini, ki služi kot hipotekarno jamstvo, če se ne odločimo za zavarovalno premijo

Dokumentirati je potrebno namen, za katerega najamemo posojilo. To je lahko pogodba ali predpogodba o nakupu stanovanja, hiše ali zemljišča, lokacijskega ali gradbenega dovoljenja. Poslovne banke so še vedno glavni vir, pri katerem si lahko povprečen državljan RS sposodi denar za nakup stanovanja. V povprečju lahko posameznik pri poslovnih bankah najame posojilo v višini 80 odstotkov vrednosti nepremičnine ob upoštevanju kreditne sposobnosti posojilojemalca. Nekatere banke že ponujajo stoodstotno pokrivanje stroškov kupnine, vendar mora imeti posojilojemalec zelo visoke mesečne prejemke. Namen posojila za nepremičnine se v slovenskih bankah ne razlikujejo. Posojila za nepremičnine so namenjena za:

- nakup, gradnjo ali vzdrževanje stanovanja ali stanovanjske hiše
- pridobivanje soglasij za gradnjo ali prenovo
- urejanje lokacijske in gradbene dokumentacije
- za številne druge namene povezane z nakupom, gradnjo ali prenovo nepremičnine

Posameznik, ki se odloči za najem posojila pri poslovnih bankah, mora biti seznanjen s stroški, ki jih ima pri najemu. Stroški odobritve posojila v bankah vključujejo:

- interkalarne obresti (obresti za čas, v katerem da banka posojilojemalcu denar na voljo, ta pa ga še ne črpa)
- stroški zavarovanja
- administrativni stroški z odobritvijo

Vse stroške, ki so povezani s kreditom na dan izračuna, zajema efektivna obrestna mera (EOM). Banke so dolžne posojilojemalca seznaniti z EOM, kar je dobra informacija za primerjavo ponudb posojil med bankami.

## 6.5. PONUDBA NEKATERIH SLOVENSКИH BANK

Osredotočila sem se na ponudbo vodilnih slovenskih bank, in sicer Nove ljubljanske banke d.d., SKB banke d.d., Nove kreditne banke Maribor d.d. in Banke Koper d.d., ter skušala ugotoviti, katera banka ima najugodnejšo in najpestrejšo ponudbo za komitente in nekomitente.

Tabela 9: Tržni deleži bank na dan 31. 12. 1999 in 31. 12. 2000

Banka	Tržni delež	
	31. 12. 1999	31. 12. 2000
NLB	28,0	28,8
NKBM	12,0	11,5
SKB banka	11,4	10,1
Banka Koper	6,2	6,2
Abanka	5,6	5,9
Banka Celje	5,8	5,8
Gorenjska banka	4,8	5,0
Skupaj prvih 7 bank	73,9	73,3
<b>Vse banke skupaj</b>	100,0	100,0
Bančna skupina NLB	38,7	45,2
Banke v tuji lasti	4,8	15,6

Vir: Poročevalec Banke Slovenije, št.75, 17. 9. 2001.

V tabeli 9 so prikazani tržni deleži sedmih največjih bank 31. 12. 1999 in 31. 12. 2000. Za bančni sistem so v zadnjih letih značilni zelo stabilni tržni deleži največjih bank. Največja banka v Sloveniji ima skoraj 29 % tržni delež. Skupaj z bankami v skupini Nove ljubljanske banke d.d., ki se jim je 31. 12. 2000 pridružila še Banka Celje d.d., je tržni delež bančne skupine konec leta 2000 znašal že več kot 45 %. Doslej banke v večinski tuji lasti v Sloveniji niso imele velikega tržnega deleža. Z vstopom Banke Societe Generale iz Pariza v SKB banko d.d., se je tržni delež bank v večinski tuji lasti povečal na skoraj 16 %. Iz tabele je razvidno,

da tri največje banke obvladujejo približno polovico trga, pet največjih bank ima približno 60 % tržni delež, sedem največjih bank pa pokriva skoraj tri četrtine trga.

