

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**NAJEMNIŠKA POLITIKA IN CENE NAJEMNIH STANOVANJ
V LJUBLJANI V PRIMERJAVI Z IZBRANIMI EVROPSKIMI
PRESTOLNICAMI**

Ljubljana, julij 2010

VESNA PODLOGAR

IZJAVA

Študent/ka Vesna Podlogar izjavljam, da sem avtor/ica tega diplomskega dela, ki sem ga napisal/a pod mentorstvom dr. Andreje Cirman, in da dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____ Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
1 STANOVANJE IN STANOVANJSKA POLITIKA	2
1.1 Stanovanjska politika	2
1.1.1 Cilji stanovanjske politike.....	3
1.1.2 Instrumenti in učniki stanovanjske politike	3
2 LASTNIŠKO IN NAJEMNIŠKO STANOVANJE	4
2.1 Razlike	4
2.1.1 Primerjalne prednosti in slabosti	5
2.2 Tveganja.....	7
3 NAJEMNO STANOVANJE	7
3.1 Politika do najemnih stanovanj.....	7
3.2 Tipi najemnih stanovanj.....	8
4 PONUDBA IN POVPRŠEVANJE NA STANOVANJSKEM TRGU	9
4.1 Usklajenost ponudbe in povpraševanja.....	9
4.2 Značilnosti povpraševalcev.....	10
4.3 Značilnosti ponudnikov	10
5 CENE NAJEMNIH STANOVANJ	11
5.1 Vrednost stanovanj in stanovanjski stroški.....	11
5.2 Nadzor nad najemninami	13
5.3 Gibanje najemnin	14
5.4 Dosegljivost stanovanj	14
6 NAJEMNE POLITIKE V IZBRANIH EVROPSKIH DRŽAVAH	15
6.1 Najemna politika v Sloveniji	15
6.1.1 Oblike najemnih stanovanj.....	15
6.1.2 Regulacija države	15
6.1.2.1. Nefitno najemno stanovanje.....	16
6.1.2.2 Subvencioniranje profitnih in nefitnih najemnih stanovanj	17
6.1.2.3 Osnovne lastnosti stanovanj in povpraševalcev	17
6.1.3 Najemna pogodba in varstvo najemnikov	17
6.1.4 Struktura stanovanjskega fonda	18
6.1.5 Višina najemnin v Ljubljani	19
6.2 Najemna politika v Avstriji.....	20
6.2.1 Oblike najemnih stanovanj.....	20
6.2.2 Regulacija države	20
6.2.2.1 Značilnosti javnih in nepridobitnih najemnih stanovanj	21
6.2.2.2 Značilnosti zasebnih najemnih stanovanj	22
6.2.2.3 Stanovanjske ugodnosti	22
6.2.2.4 Osnovne značilnosti stanovanj in povpraševalcev	22
6.2.3 Varstvo najemnikov	23
6.2.4 Struktura stanovanjskega fonda	23
6.2.5 Višina najemnin na Dunaju	24
6.3 Najemna politika v Franciji	24

6.3.1	Oblike najemnih stanovanj.....	24
6.3.2	Regulacija države	24
6.3.2.1	Nepridobitno najemno stanovanje.....	25
6.3.2.2	Zasebno najemno stanovanje.....	25
6.3.2.3	Stanovanjske ugodnosti	26
6.3.2.4	Osnovne lastnosti stanovanj in povpraševalcev	26
6.3.3	Varstvo najemnikov	27
6.3.4	Struktura stanovanjskega fonda	27
6.3.5	Višina najemnin v Parizu	27
6.4	Najemna politika v Nemčiji.....	28
6.4.1	Oblike najemnih stanovanj.....	28
6.4.2	Regulacija države	28
6.4.2.1	Vzhodna Nemčija	29
6.4.2.2	Socialno in nepridobitno najemno stanovanje.....	29
6.4.2.3	Zasebno najemno stanovanje.....	30
6.4.2.4	Stanovanjske ugodnosti	30
6.4.2.5	Osnovne značilnosti stanovanj in povpraševalcev	30
6.4.3	Varstvo najemnikov	31
6.4.4	Struktura stanovanjskega fonda	31
6.4.5	Višina najemnin v Berlinu	31
6.5	Najemna politika na Švedskem.....	32
6.5.1	Oblike najemnih stanovanj.....	32
6.5.2	Regulacija države	32
6.5.2.1	Javno in nepridobitno najemno stanovanje	32
6.5.2.2	Zasebno najemno stanovanje.....	33
6.5.2.3	Stanovanjske ugodnosti	33
6.5.2.4	Osnovne značilnosti stanovanj in povpraševalcev	33
6.5.3	Varstvo najemnikov	34
6.5.4	Struktura stanovanjskega fonda	34
6.5.5	Višina najemnin v Stockholmu	34
6.6	Najemna politika v Veliki Britaniji	35
6.6.1	Oblike najemnih stanovanj.....	35
6.6.2	Regulacija države	36
6.6.2.1	Javno in nepridobitno najemno stanovanje	36
6.6.2.2	Zasebno najemno stanovanje.....	37
6.6.2.3	Osnovne značilnosti stanovanj in povpraševalcev	37
6.6.3	Varstvo najemnikov	37
6.6.4	Struktura stanovanjskega fonda	38
6.6.5	Višina najemnin v Londonu	38
7	MERJENJE DOSEGLJIVOSTI STANOVANJ	39
	SKLEP.....	42
	LITERATURA IN VIRI	44

KAZALO TABEL

Tabela 1: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu (v %) v Sloveniji.....	18
Tabela 2: Oglaševane najemnine v Ljubljani v €/m ² , marec 2009.....	20
Tabela 3: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v Avstriji v letu 2008.....	23
Tabela 4: Povprečna najemnina na Dunaju avgusta 2008.....	24
Tabela 5: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v Franciji v letu 2007.....	27
Tabela 6: Povprečne najemnine v Parizu julija 2009.....	28
Tabela 7: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v Nemčiji v letu 2007.....	31
Tabela 8: Povprečne najemnine v Berlinu maja 2009.....	31
Tabela 9: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu na Švedskem v letu 2007.....	34
Tabela 10: Povprečna mesečna najemnina v Stockholmu septembra 2005.....	35
Tabela 11: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v Veliki Britaniji v letu 2007.....	38
Tabela 12: Povprečna najemnina v Londonu v € junija 2009.....	38
Tabela 13: Ocenjene vrednosti mediane bruto najemnine v letu 2009.....	39
Tabela 14: Povprečna neto mesečna plača v letu 2009.....	40

KAZALO SLIK

Slika 1: Gibanje povprečnih oglaševanih najemnin stanovanj v Ljubljani v €, junij 1995–december 2009.....	19
Slika 2: Gibanje povprečne letne najemnine na Švedskem od leta 1940 do 2007 v švedskih kronah.....	35
Slika 3: Stanovanjski stroški enočlanskega gospodinjstva kot razmerje med mediano najemnine in povprečne mesečne neto plače za izbrana evropska glavna mesta v letu 2009 v odstotkih.....	41
Slika 4: Stanovanjski stroški povprečnega gospodinjstva, izračunani kot razmerje med mediano najemnine in dveh povprečnih mesečnih neto plač za izbrana evropska glavna mesta v letu 2009 v odstotkih.....	41

UVOD

Mladi po končanem študiju začnemo svojo poklicno kariero in se želimo čim prej osamosvojiti. Prvo stanovanjsko vprašanje je za mnoge velik izziv, saj na začetku kariere še nimamo dovolj sredstev za lastno stanovanje. Poleg denarnih sredstev na odločitev, ali se bomo odločili za najemno ali lastno stanovanje, v veliki meri vplivajo tudi demografske spremembe in sprememba življenjskega sloga. Znižuje se velikost števila članov gospodinjstev, posledično pa povečuje število gospodinjstev, ki postajajo tudi vse kratkotrajneša. Značilnost današnje mladine je tudi večja odprtost in mobilnost. Vse več je tistih, ki jih zanima delo v tujini. Vse to pripomore do večjega povpraševanja po najemnih stanovanjih. Delež najemnih stanovanj se po državah razlikuje, ponekod je najemni status značilen za vse generacije, drugod samo za določene družbene in starostne razrede. Veliko je odvisno tudi od stanovanjske politike posamezne države in kateri vrsti stanovanjskega statusa daje prednost.

Namen mojega diplomskega dela je prikazati najemniške politike izbranih evropskih držav, in sicer Slovenije, Avstrije, Francije, Nemčije, Švedske in Velike Britanije, ter ugotoviti stanovanjske stroške njihovih glavnih mest. Pri pisanju diplomskega dela bom uporabila deskriptivno in primerjalno metodo. S pomočjo strokovne literature, strokovnih člankov ter internetnih virov bom predstavila najemniške politike izbranih evropskih držav. Na koncu bom z mednarodno primerjavo prikazala stanovanjske stroške izbranih glavnih mest.

Vsebinsko je diplomsko delo razdeljeno na sedem poglavij. V prvih petih poglavjih je predstavljen teoretičen pomen najema. V prvem poglavju predstavim osnovne značilnosti stanovanjske politike, njene cilje, instrumente in učinke. Sledi drugo poglavje, v katerem opredelim razliko med najemnim in lastnim stanovanjem. V tretjem poglavju predstavim dve glavni politiki do najemnih stanovanj. V naslednjem poglavju predstavim značilnosti ponudnikov in povpraševalcev. V petem se osredotočim na cene, kjer opredelim dejavnike, ki vplivajo na višino najemnine in metode določanja najemnine. V tem poglavju tudi predstavim nadzor nad najemninami ter kako se meri dosegljivost stanovanj. Šesto poglavje je najobsežnejše in predstavlja najemniške politike izbranih držav. Kot prvo so predstavljene oblike najemnih stanovanj ter regulacija države. Sledijo značilnosti profitnih in javnih oziroma socialnih stanovanj. Nato podam še nekaj osnovnih značilnosti stanovanj in povpraševalcev. Ob koncu za vsako državo predstavim še delež najemnih stanovanj glede na celotni stanovanjski sektor in višino najemnin. Diplomsko delo zaključim z mednarodno primerjavo o višini povprečne neto mesečne plače in povprečne mesečne najemnine za vsako od glavnih mest. Preverila bom hipotezo, ali so cene najemnih stanovanj v Ljubljani visoke v primerjavi z drugimi mesti. Diplomsko delo zaključim s sklepnimi mislimi.

1 STANOVANJE IN STANOVANJSKA POLITIKA

Stanovanje zadovoljuje človekovo potrebo po preživetju in je zato uvrščeno med temeljne človekove potrebe ali pravice (Boškić, 2002, str. 21). Definicija stanovanja se je z leti dopolnjevala od najbolj osnovne, ki je opredeljevala stanovanje zgolj kot zavetišče, do vse bolj kompleksne. Definicija »primerne stanovanja«, ki je bila zasnovana leta 1991 pri OZN, vsebuje med drugim zahteve kot so: pravna varnost stanovanjskega statusa, dostopnost do komunalnih storitev in infrastrukture, cenovna dosegljivost, primernost za bivanje, primernost lokacije, dostopnost ter kulturna primernost (gre za stanovanje kot izraz kulturne identitete in raznolikosti) (Mandič, 1996a, str. 62).

1.1 Stanovanjska politika

Večina sodobnih stanovanjskih politik je podpornega tipa, kar pomeni kvalitativno vlogo države pri stanovanjski oskrbi gospodinjestev. Delovanje države je na posredni in podporni funkciji drugih nosilcev stanovanjske oskrbe, kot so zasebne pridobitne in nepridobitne organizacije ter gospodinjstva pri samooskrbi z lastnim stanovanjem (Mandič, 1996a, str. 189). Stanovanjsko politiko tvorijo cilji, instrumenti in učinki.

Osrednji ukrepi stanovanjske politike, ki so splošen okvir za delovanje akterjev na ravni države, se delijo na naslednje tipe stanovanjskih režimov (Mandič, 1996a, str. 14–15):

- **skandinavski oz. socialnodemokratski tip**; njegova značilnost je, da so socialni programi dostopni vsem. Predstavlja visoko raven enakosti, dejavnost države je mnogo večja kot pri drugih tipih stanovanjskega režima. Statusno nevtralna je tudi stanovanjska podpora, kar pomeni, da ne daje prednost lastništvu pred najemništvom in obratno. Značilen je za Švedsko in Finsko;
- **kontinentalni oz. konservativno-korporativističen tip**; predstavlja intenzivno in raznovrstno podporo, kjer socialno stanovanje ni omejeno zgolj na javni sektor. Država postavlja enoten okvir, v pridobivanje in oddajanje socialnih stanovanj pa so vključeni še drugi akterji. Ta tip najdemo v Avstriji, Franciji in Nemčiji;
- **atlantski oz. liberalni tip**; državna pomoč je majhna in je namenjena samo družinam z nizkimi dohodki. Ta režim prevladuje na Irskem, v Veliki Britaniji in ZDA;
- **sredozemski oz. rudimentalni tip**; država se le minimalno vključuje v stanovanjski trg. To je značilno za Portugalsko, Španijo in Grčijo (Bilič, 2003, str. 6).

Dopolnilni ukrepi, ki dopolnjujejo stanovanjsko politiko, da se dosegajo socialni in družinski cilji, so v obliki denarnih dajatev ter v obliki posebnih storitev, ki so povezane s stanovanjem oziroma nastanitvijo (Mandič, 1996a, str. 14–15).

1.1.1 Cilji stanovanjske politike

Donner (2000, str. 38–41) cilje deli na primarne in sekundarne. Primarni cilj je, da se vsakemu gospodinjstvu zagotovi ustrezno veliko in kakovostno stanovanje po dosegljivi ceni. Država naj bi pri tem najbolj pomagala ranljivim skupinam - to so brezposelni, upokojenci, invalidi, enoroditeljske družine, družine z nadpovprečnim številom otrok, ločene osebe ipd.

Sekundarni cilji stanovanjske politike so na primer:

- povečanje lastniškega sektorja stanovanj,
- zamenjava zasebnega najemnega sektorja z javnim,
- prerazdelitev namembnosti stanovanj znotraj že obstoječega sklada,
- povečanje ponudbe z gradnjo novih stanovanj,
- izboljšanje stanovanjskih standardov z novo gradnjo,
- zmanjšanje stanovanjskih stroškov glede na dohodek gospodinjstev in
- izboljšanje stanovanjskih pogojev gospodinjstev.

1.1.2 Instrumenti in učniki stanovanjske politike

Za stanovanjsko politiko je značilno součinkovanje različnih ukrepov socialne, gospodarske in urbanistične politike ter njihov vzajemni vpliv. Instrumenti so lahko posredni, neposredni, avtomatični ali upravljani. Lahko so v denarju ali naravi, vidni ali pa nevidni (proračunski izdatki so vidni, na drugi strani davčne olajšave niso) (Mandič, 1996a, str. 25 in 97). Donner (2000, str. 48–51) instrumente deli v štiri osnovne skupine:

- **regulativni**; država intervenira ob grožnji pomanjkanja stanovanjske potrošnje in pa tudi v primerih, ko lastniki stanovanj povečujejo najemnino do mere, ko gospodinjstvom stanovanje ni več dosegljivo. Takrat država lastnikom prepreči to višanje cen z nadzorom in omejitvami, lastnikom pa s tem zmanjša dohodke od najemnin;
- **aktivacijski oziroma informacijski**; država zagotavlja kakovostne informacije o cenah in ponudbi nepremičnin na trgu, podpira razvoj eksperimentalne gradnje in uporabo izboljšav v gradbeni tehnologiji;
- **subvencije**; za državo predstavljajo največji strošek, a so po drugi strani najbolj zaželen oblika državne intervencije. Te subvencije so objektne in so na strani ponudnikov (subvencije za izgradnjo stanovanj) ali pa subjektne na strani potrošnikov (država najemnikom zniža najemnino na raven, da jim je še dosegljiva);

- **instrumenti konkurenčnosti;** država posega z neposredno konkurenco proti zasebnemu sektorju. Instrumenti, ki jih pri tem uporablja, so nižji stroški financiranja, nižje najemnine ipd.

Učinki politike so dejanske spremembe, ki nastanejo ob določenem ravnanju in obnašanju. Za spremljanje in vrednotenje rezultatov imamo določena merila, ki nam pri tem pomagajo. To so uspešnost, učinkovitost, ustreznost, pravičnost, primernost ter odzivnost (Mandič, 1996a, str. 23–24).

2 LASTNIŠKO IN NAJEMNIŠKO STANOVANJE

Pravni sistem določa različne pravice in dolžnosti, po katerih se razlikujeta lastniški in najemniški stanovanjski status (Cirman, 2002, str. 163).