Ponudba med bankami je čedalje bolj konkurenčna. V NLB lahko stanovanjsko posojilo najame tudi nekomitent, vendar pa so obrestne mere ugodnejše za komitente, ki prejemajo mesečne prejemke na tekoči račun ali hranilno knjižico pri NLB in poslujejo z vsaj eno plačilno kartico. Čeprav so na slovenskem trgu posojila, ki so zavarovana s hipoteko redka, so v NLB uvedli takšna posojila. Takšno zavarovanje posojila z nepremičnino prosto bremen prinaša več prednosti. Višina odobrenega posojila je pri tem odvisna od odplačilne sposobnosti in pa vrednosti zastavljene nepremičnine ter dobe odplačevanja; ta je lahko 20 let, za posojilojemalca do 35 let starosti pa je podaljšana na 30 let. Takšno posojilo je prilagodljivejše, zanj pa veljajo zelo ugodne obrestne mere.

Tabela 10: Prikaz obrestnih mer za posojil za komitente in nekomitente Nove ljubljanske banke d.d. (NLB d.d.) z zavarovanjem s hipoteko

<b>LETO</b>	<b>do 5 let</b>	<b>do 10 let</b>	<b>do 15 let</b>	<b>do 20 let</b>	<b>Do 30 let</b>
Komitent	5 % letno	5,5 % letno	6 % letno	6,5 % letno	
Komitent, ki prejema mesečne prejemke na TR ali HK pri NLB in posluje z vsaj eno plačilno kartico NLB	4,25 % letno	4,75 % letno	5,25 % letno	5,75 % letno	
Komitent, mlajši od 35 let, ki prejema mesečne prejemke na TR ali HK pri NLB in posluje z vsaj eno plačilno kartico NLB	4 % letno	4,5 % letno	5 % letno	5,5 % letno	6 % letno
Nekomitent	5,75 % letno	6,25 % letno	6,75 % letno	7,25 % letno	

Vir: Nova ljubljanska banka d.d. [URL: <http://www.nlb.si>], 10. 8. 2001.

Kot je razvidno iz tabele, lahko nekomitent banke dobi v NLB petletno stanovanjsko posojilo po obrestni meri TOM + 5,75 % letno, obresti pri dvajsetletnem posojilu pa znašajo TOM + 7,25 odstotka. Banke pa najraje in najugodneje posojajo mlajšim (do 35 let), kar je značilno tudi za NLB, saj je obrestna mera za 0,25 do 1 odstotka nižja od ostalih komitentov NLB. Tako je obrestna mera za petletno posojilo 4-odstotna, posojilo pa je mogoče najeti za obdobje 30 let, njegova obrestna mera pa je TOM + 6 %. Obrestne mere so še za eno odstotno točko nižje, če posojilojemalec v NLB vsaj tri leta dolgoročno varčuje (modro, rentno varčevanje). Stroški odobritve posojila se v NLB obračunajo po njeni tarifi NLB.

Stanovanjski krediti so v SKB namenjeni le komitentom banke, medtem ko si nekomitenti denarja za nepremičnino ne morejo sposoditi. V SKB je obrestna mera odvisna od bonitete oz. poslovnega sodelovanja posojilojemalca z banko. Tako se obrestna mera za tiste, ki poslovno sodelujejo z banko nad 24 mesecev, giblje od TOM + 5 % za petletno posojilo do TOM + 6,25 % za nad 15- do 20-letna posojila. Za stranke, ki sodelujejo z SKB do 24 mesecev, pa je obrestna mera za 0,5 odstotne točke višja. V SKB znašajo stroški za odobritev posojila 1,5 % od zneska kredita, minimalno 5.000,00 SIT, maksimalno pa 30.000,00 SIT.

Tabela 11: Obrestne mere za stanovanjska posojila na podlagi poslovnega sodelovanja z banko in odplačilne dobe

Poslovno sodelovanje z banko	Odplačilna doba do 60 mesecev	Odplačilna doba nad 60 do 120 mesecev	Odplačilna doba nad 120 do 180 mesecev	Odplačilna doba nad 180 do 240 mesecev
1. poslovno sodelovanje nad 24 mesecev	5,00 %	5,25 %	5,75 %	6,25 %
2. poslovno sodelovanje do 24 mesecev	5,50 %	5,75 %	6,25 %	6,75 %

Vir: SKB banka d.d. [URL: <http://www.skb.si>], 10. 8. 2001.