Gospodinjstva in posamezniki se odločajo za različno obliko stanovanjskega statusa. Razlogov, zakaj izberejo lastniško ali najemniško obliko stanovanja, je več. Študentje in delavci na začasnem delu v določenem lokalnem okolju potrebujejo stanovanje le za določeno študijsko ali delavno obdobje, zato največkrat povprašujejo po najemnih stanovanjih. So pa tudi gospodinjstva ali posamezniki, ki si lastniškega stanovanja s svojimi omejenimi dohodki ne morejo privoščiti. Razlogov je še mnogo več. V nadaljevanju si pogledajmo, katere so razlike, prednosti, slabosti in tveganja obeh vrst stanovanjskega statusa.

2.1 Razlike

Naj najprej navedem nekaj osnovnih razlik, ki jih prinašata oba statusa. Prednosti lastnika stanovanja so njegova varnost in stabilnost, večja varnost na stara leta, z lastništvom ima višji status v družbi, možnost pritikline (npr. vrt), stanovanje mu predstavlja premoženje in naložbo, ki jo lahko zapusti dedičem, z zastavno pravico nepremičnine pa ima tudi boljši dostop do posojil. Na drugi strani pa so tudi nekatere ugodnosti, ki jih lahko uživa najemnik stanovanja. Tako najemnik lahko bolje izrabi poklicne priložnosti, kot najemnik se lažje seli na druge lokacije, zaradi česar lažje menja delovno mesto, ima prosto odgovornost za vzdrževanje stanovanja, ob (nenačrtovanem) povečanju ali zmanjšanju družine nima premajhno ali preveliko stanovanje, saj se lahko hitro preseli v okoliščinam bolj primerno stanovanje (Mandič, 1996a, str. 71–72).

Kot navaja Jim Kemeny (v Mandič, 1996, str. 76–77), se statusa razlikujeta tudi glede časovne porazdelitve stanovanjskega stroška. Pri lastniškem stanovaju je odplačevanje

skoncentrirano v zgodnjem družinskem ciklu. Gospodinjstvo v večjem delu plača stanovanje vnaprej. Življenska doba stanovanja je približno 60 let, običajno pa gospodinjstvo odplačuje posojilo 20 do 25 let. Pri najemniku pa zasledimo kolektivizirano obliko odplačevanja stroška, saj se ta porazdeli skozi celoten čas stanovanja oziroma gospodinjstva.

2.1.1 Primerjalne prednosti in slabosti

V literaturi zasledimo, da avtorji različno zagovarjajo prednosti oziroma slabosti lastniškega in najemniškega stanovanjskega statusa. Kot največji zagovornik lastništva pred najemništvom, je Peter Saunders, ki je menil, da ima lastništvo velik ekonomski, politični, socialni in tudi psihološki pomen (Cirman, 2002, str. 164). Po njegovem mnenju sta glavni prednosti lastništva akumulacija premoženja ter zagotavljanje ontološke varnosti¹. Z lastništvom stanovanja posameznik zadovoljuje omenjeno potrebo, ker mu lastništvo predstavlja samostojnost, varnost in osebno identiteto (Mandič, 1996a, str. 74).

Glede na to, da je veliko zagovornikov lastništva pred najemništvom, si pogledajmo, katere so njegove prednosti in slabosti. Najprej bom predstavila ekonomske in socialne prednosti lastništva na ravni posameznika, nato pa še na ravni družbe.

Na ravni posameznika (Cirman, 2002, str. 168–178):

- **večja stanovanjska varnost**; ker imajo lastniki večji nadzor nad stanovanjem, lahko stanovanje prilagodijo svojim potrebam in okusu, bivajo v kakovostnejših stanovanjih, njihovi stanovanjski izdatki pa so padajoči;
- **večja finančna varnost**; s tem ko lastniki nepremičnin povečujejo premoženje imajo boljši dostop do dolžniških finančnih virov, starostniki naj bi že pretežen del nepremičnine odplačali, kar jim omogoča ugoden likvidnostni položaj kljub znižanju tekočih dohodkov zaradi upokojitve. Ob naštetih prednostih pa naj vendarle opozorim še na morebitne slabosti. Nepremičnine so glede na ostale naložbe precej nelikvidne, posledično je njihovo unovčenje povezano z visokimi transakcijskimi stroški, vrednost naložbe je precej odvisna tudi od obsega vzdrževanja in vlaganja v nepremičnino (le ta je nižja pri manj premožnih gospodinjstvih, ki imajo problem tudi z odplačevanjem posojil ter vzdrževanjem starejših stanovanj);
- **večje življenjsko in bivalno zadovoljstvo ter boljše zdravstveno stanje**; večje življenjsko zadovoljstvo je ob občutku dosežka, ko posameznik uresniči željo po lastništvu, če predvidevamo, da je to želja vsakega posameznika. Nekateri lastniki

¹ Kot pojasnjuje Giddens (v Mandič, 1996a, str. 74) je ontološka varnost potreba posameznika, da mu je svet znan in obvladljiv. Posameznik verjame, da sta naravni ter družbeni svet takšna, kot sta videti, kar vključuje tudi osnovne ekstenzenčne parametre predstave o sebi ter družbene identitete.

najdejo zadovoljstvo, če lahko sami vzdržujejo, izboljšujejo in nadzirajo stanovanje. Pri bivalnem zadovoljstvu mislimo na posameznika, ki je zadovoljen s stanovanjem in njegovo okolico. Na podlagi različnih raziskav, naj bi bili lastniki bolj zadovoljni kot najemniki. S tem, ko naj bi lastniki živeli v kakovostnejših nepremičninah z boljšim dostopom do dolžniških finančnih virov, pa naj bi bili tudi v boljšem zdravstvenem stanju.

Na ravni družbe pa so prednosti in slabosti naslednje (Cirman, 2002, str. 168–178):

- **lastniki bolje vzdržujejo svoje nepremičnine;** ker naj bi zmanjšana kakovost stanovanja neposredno prizadela lastnika, si ta prizadeva za čimboljše vzdrževanje stanovanja;
- **negativen vpliv na trg dela;** lastniki se zaradi visokih transakcijskih stroškov niso pripravljene seliti, četudi se zmanjšajo zaposlitvene možnosti v njihovem lokalnem okolju. Avtorja Green in Hendershott (v Cirman, 2002, str. 186–178) opozarjata, da imajo največ problemov z mobilnostjo gospodinjstva v srednjem starostnem razredu. Če se povečajo obrestne mere in lastniki prodajo stanovanje (za katerega so plačevali relativno nižjo obrestno mero) in ga nadomestijo z novim stanovanjem na drugi lokaciji, za katerega morajo plačati več zaradi višjih obrestnih mer, se raje odločijo za brezposelnost in čakajo na boljše gospodarske razmere. Pri mlajših gospodinjstvih naj bi bil ta učinek precej manjši, ker so manj navezani na določeno okolje, prav tako posedujejo tudi manj premoženja na podlagi nepremičnin;
- **vpliv na trg kapitala;** lastniki stanovanj svoje finančno premoženje nalagajo bolj nerazpršeno (ker njihov delež v nepremičnino močno presega delež, ki naj bi ga nepremičnine zavzemale v optimalno razpršenem premoženju) in konservativno, saj njihov mesečni obračun bremenijo (visoki) stroški odplačevanja posojil in se zato niso pripravljene izpostavljati večjemu tveganju;
- **vpliv na prerazdelitev premoženja;** kot sem že omenila zgoraj, zaradi precejšnega deleža nepremičnine v premoženju posameznika, to omogoča večjo izenačenost premoženja med gospodinjstvi;
- **vpliv na vzgojo otrok;** v preteklosti so različni avtorji s pomočjo raziskav dognali, da lastništvo stanovanj ugodno vpliva na izobrazbo in vedenje otrok. Otroci lastnikov stanovanj so dosegli boljšo izobrazbo in kasneje imeli višje plače, verjetnost mladoletnega prestopništva in opustitve šolanja je bila manjša. Ker naj bi lastništvo ugodno vplivalo na kakovost domačega okolja, naj bi s tem imeli tudi ugoden učinek na otrokove umske sposobnosti;
- **večja kakovost bivanja v lokalnem okolju in investicije v socialni kapital;** lastniki vlagajo več v stanovanje kot najemniki, ker koristi od vlaganj uživajo daljše časovne obdobje (Cirman, 2002, str. 168–178).

2.2 Tveganja

Pri obeh stanovanjskih statusih obstajajo tudi določena tveganja. Za najemnika so to tveganja (Cirman, 2002, str. 167–168):

- povezana s kakovostjo vzdrževanja; kakovost vzdrževanja je pretežno odvisna od lastnika stanovanja. To tveganje nekoliko zmanjšujejo minimalni standardi vzdrževanja, ki jih določa zakonodaja;
- obnovitve pogodbe; to tveganje zmanjšuje zakonodaja in pa izbor najemodajalca;
- lokalnega okolja; kakovost stanovanjskih storitev lahko zmanjšajo spremembe, na katere najemodajalec nima vpliva (npr. zaprtje trgovin);
- prihodnje višine najemnin; proti temu se lahko zavarujejo s pogodbo, kjer vključijo določbo o omejitvi povečanja najemnin, pomaga pa lahko tudi država z nadzorom nad najemninami.

Tveganja na ravni lastnika pa so (Cirman, 2002, str. 167–168):

- stroški vzdrževanja; stroški vzdrževanja so morda višji od pričakovnih. Ta problem deloma rešuje zakonodaja z obravnavo skritih napak na kupljenih nepremičninah;
- stroški dolžniškega financiranja; v primeru spremenljive obrestne mere pri odplačevanju stanovanjskega posojila se obrok zviša. Zato naj bi lastniki zmanjšali to tveganje s pridobitvijo posojila, ki ima nespremenljivo obrestno mero;
- lokalno okolje; ob spremembah v lokalnem okolju ima lastnik manj možnosti za odselitev, vrednost nepremičnine pa se mu zmanjša;
- spremembe cen; lastnikom se zmanjša premoženje, če se znižajo cene nepremičnin. Zakonodaja to rešuje z obdavčitvijo kapitalskih dobičkov;
- sposobnost odplačevanja posojila; če se znotraj gospodinjstva spremeni sposobnost odplačevanja posojil. Pred tem naj bi se zavarovali z različnimi zavarovanji (npr. zavarovanje posojila za primer brezposelnosti).

3 NAJEMNO STANOVANJE

3.1 Politika do najemih stanovanj

Kemeny (1995, str. 50–56) trdi, da poznamo dva različna pristopa pri obravnavanju najemnih politik v posameznih državah. To sta **dualistični** in **unitarni sistem**.

Dualistični sistem je značilen za anglosaksonski model in razlikuje med zasebnim in javnim najemom. Omenjena najema nista med seboj povezana in posledično tudi ne

konkurirata med seboj. Gre za dva različna sistema. Zasebni najemni trg je bolj ali manj reguliran in je prepuščen tržnemu mehanizmu, za katerega so značilne visoke tržne najemnine, medtem ko pri javnem najemu poteka alokacija glede na dohodkovni cenzus. Javni najem je močno reguliran s strani države in je namenjen osebam, ki svojega stanovanjskega problema ne morejo rešiti v zasebnem najemnem sektorju. Dohodkovni cenzus in drugi vstopni kriteriji so prisotni zaradi velikega povpraševanja po neprofitnih oziroma stroškovnih najemninah. Zaradi vseh prisotnih kriterijev takšen sistem postane nepriljubljen, zato ga uvajajo države, ki bi rade zmanjšale pomen socialnega najemnega sektorja. Države bi na ta način tudi rade spodbudile zasebno lastništvo. Tako ta sistem zasledimo v državah, kjer je prisoten majhen delež najemnikov. To so predvsem angleško govoreče države Velika Britanija, ZDA, Irska, Kanada, Avstralija, Nova Zelandija, pa tudi Islandija ter Finska (Kemeny, 1995, str. 50–56). Značilnost anglosaksonskega modela je, da prehaja iz »množičnega modela« v »rezidualni model«. To pomeni, da je socialnih stanovanj vse manj, so slabše kakovosti, uporabljajo pa jih gospodinjstva z več socialnimi težavami (Mandič, 2002, str. 134–137).

Unitarni sistem pozna enoten najemni sektor, kar pomeni, da si zasebni in javni sektor med seboj konkurirata. Klasično razlikovanje med zasebnim in javnim ni več primerno, uporablja pa se izraz »socialna stanovanja«. Podpore ni deležen samo socialni sektor, ampak jo v enaki meri uživa tudi zasebni. Ko neprofitne stanovanjske organizacije dosežejo visok delež v ponudbi stanovanj, postanejo »*market leader*« in lahko omejujejo dobičke zasebnim najemodajalcem. Slednje pa je v nasprotju z dualnim sistemom, kjer zasebniki prejema visoke profitne najemnine. Na ta način najemni trg postane zanimiv za gospodinjstva in niso najemna stanovanja nič manj privlačna kot lastna. V državah, kjer najdemo ta sistem, to so Nemčija, Avstrija, Švica, Švedska, Nizozemska, zasledimo precejšen delež najemnikov (Kemeny, 1995, str. 56–58).

3.2 Tipi najemnih stanovanj

V literaturi zasledimo različne tipe najemnih stanovanj. Različna poimenovanja posameznih vrst najemenih stanovanj so zaradi mednarodnih razlik med njimi. V splošnem so to:

- **zasebno (špekulativno, komercialno, pridobitno) najemno stanovanje;** bistvo tega tipa stanovanja je, da lastniku predstavlja naložbo, ki mu prinaša dobiček, pri čemer najemnino prosto oblikuje. Izraz špekulativno najemno stanovanje se danes redko uporablja, saj država z različnimi posegi v stanovanjski trg (tehnični in pravni standardi) preprečuje doseganje visokih dobičkov najemodajalcev. Nevtralnejši izraz je zasebno, komercialno, pridobitno ali profitno najemno stanovanje (Mandič, 1996a, str. 51–52);

- **javno/socialno najemno stanovanje;** pri tej obliki najemnih stanovanj največjo vlogo igrajo država, njene agencije še posebej pa lokalne oblasti, ker je v njihovi domeni pridobivanje in oddajanje stanovanj. Ta stanovanja so namenjena selekcionirani skupini in so zmernega stanarda (Mandič, 1996a, str. 52–54). Med državami zasledimo različno pojmovanje javnega oziroma socialnega stanovanja. Razlika je naslednja. Izraz javno stanovanje se je uveljavil v »anglosaksonskem modelu«, kjer javni najem pomeni ostro nasprotje zasebnemu najemu. Razlike so predvsem v varnosti najemnega statusa, pravic do razpolaganja, določanja najemnin in drugih kriterijev. V t. i. »kontinentalnih državah« pa se je uveljavil izraz socialno najemno stanovanje. V teh državah se kaže pojav izginjanja razlik med javno in zasebno stanovanjsko oskrbo. Izraz socialni najem pa pomeni prisotnost zakonskih, institucionalnih, finančnih in političnih okvirov, na podlagi katerih tudi nejavni ponudniki delujejo v najemniškem sektorju (Mandič, 2002, str. 132–133);
- **nepridobitno/zadružno stanovanje;** nepridobitne stanovanjske organizacije pridobivajo ter oddajajo nepridobitna stanovanja. Pri tem upoštevajo načelo pokrivanja stroškov ter s tem delno ali popolno odpovedovanje dobičku. Glavni obliki teh organizacij sta stanovanjska zadruga in stanovanjsko združenje. Značilnost zadruga je, da nastopa kot pravna oseba, ki ima v lasti več stanovanj. S stanovanji lahko prosto razpolaga, zanje pridobi posojilo, jih vzdržuje, upravlja ter daje v najem svojim članom. Član zadruga pa nastopa kot delničar in ima zato pravico, da upravlja celotno premoženje. Zadrugi plačuje najemnino v zameno za funkcionalne stroške in uporabo stanovanja. Temelj stanovanjskega združenja je, da stanovanja oddaja tretjim osebam, pri čemer najemniki nimajo upravljalnih pravic. Na podlagi koncesije, s katero država dovoljuje združenju opravljanje storitve namesto nje, se v združenju odpovejo dobičku, prevzemajo pa tudi določena tveganja, saj država določa določene pogoje gospodarjenja, kot so dogovorjena višina najmenine, oskrba z ugodnimi posojili ipd. (Mandič, 1996a, str. 54–55).

4 PONUDBA IN POVPRASEVANJE NA STANOVANJSKEM TRGU

4.1 Usklajenost ponudbe in povpraševanja

Ekonomska teorija nas uči, da je za popolno delovanje (najemnega) trga pomembno ravnotežje med ponudbo in povpraševanjem. V primeru presežnega povpraševanja se cene zvišajo in pospeši se gradnja novih stanovanj. Ob presežni ponudbi se cene znižajo, kar je za najemnike precej ugodnejše, vendar bodo ponudniki zaradi doseganja večjih dobičkov slej ko prej zmanjšali ponudbo.

V nadaljevanju si na kratko pogledimo, kaj je v splošnem značilno za povpraševalce in ponudnike najemnih stanovanj. V poglavju najemne politike v izbranih evropskih državah bom podrobneje opisala, kaj je značilno za ponudnike in povpraševalce najemnih stanovanj v posameznih državah.

4.2 Značilnosti povpraševalcev

Povpraševanje je odvisno od splošnega gospodarskega razvoja, lokalnega gibanja cen, sedanjega in prihodnjega dohodka gospodinjestev kakor tudi od individualnih potrošnikovih preferenc. Med dejavnike uvrščamo tudi razvoj prebivalstva, strukturo gospodinjstva ter kupno moč (Donner, 2000, str. 7).

Naloga države na strani povpraševanja je, da določi ciljne skupine ljudi, ki jim z različnimi oblikami podpore izboljša kupno moč (Cirman, 2006, str. 55).

Tipični najemnik danes ni več tradicionalna družina, temveč vse pomembnejšo vlogo igrajo enočlanska gospodinjstva, starejše osebe, imigranti ipd. Enočlanska gospodinjstva posledično pomenijo tudi večje število gospodinjestev. V nadaljevanju si pogledimo trende v povpraševanju, ki bodo v prihodnosti vse bolj vplivali na spremenjeno ponudbo in povpraševanje po stanovanjih.

Glavni sociološki in demografski trendi, ki bodo v bližnji prihodnosti vse bolj zaznamovali stanovanjske trge, so naslednji (Czischke, & Pittini, 2007 str. 20–21):

- starajoče prebivalstvo,
- priseljevanje (tujcev),
- podeželsko-urbane migracije,
- vse večji delež enočlanskih gospodinjestev,
- zmanjševanje števila članov gospodinjestev,
- povečevanje števila gospodinjestev,
- velik delež mladih gospodinjestev, ki vstopajo na stanovanjski (najemni) trg.

4.3 Značilnosti ponudnikov

Na strani ponudbe nastopajo najemodajalci, ki želijo oddati stanovanje. To so zasebni investitorji ter pod vplivom države ali drugih lokalnih oblasti, razna javna, socialna oziroma nepridobitna stanovanjska združenja. V primeru premajhne ponudbe so najbolj ogrožena gospodinjstva z najnižjimi dohodki, ki si brez pomoči države ne morejo zagotoviti (primerne) stanovanja. Zato na trg posega država s svojo socialno

stanovanjsko politiko, da svojim državljanom zagotovi temeljno človekovo pravico po bivanju v dostopnem in kakovostnem stanovanju.

Od leta 1980 se je vladni nadzor nad stanovanjsko politiko v razvitem svetu v splošnem začel zmanjševati. V večini evropskih držav je prišlo do decentralizacije stanovanjske politike, kar je spremenilo odnos med državo in ponudniki socialnih stanovanj. Standardizirano produkcijo in hierarhičen nadzor socialnega stanovanjskega sektorja je zamenjal sistem pogodbenih razmerij in povečana neodvisnost ponudnikov. To je povzročilo večjo svobodo, hkrati pa tudi odgovornost na lokalni ravni. Z novo vlogo so začeli stremeti k večji učinkovitosti in odgovornosti (Czischke, & Pittini, 2007 str. 26–28).

Ponudniki se pri svojem delu soočajo s številnimi izzivi. Ob vse manjši državni podpori se srečujejo z vse večjo konkurenco. Prilagajati se morajo spremenjenim trendom v povpraševanju. Značilen je trend preseljevanja prebivalstva iz podeželja v urbana središča. Posledica je neustrezna razporejenost stanovanj, kar povzroča veliko praznih stanovanj v ruralnih predelih in nasprotno veliko pomanjkanje v večjih mestih. Zaradi zmanjšanja števila članov gospodinjstev morajo zagotavljati vse večjo ponudbo manjših stanovanj in kot posledico starajočega prebivalstva večji delež oskrbovanih stanovanj kot v preteklosti. V izogib prostorski segregaciji morajo omogočiti različnim profilom najemnikov bivanje v istem stanovanjskem naselju.

5 CENE NAJEMNIH STANOVANJ

5.1 Vrednost stanovanj in stanovanjski stroški

Vrednost stanovanja je podlaga za določanje višine najemnine. Stroškovno vrednost stanovanja, ki je osnova za določanje višine najemnine, določajo cene gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del, cena zemljišča in komunalni prispevki. Najemnine se določajo različno glede na posamezne vrste najemnih stanovanj. Tržna najemnina lastnikom stanovanj prinaša določen donos, neprofitne najemnine pa so pogosto v višini osnovnih stroškov stanovanja. V nadaljevanju si pogledjmo, kaj vse določa višino najemnine in katere metode pri tem uporabljamo.

Neprofitna najemnina v večini primerov predstavlja nadomestilo za uporabo stanovanja. Pokriva stroške v najširšem pomenu besede. Mednje uvrščamo stroške vzdrževanja in zavarovanja, stroške opravljanja upravnih storitev, amortizacijo in stroške financiranja, ki so bili vloženi v stanovanje. Stroški se razlikujejo glede na stanovanja starejša in mlajša od 60 let (Mišič & Pavlin, 2008, str.134). Neprofitni najemniki plačujejo tudi obratovalne stroške. **Obratovalni stroški** so stroški dobav in storitev za skupne ter posamezne dele,

varstvo pred požarom in zagotavljanje pred zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišna opravila, občasni stroški kot denimo deratizacija, dezinfekcija, žalni aranžma in drugo (Kac, 2009, str. 30).

Tržna najemnina se, kot pove že njeno ime, prosto oblikuje na trgu, na podlagi ravnotežja ponudbe in povpraševanja. Imeti mora nek donos, da ponudniki z njim upravičijo smisel naložbe za doseganje kapitalskega dobička. Zakon poseže z različnimi oblikami nadzora nad najemninami, ko pride do previsokih najemnin.

Stanovanjski stroški, ki jih plačujejo najemniki in niso vključeni v najemnino, variirajo med letom. Zaradi ogrevanja so najvišji v zimskem obdobju, od novembra do aprila. Poleg stroškov ogrevanja, so pomembni še stroški elektrike, interneta, telefonije ter potrošnih storitev (<http://mojevro.finance.si/>). Najemniki morajo vsako leto plačati tudi nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča (NUSZ), ki se plačuje od površine nezazidanega stavbnega zemljišča. Višino določajo občine, ki lahko tudi določijo pogoje za delno ali popolno oprostitev plačila (<http://gbd-nepremicnine.si/>).

Pri ocenjevanju najemnine je pomembno tudi, katera vrsta površine se uporabi za izračun najemnine. Ločimo neto tlorisno površino, zazidano površino, bruto tlorisno površino in površino intra muros². Najpogosteje je v uporabi neto tlorisna površina (Srednik, 2008, str. 249).

Najemnine se določajo na podlagi različnih metod. Ločimo naslednje vrste metod določanja višine najemnin (Oxley, 2009, str. 20):

- na podlagi podobnih stanovanj,
- na podlagi sistemskih točk, kjer se upoštevajo določene postavke kot na primer velikost, kakovost, lokacija,
- na podlagi stroškov pridobitve stanovanja, kjer razlikujemo dve možnosti. Pri prvi se upošteva stroške posameznega stanovanja, pri drugi pa stroške vseh stanovanj v določeni stavbi ali celo občini in se nato stroški razporedijo na posamezno stanovanje glede na kakovost posamezne enote in ostale stroške.
- na podlagi dohodkov najemnikov.

Višino najemnine najlažje določijo cenilci ter nepremičninski posredniki, ki se ukvarjajo s posredovanjem primerljivih nepremičnin. Glavni dejavniki, ki jih upoštevajo pri določanju višine najemnine so naslednji (<http://slonep.net/>):

- lokacija je ena izmed najpomembnejših determinant. Najvišje najemnine so običajno v centru mesta;

² Intra muros je bruto tlorisna površina, od katere je odšteta površina zunanjih sten (Zupančič, 2005, str. 29).

- dostopnost do javne infrastrukture (šola, javni potniški promet, trgovine, banke in zdravstvene ustanove);
- opremljenost stanovanja, pri čemer boljše opremljena stanovanja dosegajo višje najemnine;
- komunalni in drugi priključki (vodovod, kanalizacija, telefon, internet in kabelska televizija);
- starost in ohranjenost stanovanja;
- število razpoložljivih parkirnih mest;
- lega in razporeditev prostorov.

Tržne najemnine so načeloma višje od neprofitnih, vendar ne nujno vedno. V določenih primerih zasebni ponudniki znižajo najemnine do mere, ki je nižja od neprofitne, z namenom ostati še naprej na trgu (Donner, 2000, str. 83).

5.2 Nadzor nad najemninami

Eden izmed državnih instrumentov za zaščito najemnikov je nadzor nad najemninami. Po tem, ko je že pred leti postal delno staromodni, zadnja leta spet nekoliko pridobiva na pomenu. Ta nadzor je med državami različen, nekje ga sploh ni (Slovenija), drugje pa izredno pomemben (Nemčija), kjer so najemniki pred neupravičenim dvigom najemnin zelo dobro zaščiteni. Poznamo različne tipe nadzora nad najemninami. Vsem je skupen osnovni cilj, omejevanje zviševanja najemnin. Na ta način se poveča zaščita najemnikov in zmanjšajo donosi najemodajalcev (Ball, 2009, str. 16).

Argumenti, ki so v prid nadzoru, so zagotavljanje cenovno dostopnih stanovanj za vsakogar, preprečevanje segregacije in omejitev volatilnosti najemnin. Nadzor je v pomoč tudi družinam z nižjimi dohodki, ki ob spremembi števila članov gospodinjstva potrebujejo novo stanovanje. Kjer nadzora ni, te družine zaradi visokih transakcijskih stroškov ostanejo v stanovanjih kljub zviševanju najemnine, ali pa so se prisiljene preseliti v stanovanje slabše kakovosti, da so sposobne plačevati najemnino (ECB, 2003, str. 27).

Nadzor mora biti minimalen, saj v nasprotnem primeru za seboj pusti številne negativne posledice. Ponudniki najemnih stanovanj zaslužijo nižje donose, zato se zmanjša interes za gradnjo novih stanovanj. Prav tako začnejo lastniki vlagati manj v upravljanje in obnovo najemnih stanovanj. Zgodi se lahko, da lastniki ne morejo pokriti niti osnovnih stroškov v zvezi z njihovo lastnino. Mobilnost najemnikov se zmanjša, kot sem že zgoraj omenila zaradi visokih transakcijskih stroškov. Zviševanje najemnin utegne pripeljati do ustrahovanja najemnikov in ilegalnega obnašanja lastnikov v primeru, ko je dovoljeno zviševanje praznih stanovanj.

Najbolj značilna oblika nadzora je, da se prvotne najemnine določijo svobodno z omejenim zneskom povišanja najemnine, kot na primer v Franciji, kjer se najemnine lahko povišajo skladno z indeksom stroškov gradnje. Drug ukrep je določitev maksimalne najemnine, ki velja za nove in stare najeme (<http://globalpropertyguide.com/>).

5.3 Gibanje najemnin

Gibanje najemnin najemnih stanovanj je odvisno od številnih dejavnikov. Na splošno je gibanje najemnin manj ciklično kot gibanje cen stanovanj zaradi regulatornih ukrepov. Kakšno bo gibanje, narekujeja predvsem ponudba in povpraševanje. V primeru povečane ponudbe najemnih stanovanj, najemnine padejo in nasprotno, ob manjši ponudbi oziroma večjem povpraševanju se najemnine povečajo.

Razlog za zviševanje najemnin je lahko tudi prepočasno zviševanje v prejšnjih letih, ko ni sledilo hitri rasti cen stanovanj (Križnik, 2009, str. 15). Pogosto je v najemni pogodbi s klavzulo določeno, da najemodajalci lahko zvišajo najemnino, skladno s stopnjo splošne rasti cen (<http://finance.si/>). Najemnine predstavljajo pomembno komponento za izračun harmoniziranega indeksa cen življenjskih potrebščin (HICP). Od leta 1997 in do leta 2003 so se najemnine v državah Evropske unije v povprečju zviševale za 1,7 %, kar je bilo enako povprečni stopnji inflacije v tem obdobju v članicah Evropske unije (ECB, 2003, str. 27). Od leta 2003 in do leta 2009 je stopnja inflacije znašala v povprečju 2,2 % (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/>). Podatke, ali so tudi v tem obdobju najemnine sledile gibanju inflacije, je bilo težje pridobiti.

5.4 Dosegljivost stanovanj

Dosegljivost stanovanja predstavlja sposobnost gospodinjstva, da si s svojim dohodkom lahko zagotovi stanovanje v ustrezni velikosti ter z njim zadovolji vsaj minimalne fizične in sanitarne standarde. Mere dosegljivosti razdelimo na dosegljivost najemnih stanovanj in dosegljivost lastniških stanovanj. Kot indikator merjenja dosegljivosti najemnih stanovanj se je uveljavilo razmerje med mediano letne najemnine in mediano letnega dohodka najemnika. Pokaže nam obremenitev najemnikovega dohodka s stroški za stanovanjske storitve. S tem se ugotavlja, ali je gospodinjstvo v stanovanjski stiski (ang. *housing hardship*) ali ne. V primeru, ko se za stanovanjske storitve potroši več kot 30 % razpoložljivega dohodka gospodinjstva, govorimo o stanovanjski stiski (Cirman, 2006, str. 61).

Pri merjenju dosegljivosti se pojavljajo nekatere metodološke težave. Prvi razlog je preferenca potrošnikov. Gospodinjstva, ki cenijo kakovost bivanja, za stanovanjsko potrošnjo namenoma dajejo večji delež svojega dohodka kot tista, ki imajo visok delež zaradi prenizkega dohodka. Druga metodološka težava je opredelitev dohodka (trajni ali tranzitorni dohodek gospodinjstev, likvidni dohodek). Različna je lahko tudi opredelitev stanovanjske potrošnje (prostovoljna ali neprostovoljna stanovanjska potrošnja), nominalna ali realna najemnina (Cirman, 2006, str. 61–62).

6 NAJEMNE POLITIKE V IZBRANIH EVROPSKIH DRŽAVAH

6.1 Najemna politika v Sloveniji

6.1.1 Oblike najemnih stanovanj

Stanovanjski zakon, ki je stopil v veljavo 14. 10. 2003, določa naslednje oblike najemnih stanovanj (SZ, 2003, 83. člen):

- neprofitno najemno stanovanje; to je stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja;
- tržno najemno stanovanje; stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu;
- službeno najemno stanovanje; stanovanje se oddaja, da se zadovoljijo službene potrebe;
- namensko najemno stanovanje; z njim se rešuje institucionalno varstvo starejših oseb, upokoencev ali posebnih skupin odraslega prebivalstva.

6.1.2 Regulacija države

Slovenija je v devetdesetih letih dvajsetega stoletja prešla iz oskrbovalnega v podporni tip stanovanjske oskrbe (Cirman, 2006, str. 76). Takrat je bil v okviru stanovanjske politike zadnji večji poseg države v trg najemnih stanovanj. V letu 1991 je namreč po določbah t. i. Jazbinškovega stanovanjskega zakona privatizirala javni najemni fond (Šarec, 2008, str. 82).

V 78. členu Ustave RS je določeno, da je država zadolžena za »ustvarjanje možnosti, da si državljani pridobijo primerno stanovanje« (Mandič, 1996, str. 146). V pomoč pri uresničevanju tega cilja so ji Stanovanjski svet, Stanovanjski sklad RS, Nacionalni stanovanjski program ter neprofitne stanovanjske organizacije. Z njihovo pomočjo država

določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu, zagotavlja sredstva za izvedbo nacionalnega stanovanjskega programa, skrbi za razvojno raziskovalno dejavnost, spremlja višino najemnine glede na vrsto najemnih stanovanj ter ustanovi nacionalni svet, ki skrbi za varstvo pravic najemnikov (SZ, 2003, 141. člen).

Kot sem že omenila, se profitne najemnine prosto oblikujejo na trgu, zato država na določanje teh najemnin nima velikega vpliva. V Sloveniji ni posebnih regulativ glede nadzora nad najemninami. Stanovanjski zakon ščiti najemnike profitnih stanovanj le s tem, da določa **oderuško najemnino**. To je najemnina, ki za več kot 50 % presega povprečno tržno najemnino v posamezni občini v primerjavi z enakim ali podobno kategoriziranim stanovanjem. Pri tem je potrebno upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja. Če je dokazana oderuška najemnina, mora najemodajalec najemniku vrniti preveč plačano najemnino (SZ, 2003, 119. in 120. člen).

6.1.2.1. Neprofitno najemno stanovanje

Dejstvo je, da v Sloveniji kronično primanjkuje neprofitnih stanovanj. Razloge lahko najdemo v premajhnem investiranju javnih sredstev, odsotnosti učinkovitih instrumentov, s katerimi bi ohranjali javno stanovanjsko premoženje in zagotavljali reinvestiranje pobranih najemnin v gradnjo novih. K temu naj dodamo še pomanjkanje instrumentov, ki bi spodbujali vlaganje zasebnega kapitala v neprofitno stanovanjsko gradnjo (Šarec, 2008, str. 82).