Nova kreditna banka Maribor d.d. je ena izmed redkih bank, ki je izpadla iz izbora za sodelovanje pri Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, saj ni zagotovila dodatne stanovanjske ponudbe in tako njeni komitenti ne morejo varčevati v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

Nova kreditna banka Maribor ne odobrava posojil tistim, ki nimajo odprtega računa pri njej. Obrestne mere varčevalcev se gibljejo pri petletnem posojilu od TOM + 5 odstotkov, pri desetletnem posojilu pa TOM + 5,5 odstotka letno. Obrestna mera je ugodnejša za tiste, ki so prej namensko varčevali pri tej banki, saj je obrestna mera TOM + 3,5 odstotka za petletno in TOM + 3,85 odstotka za desetletno posojilo. Pri NKBM so stroški stanovanjskih posojil odvisni od višine posojil in se gibljejo od 10.000,00 SIT do 35.000,00 SIT.

Banka Koper d.d. je prva banka, ki varčevalcem ponuja tako imenovana premostitvena posojila varčevalcem, ki so vključeni v stanovanjsko shemo. Ta zamisel ni nova, pač pa se je pojavila na začetku spremljanja razprav o potencialnih nevarnostih, ki bi jih lahko prinesla Nacionalna stanovanjska varčevalna shema v letu 2004. Tako Banka Koper vsem svojim varčevalcem v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi ponuja najetje ugodnega stanovanjskega posojila še pred zaključkom varčevanja. Kredit je možno najeti po enem letu varčevanja, varčevanje pa se nadaljuje po pogojih iz varčevalne pogodbe. Do zaključka varčevanja je obrestna mera enaka najnižji obrestni meri za stanovanjska posojila v Banki

Koper, potem se zniža na obrestno mero dogovorjeno v varčevalni pogodbi. Doba odplačevanja je lahko več kot dvakratna doba varčevanja, znesek kredita pa je odvisen od mesečnega varčevanega zneska. Obrestna mera za posojilo trenutno znaša TOM + 4,9 %, poleg tega pa se je banka odrekla tudi polovici stroškov, ki jih zaračuna stranki ob najetju posojila.

Pomembno je dejstvo, da stranka, ki najame posojilo, ne sme prekiniti varčevanja, kajti če to stori, se pogoji kreditiranja spremenijo in ugodnosti ni več.

V tabeli 12 in 13 sem prikazala ponudbo večjih slovenskih bank za petletna in desetletna posojila.

Tabela 12: Informativni izračun za komitenta banke pri najetju petletnega posojila v znesku 3.000.000 SIT in anuiteto izračunano s skupno obrestno mero

Banka	TOM + %	Anuiteta s skupno obr. mero	Stroški odobritve	Stroški zavarovanja
Banka Celje	T + 4,5 %	69.875	45.000	65.293
Banka Koper	T + 4,9 %	70.478	36.000	30.662
Gorenjska banka	T + 5,2 %	70.931	45.000	58.539
NKBM	T + 5 %	70.629	35.000	81.031
NLB	T + 4,75 %	70.252	30.000	61.634
SKB banka	T + 5,5 %	71.384	30.000	odvisno od načina zavarovanja

Vir: Banka Slovenije. [URL: <http://www.bsi.si>], 15. 9. 2001.

Iz zgornjih podatkov v tabeli 12 lahko ugotovimo, da se ponudba v slovenskih bankah bistveno med seboj ne razlikuje. Opazimo, da so stroški v zvezi z odobritvijo petletnega posojila komitentu banke v višini 3.000.000 SIT najugodnejši v Banki Koper, medtem ko je obrestna mera v Banki Koper TOM + 4,9 % in je višja v primerjavi z Banko Celje, ki ima TOM + 4,5 % in z NLB, pri kateri znaša obrestna mera TOM + 4,75 %.

Tabela 13: Informativni izračun desetletnega posojila za komitenta banke pri najetju desetletnega posojila v znesku 3.000.000 SIT in anuiteto izračunano s skupno obrestno mero

Banka	TOM + %	Anuiteta s skupno obr. mero	Stroški odobritve	Stroški zavarovanja
Banka Celje	T + 5,2 %	47.889	45.000	93.512
Banka Koper	T + 4,9 %	47.362	36.000	53.374
Gorenjska banka	T + 5,2 %	47.889	45.000	82.398
NKBM	T + 5,5 %	48.417	35.000	81235



NLB	T + 5,25 %	47.977	30.000	87.956
SKB banka	T + 5,75 %	48.859	30.000	Odvisni od načina zavarovanja

Vir: Banka Slovenije. [URL: [http://www.bsi.si/html/povezave/seznam\\_bank.html](http://www.bsi.si/html/povezave/seznam_bank.html)], 15. 9. 2001.