Upravičenci do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja so državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo potrebne pogoje in merila, določene s pravilnikom. Pri razpisu za neprofitno najemno stanovanje opredeli občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija upravičence, ki so upravičeni kandidirati na posameznem razpisu. Pri tem se upošteva razmerje med dohodki prosilca in njegovih ožjih družinskih članov do povprečne neto plače v državi. Poleg ostalih določenih pogojev imajo prednost pri pridobitvi neprofitnega stanovanja družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi ter mlade družine, invalidi, družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so v podnajemu, ter tisti prosilci, ki so glede na poklic, ki ga opravljajo, pomembni za posamezno lokalno skupnost (Horvat, 2004, str. 14).

Neprofitne najemnine se oblikujejo tako, da dosegajo največ 4,68 % od vrednosti stanovanja. Najemnina pokriva stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravnih storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje, in pripadajoče skupne dele stanovanjske stavbe (Horvat, 2004, str. 14).

6.1.2.2 Subvencioniranje profitnih in neprofitnih najemnih stanovanj

Subvencija pripada najemnikom neprofitnih kot tudi profitnih najemnih stanovanj. Pri izračunavanju neprofitne najemnine se upošteva dejanska površina stanovanja, na podlagi katere določijo subvencionirano najemnino. Subvencija se določi največ v višini 80 % neprofitne najemnine. O upravičenosti ter višini subvencije odloča pristojni občinski organ (SZ, 2003, 121. člen). V primeru subvencije profitnim najemnikom ta predstavlja razliko med priznано tržno najemnino in priznано neprofitno najemnino. Sredstva za subvencioniranje zagotovita državni in občinski proračuni, vsak do ene polovice (SZ, 2003, 121.b člen). Tovrstna pomoč mladi družini v tržnem stanovanju pripada največ dve leti (Kužet, 2009, str. 3). Subvencijo za neprofitne najemnine prejema okrog 6000 družin, subvencijo za tržna stanovanja pa naj bi dobilo 550 družin, ki ne morejo dobiti neprofitnega stanovanja (Pavlin, 2009, str. 17).

6.1.2.3 Osnovne lastnosti stanovanj in povpraševalcev

Konec leta 2006 je stanovanjski sklad obsegal 812.370 stanovanj. Polovica sklada je bila zgrajena v obdobju od leta 1971 do leta 2006. Najintenzivnejša gradnja je bila od leta 1971 do leta 1980, ko je bilo zgrajenih 23 % vseh stanovanj slovenskega stanovanjskega sklada (<http://surs.si/>). Leta 2008 je bilo zgrajenih 9971 stanovanj, kar pomeni pet stanovanj na tisoč prebivalcev (<http://stat.si/>). Povprečna velikost slovenskega gospodinjstva leta 2006 je znašala 2,4 člana. Delež enočlanskih gospodinjstev se je iz 18,6 % leta 1991 v letu 2002 zvišal na 21,9 % (<http://surs.si/>). Največje povpraševanje po najemu je med študenti in tujci na začasnem delu v Sloveniji. Za slovensko prebivalstvo je s 3-odstotno stopnjo mobilnosti (Mandič, 1996b, str. 114) značilna precejšnja nemobilnost, zlasti starejših. Prisotno je veliko praznih stanovanj, le teh je okrog 70.000, kar pomeni približno 9 % praznih stanovanj (<http://slonep.net/>). Povprečna velikost stanovanja znaša 74,6 m², kar je manj kot evropsko povprečje z 80 m². Povprečno stanovanje ima 2,7 sobe (Vuković, 2005, str. 11).

6.1.3 Najemna pogodba in varstvo najemnikov

Stanovanjsko najemno pogodbo skleneta najemodajalec in najemnik. Stanovanjski zakon določa, da mora biti pogodba sklenjena v pisni obliki, sicer velja za nično. Kot najemodajalec nastopa fizična ali pravna oseba, najemniku pa med drugim daje možnost oddaje stanovanja v podnajem, če se s tem strinja najemodajalec (Cirman, 2000, str. 41).

Bistvene sestavine, ki jih mora vsebovati najemna pogodba, so čas trajanja (ki je načeloma nedoločen), opis stanovanja, lego, strukturo, površino, ime in priimek ter davčno šrevilko lastnika ter najemnikov, odpovedne razloge, vrsto najema, višina najemnine in način in roke plačevanja, določbe o medsebojnih obveznostih pogodbenih strank pri uporabi ter vzdrževanju stanovanja, način plačevanja ter obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini, določbe o načinu uporabe stanovanja ter način predaje stanovanja (SZ, 2003, 91. člen). Za varstvo pravic najemnikov je ustanovljen občinski svet, v katerem so predstavniki najemnikov, ki spremljajo uresničevanje obveznosti lastnikov najemnih stanovanj, zagotavljajo brezplačno pravno svetovanje, obravnavajo rešitve s področja najemnih razmerij, dajajo pobude občinskemu svetu za sprejem ustreznih ukrepov na stanovanjskem področju ter pripravljajo predloge za spremembo zakonodaje (SZ, 2003, 136. člen).

Najemniki tržnih stanovanj so v slovenskem prostoru manj zaščiteni kot najemniki neprofitnih stanovanj. Tržne najemne pogodbe se praviloma sklepajo samo za kratko obdobje, večinoma do enega leta, kar za tržne najemnike predstavlja tveganje in zmanjšanje stanovanjske varnosti. Pomanjkljivost najemne pogodbe je tudi v tem, da prosilci neprofitnih stanovanj nimajo pravice ogleda dodeljenega stanovanja pred sklenitvijo pogodbe (Šarec, 2008, str. 77–80).

6.1.4 Struktura stanovanjskega fonda

Iz tabele 1 je razviden visok delež lastniških stanovanj v Sloveniji, ki je precej nad evropskim povprečjem. Po letu 1991 se je pričela množična privatizacija družbenih stanovanj, ki je skupaj z ugodnimi komercialnimi posojili, ukrepi državne stanovanjske politike, nezadostne ponudbe neprofitnih in profitnih najemnih stanovanj ter predvsem zaradi nacionalne stanovanjske varčevalne sheme omogočila lažji nakup stanovanja (Pavlin, 2009, str. 17). Ob vsem naštetem pa velja omeniti tudi močno zavest Slovencev, da je bolje biti lastnik kot najemnik.

Tabela 1: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu (v %) v Sloveniji

Vrsta stanovanja	Stanovanjska anketa 2005	Popis 2002
Lastno stanovanje	90,2	89,7
Najemnik v zasebnem stanovanju	3,1	2,2
Najemnik v socialnem stanovanju	5,0	6,5
Najemnik v službenem stanovanju	1,1	0,4
Najemno stanovanje - skupaj	9,2	9,1
Drugo	0,6	1,2
Skupaj	100,0	100,0

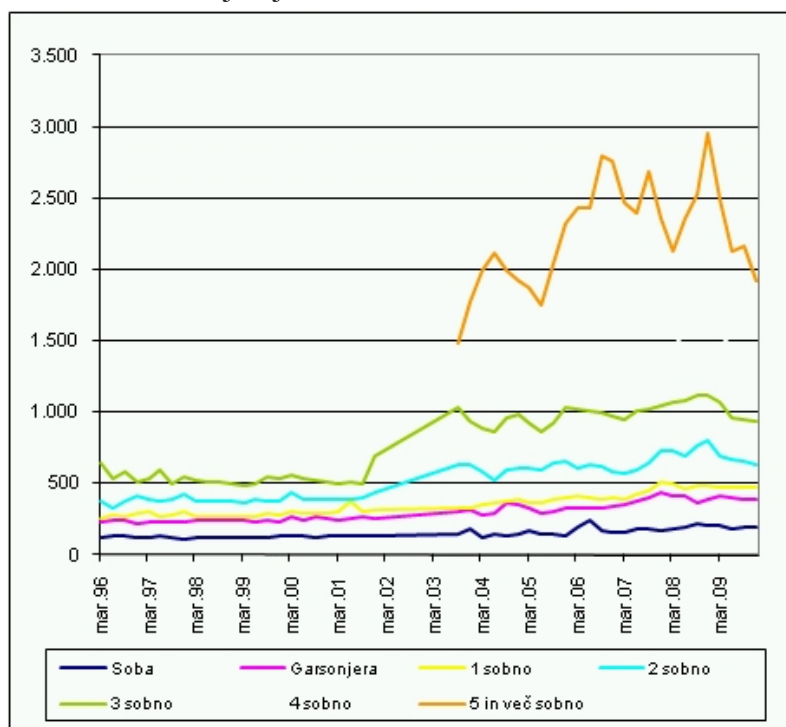
Vir: Stanovanje v Sloveniji 2005,2006, str. 33, tabela 2.7.

6.1.5 Višina najemnin v Ljubljani

Podatki o povprečnih najemninah so zajeti iz baze Slonepa, ki je edina, ki spremlja najemnine stanovanj v Sloveniji. Zajema oglaševane najemnine v Ljubljani, saj je podatke o dejanskih najemninah zelo težko dobiti.

Iz slike 1 je razvidna stalna in postopna rast najemnin. Rast najemnin je bila bolj ali manj prilagojena inflaciji. Najbolj izrazita rast je bila pri trisobnih stanovanjih od leta 2001 do 2003, potem se je umirila. Največji razkorak je bil pri pet in večsobnih stanovanjih, kjer se je cena iz okrog 1500 EUR v letu 2003, povzpela na 3000 EUR, ki je bila zabeležena v sredini leta 2008. Razlog je bil v polletnem predsedovanju Slovenije Evropski uniji, kar je verjetno povzročilo veliko povpraševanje po velikih stanovanjih. Po končanju predsedovanja julija 2008 pa so tudi cene stanovanj zaradi zmanjšane povpraševanja začele upadati. Največje povpraševanje v Ljubljani je po manjših stanovanjih. Povprečna najemnina za garsonjero je junija 2009 znašala 407 EUR, za 1-sobno stanovanje 476 EUR in za 2-sobno 671 EUR.

Slika 1: Gibanje povprečnih oglaševanih najemnin stanovanj v Ljubljani v €, junij 1995 – december 2009



Vir: Najemnine stanovanj v Sloveniji, 2009.

V letu 2008 so se povprečne najemnine zvišale za 11,8 %. Natančnega vzroka, zakaj je bilo temu tako, ne poznamo. Poznavalci slovenskega nepremičninskega trga predpostavljajo, da

je bil razlog pri lastnikih stanovanj, ki zaradi razmer na prodajnem trgu niso mogli prodati stanovanja in so se odločili za oddajo. Zaradi nepoznavanja najemnega trga pa so postavili previsoke najemnine. Ponudba najemnih stanovanj se je povečala za 200 %. To je najemnodajalce prisilo v znižanje najemnin. Tako so se najemnine v začetku leta 2009 začele zniževati in so na letni ravni dosegle 15,2-odstotni padec (<http://nepremicninar.com/>).

Zaradi lažje primerjave z drugimi državami v tabeli 2 prikazujem podatke o povprečni najemnini v Ljubljani v €/m². Povprečna oglaševana najemnina za garsonjero je bila marca leta 2009 v Ljubljani 14 €/m², za enosobno stanovanje 12 €/m² ter za dvosobno 11 €/m². Na Slonepu povprečno najemnino izračunajo na podlagi aritmetične sredine, tako da seštejejo oglaševane najemnine vseh enot, ki jih nato delijo s številom vseh enot.

Tabela 2: Oglaševane najemnine v Ljubljani v €/m², marec 2009

Vrsta	Minimalno	Maksimalno	Povprečno
Sobe	2	41	9
Garsonjera	7	33	14
1 sobno	6	25	12
2 sobno	2	30	11
3 sobno	3	25	12
4 sobno	2	27	13
5 in več sobno	6	19	11

Vir: Najemnine stanovanj v Ljubljani, 2009.

6.2 Najemna politika v Avstriji

6.2.1 Oblike najemnih stanovanj

V Avstriji ločijo med javnim najemnim stanovanjem, ki ga podeljujejo občine in je namenjeno najbolj ogroženim skupinam, nepridobitnim najemnim stanovanjem, ki ga preskrbijo nepridobitna stanovanjska združenja in stanovanjske zadruge, ki so tudi vodilni ponudniki najemnih stanovanj. Tretje vrsto najema predstavljajo zasebna najemna stanovanja v lasti podjetij ali zasebnikov (Donner, 2000, str. 104–105).

6.2.2 Regulacija države

Avstrijski stanovanjski sektor dobro deluje. Na zvezni ravni je v Avstriji prisotna stanovanjska politika v pristojnosti Ministrstva za delo, zdravje in socialne zadeve. Proti

koncu osemdesetih let prejšnjega stoletja so deželne oblasti pridobile več odgovornosti pri ustvarjanju deželne stanovanjske zakonodaje in razvoju subvencij za gradnjo novih stanovanjskih objektov ali obnovo že obstoječih (Donner, 2000, str. 95). Z vladnim programom iz leta 2000 država želi uresničiti cilje, kot so večja transparentnost pri vodenju stanovanjskih stroškov, možnost najemnikov, da postanejo lastniki stanovanja, ter usklajevanje stanovanjskega zakona z davčnimi ureditvami (Donner, 2000, str. 101). V nadaljevanju si skozi socialna, nepridobitna in zasebna stanovanja ter subvencije in stanovanjski dodatek podrobneje pogledimo, kako na najemni trg vpliva država.

6.2.2.1 Značilnosti javnih in nepridobitnih najemnih stanovanj

Javna in neprofitna stanovanja se med seboj razlikujejo po tem, kdo je javni promotor stanovanj (Donner, 2000, str. 103). Vodilni ponudniki so neprofitna stanovanjska združenja (*Limited-profit housing association*, v nadaljevanju LPHA). Ob koncu leta 2008 je bilo 192 aktivnih LPHA, vsako je upravljalo približno 3900 enot. LPHA stanovanja predstavljajo 13 % vseh najemnih stanovanj na trgu. Na Dunaju jih je kar 39 %, drugje relativno manj (Mundt, 2009, str. 9-11). Za pridobitev stanovanja morajo dunajčani zadoščati merilom, kot so starost vsaj sedemnajst let, avstrijsko državljanstvo, dohodek, nižji od dohodkovnega praga in vsaj eno leto prijavljeno stalno bivališče v občini (Boškić, 2002, str. 189–190). V socialnem najemnem sektorju je raznolik profil najemnikov, ker se za pridobitev socialnega stanovanja lahko prijavijo vsa gospodinjstva. Od konca leta 1970 socialni najemni sektor za razliko od ostalih evropskih držav pridobiva na pomenu. Delovanje LPHA mora delovati v skladu z neprofitnim stanovanjskim aktom, po katerem se morajo najemnine določati na osnovi stroškov gradnje, morebitni dobički se reinvestirajo v novo gradnjo, obnovo stanovanj, združenja pa se morajo osredotočiti na gradnjo in upravljanje stanovanj (Mundt, 2009, str. 9–11).

Za pridobitev občinskega stanovanja morajo prosilci zadostovati pogojem. Prednost imajo tisti, ki stanovanje bolj potrebujejo, in to tudi ustrezno dokažejo. Med dokazila se štejejo slabo zdravstveno stanje, neustrezna velikost dosedanjega stanovanja, ločeno bivanje zakoncev z otrokom in drugo. Najbolj ogroženim družinam omogočajo bivanje v stanovanjih, ki so v lasti države, in so bila prvotno namenjena za bivanje javnih uradnikov. Najemnina v teh stanovanjih je nižja od tržne, 20-odstotno dodatno znižanje pa jim omogočijo, če v stanovanju bivajo vsaj sedem let (Donner, 2000, str. 114).

6.2.2.2 Značilnosti zasebnih najemnih stanovanj

Pri zasebnih stanovanjih so njihovi lastniki z namenom čim več iztržiti od najema zanemarjali dolžnost obnavljanja stanovanja. Kasneje je država lastnikom namenila subvencije in posebne dodatke, da so stanovanja prenovili (Donner, 2000, str. 115). Zasebniki morajo pri določanju najemnin konkurirati z LPHA. Nadzora nad najemninami ni za stanovanja, zgrajena v povojnem času, ker takrat še ni bilo subvencij. Zadnje študije kažejo, da je zviševanje najemnin v LPHA nekoliko počasnejše kot pri zasebnikih (Mundt, 2009, str. 13-14). V zasebnem sektorju ločimo dve kategoriji stanovanj. V prvo kategorijo so razvrščena stanovanja za kratkoročni najem in se oddajajo po tržnih cenah. V drugi kategoriji se stanovanja dodatno delijo na boljša, ki imajo pritiklino in centralno ogrevanje, ter na slabša, s slabšimi sanitarijami in ogrevanjem (Boškić, 2002, str. 189).

6.2.2.3 Stanovanjske ugodnosti

Na splošno sistem stanovanjskih ugodnosti dobro deluje. Večji poudarek je na subvencijah za ponudnike najemnih stanovanj (Donner, 2000, str. 120). Med vsemi zgrajenimi stanovanji med leti 1945 in 1991 je bilo 59 % subvencioniranih (Donner, 2000, str. 113). Po letu 1996 so se stanovanjske subvencije začele realno zniževati (Mundt, 2009, str. 19). Najemniki so upravičeni do subvencije glede na njihov dohodek. V letu 2008 je bilo stanovanjskih subvencij, namenjenih najemnikom z nižjimi dohodki le 10 % (Mundt, 2009, str. 15). Breme stanovanjskega stroška naj ne bi presegalo 25 % njihovega mesečnega dohodka. Stanovanjski dodatek pokrije razliko med tem zneskom in dejansko višino stanovanjskih stroškov (Donner, 2000, str. 105).

6.2.2.4 Osnovne značilnosti stanovanj in povpraševalcev

Gradnja novih stanovanj je 40.000 enot letno, kar pomeni 5 enot na 1000 prebivalcev (Mundt, 2009, str. 10). Povpraševanje med najemniki je največje po srednje velikih stanovanjih. Večinoma si želijo stanovanje, veliko od 50 do 60 m². Mobilnost je okrog 5 % letno. 90 % ljudi si želi lastnega stanovanja, vendar se želja uresniči le približno polovici. Čeprav se število prebivalstva znižuje, pa se število gospodinjstev, ki povprašujejo po najemnih stanovanjih, povečuje. Razlog je predvsem v enočlanskih gospodinjstvih, katerih delež je leta 1971 znašal 22 %, leta 1998 že okrog 30 %, prognoza za leto 2035 pa znaša 35 % (Donner, 2000, str. 109–110). Izboljšala se je tudi opremljenost stanovanj. V primerjavi z letom 1971, ko je bilo popolno opremljenih stanovanj le 15 %, se je leta 1998 ta delež povzpел na 82 % (Donner, 2000, str. 116). Slaba

kakovost stanovanj je prisotna samo še v zasebnem najemnem sektorju (Mundt, 2009, str. 20).

6.2.3 Varstvo najemnikov

Lastnik stanovanja lahko odpove najemno pogodbo samo v primeru neplačevanja najemnine, zanemarjanja stanovanja s strani najemnika ali zaradi drugih upravičenih razlogov. Na Dunaju so domači najemniki še posebej dobro zaščiteni, saj je v glavnem mestu prisotnih veliko imigrantov, ki pa niso upravičeni do socialnih stanovanj. Za brezdomce, ki to niso postali po svoji lastni krivdi, imajo namenjenih okrog sedem tisoč postelj (Donner, 2000, str. 105–107). Proti visokim najemninam so zavarovani najemniki v zasebnih stanovanjih, saj so najemnine urejene po sistemu »poštene najemnine«, imajo pa tudi možnost kratkoročnega ali dolgoročnega najema (Boškić, 2002, str. 189–190).

6.2.4 Struktura stanovanjskega fonda

V tabeli 3 lahko vidimo razmeroma visok delež lastniških stanovanj v Avstriji. Razlog je v pravici odkupa stanovanja po desetih letih bivanja kot najemnik. Zaradi te možnosti se je delež lastnikov začel zviševati med leti 1971 in 2001 (Czischke, & Pittini, 2007, str. 33). Pomemben delež s 13 % predstavljajo LPHA, ki so vodilni med ponudniki najemnih stanovanj. Javni najemni sektor skupaj znaša 22 % oziroma 52 % celotnega najemnega sektorja.

Tabela 3: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v Avstriji v letu 2008

Vrsta stanovanja	Leto 2008 v %
Lastno stanovanje	51
Zasebno najemno stanovanje	20
Nepridobitno najemno stanovanje	13
Občinsko najemno stanovanje	9
Javno najemno stanovanje - skupaj	22
Najemno stanovanje - skupaj	42
Stanovanje prosto najemnine	7
SKUPAJ	100

Vir: A. Mundt, *Indicators of unitary rental market in Austria, 2009*, str. 5.

6.2.5 Višina najemnin na Dunaju

Tabela 4 nam prikazuje povprečne najemnine na Dunaju v letu 2008. Povprečna najemnina za 50 m² veliko stanovanje znaša 727 € oziroma 14,54 €/m². Pri večsobnih stanovanjih je povprečna najemnina 3.432 €, kar pomeni 15,60 €/m².

Tabela 4: Povprečna najemnina na Dunaju avgusta 2008

Velikost stanovanja	Povprečna najemnina	€/m ²
50 m ²	727 €	14,54
85 m ²	1.122 €	13,20
120 m ²	1.592 €	13,27
220 m ²	3.432 €	15,60

Vir: Very low yields in Vienna, 2008.

6.3 Najemna politika v Franciji

6.3.1 Oblike najemnih stanovanj

V Franciji ločijo nepridobitno najemno stanovanje, ki ga oddajajo stanovanjska združenja HLM (*»Habitation à loyer modéré«*), ter zasebno najemno stanovanje, ki ga v 90 – odstotnem deležu ponujajo zasebniki in le v 10-odstotnem deležu pravne osebe. V njem prebivajo gospodinjstva, ki niso bila sprejeta v sistem socialnih stanovanj, in na drugi strani gospodinjstva z visokimi dohodki (Donner, 2000, str. 278 in 283).

6.3.2 Regulacija države

Francija je ena izmed redkih držav, ki ima že zgodovinsko zelo močan vpliv na stanovanjsko področje. Za stanovanjsko politiko je pristojno ministrstvo za promet. Določa najemnine, nadzira ponudnike socialnih stanovanj *Habitation à loyer modéré* (v nadaljevanju HLM), posega na lokalne stanovanjske trge ter daje različne oblike spodbud za lokalno stanovanjsko politiko, inovacije ter kakovost stanovanj (Boškić, 2002, str. 191). Lokalne skupnosti imajo majhen vpliv na stanovanjsko politiko, prav tako v Franciji ne zasledimo občinskih socialnih stanovanj, ampak so za socialna stanovanja pristojna že omenjena stanovanjska združenja HLM (Donner, 2000, str. 286). Sredstva za javna stanovanja se zbirajo na ravni države z vladnimi posojili, sredstvi gospodinjstev v obliki pologov in s prispevki zaposlenih na podlagi 1 % davka na gradnjo (*»Logement 1 %«*). Ker je bila gradnja stanovanj po drugi svetovni vojni ena izmed največjih v Evropi, se danes

soočajo predvsem s prenovno stanovanjskega sektorja. Za francosko stanovanjsko politiko je značilno spodbujanje lastništva stanovanj, kar omogočajo z različnimi olajšavami. Delež lastnikov bi radi od 57 %, kot je znašal v letu 2005, v naslednjih letih zvišali na 70 % (Ball, 2009, str. 35–36). V nadaljevanju pa nekoliko podrobneje o državnih ukrepih na najemniško politiko.

6.3.2.1 Nepridobitno najemno stanovanje

Poleg že omenjene organizacije HLM, ki ima glavno vlogo pri oskrbovanju prebivalstva s socialnimi stanovanji, s pomočjo državnih ugodnosti delujeta še »*Société d'Economie Mixte*« in »*Société Immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignation*«. Njun status ni isti kot pri HLM, imata pa državno uravnvano najemnino (Boškić, 2002, str. 192). Do stanovanja so upravičena gospodinjstva z dohodki, ki so pod določeno mejo. Ta meja pa je med regijami različna. O višini najemnine se odloča vsako leto posebej, bivanje najemnikov pa je neomejeno. V primeru, da je dohodek gospodinjstva, ki je upravičen do socialnega stanovanja, za 40 % višji od trenutne zgornje meje, mora gospodinjstvo plačati dodatek k najemnini. Takšnih gospodinjstev je okrog 7 % (Donner, 2000, str. 270).

Naloga lokalnih skupnosti je zagotavljanje zadostnega števila socialnih stanovanj na njihovem območju. Tako morajo 20 % vseh bivališč na njihovem ozemlju nameniti za socialna stanovanja ali pa zagotavljati sredstva za bivanje v socialnih stanovanjih (Boškić, 2002, str. 192). Zaradi velike potrebe po socialnih stanovanjih in premajhnih zmogljivosti, gospodinjstva v povprečju čakajo na stanovanje dve leti in pol, v Parizu in okolici pa celo pet let (Donner, 2000, str. 282). V izogib segregaciji morajo HLM podjetja dovoliti bivanje v socialnih stanovanjih mešanim gospodinjstvom. V ta namen lahko dohodki 10 % gospodinjstev za 20 % presegajo dohodkovni cenzus, njihova najemnina pa je zato za tretjino višja od ostalih. 30 % najemnikov mora dobiti stanovanje, če njihov dohodek predstavlja 60 % dohodkovnega cenzusa. Ostali najemniki pa morajo presegati 60 % cenzus (Boškić, 2000, str. 193). Pomemben delež najemnih stanovanj je namenjen tudi priseljencem in etničnim skupinam (Ball, 2009, str. 38).

6.3.2.2 Zasebno najemno stanovanje

Zasebni najemni sektor ureja zakon »*Mermaz-Malandain*« iz leta 1989. Kot določa ta zakon, morajo biti najemne pogodbe v pisni obliki in za obdobje vsaj treh let, če je stanovanje v lasti fizične osebe, oziroma za obdobje šestih let za stanovanja v lasti pravne osebe. (Donner, 2000, str. 282). Za več kot dve leti prazna stanovanja lastniki plačujejo davek, ki prvo leto znaša 10 % od vrednosti najema. Vsi zasebni lastniki pa plačujejo 2,5-

odstotni davek na stanovanja oziroma dodatna 2,5 % za stanovanja starejša od 15 let (Donner, 2000, str. 270–273). Najemnine so predpisane in so v povprečju za 40 % višje od najemnin socialnega sektorja. Najemnine rabljenih stanovanj morajo biti primerljive s podobnimi stanovanji. Pogodba se podaljšuje samodejno samo, če jo lastnik zaradi upravičljivih razlogov ne želi prekiniti. Če so najemnine ob podaljševanju najema previsoke, jih morajo prilagoditi na primerno raven. Pri določanju višine najemnine se upošteva formula sestavljenega najemnega referenčnega indexa (angl. *composite rent reference index*) iz leta 2006 poznanega kot »IRL«. Indeks temelji na 60 % indeksa cen življenskih potrebščin, 20 % indeksa gradbenih stroškov, preostalih 20 % pa predstavljajo ocenjeni stroški najemodajalcev za upravljanje in popravilo stanovanj (Ball, 2009, str. 37).

6.3.2.3 Stanovanjske ugodnosti

Najemniki stanovanj so upravičeni do stanovanjskega dodatka, ki je odvisen od višine njihovega dohodka. Socialna služba krije stroške stanovanja najemnikom z najnižjimi dohodki. Pri izračunu dodatka upoštevajo višino najemnine. Najemniki morajo dokazati, da je glede na število članov gospodinjstva najeto stanovanje primerno, kar dokažejo s priloženimi izdanimi računi za najemnino. Omenjeni sistem stanovanjskih dodatkov pa ni edini sistem v Franciji, saj obstajata še dva. Prvi je namenjen družinam, katerih dohodki so malenkostno previsoki, da bi bili lahko vključeni v sistem stanovanjskih dodatkov, drugi je uveljavljen kot posebna socialna pomoč (Boškić, 2002, str. 193). Najnižji dodatki so namenjeni najemnikom v starejših stanovanjih, ki so že prejeli subvencijo za obnovo stanovanja. Subvencije na strani ponudbe so v letu 1980 predstavljale 50 % celotnih stroškov, v letu 1995 pa le še 30 %. Delež subvencij za povpraševalce stanovanj se je med leti 1984 in 1995 zvišal iz 50 % na 75 % (Donner, 2000, str. 272–274).

6.3.2.4 Osnovne lastnosti stanovanj in povpraševalcev

Na splošno so Francozi zadovoljni s svojim stanovanjem. Kar 71 % jih meni, da je njihovo stanovanje v zelo dobrem stanju. Povprečna površina stanovanja se je med leti 1971 in 1996 zvišala iz 68 m² na 88 m². V letu 1996 je bilo 80 % stanovanj opremljenih s centralno kurjavo (Donner, 2000, str. 284). Ponekod predstavljajo problem stanovanja v lasti HLM organizacij, saj je med leti 1960 in 1970 potekala masovna gradnja novih stanovanj, ki je povzročila, da je danes 16 % stanovanj v slabem stanju (Donner, 2000, str. 282). Stopnja gradnje stanovanj je kar precej visoka. Povprečno se zgradi šest stanovanj na tisoč prebivalcev letno. Povprečna velikost gospodinjstva v letu 2005 je znašala 2,3 člana. Delež praznih stanovanj je vseskozi precej visok in znaša okrog 7 %. Država je z namenom znižanja uvedla posebne davčne kazni na prazna stanovanja. Najemniki zasebnih stanovanj

so precej mobilni. Dve tretjini jih najame stanovanje za obdobje krajše od štirih let (Ball, 2009, str. 35).

6.3.3 Varstvo najemnikov

Leta 1990 je bil z zakonom »Loi Besson« ustanovljen posebni solidarnostni sklad, namenjen gospodinjstvom s stanovanjskimi težavami. Leto kasneje so z zakonom o razvoju mest želeli odpraviti mestne gete in decentralizirati problematična gospodinjstva. Z letom 1982 pa je bil sprejet zakon »Loi Quillot«, ki določa, da morajo biti pri zvišanju najemnine upoštevani dohodki najemnika. Za pomoč v kriznih razmerah lokalne oblasti zagotavljajo eno ležišče na 1000 do 2000 prebivalcev. Z načelom »socialnega najemodajalca«, socialne službe najemajo socialne službe stanovanja od zasebnih najemodajalcev in jih obnovijo ter oddajajo brezdomcem (Boškić, 2002, str. 191–194.)

6.3.4 Struktura stanovanjskega fonda

Tabela 5: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v Franciji v letu 2007

Vrsta stanovanja	Leto 2007 v %
Lastniško stanovanje	56
Javno najemno stanovanje	19
Zasebno najemno stanovanje	23
Najemno stanovanje - skupaj	42
Drugo	2
SKUPAJ	100

Vir: Housing Europe 2007, 2007, str. 49.

Tabela 5 nam prikazuje, kako francoska politika daje prednost lastništvu, kar omogočajo z različnimi olajšavami, kot so davčni odbitek, povezan s posojili, oprostitev plačil nepremičninskih davkov med gradnjo in v prvih dveh letih oprostitev davka na kapitalski dobiček (Cirman, 2000, str. 118). Sedanja vlada si je zastavila cilj dvigniti delež lastnikov na 70 % (Ball, 2009, str. 36). Najemni sektor tako predstavlja 42 %, znotraj tega je delež socialnih stanovanj 43 %.

6.3.5 Višina najemnin v Parizu

Stanovanja v Parizu dosegajo precej visoke najemnine. Tako v tabeli 6 vidimo, da povprečna mesečna najemnina za stanovanje veliko 30 m² znaša 1.352 € oz. 45,08 €/m². Pri večsobnih stanovanjih z 200 m² je povprečna najemnina kar 6.556 €.

Tabela 6: Povprečne najemnine v Parizu julija 2009

Velikost stanovanja	Povprečna najemнина	€/m ²
30 m ²	1.352 €	45,08
50 m ²	1.862 €	37,23
70 m ²	2.447 €	34,95
90 m ²	3.184 €	35,38
120 m ²	3.835	31,96
200 m ²	6.556	32,78

Vir: Average yields in France, poor, 2009.

6.4 Najemna politika v Nemčiji

6.4.1 Oblike najemnih stanovanj

V Nemčiji ločijo naslednje oblike najemnih stanovanj:

- socialno najemno stanovanje; ki ga ne zagotavlja država neposredno, ampak skozi delež v nepridobitnih stanovanjskih organizacijah (Donner, 2000, str. 171);
- nepridobitno najemno stanovanje; zagotavljajo nepridobitna stanovanjska podjetja ter nepridobitna stanovanjska združenja (Donner, 2000, str. 171);
- zasebno najemno stanovanje; v deležu 70 % jih ponujajo manjši lastniki, preostanek pa stanovanjska podjetja (Ball, 2009, str. 49).

6.4.2 Regulacija države

Država določa osnovni zakonski okvir, zvezne dežele in lokalne oblasti pa so odgovorne za oblikovanje in izvajanje stanovanjske politike. Njihova moč se kaže v programih, povezanih z obnovo stanovanj, stanovanjskih subvencijah in mehanizmi za razvoj in kontrolo zemljišč. Poznajo štiri različne kategorije stanovanjskih podjetij: občinska stanovanjska podjetja v lasti občin, zadruga, ki omogočajo najem zadružnih stanovanj, organizacije v lasti cerkva za zagotavljanje socialnih storitev in zasebna stanovanjska podjetja, ki imajo poleg domačih tudi tuje investitorje (Czischke, & Pittini, 2007, str. 52).