Iz tabele 13 je razvidno, da je pri desetletnem posojilu v znesku 3.000.000 SIT najugodnejša Banka Koper, saj so stroški zavarovanja najnižji, stroški odobritve pa tudi sorazmerno nizki, poleg tega pa je realna obrestna mera za desetletna posojila TOM + 4,9 %, kar je najnižje v primerjavi z zgoraj navedeno ponudbo bank.

## 7. STANOVANJSKI SKLAD RS

Še vedno najugodnejši ponudnik na področju stanovanjskih posojil je Stanovanjski sklad RS, ki ima najugodnejše obrestne mere za dolgoročna stanovanjska posojila, vendar pa so sredstva, ki potekajo iz naslova razpisov preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije omejena. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je bil ustanovljen 19. oktobra 1991 s Stanovanjskim zakonom kot samostojna javno pravna oseba, ki posluje v svojem imenu in za svoj račun.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije kot javni finančni in nepremičninski sklad je osrednja državna institucija, ki financira nacionalni stanovanjski program, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero na podlagi javnih razpisov; posojila so namenjena fizičnim in pravnim osebam (za pridobivanje neprofitnih najemnin, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš), neprofitnim stanovanjskim organizacijam in invalidskim organizacijam
- investira v gradnjo stanovanj in stavbnih zemljišč
- skrbi za izvajanje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme

### 7.1. VIRI SREDSTEV STANOVANJSKEGA SKLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Vire financiranja za delovanje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije določa Stanovanjski zakon v svojem 80. členu. Ti viri se črpajo:

- iz deležev kupnin od prodaje družbenih stanovanj; od tega je Stanovanjski sklad Republike Slovenije prejel približno 15,4 milijarde tolarjev;
- iz državnega proračuna; ta sredstva je Stanovanjski sklad Republike Slovenije prejel prvič šele v letu 1995 v višini 2,287 milijarde tolarjev, iz leta v leto pa so se zmanjševala. Leta 2000 Stanovanjski sklad RS ni dobil nobenih sredstev kljub temu, da je bilo s proračunom to predvideno, pač pa je dobil le sredstva namenjena za popotresno obnovo Posočja;

- iz prihodkov ustvarjenih z lastnim poslovanjem: realne obresti od dolgoročnih in kratkoročnih posojil, sredstva ustvarjena z izdajo vrednostnih papirjev, prodaja pridobljenih stanovanj, storitve v zvezi s prodajo obrazcev posojilojemalcem in zaračunavanje stroškov sklepanja pogodb, prihodki iz naslova najemnin v stanovanjih, katerih lastnik je Stanovanjski sklad Republike Slovenije;
- z namenskimi dotacijami domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb.

Da bi povečal razpoložljiva sredstva za hitrejšo in cenejšo zadovoljevanje stanovanjskih potreb državljanov, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije v letu 1995 izdal obveznice 1. izdaje, 2. izdaje v letu 1998 in 3. izdaje v začetku leta 2001. Temeljna značilnost obveznice 1. izdaje je bila, da jo je lahko prvi kupec prenašal samo za plačilo kupnine za nakup stanovanja na prodajalca, ki je z izdajateljem sklenil poseben protokol za objavljena stanovanja.

Sredstva, ustvarjena z 2. izdajo obveznic v vrednosti 2 milijardi tolarjev, so bila pridobljena na finančnem trgu in tako je bila obrestna mera višja od ostalih dolgoročnih stanovanjskih posojil in sicer TOM + 5,5 %. V celoti so bila sredstva namenjena fizičnim osebam za dolgoročna stanovanjska posojila. Za povečanje ponudbe stanovanjskih posojil in za povečanje sredstev za kreditiranje stanovanjske gradnje je Stanovanjski sklad Republike Slovenije v začetku leta 2001 izdal obveznice 3. izdaje v skupni nominalni vrednosti 2 milijardi tolarjev. Sredstva so bila v celoti namenjena za dolgoročna stanovanjska posojila z obrestno mero TOM + 3,50 % in odplačilno dobo 15 let.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije sodi med dejavnost bančnega posredništva skupaj s poslovnimi bankami in drugimi finančnimi organizacijami. Stanovanjski sklad RS je še vedno eden izmed najpomembnejših in dejansko najugodnejši ponudnik stanovanjskih posojil na slovenskem trgu.