Nemčija ima največji najemni sektor v celotni Evropi. Pri tem je delež najemnikov v zahodni Nemčiji za 11 odstotnih točk višji od vzhodnega dela. Nasploh so med zahodom in vzhodom precejšnje razlike zaradi različnega razvoja v preteklosti (Ball, 2009, str. 48). Lokalne oblasti z občinskimi stanovanji ali dodelitvijo pravic bivanja v socialnih

stanovanjih drugih promotorjev pomagajo skupini ljudi, ki so zaradi različnih razlogov nesposobne dobiti primerno nastanitev (Donner, 2000, str. 160). Štirje glavni instrumenti stanovanjske politike od leta 1945 dalje so najemniški zakon, ki štiti najemnike pred deložacijo in regulirano najemništvo, davčne olajšave, subjektne subvencije v obliki stanovanjskega dodatka ter javne subvencije pri gradnji socialnih stanovanj (Donner, 2000, str. 177). Država se danes ukvarja predvsem s prenovo stanovanj, kar še posebej velja za njene vzhodne pokrajine. Zato si v nadaljevanju pogledjmo ukrepe države v vzhodni Nemčiji ter nato še značilnosti socialnega in zasebnega najemnega stanovanja.

6.4.2.1 Vzhodna Nemčija

Bolj kot gradnja novih je za vzhodno Nemčijo značilna prenova stanovanj zgrajenih med leti 1960 in 1970 (Donner, 2000, str. 159). Država je bila zelo velikodušna pri pogojih kreditiranja in zagotavljanju neposrednih subvencij. V letu 1993 so bila zakonsko opredeljena združna podjetja, ki pa niso imela dovolj sredstev za vso prenovo. Zato je bil na zvezni ravni sprejet zakon o odpisu starega dolga (nem. *Altschuldenhilfegesetz*), ki je za reinvestiranje predvidel 16,5 milijard evrov. Vzporeden ukrep je bila privatizacija 15 % stanovanjskega sektorja (Donner, 2000, str. 161–162). Največja gradnja stanovanj je bila med leti 1991 in 1997, ko je bilo zgrajenih 520.000 stanovanj (Donner, 2000, str. 170). Leta 1999 je bil sprejet zakon (nem. *Anschlussförderung Ost*), ki je omogočil investicijsko subvencijo v višini 15% prenove in 10 % subvencijo za gradnjo novih najemnih stanovanj (Donner, 2000, str. 163–164).

6.4.2.2 Socialno in nepridobitno najemno stanovanje

Nemčija ima edinstveno časovno odvisno definicijo socialnega stanovanja. Ko so subvencionirana posojila za stanovanje odplačana, se ne uvrščajo več med socialna stanovanja (Ball, 2009 str. 45). Lokalne oblasti zagotavljajo socialna stanovanja za vsa gospodinjstva pod določenim dohodkovnim pragom. Prednostno so obravnavani pripadniki posebno ranljivih skupin, kot na primer nosečnice, velike družine, enoroditeljske družine, starejši ljudje in težji invalidi. V letu 1987 so ukinili zvezno subvencioniranje gradnje socialnih stanovanj. Za nastanitev v socialnih stanovanjih so tako odgovorne lokalne oblasti, pri čemer za zagotavljanje zadostnega števila stanovanj sodelujejo tudi z zasebniki. Od njih zakupijo stanovanjske pravice in prispevajo delež k najemnini socialnemu upravičencu (Boškić, 2002, str. 195–196). 7,5 milijonov socialnih stanovanj je bilo zgrajenih med leti 1945 in 1988. Delež na novo zgrajenih socialnih stanovanj z leti precej pada. Če je še leta 1981 predstavljal 68 %, je v letu 1981 znašal le še 25 % (Donner, 2000, str. 167). Lokalne oblasti vsaki dve leti preverjajo dohodke najemnikov. V primeru

povišanja nad določenim pragom morajo plačati nadomestilo za neupravičeno subvencijo. Povišanje najemnin ne sme preseči 30 % v treh letih (Donner, 2000, str. 161).

6.4.2.3 Zasebno najemno stanovanje

Velik delež majhnih zasebnih ponudnikov je nenavaden za Evropo. Razlog je predvsem v davčnih olajšavah. Najemnine se prosto določijo na trgu, nato pa so usmerjene. Če so nižje kot v primerljivih stanovanjih, se lahko povišajo za maksimalno 20 % za naslednja tri leta. Najemnine urejajo zvezni zakon ter politike zveznih dežel skupaj z občinami. Najemniki so zavarovani s pogodbo in lahko bivajo v stanovanju neomejeno dolgo, razen v redkih primerih, ko lastniki potrebujejo stanovanje zase (Ball, 2009, str. 49–50).

6.4.2.4 Stanovanjske ugodnosti

Gospodinjstva pod določenim dohodkovnim pragom so upravičena do stanovanjskega dodatka. Uveljavili sta se dve promocijski shemi. Prva promocijska shema zagotavlja subvencije gospodinjstvom z nižjimi dohodki. Gospodinjstva brez dohodkov ne plačujejo najemnine. Druga promocijska shema zagotavlja nizke najemnine za daljše obdobje, od 7 do 10 let. Prvotne najemnine v tej shemi so podobne tržnim (Donner, 2000, str. 159). Osnova za izračun višine stanovanjskega dodatka je na osnovi osnovne najemnine, stroškov upravljanja, ter izključuje stroške elektrike. Stanovanjski dodatek naj bi bil v višini, da bi gospodinjstvo za stanovanjske stroške namenilo od 15 do 35 % svojega dohodka. Odvisen je tudi od starosti in pritiklin, ki jih ima stanovanje ter dogovorjene najemnine (Donner, 2000, str. 162–163).

6.4.2.5 Osnovne značilnosti stanovanj in povpraševalcev

Mobilnost najemnikov je precej velika zaradi velikega deleža mlajših najemnikov in nizkih stroškov transakcije. Povprečen delež praznih stanovanj v državi znaša 4 %, v najbolj urbanih središčih na zahodu precej manj, tako je v Münchnu le 1,6 % praznih stanovanj. Približno 70 % nemških gospodinjstev je eno ali dvočlanskih. V Berlinu je polovico vseh gospodinjstev enočlanskih (Ball, 2009, str. 46–51). Velikost uporabne površine stanovanj je precej različna med vzhodom in zahodom. V povprečju znaša velikost najemnega stanovanja 70 m². Leta 2002 je imelo 91 % stanovanj centralno kurjavo. Povprečno število članov gospodinjstva je leta 2004 znašalo 2,4 člana. Gradnja stanovanj se postopno znižuje. Iz 6,4 enote na tisoč prebivalcev, kolikor je znašal obseg zgrajenih stanovanj v letu 1980, se je do leta 2004 obseg znižal na 3,4 enote na tisoč prebivalcev (<http://federcasa.it/>).

6.4.3 Varstvo najemnikov

Najemna pogodba je lahko prekinjena samo z opravičljivimi razlogi. Prav tako brez soglasja najemnika, najemodajalec ne sme povišati najemnine. V nasprotnem primeru se najemnik lahko pritoži socialni službi, če bi odpoved škodovala njemu in njegovi družini. Najemniki, ki zaradi prenizkih dohodkov sami ne morejo plačevati najemnino, lahko za pomoč prosijo socialno službo (angl. *social assistance agency*), ki jim v celoti krije osnovne stroške bivanja. Socialne službe krijejo tudi stroške najemnine, ko najemnikom grozi prisilna izselitev (Boškić, 2002, str. 195–196).

6.4.4 Struktura stanovanjskega fonda

Iz tabele 7 je razvidno, da sodi Nemčija med države z največjim deležem najemnikov. Razlog za majhen delež lastnikov stanovanj sega v leto 1950. S takratno stanovanjsko politiko, ki je omogočala davčne olajšave in subvencije za gradnjo najemnih stanovanj, so spodbujali najemništvo tako v zasebnem kot socialnem stanovanjskem sektorju. Temu so sledili tudi programi prenove stanovanj v sedemdesetih letih (Ball, 2009, str. 47).

Tabela 7: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v Nemčiji v letu 2007

Vrsta stanovanja	Leto 2007 v %
Lastniško stanovanje	43
Zasebno najemno stanovanje	51
Socialno najemno stanovanje	6
Najemno stanovanje - skupaj	57
Drugo	0
SKUPAJ	100

Vir: *Housing Europe 2007*, 2007, str. 52.

6.4.5 Višina najemnin v Berlinu

Najemnine v Berlinu so relativno nizke. Za stanovanje veliko 70 m², povprečno najemnik odšteje 797 € oziroma 11,38 €/m². Nizke najemnine so tudi za večsobna stanovanja, pri čemer za 200 m² veliko stanovanje povprečna najemnina znaša 2.380 €.

Tabela 8: Povprečne najemnine v Berlinu maja 2009

Velikost stanovanja	Povprečna najemnina	€/m ²
70 m ²	797 €	11,38
120 m ²	1.475 €	12,29
160 m ²	1.858 €	11,61
200 m ²	2.380 €	11,90

Vir: *Rental yields under 5% in Germany's major cities*, 2009.

6.5 Najemna politika na Švedskem

6.5.1 Oblike najemnih stanovanj

Švedska najemna stanovanja se delijo na javna najemna stanovanja, ki so v prevladi občinskih stanovanjskih podjetij »MHC«. To so neodvisne in nepridobitne organizacije v lasti lokalnih oblasti. Druga vrsta najema so zasebna najemna stanovanja in predstavljajo manj kot polovico najemnega sektorja na Švedskem (Ball, 2009, str. 114–115).

6.5.2 Regulacija države

Za stanovanja je danes odgovorno predvsem ministrstvo za okolje in prostor. Država je v preteklosti namenjala ogromna sredstva v korist stanovanjske politike. V devetdesetih letih 20. stoletja je sredstva precej omejila, ker je morala zmanjšati javni dolg. Še vedno pa ima Švedska najbolj odprt in kompleksen državni sistem upravljanja stanovanjske politike. Njen cilj je zagotoviti kakovostno stanovanje vsakomur po sprejemljivi ceni. Zadnja leta država z javnimi investicijami zagotavlja stanovanja mnogim družinam, tudi s pomočjo programa iz leta 1960 in 1970, katerega namen je bil zagotoviti milijon novih stanovanj (Ball, 2009, str. 113). Lokalne oblasti izdelajo srednjeročne načrte za stanovanjsko oskrbo in letne programe gradnje stanovanj, občinska stanovanjska podjetja pa vzdržujejo, obnavljajo in upravljajo neprofitni najemniški sektor. Posebno pozornost namenjajo tudi starejšim in študentom (Donner, 2000, str. 428).

6.5.2.1 Javno in nepridobitno najemno stanovanje

Pomembno vlogo v švedskem stanovanjskem sektorju imajo javna stanovanjska podjetja v lasti občin, ki so pravno samostojna. Delujejo kot nepridobitna in so prisotna v skoraj vsaki občini. V lasti imajo okrog 21 % celotnega stanovanjskega sektorja. Delujejo lahko samo znotraj občine in tekmujejo z zasebnimi investitorji. Najemnine temeljijo na stroških in se določajo vsako leto posebej s pogajanjem med predstavniki občinskih oblasti in lokalnimi organizacijami najemnikov (angl. *local union of tenants*). Višina je odvisna od tekočih stroškov vzdrževanja ter se povečuje skladno s povišanjem teh stroškov (Czischke, & Pittini, 2007, str. 80). Posebnost švedskega javnega najemnega sektorja je, da se vsakdo lahko prijavi za bivanje v javnih stanovanjih. Pri tem dohodek najemnikov ne igra nobene vloge (Donner, 2000, str. 429–430). Najemnine so razmeroma nizke, ker je bila večina stanovanj zgrajenih v sedemdesetih letih prejšnjega stoletja (Ball, 2009, str. 116).

Dve glavni stanovanjski združenji sta »HSB« in *Riksbyggen*. Njihov koncept temelji na združenem lastništvu. Njihova stanovanja naj bi bila namenjena gospodinjstvom z nekoliko višjimi dohodki. Člani zadrug za bivanje v stanovanju plačujejo svoj delež stroškov za vzdrževanje in uporabo stanovanja (Donner, 2000, str. 437–438).

6.5.2.2 Zasebno najemno stanovanje

Najemnine v zasebnem najemnem sektorju so podobne najemninam v javnem sektorju. Profite zasebnim lastnikom omogočajo nižji stroški, ki so posledica varčnejšega upravljanja s stanovanjem, izključitev določenih »javnih« stroškov ter ponekod prenos stroškov vzdrževanja stanovanja na najemnike. Zasebna stanovanja so boljša od javnih, ker ponujajo boljšo pestrost v velikosti in lokaciji stanovanj (Donner, 2000, str. 439). Tako kot velja za občinska stanovanjska podjetja tudi zasebniki lahko zavrnejo potencialne najemnike (Donner, 2000, str. 429).

6.5.2.3 Stanovanjske ugodnosti

Švedska ima dvojni sistem stanovanjskih dodatkov. Prva splošna shema je namenjena družinam in gospodinjstvom brez otrok z nizkimi dohodki, pri čemer stanovanjski dodatki naraščajo z večjim številom otrok. Sredstva za to shemo priskrbi država. Druga je upokojenska shema, kjer pridobijo sredstva od občinskih oblasti. 22 % vseh gospodinjstev prejema dodatke, največ dobijo upokojenci. Lastniki niso seznanjeni ali njihovi najemniki dobivajo stanovanjske dodatke ali ne (Donner, 2000, str. 430). Subvencije so na voljo vsem promotorjem in tudi za vse oblike najemnih stanovanj. Sistem stanovanjskih dodatkov je bolj naklonjen enostarševskim družinam. Od leta 1997 velja pravilo, da dobijo družine z obema staršema enak stanovanjski dodatek kot enoroditeljske le, če njihov skupni dohodek ne presega dohodka članov enoroditeljskih družin (Donner, 2000, str. 441–442). Družine, ki prebivajo v težkih gmotnih razmerah, dobivajo stanovanjsko pomoč ne glede na vrsto najemnega razmerja (Boškić, 2002, str. 184).

6.5.2.4 Osnovne značilnosti stanovanj in povpraševalcev

Država ima relativno moderna stanovanja. Samo 23 % stanovanj je bilo zgrajenih pred letom 1941, 45 % med leti 1941 in 1970 ter 29 % po letu 1971. Danes imajo skoraj vsa stanovanja visok standard (Donner, 2000, str. 440). Švedska ima z 2,1 osebe na stanovanje v povprečju najmanjšo velikost gospodinjstva v Evropi. Razlog je v zelo visokem številu enočlanskih gospodinjstev, ki z 41 % predstavljajo največji delež v celotni Evropi. Delež praznih stanovanj je nižji v urbanih središčih in kjer so prihodki zaposlenih višji (Ball, 2009, str. 116). V večjih mestih je tako velik pritisk na povečanje ponudbe stanovanj. V letu 2005 je več kot 61 % populacije živel v občinah, kjer je bilo zaznati izrazito pomanjkanje stanovanj (Czischke, & Pittini, 2007, str. 80).

6.5.3 Varstvo najemnikov

Najemne pogodbe so podpisane za eno leto, vendar se samodejno podaljšujejo. Bivanje je neomejeno tudi za imetnike stanovanjskih pravic pri stanovanjskih zadrugah. Lastniki lahko prekinejo pogodbo le v primeru neplačevanja ali ob uničevanju njihove lastnine (Donner, 2000, str. 429). Za javno stanovanje lahko zaprosi kdor koli, opredeljene pa so tudi štiri skupine prebivalstva, ki se srečujejo s stanovanjskim tveganjem. To so ljudje s finančnimi težavami, ljudje s psihičnimi stiskami, ljudje s posebnimi potrebami ter ljudje z začasnimi stanovanjskimi težavami (študenti, begunci). S postopnim modelom vključevanja v družbo pomagajo tudi brezdomcem, za katere imajo pripravljen postopen prehod od brezdomstva k urejenemu stanovanju (Boškić, 2002, str. 185–186).

6.5.4 Struktura stanovanjskega fonda

Iz tabele 9 ugotovimo, da ima Švedska razmeroma visok delež socialnih stanovanj, ker predstavlja kar 39 % celotnega stanovanjskega sektorja. Zasebnih najemnikov je relativno malo, le teh je 29 % v celotnem najemnem sektorju.

Tabela 9: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu na Švedskem v letu 2007

Vrsta stanovanja	Leto 2007 v %
Lastniško stanovanje	42
Neprofitno najemno stanovanje	21
Zasebno najemno stanovanje	17
Zadružno stanovanje	18
Najemno stanovanje - skupaj	56
Drugo	2
SKUPAJ	100

Vir: Housing Europe 2007, 2007, str. 80.

6.5.5 Višina najemnin v Stockholmu

Povprečne mesečne najemnine v Stockholmu so leta 2005 za stanovanje veliko 50 m² znašale 600 €, preračunano na m² to pomeni 12 €. Najemnina za nekoliko večje stanovanje z 80 m² je znašala 1.400 €, kar je 17,5 €/m².

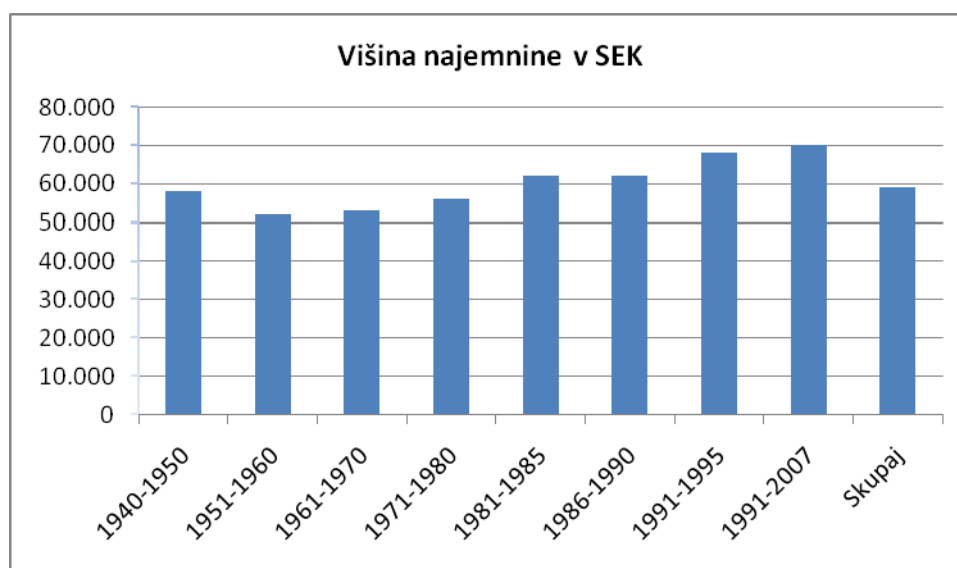
Tabela 10: Povprečna mesečna najemnina v Stockholmu septembra 2005

Velikost stanovanja	Povprečna najemnina	€/m ²
50 m ²	600 €	12,00
80 m ²	1.400 €	17,50
120 m ²	1.900 €	15,80
200 m ²	2.800 €	14,00

Vir: Yields are low to moderate, 2005.

V nadaljevanju na sliki 2 prikazujem gibanje letne povprečne najemnine na Švedskem od leta 1940 do 2007. Podatki so v švedskih kronah. Vidimo lahko stagniranje najemnine v začetku druge svetovne vojne in vse do leta 1960. Nato se je pričela stalna in postopna rast. Najemnine so se začele intenzivneje zviševati po letu 1991. V obdobju od leta 1996 do 2007 je bila povprečna letna najemnina 70.000 SEK. Preračunano po menjalnem tečaju Banke Slovenije to pomeni 592 € na mesečni ravni.

Slika 2: Gibanje povprečne letne najemnine na Švedskem od leta 1940 do 2007 v švedskih kronah



Vir: Sweden: Rents for dwellings in 2008, 2008.

6.6 Najemna politika v Veliki Britaniji

6.6.1 Oblike najemnih stanovanj

V Veliki Britaniji se najemna stanovanja delijo na:

- javna najemna stanovanja, ki predstavljajo skoraj tretjino celotnega najemnega sektorja in so pod nadzorom lokalnih skupnosti (Donner, 2000, str. 480–481);
- nepridobitna/zadružna najemna stanovanja, ki jih upravljajo stanovanjska združenja in so od leta 1988 vključena v zasebni najemni sektor, ter so namenjena predvsem posebnim skupinam kot so brezdomci in starejši ljudje (Donner, 2000, str. 474);
- zasebna najemna stanovanja, ki predstavljajo majhen delež v celotnem najemnem sektorju (Donner, 2000, str. 475).

6.6.2 Regulacija države

Stanovanjsko politiko določa vlada, lokalne oblasti pa imajo precejšno svobodo pri njeni aktivaciji, ki je odvisna od njihovih prioritet in administrativnih zmogljivosti (Donner, 2000, str. 525). Ob koncu sedemdesetih let je bila Velika Britanija deležna množične privatizacije. Takrat je približno tretjina najemnikov odkupila stanovanje od stanovanjskih združenj in lokalnih oblasti (Donner, 2000, str. 472). Stanovanjska združenja od leta 1997 prejemajo sredstva s strani stanovanjskih zadrug (angl. *Housing Corporation*) v okviru letnega odobrenega razvojnega programa. Sicer pa država za stanovanjske izdatke namenja vse manj sredstev. Tako so se izdatki od leta 1990, ko so znašali 3,3 % BDP, znižali na 2,3 % BDP v letu 1998 (Donner, 2000, str. 458). Lokalne oblasti v Veliki Britaniji so usmerjene k pomoči vsem ogroženim skupinam ne glede na vrsto najema (Donner, 2000, str. 457). V nadaljevanju si pogledjmo določene značilnosti posameznih vrst najemnih stanovanj.

6.6.2.1 Javno in nepridobitno najemno stanovanje

Socialna najemna stanovanja so razdeljena med lokalne skupnosti, registrirane socialne najemodajalce (RSL, ang. *registered social landlords*) in neprofitne stanovanjske organizacije. V začetku 1980 so skoraj tretjino stanovanjskega sektorja predstavljala socialna stanovanja, kar je bil eden izmed največjih deležev v Evropi (Ball, 2009, str. 124). Lokalne skupnosti najemnikom javnih stanovanj omogočajo pravico do odkupa stanovanja po ceni znižani za 30 % do 60 %. Lokalne skupnosti in stanovanjska združenja pridobivajo neposredno podporo, zato med seboj lahko konkurirajo s konkurenčnimi najemninami. Čeprav nepridobitno stanovanje ne spada več v javni sektor, so te najemnine še vedno pod nadzorom, uravnavajo pa jih vsaki dve leti (Donner, 2000, str. 459). V letu 2005 so bile najemnine v socialnih stanovanjih pred znižanjem zaradi stanovanjskih dodatkov za polovico nižje kot v zasebnem najemnem sektorju. Leta 2006 je tri milijone gospodinjstev prejelo stanovanjski dodatek (Ball, 2009 str. 124). Stanovanjska združenja morajo zagotavljati tudi možnost kratkoročnega najema in določiti najemnino, ki je dosegljiva tudi

uporabnikom z najnižjimi dohodki. Združenja imajo pravico do ustvarjanja finančne rezerve za prihodnje investicije, čeprav ne delujejo na osnovi doseganja dobička (Donner, 2000, str. 459 in 474).

6.6.2.2 Zasebno najemno stanovanje

Velika Britanija ima enega izmed najbolj liberaliziranih zasebnih najemnih trgov v Evropi. V večini primerov je nadzor nad najemnimi pogodbami le za prvih šest mesecev, nato pa se najemnine določajo povsem tržno. Med najbolj tipičnimi najemniki so mlajši in precej mobilni ljudje (Ball, 2009, str. 123). Če najemnik ugotovi, da je njegova najemnina previsoka, se lahko obrne na odbor za ocenjevanje najemnin (angl. *rent assessment committee*) (<http://globalpropertyguide.com/>). Trg zasebnih najemnih stanovanj se je iz leta 1910, ko je znašal 90 %, znižal na okrog 10 % leta 1997 (Donner, 2000, str. 475). Vlada se trudi zvišati delež zasebnih najemnikov s subvencijami za hišne lastnike in oprostitve davka od dohodka najemnin. Med vsemi najemnimi stanovanji so zasebna v najslabšem stanju, zato je obnovi stanovanj namenjena podpora, ki pokriva od 50 % do 70 % obnovitvenih stroškov (Donner, 2000, str. 460).

6.6.2.3 Osnovne značilnosti stanovanj in povpraševalcev

V letu 2002 je bila povprečna velikost angleškega stanovanja 87 m². Leta 2002 je imelo 94 % stanovanj centralno kurjavo. Delež praznih stanovanj je v letu 2002 znašal 3,4 %. Povprečno število članov gospodinjstva je leta 2004 znašalo 2,4 člana (<http://federcasa.it/>). Stanovanjski sektor je precej star, saj je 46 % stanovanj zgrajenih pred letom 1945, le 23 % pa po letu 1971 (Donner, 2000, str. 478). Trendu zviševanja deleža enočlanskih gospodinjstev tudi Velika Britanija ni izvzeta. Tako se je ta delež iz 12 % leta 1961 v letu 1991 zvišal na 26 %. Do leta 2026 naj bi ta delež znašal že 40 % (Czischke, & Pittini, 2007, str. 83). Za obdobje od 1991 do 2011 so potrebe po zgraditvi 250.000 stanovanj letno. Od tega 60 % za lastna stanovanja in 40 % za namen oddaje stanovanja v najem (Donner, 2000, str. 468).

6.6.3 Varstvo najemnikov

S prizadevanjem zmanjšati stanovanjske stroške uporabnikom stanovanj so na voljo stanovanjske subvencije, stanovanjski dodatki za gospodinjstva z najnižjimi dohodki ter ostale ugodnosti (Donner, 2000, str. 457). Lokalne skupnosti s stanovanji nižjega standarda

oskrbijo brezdomce, ki so to postali zaradi razveze, nezmožnosti plačevanja najemnine ali zaradi drugih vzrokov (Donner, 2000, str. 476–477). Najemodajalci morajo najemnikom omogočiti kratkoročni najem, urejen pa je tudi nadzor nad primernostjo stanovanj (Donner, 2000, str. 460).

6.6.4 Struktura stanovanjskega fonda

Kot je razvidno iz tabele 11, je Velika Britanija še ena država, ki močno spodbuja lastništvo stanovanj. Delež lastnikov je začel skokovito naraščati po prvi svetovni vojni. Razlogov je bilo več. Najpomembnejši so bili »propad« zasebnega najemnega sektorja, večja dostopnost kreditov zaradi višjih dohodkov kot posledice gospodarske rasti, večje povpraševanje zaradi rasti prebivalstva, vladna politika z davčnimi olajšavami ter predvsem želja Britancev po posedovanju svojega lastnega stanovanja (Saunders, 1990, str. 38–39).

Tabela 11: Gospodinjstva po stanovanjskem statusu v Veliki Britaniji v letu 2007

Vrsta stanovanja	Leto 2007 v %
Lastniško stanovanje	68,5
Javno najemno stanovanje	21
Zasebno najemno stanovanje	9
Najemno stanovanje - skupaj	30
Drugo	1,5
SKUPAJ	100

Vir: *Housing Europe 2007, 2007, str. 83.*

6.6.5 Višina najemnin v Londonu

V tabeli 12 vidimo, da znaša povprečna najemnina v Londonu za stanovanje veliko 45 m² 1.864 € oziroma 41,42 €/m². Na m² je najnižja cena za stanovanje veliko 120 m², ki z 4.280 € pomeni 35,67 €/m².

Tabela 12: Povprečna najemnina v Londonu v € junija 2009

Velikost stanovanja	Povprečna najemnina	€/m ²
45 m ²	1.864	41,42
80 m ²	2.941	36,76
120 m ²	4.280	35,67
200 m ²	8.616	43,08

Vir: *Overall UK yields, poor, 2009.*

7 MERJENJE DOSEGLJIVOSTI STANOVANJ

Pri merjenju dosegljivosti stanovanj za gospodinjstva izračunamo razmerje med dohodkom gospodinjstva in višino najemnine (Cirman, 2006, str. 61). Pri pridobivanju podatkov za izračun sem se soočala s precejšnjimi težavami. Kot prvo naj navedem problem pri pojmovanju povprečne najemnine med posameznimi državami. Vsaka država ima namreč svoje pojmovanje stanovanja in s tem različno vpliva na določanje višine najemnine. Zbiranje relevantnih podatkov je bilo precej oteženo, zato sem se na koncu odločila, da kot najbolj relevantne podatke glede povprečne višine najemnin za glavna mesta izbranih držav uporabim podatke, ki sem jih pridobila na spletni strani švicarske banke UBS (<http://ubs.com/>) v publikaciji *Prices and Earnings in 2009*. Prikazane so zgolj preizkusne vrednosti mediane bruto najemnine. Višine najemnin so tu nekoliko nižje, kot sem jih zasledila na spletni strani <http://globalpropertyguide.com/> pod naslovom »*Rental Yields*« ki pa se mi ni zdela relevantna zaradi različnih časovnih obdobj prikazanih najemnin.

Problemi so se pojavili tudi pri pridobivanju podatkov glede povprečne neto plače. Na evropskem statističnem uradu Eurostat so podatki o plačah samo za države, ne pa tudi za njihova glavna mesta. Ker sem želela uporabiti podatke za vsa mesta iz enega skupnega vira, sem tudi v tem primeru uporabila isti vir kot za povprečne najemnine, torej *Prices and Earnings in 2009*. Podatki so v neto dolarjih na delovno uro. Da sem pridobila neto mesečno plačo za vsako izmed obravnavanih glavnih mest, sem najprej preračunala dolarje v evre (po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan 22. 2. 2010), nato pa dobljeno vrednost pomnožila s 160, kolikor naj bi znašalo povprečno število delovnih ur v posameznem mesecu.

Iz tabele 13 je razvidno, da je višina mediane najemnine najvišja v Parizu, sledi ji London. Precej nižje, za približno 40 % so nižje najemnine v Stockholmu. Na Dunaju in v Berlinu je najemnina enaka, najnižja pa je v Ljubljani, ki znaša 352 €.

Tabela 13: Ocenjene vrednosti mediane bruto najemnine v letu 2009

Mesto	mediana običajne najemnine
Berlin	565 €
Ljubljana	352 €
London	1.064 €
Pariz	1.174 €
Stockholm	697 €
Dunaj	565 €

Vir: *Prices and Earnings in 2009, 2009.*

Tabela 14 nam prikazuje povprečno neto mesečno plačo za izbrana glavna mesta. Vidimo lahko, da so razlike med vsemi mesti razen Ljubljane zelo majhne. Najvišja neto mesečna

plača je na Dunaju z 1.643 €, sledijo ji London z 1.632 €, Berlin z 1.609 €, Stockholm z 1.585 € in Pariz z 1.562 €. Povprečna neto mesečna plača v Ljubljani je s 798 € za več kot polovico nižja od plače na Dunaju.

Tabela 14: Povprečna neto mesečna plača v letu 2009

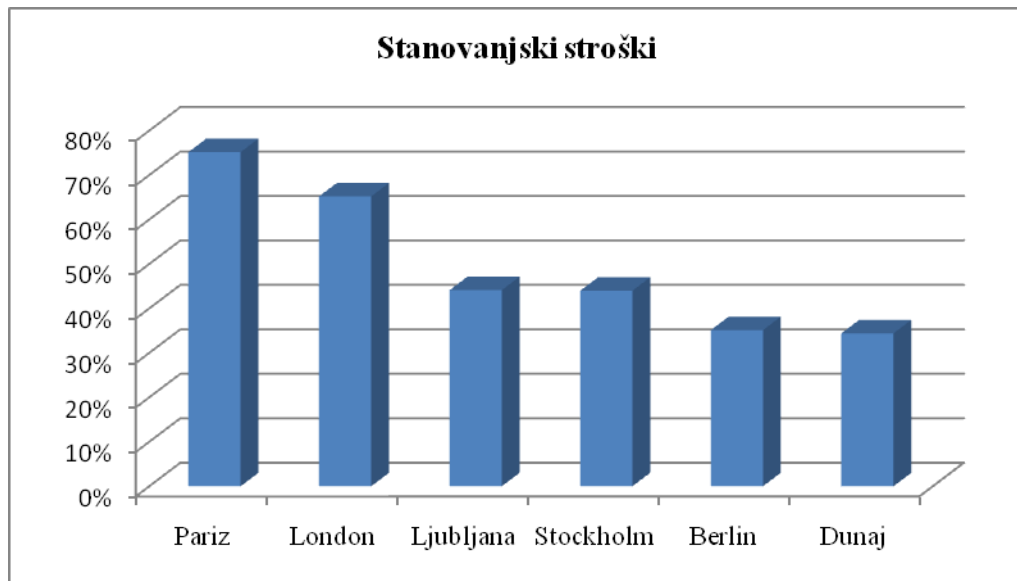
Mesto	povprečna mesečna neto plača
Berlin	1.609 €
Ljubljana	798 €
London	1.632 €
Pariz	1.562 €
Stockholm	1.585 €
Dunaj	1.643 €

Vir: Prices and Earnings in 2009, 2009.