Posojila dodeljuje na podlagi javnih razpisov, namenjena so fizičnim in pravnim osebam, neprofitnim stanovanjskim organizacijam in invalidskim organizacijam. Do konca leta 2000 je imel Stanovanjski sklad Republike Slovenije 30 razpisov, in sicer:

- 19 razpisov dolgoročnih stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero za fizične osebe (obrestna mera od TOM + 3 % do TOM +1,75 %)
- 2 razpisa dolgoročnih stanovanjskih posojil iz sredstev zbranih s prodajo 2. izdaje obveznic (obrestna mera TOM + 5,5 %)
- 1 razpis kratkoročnega stanovanjskega posojila za fizične osebe
- 7 razpisov za neprofitne stanovanjske organizacije
- 1 razpis za invalidsko organizacijo

V letu 2001 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije izvedel še en razpis za dolgoročna stanovanjska posojila za fizične osebe za gradnjo z obrestno mero TOM + 3,50 % in odplačilno dobo 15 let.

## 7.2. POSOJILA STANOVANJSKEGA SKLADA NAMENJENA FIZIČNIM OSEBAM

Stanovanjski sklad Republike Slovenije odobri posojila na podlagi javnih razpisov. Pogoji za pridobitev ugodnega stanovanjskega posojila so predpisani. Vsak, ki ustreza tem pogojem, izpolni obrazec, ga pošlje Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in čaka na odobritev posojila. Sredstva namenjena za posojila so omejena, zato imajo prednost predvsem mlade družine, ki prvič rešujejo stanovanjski problem.

Višina posojila, ki ga posojilojemalec dobi, je odvisna od:

- števila družinskih članov, za katere se rešuje stanovanjsko vprašanje
- dobe odplačevanja
- obrestne mere
- kreditne sposobnosti na osnovi višine rednih mesečnih prejemkov
- števila vseh upravičenih prosilcev glede na razpoložljiva oziroma razpisana sredstva za posamezen razpis

Tabela 14: Primer posojila za nakup in gradnjo stanovanja ali stanovanjske hiše preko Stanovanjskega sklada RS

<b>VIŠINA POSOJILA V SIT</b>						
	Odplačilna doba do 10 let	Obrestna mera TOM + 1,75 %	Odplačilna doba 15 let	Obrestna mera TOM + 1,95 %	Odplačilna doba 20 let	Obrestna mera TOM + 2,25 %
<b>Število družinskih članov</b>	<b>Nakup</b>	<b>Gradnja</b>	<b>Nakup</b>	<b>Gradnja</b>	<b>Nakup</b>	<b>Gradnja</b>
1 ali 2	3.500.000	3.000.000	3.000.000	2.500.000	1.500.000	1.000.000
3 ali 4	4.500.000	4.000.000	4.000.000	3.500.000	2.500.000	2.000.000
5 ali več	5.500.000	5.000.000	5.000.000	4.500.000	3.500.000	3.000.000

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL: [http://www.stanovanjski sklad-rs.si/stran5.htm](http://www.stanovanjski-sklad-rs.si/stran5.htm)], 10. 9. 2001.

Kot je razvidno iz tabele, je višina obrestne mere odvisna od odplačilne dobe in se giblje od TOM + 1,75 % pri odplačilni dobi 10 let, 1,95 % pri odplačilni dobi nad 10 do 15 let in 2,25 % pri odplačilni dobi nad 15 do 20 let. Posojilo se vrača v mesečnih spremenljivih anuitetah, ki se mesečno usklajujejo z dejanskimi inflacijskimi gibanji. Za odobreno posojilo je obvezno zavarovanje. Posojilo z odplačilno dobo do vključno 15 let se lahko zavaruje z dvema polnokreditno sposobnima porokoma ali z vplačilom zavarovalne premije pri zavarovalnici. Posojila z odplačilno dobo od 15 do 20 let pa morajo biti zavarovana z zastavo nepremičnine prosto vseh bremen, katere pogodbeno vrednost je dvainpolkrat tolikšna kot odobreno posojilo. Nepremičnina, dana v zastavo, je lahko nepremičnina v lasti posojilojemalca ali tretje osebe.

Tabela 15: Primer posojila v višini 3.000.000 SIT z odplačilno dobo 10 let in z obrestno mero TOM + 1,75 %, pri predpostavki, da je posojilojemalec kreditno sposoben

<b>Obrestna mera</b>	1,75 %
----------------------	--------

<b>Odplačilna doba</b>	120 mesecev (10 let)
<b>Znesek kredita</b>	3.000.000,00 SIT
<b>Anuiteta</b>	27.250,95 SIT

Vir: Stanovanjski sklad RS. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/stran2-2.as>], 10. 9. 2001.

## **8. CILJI ZA URESNIČITEV NACIONALNE STANOVANJSKE VARČEVALNE SCHEME**

Da bi od Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme imeli korist vsi udeleženci, ki sodelujejo v njej, mora država uskladiti elemente stanovanjske politike na strani ponudbe in povpraševanja po stanovanjih. Povpraševalna stran stanovanjske politike se že rešuje z ugodnimi posojili preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo, pridobljeno pa je bilo tudi posojilo Svetovne banke za financiranje gradnje socialnih in neprofitnih stanovanj.

Tu imajo pomembno vlogo tudi poslovne banke, ki so že začele pripravljati novo ponudbo dolgoročnih posojil.

Drugi vidik stanovanjske politike pa je ponudbena stran, kateri je potrebno posvetiti še ogromno pozornosti. Dejstvo je, da v Sloveniji primankuje stanovanj vseh vrst. Posledica izrazitega pomanjkanja je njihova razmeroma visoka cena, saj je povprečna vrednost kvadratnega metra stanovanjske površine bistveno večja od povprečne plače državljana. Posledica nenehnega povečanega povpraševanja po stanovanjih je nenehno realno višanje cen novih stanovanj. Stanovanjski sklad Republike Slovenije načrtuje aktivno nastopanje na nepremičninskem trgu kot soinvestitor stanovanjskih gradenj v sodelovanju z zainteresiranimi občinami, ki bi prispevale zemljišča. Na teh stavbnih zemljiščih naj bi se zgradila stanovanja, saj je osnovni cilj države na področju stanovanjske politike zgraditi čim več stanovanj. Ponudba najemnih stanovanj, še posebno socialnih in neprofitnih, je na slovenskem trgu še vedno dokaj skromna. Po sedanji zakonodaji je stanovanjska oskrba za neprofitna in socialna stanovanja v rokah občin, vendar pa občine nimajo dovolj finančnih sredstev, saj so prezadolžene, ali pa imajo največkrat kot novo ustanovljene občine infrastrukturne probleme. Zato je glavna naloga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije aktivno sodelovati z občinami. Država jih mora pri tem spodbujati in ne zavirati. Posamezna občina bi morala priskrbeti komunalno opremljeno stavbno zemljišče oziroma stavbe, ki so potrebne prenove, poleg tega pa bi občine morale poskrbeti za pospešitev pridobitve projektne dokumentacije, Stanovanjski sklad Republike Slovenije kot soinvestitor oz. investitor v gradnjo stanovanj pa bi omogočil, da bi se na njem zgradila tržna stanovanja za potrebe varčevalcev iz Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, delno bi bila socialna, predvsem pa neprofitna. Ocena države oz. Ministrstva za okolje in prostor je, da bo poleti leta 2004 na nepremičninskem trgu dodatno povpraševanje po stanovanjih, zato je državni zbor sprejel in potrdil nacionalni stanovanjski program. Njegov cilj je doseči povečanje stanovanjske gradnje, za končni cilj pa je program določil, da bi do leta 2009 postopno gradili najmanj 10.000 stanovanj na leto. Polovico predvidenih stanovanj naj bi zgradili državljani sami, država pa naj bi prek svojih ustanov dosegla gradnjo 2.000 socialnih stanovanj, 2.500 neprofitnih stanovanj in 500

profitnih najemnih stanovanj na leto. Po zadnjih podatkih je v Sloveniji približno 659.000 stanovanj, od tega pa jih je približno 355.000 v mestnih središčih. Za potrebe načrtovane gradnje 2.000 socialnih stanovanj bo morala država v ciljnem letu 2009, po predvidevanjih stanovanjskega programa, zagotoviti 17,2 milijarde tolarjev sredstev, za potrebe gradnje neprofitnih stanovanj pa 12,8 milijarde tolarjev iz posojil državnega stanovanjskega sklada ter še 8,6 milijarde tolarjev, ki jih bodo morale zagotoviti neprofitne organizacije same. Za gradnjo lastniških stanovanj državljanov pa bo treba leta 2009 nameniti približno 73,9 milijarde tolarjev, ki bodo pridobljena iz zasebnih sredstev in bančnih posojil, le manjši del bo iz tako imenovanih javnih sredstev. Toda kljub sprejetju nacionalnega stanovanjskega programa in načrta o gradnji 10.000 stanovanj na leto, nekateri nepremičninski strokovnjaki menijo, da je načrt o 10.000 stanovanjih v letu 2009 preveč odmaknjen, saj bodo varčevalci iz Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme prišli s svežim kapitalom na trg že čez tri leta. Zato bi morala država zagotoviti pospešeno gradnjo stanovanj že do leta 2004 ali najkasneje do leta 2005. Tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije si prizadeva povečati gradnjo stanovanj, hkrati pa obdržati ceno stanovanj pod nadzorom. Pomembno je tudi dejstvo, da so v Sloveniji stanovanjske enote prostorsko napačno razporejene. Na tistih predelih v urbanih področjih, kjer je cena stavbnega zemljišča visoka, se bi morala graditi tako imenovana profitna stanovanja, stanovanja visoke kakovosti, medtem ko bi morala biti socialna in neprofitna stanovanja v okolici mest.

V Sloveniji imamo veliko praznih, zapuščenih stanovanj in hiš na podeželju, ki bi jih bilo potrebno obnoviti in spremeniti v socialna in neprofitna stanovanja, saj so tu cene stavbnih zemljišč nižje. Zanimivo je, da povpraševanje kar naenkrat zaostaja za ponudbo; predvsem v Ljubljani ostajajo stanovanja neprodana zaradi previsokih cen. To pomeni, da je sloj ljudi, ki je materialno bolje preskrbljen, že izpolnil svoje stanovanjske načrte, zato je nastal presežek stanovanj. Posledica tega, da stanovanja ostajajo, je tudi umik potencialnih kupcev, ki sedaj varčujejo v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Potrebe po stanovanjih obstajajo, vendar je kupna moč prenizka, da bi si ljudje ta stanovanja lahko privoščili. Poznavalci pravijo, da nobeno gradbeno podjetje ne bo obstalo s toliko neprodanimi stanovanji in da se bodo cene stanovanj začele kmalu zniževati. To so samo napovedi in ocene, katere se lahko hitro "razblinijo" ob razmisleku in dejstvu, da bo, v kolikor se vsaj polovica podpisnikov in varčevalcev (približno 13.000) pojavi na nepremičninskem trgu stanovanj po končani prvi varčevalni shemi leta 2004, povzročila ogromen skok cen, ker ne bo dovolj stanovanjskih enot na razpolago.

## **SKLEP**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo naredil velik korak naprej na področju varčevalne in posojilne ponudbe na slovenskem trgu. Trg nepremičnin bo v prihodnje veliko bolj živahen kot danes. Vidne so že pestrejšje in ugodnejše bančne ponudbe, saj tudi poslovne banke ugotavljajo, da Nacionalna stanovanjska varčevalna shema ni njihova konkurenca, pač pa spodbuda k njihovi širši ponudbi tako na strani ugodnih varčevanj kot na strani ugodnih posojil. Gradnjo stanovanjskih objektov bi morala pospešiti Nacionalna stanovanjska varčevalna shema. Po izteku varčevalne pogodbe v

letu 2004 mora biti na nepremičninskem trgu večja ponudba stanovanj, saj bodo v nasprotnem primeru podjetja, ki se ukvarjajo s trženjem nepremičnin, pobrala tisto, kar so ljudje privarčevali.

Vlada bi morala rešiti ta problem tako, da poskrbi za gradnjo novih stanovanj v urbanih naseljih. Glede na dejstvo, da gradnja stanovanjskega objekta traja v povprečju kar tri leta, bi morala vlada ta problem pričeti reševati nemudoma. Tako je pomembno, da država pravočasno poseže na ponudbeno stran stanovanjske politike in s tem zagotovi takšen obseg gradnje, kot je zapisan v nacionalnem stanovanjskem programu, saj bo le tako ustavila divje naraščanje cen stanovanj in s tem naredila veliko korist varčevalcem, ki sedaj vestno varčujejo za svoje lastno stanovanje.

Iz vsega tega sledi, da bodo vsi napor zama, v kolikor se vse sile sodelujočih v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi ne bodo usmerile v gradnjo novih ali obnovo starih stanovanj in stanovanjskih hiš ter k temu pritegnile k sodelovanju tudi nepremičninske agencije, gradbena podjetja in seveda prav tako tuje investitorje in izvajalce. Na ta način bi bila cena zgrajenega kvadratnega metra stanovanjske površine dostopnejša in v povezavi s tem se bi se ustvarila tudi zdrava konkurenca cenejše gradnje, kot je to v mnogih zahodnih državah Evrope, s katero se tako radi primerjamo.

## LITERATURA

1. Arhar Franc: Komu in zakaj je napoti NSVS. Kapital, Ljubljana, 2000, 245, str. 22-23.
2. Cirman Andreja et al.: Poslovanje z nepremičninami. Zapiski predavanj. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1999. 128 str.
3. Godec Borut: Država mora postati tudi investitorica stanovanjske gradnje. Finance, Ljubljana, 1999, 115, str. 22.

4. Košak Marko: (Ne)donosnost stanovanjskega varčevanja. Finance, Ljubljana, 1999, 70, str. 5.
5. Kužet Zora: Do stanovanja z varčevanjem. Večer, Ljubljana, 2001, 84, str. 2.
6. Kužet Zora: Neutemeljeni pomisleki o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Večer, Ljubljana, 2000, 58, str. 5.
7. Lavrač Vladimir: Mehanizmi državne intervencije na stanovanjskem trgu. IB revija, Ljubljana, 26 (1992a), 3-4, str. 14-21.
8. Oven Edvard: Cene na trgu bomo oklestili. Finance, Ljubljana, 2001, 181, str. 17.
9. Pavlin Aleš: Stanovanjska varčevalna shema: igra z ničelno vsoto. Finance, Ljubljana, 2000, 128, str. 3.
10. Pušnik Ksenja: Varčevanje ne povečuje le vrednosti premoženja, ampak tudi družbeno blaginjo. Večer, Ljubljana, 2000, 258, str. 3.
11. Ribič Mirjana: Nacionalna stanovanjska varčevalna shema je v slovenskih bankah prebudila... Večer, Ljubljana, 1999, 196, str. 4.
12. Vukovič Vesna: Varčevalna shema: Stanovanjsko varčevanje. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2000, 47, str. 58.
13. Zoltar Nataša: Stanovanjsko posojilo: Banke so krenile v napad. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 1999, 50, priloga str. 12.

## **VIRI**

1. Banka Slovenije. [URL: [http://www.bsi.si/html/povezave/seznam\\_bank.html](http://www.bsi.si/html/povezave/seznam_bank.html)], 15. 8. 2001.
2. Bilten Banke Slovenije, maj 2001. 105 str.
3. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema - Ključ do stanovanja. Ljubljana: Stanovanjski sklad RS, 1999. 8 str.

4. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema. Ljubljana: Stanovanjski sklad RS, januar 2000.
5. Nova ljubljanska banka d.d. [URL: <http://www.nlb.si>], 10. 8. 2001.
6. Poročevalec Banke Slovenije, št. 75, 17. september 2001.
7. SKB banka d.d. [URL: <http://www.skb.si>], 10. 8. 2001.
8. Stanovanjski zakon (Uradni list Republike Slovenije, št. 18/1991).
9. Stanovanjski sklad RS. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/stran1-3.htm>], 10. 9. 2001.
10. Zbirka računovodskih in finančnih predpisov 2001. Zakon o bančništvu. (Uradni list RS, št. 7/99).