Spodaj na slikah 3 in 4 prikazujem izračun stanovanjskih stroškov za dve različni obliki gospodinjstev. V prvem primeru prikazujem stanovanjske stroške za enočlansko gospodinjstvo, ki postaja vse bolj razširjena oblika današnjih gospodinjstev. V letu 2006 je po podatkih Euromonitorja (<http://euromonitor.com/>) v razvitih evropskih državah ta delež znašal 28,9 %, v glavnih mestih je ta delež še nekoliko višji. V drugem primeru kot povprečno gospodinjstvo obravnavam gospodinjstvo, ki ima kot dohodek dve povprečni mesečni neto plači.

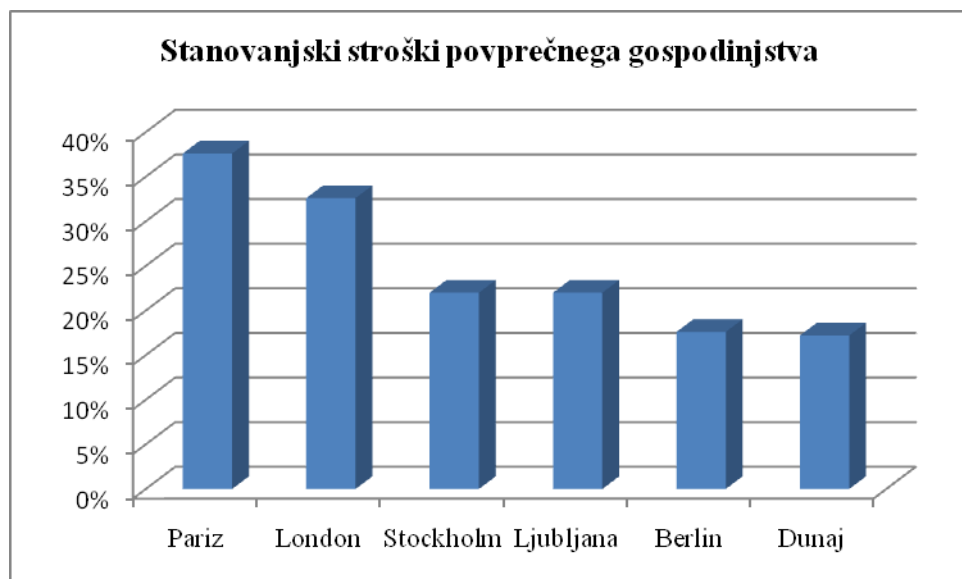
Na sliki 3 so prikazani stanovanjski stroški najemnikov enočlanskih gospodinjstev, ki sem jih izračunala kot razmerje med mediano mesečne najemnine in povprečno neto mesečno plačo. Rezultati so zelo presenetljivi. Za Pariz in London je namreč stanovanjski strošek izjemno visok. V Parizu znaša ta delež kar 75 %, v Londonu pa 65 %. Sledi Ljubljana z 44 % in Stockholm z 43%. Najnižji je na Dunaju in v Berlinu, kjer znaša 35 %.

Slika 3: Stanovanjski stroški enočlanskega gospodinjstva kot razmerje med mediano najemnine in povprečne mesečne neto plače za izbrana evropska glavna mesta v letu 2009 v odstotkih



Na sliki 4, ki prikazuje stanovanjske stroške povprečnega najemnega gospodinjstva, tj. gospodinjstvo, v katerem bivata dve osebi, ki prejemata povprečne dohodka, vidimo, da delež stanovanjskih stroškov ustreza mednarodno uveljavljenemu standardu 30 %. V Parizu je ta delež sicer nekoliko višji, ker znaša 37 %. V Londonu je 32 %, v ostalih mestih relativno manj. V Ljubljani in Stockholmu znaša 22 %, ter najnižje v Berlinu in na Dunaju, kjer je 17 %.

Slika 4: Stanovanjski stroški povprečnega gospodinjstva, izračunani kot razmerje med mediano najemnine in dveh povprečnih mesečnih neto plač za izbrana evropska glavna mesta v letu 2009 v odstotkih



SKLEP

Na splošno je lastništvo bolj zaželena oblika stanovanjskega statusa. Ima tudi več prednosti v primerjavi z najemništvom. Med najpomembnejše štejemo večjo finančno varnost in večjo kakovost bivanja. Pri najemnikih je prednost večja mobilnost in posledično boljša izraba poklicnih priložnosti.

Pri pregledu izbranih evropskih najemniških politik pridemo do ugotovitve, da države različno rešujejo stanovanjsko vprašanje. Vsaka država ima svoje značilnosti, po katerih izstopa njihova stanovanjska politika.

Avstrija ima dobro razvit stanovanjski sektor. Za razliko od ostalih evropskih držav pridobiva na pomenu socialni najemni sektor od konca leta 1970. Pomembno vlogo igrajo neprofitna stanovanjska združenja LPHA, ki na Dunaju predstavljajo celo 39 % delež. Najemniki lahko izbirajo med vsemi vrstami najemnih stanovanj. 90 % ljudi si želi svojega lastnega stanovanja, vendar se želja uresniči le približno polovici.

Francija ima med vsemi proučevanimi državami najmočnejši vpliv na stanovanjskem področju. Država daje prednost lastništvu. Trenutno je delež najemnikov okrog 44 %, v prihodnjih letih pa ga želijo znižati na 30 %. Pri zagotavljanju socialnih stanovanj so najpomembnejša stanovanjska združenja HLM. Zelo dobro deluje sistem stanovanjskih ugodnosti, pri čemer se zvišuje delež subjektivnih subvencij.

Nemčija ima največji najemni sektor v celotni Evropi. Leta 2007 je znašal 57 %. Med vzhodom in zahodom so še vedno prisotne razlike. Delež najemnikov na vzhodu je za 11 odstotnih točk nižji kot na zahodu. Visok delež ponudnikov predstavljajo mali zasebniki, ki jim država omogoča precejšnje davčne olajšave. Delež socialnih najemnikov je tako le 6 %. Razlog je v edinstveni časovni definiciji socialnega stanovanja. Ta se po odplačilu subvencioniranih posojil ne uvrščajo več med socialna stanovanja.

Švedska ima najbolj odprt in kompleksen državni sistem. Kot predstavnica skandinavskega tipa stanovanjskega režima je precej socialna. Njen cilj je zagotoviti kakovostno stanovanje vsakomur po sprejemljivi ceni. Posebnost njihovega stanovanjskega sistema je, da se lahko vsakdo ne glede na dohodek prijavi za bivanje v javnem stanovanju. Javna stanovanja predstavljajo 21 % celotnega stanovanjskega sektorja. Švedska ima z 41 % tudi največji delež enočlanskih gospodinjstev v Evropi.

Velika Britanija je predstavnica dualnega najemnega sistema. Njegova značilnost je razlikovanje med zasebnim in javnim najemom. Namen tega sistema je zmanjšati pomen socialnega sektorja in spodbuditi večje lastništvo. Tako ima država majhen delež najemnikov, teh je 30 %. Lastništvo spodbuja s pravico do odkupa, kar pomeni, da najemniki lahko odkupijo stanovanje po ceni znižani za 30 % do 60 %.

Slovenija ima najmanj razvit najemni trg med proučevanimi državami. Z 9 % ima enega izmed najmanjših deležev najemnikov v Evropi. Zadnji večji poseg države v najemni trg je

bil v devetdesetih letih prejšnjega stoletja, ko je s t. i. Jazbinškovim zakonom privatizirala javni najemni fond. Zaznati je kronično pomanjkanje neprofitnih stanovanj. Najemni trg je najbolj razvit v Ljubljani, kjer največji delež povpraševalcev predstavljajo študenti in mlada gospodinjstva. Nadzora nad najemninami praktično ni. Tržni najemniki pa so zaščiteni mnogo slabše kot neprofitni.

Eden izmed ciljev pri pisanju diplomske naloge je bil ugotoviti, ali so najemnine v Ljubljani res visoke v primerjavi z drugimi glavnimi mesti. Glede na dobljene izračune Ljubljana ne spada med draga mesta. Med izbranimi mesti se nahaja nekje na sredini po višini stanovanjskih stroškov. Razlikovati moramo dve najbolj tipični obliki gospodinjstev. Enočlanska gospodinjstva, pri katerih se zaradi demografskih trendov in življenjskega sloga delež postopno zvišuje, ter drugo obliko, kjer sta v gospodinjstvu dve osebi, ki prejemata dohodke. V prvem primeru je delež stanovanjskih stroškov izjemno visok. V Parizu znaša kar 75 %, najnižji je na Dunaju in v Berlinu, kjer znaša okrog 34 %. V primeru gospodinjstva, kjer dohodek prejemata dva člana, je ta delež primerno nižji. Tako se v Parizu ta strošek zniža na 37 %, v Londonu 32 %, v Ljubljani in Stockholmu 22 % ter v Berlinu in na Dunaju na 17 %.

LITERATURA IN VIRI

1. Annual average rate of change in Harmonized Indices of Consumer Prices (HICPs). Najdeno 27. marca 2010 na spletnem naslovu <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&language=en&pcode=tsieb060&tableSelection=1&footnotes=yes&labeling=labels&plugin=1>.
2. *Average yields in France, poor*. Najdeno 25. januarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/France/Rental-Yields>.
3. Ball, M. (2009). *European Housing Review*. Bruselj: RICS Royal Institution of Chartered Surveyors. Najdeno 4. septembra 2009 na spletnem naslovu http://www.rics.org/site/download_feed.aspx?fileID=72&fileExtension=PDF.
4. Bilič, F. (2003). *Pregled stanovanjskih politik v izbranih evropskih državah in Sloveniji* (diplomsko delo). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
5. Boškič, R. (2002). Mandič, S. & Filipovič Hrast M. (ur.). Krepitev moči na stanovanjskem področju. Nemoč in tveganja. *Stanovanjske študije* (str. 21). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
6. Boškič, R. (2002). Mandič, S. & Filipovič Hrast M. (ur.). Nabor ukrepov stanovanjske politike v izbranih državah. *Stanovanjske študije* (str. 189-196). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
7. *Cene SLONEP december 2009: najemnine stanovanj v Ljubljani*. Najdeno 9. februarja 2010 na spletnem naslovu <http://nepremicinar.com/novice.html?area=novice&id=10671>.
8. Cirman, A. (2000). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
9. Cirman, A. (2002). Mandič, S. & Filipovič Hrast M. (ur.). Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. *Stanovanjske študije* (str. 163-179). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
10. Cirman, A. & Mandič, S. (2006). *Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
11. Czischke, D. & Pittini, A. (2007, oktober). *Housing Europe 2007: Review of social, cooperative and public housing in 27 European states*. Bruselj: CECODHAS European Social Observatory. Najdeno 14. avgusta 2009 na spletnem naslovu <http://www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=00&thePubID=CE5EBB45-15C5-F4C0-992A576CD5800BEB>.

12. Donner, C. (2000). *Housing policies in the European Union*. Dunaj: Christian Donner, cop.
13. European Central Bank – ECB (2003, marec). *Structural Factors in EU Housing Markets*. Najdeno 25. julija 2009 na spletnem naslovu <http://www.ecb.int/pub/pdf/other/euhousingmarketsen.pdf>.
14. *Gradnja stanovanj in stanovanjski sklad, Slovenija, 2006*. Najdeno 27. marca 2010 na spletnem naslovu http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=1089.
15. Horvat, C. (2004, 8. julij). Neprofitna najemna stanovanja, subvencioniranje in neprofitne najemnine. *Pravna praksa*, str. 14.
16. Housing Statistics in the European Union 2005/2006. Najdeno 27. marca 2010 na spletnem naslovu http://www.federCasa.it/news/housing_statistics/Report_housing_statistics_2005_2006.pdf.
17. Kac, D. (2009, 11. maj). Najemna pogodba ni le formalnost. *Delo*, str. 30.
18. Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market: rental policy strategies in comparative*. London, New York: Routledge.
19. Kužet, Z. (2009, 30. oktober). Stanovanjske subvencije zamujajo. *Večer*, str. 3.
20. Mandič, S. (1996a). *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
21. Mandič, S. (1996b). Stanovanjska mobilnost in izbira stanovanja: koncepti in nekaj podatkov. 12 (21). Najdeno 15. januarja 2010 na spletnem naslovu <http://dk.fdv.uni-lj.si/dr/dr21Mandic.PDF>.
22. Mandič, S. (2002). Mandič, S. & Filipovič Hrast M. (ur.). Trendi v najemnem sektorju Srednje in Vzhodne Evrope. *Stanovanjske študije* (132-137). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
23. *Menjalni tečaj*. Banka Slovenije. Najdeno 20. februarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.bsi.si/podatki/tec-bs.asp?MapaId=1230>.
24. Mišič, E. & Pavlin, B. (2008). Kožar, A., Belšak, A., (ur.). Najemnine in cene stanovanj v Sloveniji. 19. *Tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami* (str. 134). Ljubljana: Inštitut za nepremičnine.
25. Moje finance. (2008, 13. oktober). *Prihranki, da te kap*. Najdeno 20. avgusta 2009 na spletnem naslovu <http://mojeviro.finance.si/225718>.

26. Mundt, A. (2009, 28. junij – 1. julij.). *Indicators of unitary rental market in Austria*. ENHR Conference in Prague. Najdeno 10. januarja 2010 na spletnem naslovu [http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/wohnen/downloads/2009%20\(Art.\)%20Amann_Mundt.%20Unitary%20rental%20market%20in%20Austria%20\(ENHR\).pdf](http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/wohnen/downloads/2009%20(Art.)%20Amann_Mundt.%20Unitary%20rental%20market%20in%20Austria%20(ENHR).pdf).
27. Nacionalni stanovanjski program. (2000). *Uradni list RS*, 43/2000.
28. *Nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč (NUSZ)*. Najdeno 27. marca 2010 na spletnem naslovu <http://www.gbd-nepremicnine.si/news.php?newsid=48>.
29. *Najemnine stanovanj v Ljubljani*. Najdeno 19. decembra 2009 na spletnem naslovu <http://slonep.net/info/cene-nepremicnin/najemnine-stanovanj/>.
30. *Obračun najemnine v skladu z inflacijo*. Najdeno 10. januarja 2010 na spletnem naslovu http://www.finance.si/157905/Svetovalnica_Obra%E8un_najemnine_v_skladu_z_inflacijo.
31. *One person households: Opportunities for consumer goods companies*. Najdeno 29. marca 2010 na spletnem naslovu http://www.euromonitor.com/One_person_households_Opportunities_for_consumer_goods_companies.
32. *Overall UK yields, poor*. Najdeno 25. januarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/United-Kingdom/Rental-Yields>.
33. Oxley, M. (2009). *Financial Affordable Social Housing in Europe*. Nairobi: Un-Habitat. Najdeno 20. julija 2009 na spletnem naslovu <http://www.unhabitat.org/pmss/listItemDetails.aspx?publicationID=2781>.
34. Pavlin, B. (2009, 30. marec). Potrebna je nova stanovanjska politika. *Delo*, str. 17.
35. *Prices and Earnings (2009)*. A comparison of purchasing power around the globe. UBS. Najdeno 20. februarja 2010 na spletnem naslovu http://www.ubs.com/1/e/wealthmanagement/wealth_management_research/prices_earnings.html.
36. *The pros and cons of rent control*. Najdeno 24. januarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/investment-analysis/The-pros-and-cons-of-rent-control#>.
37. *Razmere na trgu*. Najdeno 20. decembra 2009 na spletnem naslovu <http://slonep.net/info/nepremicninski-trg/razmere-na-trgu>.

38. *Rental yields under 5% in Germany's major cities*. Najdeno 25. januarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Rental-Yields>.
39. Saunders, P. (1990). *A nation of home owners*. London: Unwin Hyman.
40. Srednik, R. (2008). Kožar, A., Belšak, A., (ur.). Obračun najemnin za različne vrste površin in njihova primerjava. 19. *Tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami* (str. 249). Ljubljana: Inštitut za nepremičnine.
41. Stanovanjski zakon (SZ). (2003). *Uradni list RS*, št. 69/03.
42. *Statistični letopis Republike Slovenije 2009*. (2009). Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
43. Sweden: Rents for dwellings in 2008. Najdeno 18. Januarja 2010 na spletnem naslovu http://www.iut.nu/Facts%20and%20figures/Europe/2009/RentsSweden2008_SBC_2009.pdf.
44. Šarec, T. (2008). Kožar, A., Belšak, A., (ur.). Stanovanjski najemni trg-pogled najemjemalca. 19. *Tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami* (str. 77-82). Ljubljana: Inštitut za nepremičnine.
45. *Very low yields in Vienna*. Najdeno 25. januarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Austria/Rental-Yields>.
46. Vukovič, V. (2005, 20. september). Slovenija ima najmanj stanovanj v primerjavi z EU. *Finance*, str. 11.
47. *Yields are low to moderate*. Najdeno 25. januarja 2010 na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Sweden/Rental-Yields/>.
48. Zupančič, D. (2005). *Oblikovanje kvalitetnega bivalnega okolja z ozirom na izrabo naravnih obnovljivih virov med vernakularno in sodobno arhitekturo* (doktorska disertacija). Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo.