

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

ZAKLJUČNA STROKOVNA NALOGA VISOKE POSLOVNE ŠOLE
**NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI: PRAVNO-EKONOMSKA
ANALIZA**

Ljubljana, november 2020

NATAŠA GREGOREC

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Nataša Gregorec, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Nepremičninski trg v Sloveniji: pravno-ekonomska analiza, pripravljena v sodelovanju s svetovalcem izr. prof. dr. Mitjo Kovačem

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatorstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

KAZALO

UVOD	1
1 OSNOVNA OPREDELITEV NEPREMIČNIN	2
1.1 Opredelitev nepremičnin, vrednosti in pravic	2
1.2 Zemljiška knjiga	3
1.3 Trg nepremičnin	4
2 ZAKONODAJA V SLOVENIJI	5
2.1 Gradbeno dovoljenje.....	5
2.1.1 Zgodovina	6
2.1.2 Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja	6
2.1.3 Strošek pridobitve gradbenega dovoljenja	8
2.2 Davki	8
3 RAZMERE V SLOVENIJI	10
3.1 Neprofitna stanovanja	10
3.2 Kreditiranje.....	11
3.2.1 Hipotekarni kredit.....	11
3.3 Informativni izračun stanovanjskega kredita pri banki NLB.....	12
3.4 Gibanje cen	13
3.4.1 Vpliv bolezni covid-19	14
3.4.2 Primerjave med regijami	15
4 PRIMERI IZ TUJINE	16
4.1 Avstrija.....	16
4.2 Nemčija.....	17
4.3 Nizozemska.....	18
5 PRIMERJAVA SLOVENIJE S TUJINO	19
5.1 Gradbeno dovoljenje.....	19
5.2 Neprofitna stanovanja	20
5.3 Cene nepremičnin	20
SKLEP.....	21
LITERATURA IN VIRI.....	22

KAZALO TABEL

Tabela 1: Dovoljene meje dohodka gospodinjstva	10
Tabela 2: Postavke pri izračunu zneska odobritve kredita	13
Tabela 3: Čas do pridobitve gradbenega dovoljenja po državah	19
Tabela 4: Rast cen po državah	20

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz podatkov, pridobljenih iz drugih virov	5
Slika 2: Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja	6
Slika 3: Indeks cen stanovanjskih nepremičnin od leta 2009 do leta 2020	14

SEZNAM KRATIC

- GZ** – Gradbeni zakon
- PGD** – Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
- PID** – Projekt izvedbenih del
- PZI** – Projekt za izvedbo
- SZ** – Stvarnopravni zakonik
- ZEN** – Zakon o evidentiranju nepremičnin

UVOD

Skozi življenje se večina od nas slej kot prej sreča s problemom iskanja ustrežne nepremičnine, tako po lastnostih kot po ceni. Nekateri se s tem problemom srečajo že v študentskih letih, drugi v času, ko nastopi čas družine in potrebe po lastnem domu, nekateri pa s tem nimajo težav, saj ostanejo v svojem rojstnem domu. Večina nas seveda spada med prvi dve navedbi, saj nastopi želja po osamosvojitvi, hkrati pa nimajo vsi zadostnih prostorskih zmožnosti, da bi lahko ob povečanju družine ostali v dosedanji nepremičnini.

Večina se torej s tem problemom sooči že v obdobju končanja srednje šole in nastopa študijskih let, saj je treba zaradi oddaljenosti fakultete od doma in pomanjkanja ažurnih prometnih povezav zapustiti domače okolje. Pri večini študentov je namreč problem prav oddaljenost, zato se podajo v iskanje ustreznega neprofitnega stanovanja, saj nimajo dovolj sredstev za nakup lastnega stanovanja, a ker je v Sloveniji število neprofitnih stanovanj bistveno manjše, kot je število prosilcev za le-ta, se jih je večina primorana dnevno voziti.

V nalogi bo odgovorjeno na raziskovalna vprašanja, ki nam bodo podala lažje razumevanje nepremičninskega trga in problemov, ki se ob tem pojavljajo. Rdeča nit naloge bodo vprašanja, kot so:

- kako je zakonodaja na trgu nepremičnin urejena v Sloveniji (poudarek bo predvsem na pridobitvi gradbenega dovoljenja za izgradnjo nepremičnin);
- kakšni so pogoji za pridobitev kredita za nakup nepremičnine;
- kakšno je stanje na trgu nepremičnin v Sloveniji (cene, število razpoložljivih neprofitnih nepremičnin itd.);
- kako je ta problematika urejena v tujini;
- v kakšnem položaju je Slovenija v primerjavi s tujino.

Namen zaključne naloge je opredeliti problematiko, vezano na nepremičninski trg v Sloveniji, za lažje razumevanje stanja pa predstaviti tudi razmere v tujini ter na koncu podati svoje mnenje in dognanja s proučevanega področja.

V okviru naloge je cilj proučiti zakonodajo, ki ureja to področje v Sloveniji, torej gibanje cen, saj je pri nas med drugim problem tudi nenadzorovana rast le-teh, davke, povezane s proučevano tematiko, neprofitna stanovanja in postopek pridobitve kredita. Za lažjo predstavbo bo predstavljeno stanje v tujini (v primerjavi z državami, ki se s tem problemom soočajo drugače od nas), raziskano pa bo tudi, na katerih področjih bi lahko Slovenija delovala boljše kot deluje sedaj.

V zaključni nalogi bo tako v prvem delu zajeta osnovna opredelitev nepremičnin in nepremičninskega trga. V drugem delu bodo sledile pomembne tematike, povezane z nepremičninami, kot so gradbeno dovoljenje in davki, v tretjem delu pa bo sledil prikaz razmer v Sloveniji, povezanih z dostopnostjo neprofitnih stanovanj, gibanjem cen ter pridobitvijo kredita in stroški, ki jih to prinese s seboj. V zadnjem delu bodo predstavljene razmere na področju nepremičnin v tujini. Opisane bodo države, ki to področje urejajo drugače od nas, podana pa bo tudi primerjava posameznih področij med Slovenijo in temi državami.

1 OSNOVNA OPREDELITEV NEPREMIČNIN

1.1 Opredelitev nepremičnin, vrednosti in pravic

Kaj je nepremičnina, pove že njeno ime. V širokem kontekstu gre za nepremično stvar, a ker je to razumevanje preširoko, jo je treba opredeliti ožje. Zakon o evidentiranju nepremičnin (v nadaljevanju ZEN), Ur. l. RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 79/12 – odl. US, 61/17 – ZAIID, 7/18 in 33/19, v 2. členu opredeljuje nepremičnine kot zemljišče, ki je kot zemljiška parcela opredeljeno v zemljiškem katastru. Del tega so tudi stavbe in deli stavb, ki pa so opredeljeni v katastru stavb.

Glavne lastnosti nepremičnin delimo na fizične, ekonomske in institucionalne (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 3):

- fizične: kot že samo ime pove, gre za nepremičnost. Poseganje v le-to nam lahko prinese velike stroške. Druga lastnost, ki zadeva predvsem zemljišča, je tudi neuničljivost, fizično podobo pa zajema tudi heterogenost, saj nepremičnine med seboj niso povsem enake;
- ekonomske: poudarek je predvsem na redkosti, kar je tudi eden glavnih problemov. Tako na odločitve kot na samo uporabo pa vplivajo tako fizična kot ekonomska lokacija, saj posameznik upošteva dostop do nepremičnine in svoje lastne preference. Ob tem je pomembna tudi doba povračila investicije, saj je zaradi običajno višjih zneskov ta doba občutno daljša;
- institucionalne: izražene so v zakonodaji, razlikujejo se glede na lokalne in regionalne značilnosti, določajo pa jih tudi razna nepremičninska združenja in organizacije.

Nepremičnine lahko na široko delimo kot stanovanjske, poslovne, industrijske, kmetijske in javne ter na nepremičnine za posebne namene. V povezavi z vsemi pa z njimi povezujemo tudi razne aktivnosti. Delimo jih na posredništvo, razvoj in gradnjo nepremičnin, investiranje in financiranje ter druge specializirane storitve, kot so vrednotenje, svetovanje in načrtovanje (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 4–5).

Pri vrednotenju nepremičnin so pomembne tri vrednosti, in sicer (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 3):

- tržna vrednost: opredeljuje oceno cenilca, ki mora biti naravnana objektivno, ta pa je lahko večja, manjša ali enaka uresničeni prodajni ceni;
- uporabna vrednost: temelji na stopnji koristi, ki jo nepremičnina prinese določenemu uporabniku, zato jo imenujejo tudi subjektivna vrednost, saj temelji na posamezniku in njegovih preferencah;
- menjalna vrednost: opredeljuje znesek denarja, za katerega bi bilo možno nepremičnino menjati. Gre torej za objektivno vrednost.

Osnovne tri pravice v povezavi z nepremičninami so nadrejena pravica, ki zajema pravice na celotni površini zemljišča. Lastnik ima tako nepreklicno popolno pravico do posedovanja in razpolaganja tako z zemljiščem kot objektom na njem, ob upoštevanju morebitnih podrejenih pravic in zakonodaje. Po hierarhičnem vrstnem redu ji sledi podrejena pravica, ki je v primerjavi s prejšnjo omejena na določen delež zemljišča in objekta ter tudi na določen čas. Imetnik jo ima tako na primer za čas določenega najema. Najnižje pa se kot zadnja nahaja pravica do uporabe zemljišč in objektov, ki izključuje pravico do izključnega posedovanja in razpolaganja. Pravice med seboj niso izključujoče, prav tako so lahko v skupni lastnini ali solastnini. Nadrejeni pravici je tako lahko podrejenih več pravic (Grum, 2012, str. 9).

1.2 Zemljiška knjiga

Pravice v povezavi z nepremičninami morajo biti javno dostopne, da lahko delujejo absolutno. Za to služi zemljiška knjiga, saj je namenjena beleženju pravic na nepremičnine in javni objavi le-teh (Tratnik & Vrenčur, 2005, str. 17). V knjigi se beležijo vse stvarne in tudi obligacijske pravice v povezavi z nepremičnino, kot to določa zakon. Stvarne pravice zajemajo lastninsko pravico, hipoteko, zemljiški dolg, služnostno pravico, pravico stvarnega bremena in stavbno pravico. Obligacijske pravice, za katere zakon določa, da morajo biti vpisane v zemljiški knjigi, pa so pravica prepovedi odtujitve, zakupna in najemna pravica, predkupna pravica, posebna pravica uporabe javnega dobrega ter druge pravice (Tratnik & Vrenčur, 2005, str. 73). Ena glavnih stvarnih pravic je prav lastninska pravica, ki je po Stvarnopravnem zakoniku (v nadaljevanju SZ), Ur. l. RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20, v 37. členu opredeljena kot pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljši način ter z njo razpolagati. Omenjena določila pa so lahko omejena samo, če tako določa zakon. Pravico in njenega imetnika je treba vpisati v zemljiško knjigo, v evidenčni list B, pravica pa se, kot opisuje 39. člen SZ, pridobi s pravnim poslom, dedovanjem in na podlagi zakona oziroma odločbe državnega organa.

1.3 Trg nepremičnin

Trg nepremičnin je v osnovi opredeljen kot stičišče ljudi, katerih želja je zamenjati, prodati ali kupiti določene proizvode oziroma storitve. V primerjavi s klasičnim trgom se na trgu nepremičnin ob določenem času in v določenem prostoru sreča majhno število kupcev in prodajalcev, ki trgujejo z nemobilnimi in heterogenimi proizvodi, nepremičninami (Grum, 2012, str. 39).

Glavne funkcije trga nepremičnin (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 8):

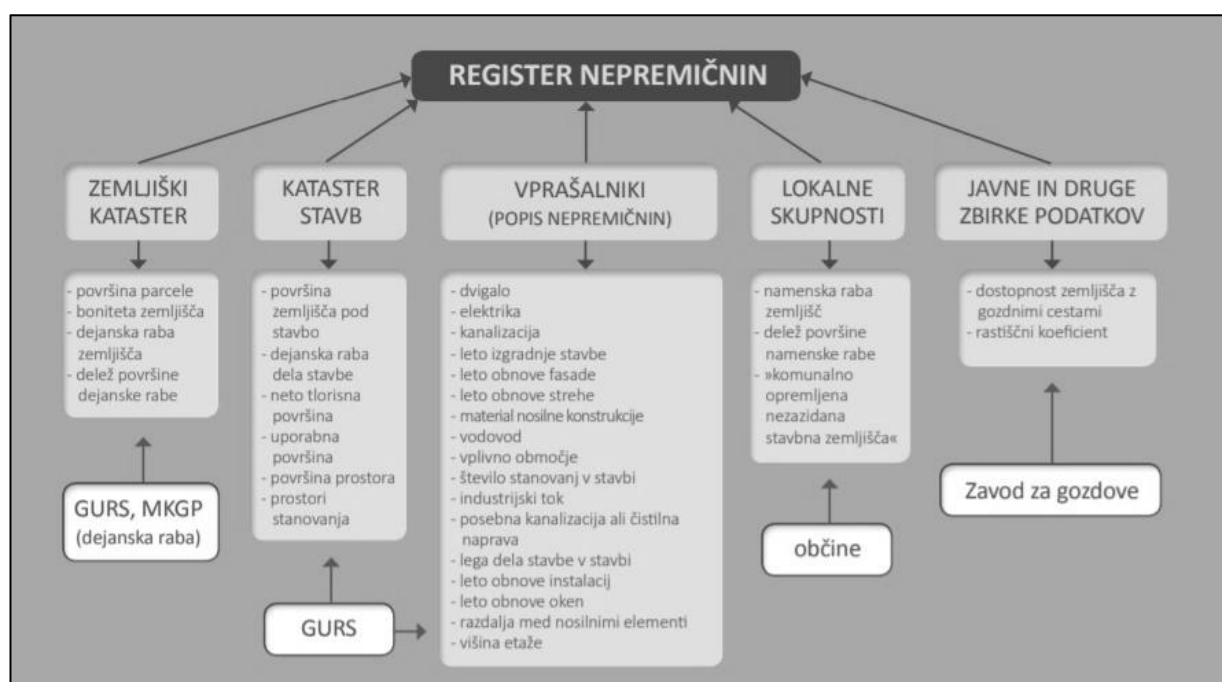
- menjava: zajema menjavo lastništva, prerazdelitev zemljišč in obstoječih prostorov, namenjenih različnim uporabam, vezano na želje določenih uporabnikov. Zajema torej prodajne, najemne in davčne transakcije;
- informiranje: to je zelo pomembna funkcija trga nepremičnin, saj želijo biti udeleženci dobro informirani tako o cenah kot o vrednosti nepremičnin. Gre za investicije z visoko vrednostjo, informacije, ki jih trg posreduje, so torej zelo pomembne. Zajemajo višino najemnin, primerjave vrednosti podobnih zemljišč ipd.;
- prilagajanje: prilagajanje socialnim in ekonomskim potrebam, prilagajanje kakovosti in količine prostora.

Osnovne značilnosti trga nepremičnin (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 9):

- lokalizirana konkurenca: kot že prej opisano, so nepremičnine zelo specifične, zato je tudi obseg konkurence temu primeren. Na to vpliva že ena od prej omenjenih lastnosti nepremičnin, to je nepremičnost. Kupec si mora nepremičnino ogledati, da jo lahko sploh oceni, posledično pa je zaradi tega in razlik v regijah težko narediti primerjavo, kar vpliva na konkurenco;
- slojevito povpraševanje: uporabniki običajno stremijo za točno določenimi vrstami nepremičnin, temu pa se prilagajajo tudi nepremičninski agenti oziroma strokovnjaki, ki se specializirajo za določeno področje. Imamo lahko primer družine, ki išče stanovanjski objekt, medtem ko podjetje išče poslovne prostore. Vsak od teh uporabnikov ima drugačne želje in zahteve, temu pa se morajo prilagoditi tudi strokovnjaki, da lahko izstavijo ustrezno ponudbo. Slojevitost lahko torej opazimo takrat, ko je povpraševanja za stanovanjske objekte veliko, na drugi strani pa povpraševanje za drugo vrsto nepremičnin upada;
- slaba informiranost tržnih udeležencev: velikokrat so tržni udeleženci zelo slabo informirani, saj so transakcije, do katerih pride med kupci in prodajalci na trgu, v veliki meri zaupne. Posamezniki tako pogosto posežejo po strokovni pomoči, kar seveda zvišuje stroške, povezane z iskanjem in nakupom nepremičnine;
- fiksna kratkoročna ponudba: na dolgi rok je moč uskladiti ponudbo in povpraševanje, na krajši rok pa se kratkoročna nespremenljiva ponudba težko usklajuje s povpraševanjem, ki v kratkem časovnem obdobju dosega večje spremembe.

Sistem ocenjevanja vrednosti v Sloveniji se imenuje množično vrednotenje nepremičnin. Temelji na tem, da je ob upoštevanju realnih cen, najemnin in stroškov, povezanih z nepremičninami in gradnjo, mogoče statistično oceniti posplošeno vrednost za večje število nepremičnin, ta pa je rezultat množičnega vrednotenja. Posplošena vrednost izhaja iz podatkov, pridobljenih iz evidence vrednotenja. V tej evidenci so zbrani podatki o nepremičninah, ki se delijo na podatke, pridobljene iz drugih virov (register nepremičnin), ter podatke, pridobljene iz njihove lastne evidence. Vse to vodi k boljši preglednosti nepremičninskega trga (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2020). Slika 1 prikazuje pritek informacij v register nepremičnin.

Slika 1: Prikaz podatkov pridobljenih iz drugih virov



Vir: Ministrstvo za finance, Ministrstvo za okolje in prostor & Geodetska uprava Republike Slovenije (2018).

2 ZAKONODAJA V SLOVENIJI

2.1 Gradbeno dovoljenje

Gradbeno dovoljenje potrebujemo, da z gradnjo objekta ob upoštevanju določenih pogojev sploh lahko začnemo. Gradbeni zakon (v nadaljevanju GZ), Uradni list RS, št. 61/17, 72/17 – popr. in 65/20, gradbeno dovoljenje opredeljuje v 7. točki 3. člena kot odločbo, s katero se investitorju dovoljuje gradnja, le-to pa zakon opredeljuje v 6. točki 3. člena kot izvedbo gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo,

vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist ter odstranitve in spremembo namembnosti.

2.1.1 Zgodovina

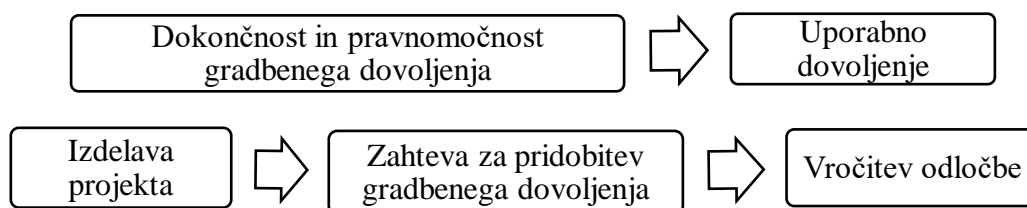
Zgodovina urejanja gradnje objektov sega v čas Avstro-Ogrske, ko je med raznimi drugimi predpisi veljal tudi Stavbni red za območje Ljubljane. V njem so bile urejene tako urbanistične kot gradbene zahteve, kot na primer maksimalna višina hiše, število nadstropij, dovoljeno število stanovanj, njihova minimalna velikost in druge. Podrobneje je urejal tudi dovoljeno število oken, vrat in žlebov, kar si danes težko predstavljamo (Koselj in drugi, 2012, str. 29). V času Kraljevine Jugoslavije je to področje urejal Gradbeni zakon, ki je temeljil predvsem na gradbeno-centričnih zahtevah in je določal pravno podlago za sprejem podzakonskih aktov, v primerjavi s Stavbnim redom pa je natančneje določal tudi prostorsko načrtovanje (Koselj in drugi, 2012, str. 31–32).

Po vojni je to področje urejala Temeljna uredba o gradnji, ki je gradnje delila na kapitalne in tiste, ki so za družbeni standard, kot so bolnišnice in šole. Dovoljenje je lahko tudi prenehalo veljati, in sicer v primeru, da do gradnje objekta, za katerega je bilo dovoljenje izdano, ni prišlo v roku šest mesecev. Če je do gradnje prišlo in je bil pregled opravljenih del s strani komisije uspešen, je ta izdala odločbo o prevzemu in dovoljenje za uporabo zgradbe. Sledili so še Uredba o gradnji iz leta 1958, Zakon o graditvi investicijskih objektov iz leta 1963, Zakon o graditvi objektov iz leta 1973 in drugi (Koselj in drugi, 2012, str. 35).

2.1.2 Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja

Slika 2 prikazuje korake, ki so potrebni, da pride do končne pridobitve gradbenega dovoljenja.

Slika 2: Postopek pridobitve gradbenega dovoljenja



Vir: lastno delo.

V prvi fazi je treba izbrati projektanta, ki ob upoštevanju zakonodaje pridobi ustrezna soglasja in poskrbi za izpolnitev pogojev, nakar sledi izdelava projekta. Najpomembnejši je projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja, sledi projekt za izvedbo (v nadaljevanju PZI)

in nato projekt izvedenih del (v nadaljevanju PID), ki je pomemben za uporabno dovoljenje (Koselj in drugi, 2012, str. 322).

Začne se z zahtevkom za pridobitev gradbenega dovoljenja, predloži pa ga investitor. Vloga mora vsebovati vse, kar zahteva Zakon o upravnem postopku. Med drugim mora investitor navesti, na katerem zemljišču konkretno bo potekala gradnja, pa tudi zemljišča, po katerih bo potekala infrastruktura. Ob tem mora biti priloženo tudi dokazilo, ki dokazuje pravico do gradnje, če ta ni vpisana v zemljiški knjigi, in dva izvoda projekta. Če je vloga nepopolna, ima upravni organ 5 dni časa, da o tem obvesti investitorja, da lahko ta vlogo nato izpopolni (Koselj in drugi, 2012, str. 195–198).

Poleg zahtevka in dveh izvodov projekta je treba predložiti tudi dokazilo o pravici graditi, če le-to ni že predhodno vpisano v zemljiški knjigi. Dokument dokazuje lastninsko, stavbno ali služnostno pravico. To je namreč predpogoj, da lahko investitor na določenem zemljišču gradnjo sploh izvaja. Omenjene pravice so vpisane v zemljiški knjigi. Investitor mora dokazati obstoj pravic tako na zemljišču, kjer bo potekala gradnja objekta, kot na poteh, kjer bo potekala komunalna infrastruktura. Poleg omenjenih pravic lahko investitor za dokazilo predloži tudi notarsko overjeno pogodbo, upoštevata se lahko pravnomočna sodna ali upravna odločba in druga listina, ki po zakonu izkazuje pravico do gradnje (Koselj in drugi, 2012, str. 200–206). GZ, ki je stopil v veljavo 1. 6. 2018, v 43. členu kot pogoj za izdajo gradbenega dovoljenja med drugim opredeljuje tudi plačilo komunalnega prispevka in zagotavljanje minimalne komunalne oskrbe.

Ko so izpolnjeni vsi pogoji za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jih je treba predložiti v dokaznem postopku, sledi sestava gradbenega dovoljenja, ki pa ima predpisano obliko. Obsega uvod, izrek, obrazložitev, pouk o pravnem sredstvu, podpis uradne osebe in žig organa. Izrek mora vsebovati vrsto podatkov o vrsti in zahtevnosti gradnje, podatke o razvrstitvi glede na namen, o razmiku gradbenega objekta od meje okoliških zemljišč in druge (Koselj in drugi, 2012, str. 264–266).

Po izdaji gradbenega dovoljenja sledi osebna vročitev. Vroči se tako investitorju kot drugim morebitnim strankam v postopku. Po vročitvi se lahko vloži pritožba oziroma začne veljati pravnomočno gradbeno dovoljenje. Ko je dovoljenje pravnomočno, lahko investitor začne z gradnjo (Koselj in drugi, 2012, str. 275).

Po 48. členu GZ lahko veljavnost gradbenega dovoljenja tudi preneha, in sicer v primeru, če:

- investitor v roku 5 let od pravnomočnosti gradbenega dovoljenja ne začne z gradnjo;
- tako zahteva investitor.

Uporabno dovoljenje je potrebno, ko je gradbeno dovoljenje že izdano, saj lahko le z njim dejansko uporabljamo objekt, ki je bil zgrajen. Po končani gradnji je treba prejeti obvestilo od izvajalca o dokončani gradnji, uspešno mora biti opravljen tehnični pregled investitorjev

in drugih odgovornih o skladnosti gradnje z gradbenim dovoljenjem, potrebujemo pa tudi izdelan PID. Dovoljenje se lahko izda za del ali pa celoto objekta (Koselj in drugi, 2012, str. 330–332).

2.1.3 Strošek pridobitve gradbenega dovoljenja

Gradnja nepremičnine terja veliko stroškov in časa, še preden lahko dejansko začnemo z gradnjo objekta. Treba je namreč pridobiti veliko dokazil, ki terjajo tudi svojo ceno. Stroški nastanejo pri (Stradovnik, 2019):

- PZI: vključene so podrobne zunanje in notranje zasnove arhitekta, vse inštalacije ter gradbena in konstrukcijska dela. Vrednost projekta znaša od 3.000 EUR dalje;
- geološkem poročilu: podrobno je opisana sestava tal, na katerih bo potekala gradnja objekta, saj gradnjo in materiale prilagodijo terenu. Cena poročila, s katerim se izognemo kasnejšim sanacijskim stroškom, znaša 230–500 EUR;
- geodetskem načrtu: gre za posnetek, ki ga opravijo geodeti. Posnetek prikaže celotno lokacijo, kjer se bo objekt nahajal. Cena znaša 190–500 EUR;
- projektu za gradbeno dovoljenje: predstavlja enega večjih stroškov, saj ti znašajo od 1.500 EUR do 3.500 EUR. Vsebuje načrte, ki jih izoblikuje arhitekt (tloris, streha, prerez itd.);
- dokumentaciji za gradbeno dovoljenje: vključeni so vsi dokumenti, ki so kot dokazno gradivo v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja. Skupna vrednost znaša od 2.400 EUR do 4.250 EUR;
- idejni zasnovi: gre za osnovni načrt usposobljenega arhitekta, ki nas stane med 1.100 EUR in 1.800 EUR;
- komunalnem prispevku: višina zneska je odvisna od občine, kjer bo potekala gradnja objekta. Znašala lahko od 1.000 EUR pa do največ 15.000 EUR;
- taksi za dovoljenje za gradnjo: odvisna je od vrednosti, s katero je končni objekt ocenjen. Povprečno znaša okoli 200 EUR;
- taksi za vlogo o odmeri komunalnega prispevka, vlogi za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobitvi lokacijske informacije: predstavljajo najmanjše stroške, povezane s pridobitvijo gradbenega dovoljenja, saj znašajo od 3,55 EUR do 22,70 EUR.

2.2 Davki

V povezavi z nepremičninami se v Sloveniji v raznih okoliščinah srečamo tudi z raznoraznimi obdavčitvami, ki posamezniku poleg gradbenega dovoljenja in same gradnje predstavljajo še dodatno finančno breme (Finančna uprava RS, brez datuma):

- davek na promet nepremičnin: plača se v primeru odplačnega prenosa oziroma ustanovitve lastninske ali stvarne pravice ter v primeru, da je prišlo do prodaje nepremičnine, pri kateri davek na dodano vrednost ni bil obračunan in posledično tudi plačan. Stopnja, po kateri se davek plačuje, znaša 2 %. Treba je paziti, da je davčna napoved vložena pravočasno, saj je v nasprotnem primeru posameznik lahko oškodovan s kaznijo v vrednosti od 100 EUR do 1.200 EUR. Prav tako je treba navajati tudi verodostojne podatke, saj v nasprotnem primeru znaša kazen od 400 EUR pa vse do 15.000 EUR;
- dohodnina od dobička iz kapitala od odsvojitve nepremičnin: šteje se vsaka nepremičnina, ki je bila odtujena od 1. 1. 2002 dalje, in sicer ne glede na to, v kakšnem stanju je nepremičnina ob odtujitvi, kot tudi ne glede na to, ali gre za prodajo, darovanje oziroma zamenjavo. Če posameznik ne vloži davčne napovedi v 15-dnevnem roku od odtujitve, je lahko kaznovan s kaznijo v znesku od 250 EUR do 400 EUR;
- uveljavljanje odloga ugotavljanja davčne obveznosti pri podaritvi kapitala zakoncu oziromu otroku: v primeru podaritve se ugotavljanje davčne obveznosti lahko odloži do časa, ko oseba pridobi kapital. Oseba, ki podarja nepremičnino, ima 15-dnevni rok, da uveljavi odlog, sankcij pa v konkretnem primeru ni;
- davek na dobiček zaradi spremembe namembnosti zemljišč: obdavči se dobiček od prodaje zemljišča, ki je zaradi spremembe namembnosti postalo zemljišče, primerno za gradnjo. V primeru, da posameznik ne predloži vloge za odmero davka, ga lahko doleti kazen v vrednosti od 200 EUR do 1.200 EUR, če v vlogi navede napačne podatke, pa znaša kazen enako kot pri ostalih obdavčitvah;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča: plačuje se ali od dela nepozidane površine ali od dela stanovanjske površine gradnje. Za razliko od ostalih obdavčitev v tem primeru vloge ne poda posameznik, saj nadomestilo določi državni organ v skladu s podatki posamezne občine;
- davek od premoženja: plačujejo ga vse fizične osebe, ki imajo v lasti stavbe ali del le-teh, stanovanje, garažo in prostore za počitke. Posameznik mora napoved vložiti v 15 dneh od pridobitve nepremičnine v last, če tega ne stori v predpisanem roku, kazen znaša od 250 EUR do 400 EUR;
- davek na dediščine in darila: obdavčeno je premoženje, ki ga fizična oseba prejme v dar oziroma kot zapuščino od pravne ali fizične osebe. Sem spadajo nepremičnine, premičnine ter premoženjske in stvarne pravice. Vlogo mora zavezanec podati v roku 15 dni, pri tem pa veljajo posebna določila. Če gre za nepremičnino, mora vlogo oddati finančnemu uradu, območju katerega pripada nepremičnina, v primeru premičnine vlogo odda finančnemu uradu, kjer je premičnina vpisana v davčni register. V primeru dedovanja premoženja posamezniku ni treba vlagati napovedi, saj to stori finančni urad po uradni dolžnosti. Če napoved ni predložena v 15-dnevnem roku, znaša kazen za posameznika od 210 EUR do 1.200 EUR.

3 RAZMERE V SLOVENIJI

3.1 Neprofitna stanovanja

Neprofitna stanovanja so namenjena tistim, ki si težko privoščijo nakup oziroma najem lastnega stanovanja. Do teh stanovanj je moč priti prek razpisov in ne neposredno. Pravica do pridobitve pa se meri predvsem na podlagi dohodkov, ki jih posameznik prejme. Če namreč dohodek preseže določeno mejo, je ta dolžan plačevati tržno najemnino (Slonep.net, brez datuma). Glavna značilnost neprofitnih najemnin, s katero se tudi razlikuje od tržne najemnine, je ta, da pokriva stroške v najširšem pomenu, lastniku pa ne prinaša dobička. Elementi neprofitne najemnine so torej stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, stroški upravnških storitev, amortizacija in stroški financiranja. Seštevek vseh elementov predstavlja zgornjo letno neprofitno stopnjo najemnine, ki ne sme znašati več kot 4,68 % vrednosti stanovanja. Na višino neprofitne najemnine ima največji vpliv lokacija, kjer se stanovanje nahaja. Le-ta lahko najemnino poveča do 30 % (Mandič, 1999, str. 125–126).

Da lahko posameznik sodeluje na razpisu za neprofitno stanovanje, mora izpolnjevati tudi določene pogoje, ki jih ureja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) v 3. členu, in sicer:

- imeti mora državljanstvo Republike Slovenije;
- imeti mora stalno prebivališče v občini, v kateri je zaprosil za pridobitev neprofitnega stanovanja;
- ne sme biti že najemnik stanovanja z neprofitno najemnino oziroma lastnik stanovanja ali drugega premoženja, ki ne presega 40 % vrednosti primernega stanovanja;
- če gre za ponovno prijavo na razpis, mora prosilec imeti poravnane vse obveznosti iz morebitnih prejšnjih najemnih razmerij;
- v zadnjem letu pred prijavo na razpis, njegov dohodek ne sme presegati meje, določene v 5. členu tega pravilnika. Tabela 1 prikazuje meje glede na velikost gospodinjstva.

Tabela 1: Dovoljene meje dohodka gospodinjstva

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

Vir: lastno delo.

Privatizacija javnih najemnih stanovanj najbolj vpliva na uporabnike z nizkimi mesečnimi dohodki, saj s tem še težje pridejo do stanovanja po sprejemljivi ceni. V Sloveniji so se po letu 1991 priložnosti za pridobitev ustreznega stanovanja občutno zmanjšale. V času od leta 1991 do leta 1996 je bilo v Sloveniji oddanih približno 700 socialnih in 1.000 neprofitnih stanovanj, prav tako je bilo vidno poslabšanje na strani odobritev ugodnih posojil, s katerimi bi si prebivalci lažje omogočili stanovanje (Mandič, 1999, str. 24–25).

V Sloveniji na področju neprofitnih stanovanj deluje Stanovanjski sklad Republike Slovenije, katerega naloge oziroma dejavnosti so dodeljevanje, zamenjave in morebitne odpovedi v povezavi z neprofitnimi stanovanji. Poleg tega izvajajo tudi postopke pridobitve dolgoročnega stanovanjskega kredita fizičnim in pravnim osebam (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2005, str. 5).

Leta 2017 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije imel v lasti 3.097 neprofitnih stanovanj, medtem ko leto kasneje 3.056. Število se je torej zmanjšalo za 48 stanovanj, kar opravičujejo s tem, da je bilo 22 stanovanj prodanih zaradi ekonomske izrabljenosti, ostala pa so bila odobrena za oddajo po tržni najemnini (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, 2018, str. 29). Leta 2019 je številka upadla še za 37 stanovanj, torej na 3.019. V istem letu so sprejeli tudi izvedbo glavnega projekta Skupnosti za mlade Garbičeva, s katero do sredine leta 2021 obljublajo 109 bivalnih enot za mlade od 18. do 29. leta starosti (Stanovanjski sklad Republike Slovenije, brez datuma, str. 11). Število neprofitnih stanovanj je v Sloveniji glede na povpraševanje vsekakor prenizko. Odstotek rešenih vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja se giblje okoli 11 %. Leta 2014 so tako v Ljubljani razpisali 425 stanovanj, vlog je prispelo 3432, s tem pa so rešili 12,35 % prejetih vlog. Leta 2016 je bil odstotek še nekoliko nižji, saj so glede na prejete vloge rešili le 8,92 % le-teh (Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, 2019, str. 17).

3.2 Kreditiranje

Poznamo več vrst posojil, ki se razlikujejo predvsem po času do dospelja, stopnji tveganja in namenu, zaradi katerega do posojila sploh pride. Glede na namen tako poznamo na primer stanovanjsko posojilo posamezniku. Tveganje je povezano z obrestno mero, saj večje kot je, večja je tudi obrestna mera, je pa s tem povezano tudi zavarovanje, saj lahko s tem zmanjšamo tveganje. Kot zavarovanje lahko zastavimo nepremičnino, v tem primeru govorimo o hipotekarnem kreditu (Mramor, 1993, str. 7).

3.2.1 Hipotekarni kredit

Pri hipotekarnem posojilu ločimo zavarovano in nezavarovano posojilo. Z nezavarovanim lahko pridobimo manjši kredit, ki nam lahko služi za poplačilo manjšega dela investicije v

nepremičnino. Ponujajo jih v večini poslovne banke ter hranilnice. V večji meri se pojavljajo zavarovana posojila, v ozadju katerih so lahko poroki, razni vrednostni papirji, zavarovalnica in drugi načini jamčenja. Ker pa je pridobitev naštetega običajno težavna, je najpogostejši način jamčenja kar z nepremičnino (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek, 1999, str. 52).

S hipoteko torej kreditojemalec z nepremičnino jamči, da bo posojilo poplačal, v nasprotnem primeru mu sledi izterjava. Banka torej zahteva prodajo nepremičnine, iz izkupička pa se poplača v vrednosti, ki jo je kreditojemalec še dolžan banki. Hipoteka se vpiše tudi v zemljiško knjigo, od takrat dalje pa je hipoteka tudi veljavna (Cirman, Čok, Lavrač & Zakrajšek 1999, str. 53). S hipoteko je terjatev zavarovana vse do konca njenega poplačila. V primeru delnega poplačila se hipoteka ne zmanjša, ampak velja do dokončnega odplačila posojila. Ko je posojilo odplačano, se hipoteka izbriše iz zemljiške knjige in s tem se hipoteka uradno prekine (Stvarno pravo, brez datuma). Izbris iz zemljiške knjige se zgodi na podlagi izbrisne pobotnice, ki jo prejme dolžnik od hipotekarnega upnika. Potrebno pa je tudi zemljiškoknjižno dovolilo, ki mora biti overjeno pri notarju. Zemljiškoknjižno sodišče nato na podlagi pobotnice in dovolila odobri izbris hipoteke (Tratnik & Vrenčur, 2005, str. 176). Prenosa hipoteke med posamezniki ni mogoče izvajati samostojno. Prenašanje je možno zgolj ob prenosu terjatve, ki je zavarovana s hipoteko. Se pa tudi ta prenos ne zgodi avtomatično, saj velja publicitetno načelo, zato je treba opraviti vpis v zemljiško knjigo. Če je zavarovana terjatev prenesena večkrat zaporedoma, se v zemljiško knjigo zabeleži samo prenos iz prvega na zadnjega dolžnika (Tratnik & Vrenčur, 2005, str. 163).

3.3 Informativni izračun stanovanjskega kredita pri banki NLB

Pogoji, ki jih moramo kot prosilec za kredit izpolnjevati, so (Nova KBM d.d., brez datuma):

- polnoletnost;
- ob zavarovanju kredita prek zavarovalnice po poteku časa, za katerega je kredit sklenjen, kreditojemalec ne sme preseči 75 let starosti;
- potrebno je slovensko državljanstvo oziroma stalno prebivališče v Republiki Sloveniji;
- treba je biti kreditno sposoben, to pa banka ugotavlja na podlagi rednih mesečnih dohodkov in obveznosti;
- zagotavljati moramo eno od zavarovanj kredita (poroštvo, hipoteko itd.);
- kreditojemalcu mora po izračunu mesečnega obroka kredita in plačilu le-tega mesečno ostati 76 % minimalne bruto plače, kar sedaj znaša 714,84 EUR.

Za informativni izračun sem izbrala primer tipične dvostarševske družine z dvema otrokoma, ki še nista dopolnila 18 let in se štejeta pod vzdrževana družinska člana. Izbrala sem primer stanovanjskega kredita, zavarovanega z nepremičnino, torej s hipoteko. Za vrednost nepremičnine pa je upoštevan najvišji delež udeležbe, kar znese 85.384,30 EUR. Tabela 2 nam prikazuje posamezne postavke in vrednosti, upoštevane pri izračunu kredita.

Tabela 2: Postavke pri izračunu zneska odobritve kredita

Doba odplačevanja	312 mesecev/26 let
Obrestna mera	Nespremenljiva – 2,90 %
Stroški odobritve kredita	750,00 EUR
Skupni stroški kredita	28.724,25 EUR
Znesek odobrenega kredita	65.680,23 EUR
Skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec	94.404,48 EUR
Znesek mesečnega obroka	300 EUR
Potreben mesečen prihodek	1.252,13 EUR

Vir: NLB d.d. (brez datuma).

Pri izračunu vidimo, da je za hipotekarni kredit potrebna dolga doba odplačevanja, če želimo, da mesečen obrok ne predstavlja prevelikega bremena kreditojemalcu. V večini je problem prav kreditna sposobnost, saj je, kot že prej omenjeno, eden od pogojev to, da nam po odbitku mesečne anuitete še vedno ostane 76 % minimalne bruto plače – veliko si jih prav zaradi tega kredita ne more privoščiti. Pomembna pa je tudi razlika med zneskom, ki nam ga banka odobri, in zneskom, ki ga dejansko plačamo. Kreditu so namreč pripisane obresti in stroški odobritve. V konkretnem primeru razlika med obema zneskoma znaša kar 28.724,25 EUR.

3.4 Gibanje cen

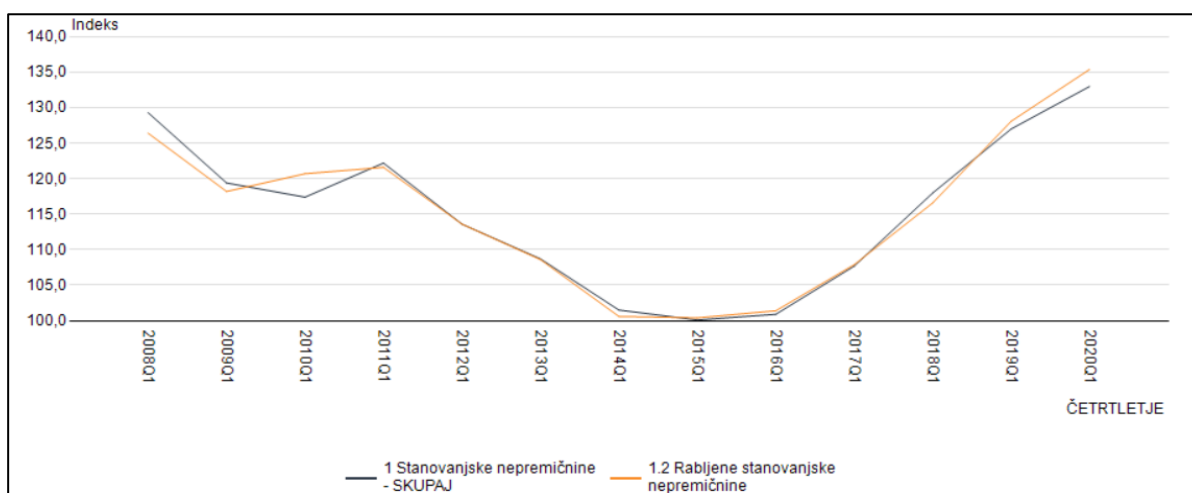
Leta 2017 je prodaja nepremičnin dosegla vrhunec, zatem je leta 2018 sledil upad. Število kupoprodajnih poslov se je zmanjšalo za okoli 10 %, ta upad pa je bilo zaznati povsod po državi, pri čemer je bil največji padec zabeležen v Ljubljani. To predpisujejo predvsem velikemu pomanjkanju novogradenj, med drugim pa tudi neprestano višanje cen nepremičnin. Cene rabljenih nepremičnin so tako leta 2018 v primerjavi z letom 2017 zrasle za kar 10 %, če primerjamo z letom 2015, pa so bile cene višje za kar 22 %. Cene stanovanj v Ljubljani so leta 2018 presegle celo rekord iz leta 2008. Prelomnico nepremičninskega trga predstavlja leto 2015, ko je prišlo do preobrata cen stanovanj, rekordna vrednost nepremičninskih poslov pa je bila torej zabeležena leta 2017, ko je bilo sklenjenih kar 37.000 pogodb v skupni vrednosti 34 milijard EUR. V letu 2018 je bilo kljub upadu največji delež prometa mogoče zaznati na področju stanovanj (38,4 %), in sicer v vrednosti 1,5 milijarde EUR (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2018, str. 6–9).

Leta 2019 je število sklenjenih pogodb spet nekoliko zraslo, sklenjenih je bilo namreč 35.500 kupoprodajnih pogodb v vrednosti 27,7 milijarde EUR. V primerjavi z letom 2015 se je tako število sklenjenih kupoprodajnih poslov povečalo za 20 %, vrednost le-teh pa je večja za kar 60 %. Največji delež prometa so tudi to leto dosegle pogodbe, vezane na stanovanja, sledijo pa jim hiše ter trgovine in gostinski lokali. Število sklenjenih stanovanjskih pogodb je tako bilo v primerjavi z letom 2018 večje za okoli 10 % (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2019, str. 8-9). Leta 2019 je zrasla tudi cena stanovanjske hiše skupaj z zemljiščem. V

primerjavi z letom 2018 je vrednost višja za 3 %, z letom 2015 pa za kar 19 %. V tem letu naj bi torej za stanovanjsko hišo s pripadajočim zemljiščem odšteli okoli 128.000 EUR (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2019, str. 18).

Poleg stanovanjskih nepremičnin so pomembna tudi zemljišča, namenjena gradnji. Povprečna cena zemljišč, namenjenih gradnji večstanovanjskih stavb, v zadnjih štirih letih znaša okoli 200 EUR/m². Sledijo jim zemljišča, namenjena gradnji poslovnih prostorov, katerih cena znaša okoli 100 EUR/m², in zemljišča za gradnjo stanovanjskih objektov v vrednosti okoli 50 EUR/m² (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2019, str. 30). Slika 3 prikazuje gibanje indeksa cen stanovanjskih nepremičnin med leti 2009 in 2020.

Slika 3: Indeks cen stanovanjskih nepremičnin od leta 2009 do leta 2020



Vir: Statistični urad Republike Slovenije (brez datuma).

3.4.1 Vpliv bolezni covid-19

Konec leta 2019 je na Kitajskem izbruhnil koronavirus, ki se pri bolnikih kaže z različnimi simptomi. V Sloveniji smo prvi primer okužbe zabeležili 4. marca 2020, številke okuženih pa so se nato večale iz dneva v dan. Vlada je tako začela s sprejemanjem raznih ukrepov za zajezitev virusa, kar je vplivalo tudi na nepremičninski trg. Tako je meseca marca, ko je bila razglašena epidemija, število sklenjenih kupoprodajnih pogodb upadlo za 27 %, kar vrednostno predstavlja 156 milijonov EUR. Z naslednjim mesecem se je število še naknadno zmanjšalo, saj se je javno življenje skoraj povsem ustavilo. Število sklenjenih pogodb se je tako zmanjšalo še za dodatnih 46 %. Ponovno obuditev je nepremičninski trg doživel maja letos, ko so se ukrepi nekoliko umirili, število poslov pa se je tako ponovno povečalo za 46 % (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2020, str. 4).

Kljub raznim ukrepom in zmanjšanju aktivnosti nepremičninskega trga so cene stanovanj vseeno rastle. Leta 2020 so bile tako cene novih stanovanj v drugem četrtletju v primerjavi

s prvim višje za kar 7,10 %, cene rabljenih stanovanj pa za 1,4 %. Po številu prodaj je bilo v drugem četrtletju v primerjavi s prvim četrtletjem prodanih za 100 milijonov EUR manj rabljenih stanovanj in za 4 milijone EUR manj novih stanovanj (Statistični urad Republike Slovenije, 2020). Končna analiza leta 2020 bo vidna drugo leto, ko bo tudi bolj jasno, kako velik vpliv je imela prvotno razglašena epidemija na kupno moč prebivalstva. Po prvi epidemiji je bilo namreč, kot že opisano, zaznati upad sklenjenih poslov ob hkratnem višanju cen, a je vseeno trg zmerno deloval. Vprašljive so posledice razglasitev druge zaporedne epidemije, saj ukrepi, sprejeti z namenom zaježitve virusa covid-19, močno vplivajo na kupno moč prebivalstva, posledično pa tudi na nepremičninski trg.

3.4.2 Primerjave med regijami

Velik vpliv na cene nepremičnin imajo, kot že omenjeno, tudi lokacije. Tako v Sloveniji ločimo naslednje regije in njihove značilnosti v povezavi s trgom nepremičnin (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2019, str. 41–95):

- osrednjeslovenska regija: zajema 36 % celotnega števila stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji, zaradi svoje lege pa je na tem območju vsako leto beležena tudi rast cen. Leta 2019 so bile cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom 2015 za 38 % višje. Najdražje so nepremičnine v Ljubljani, lani so se cene za m² gibale od 3.200 EUR do 4.200 EUR. Po nižji ceni so dostopna stanovanja na območju Rudnika in Šiške, najvišjo ceno pa dosegajo nepremičnine v samem centru mesta;
- štajerska regija: po številu stanovanjskih nepremičnin sledi ta regija Ljubljani s 16-odstotnim deležem. Glavni predel predstavlja mesto Maribor, kjer so se cene v letu 2019 v povprečju gibale okoli 1.300 EUR za m² – najvišja cena za m² je znašala 1.400 EUR, kar je v primerjavi z eno najvišjih cen v Ljubljani nižje za kar 2.800 EUR;
- savinjska regija: ta regija sledi osrednjeslovenski in štajerski regiji z 12-odstotnim deležem stanovanjskih nepremičnin. V Celju je za m² treba odšteti okoli 1.320 EUR, leta 2015 pa je cena za m² znašala okoli 1.050 EUR. Ostali predeli regije imajo za okoli 10 % nižje cene kot Celje;
- gorenjska regija: število stanovanjskih nepremičnin zajema 6 % celote. Od leta 2015 so se cene na tem območju zvišale tudi do 30 %. V letu 2019 so tako cene v Kranju in okoliških krajih dosegle rekord, saj je bilo treba za m² odšteti več ko 2.000 EUR;
- dolenjska regija: na tem območju največji delež predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih hišah. V primerjavi z letom 2015 so se cene povečale za okoli 30 %. Tako je bilo treba leta 2015 za m² odšteti okoli 1.060 EUR, leta 2019 pa 1.380 EUR;
- goriška regija: tudi na tem območju je približno 30 % stanovanj v večstanovanjskih hišah, preostali delež predstavljajo samostojne hiše z zemljiščem. Cene so se v zadnjih petih letih zvišale za 15–20 %. Leta 2015 je m² znašal okoli 1.280 EUR, lani pa okoli 1.500 EUR. Najdražja so stanovanja na področju Nove Gorice, najmanj pa je treba odšteti na področju Idrije;

- posavska regija: na tem območju dobrih 70 % predstavljajo stanovanjske hiše. Cene stanovanj pa so v preteklih letih narasle za približno 20 %, kar predstavlja razliko med letoma 2015 in 2019. Največ je treba odšteti za stanovanja na področju Brezic, najmanj pa na področju Hrastnika, kjer m² znaša okoli 660 EUR;
- pomurska regija: tu je odstotek stanovanjskih hiš še večji, stanovanja predstavljajo samo 15 %. Najdražje je na območju Gornje Radgone, najmanj pa je treba ošteti na območju Lendave;
- primorska regija: odstotek več kot pol predstavljajo stanovanja, cene katerih rastejo iz leta v leto, saj gre za priljubljeno lokacijo v bližini morja. Za m² je bilo lani treba odšteti okoli 3.300 EUR za m², kar pa je še vedno nižje kot v Ljubljani;
- koroška regija: predstavlja zgolj 3 % vseh stanovanjskih nepremičnin, cene teh pa se gibljejo od 900 EUR do 1.090 EUR za m²;
- notranjska regija: po deležu stanovanj sledi Koroški, saj ti predstavljajo zgolj 2 %. Za m² je treba največ odšteti na območju Postojne, sledi ji Cerknica, najmanj pa znaša cena na območju Pivke;
- kraška regija: ta regija zaseda zadnje mesto po deležu stanovanj, so se pa cene v zadnjih letih zvišale tudi na tem območju. V letu 2019 je bilo tako treba odšteti okoli 1.640 EUR za m² v Kozini, sledila je Sežana, najmanj pa je znašala cena na območju Divače.

4 PRIMERI IZ TUJINE

4.1 Avstrija

Leta 2012, torej samo štiri leta po krizi, je bila Avstrija omenjena kot vzor na področju nepremičninskega trga. Posojila, ki so jih takrat odobrili, so znašala dobrih 35 % bruto domačega proizvoda Avstrije, prav tako so se višale cene nepremičnin, a jim to zaradi velikega lastniškega kapitala ni predstavljalo nevarnosti, da bi prišlo do nepremičninskega balona (Špiler & Pikon, 2021). Izraz nepremičninski balon predstavlja stanje, ko cene nenadzorovano rastejo vse do višine, kjer le-teh ni mogoče več upravičiti z dejavniki, ki se navezujejo na ponudbo in povpraševanje. Ko cene narastejo tako visoko, da kupci enostavno niso več pripravljeni toliko plačati, sledi upad cen in takrat balon poči (Finančni slovar, brez datuma).

Za neprofitna stanovanja v Avstriji uporabljajo izraz stanovanja za omejen profit. Iz njihovega zakona, imenovanega Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, kar pri nas pomeni Zakon o stanovanjih za omejen profit, izhaja pomembno določilo, ki navaja, da imetniki tovrstnih nepremičnin lahko prejemajo dobiček pod pogojem, da je večina tega vloženega v vzdrževanje in prenovo oziroma v gradnjo novih stanovanj. Približno 40 % prebivalcev je nastanjenih v najemniških objektih, okoli 635.000 stanovanj pa je del podjetij, ki imajo v lasti stanovanja za omejen profit. V letu 2017 je bilo v neprofitnih stanovanjih poseljenih kar 24 % gospodinjstev, pri tem pa velja poudariti, da so tovrstna stanovanja stroškovno

ugodna in dobro ohranjena, saj temu namenijo velik poudarek. Kot že prej omenjeno, se lastnike tovrstnih stanovanj spodbuja k reinvestiranju dobička v prenovno stanovanj (Zavod PIP – Pravni in informacijski center Maribor, 2020).

Problem pomanjkanja dostopnih stanovanj skušajo reševati na različne načine. Okoli 80 % novih gradenj je financiranih iz javnih sredstev. 72-odstotni delež prihaja iz davkov, preostanek pa iz posojil in lokalnih skupnosti. Najrevnejšim skušajo pomagati s tako imenovano stanovanjsko žepnino. Z vsem tem so v Avstriji na leto zgradili okoli 60.000 novih stanovanjskih objektov v devetdesetih letih, po letu 2000 pa okoli 40.000. Priljubljena so tudi tako imenovana »bauspar« varčevanja, pri katerih se posameznik zaveže, da bo določeno časovno obdobje varčeval na računu, odprtem pri določeni banki, ko se to obdobje izteče, pa ima pravico do ugodnejšega stanovanjskega kredita. Na tem področju pri njih delujejo stanovanjske banke, ki so bile ustanovljene prav z namenom zagotavljanja ugodnih posojil za namene gradnje po ugodnih obrestnih merah. Leta 2019 so z namenom izboljšanja stanja na trgu nepremičnin uvedli tudi novo namembnost zemljišč, in sicer področja, namenjena subvencionirani stanovanjski gradnji. Če je zemljišče označeno z omenjeno namembnostjo, cena na m² ne sme presegati 188 EUR, podjetja, ki kasneje oddajajo stanovanja na tem ozemlju, pa ne smejo zastaviti najemnine, ki je višja od 4,87 EUR na m² (Zavod PIP – Pravni in informacijski center Maribor, 2020).

Na Dunaju velika večina prebivalcev živi v neprofitnih stanovanjih, kjer velja tudi omejitev, in sicer da najemnine teh stanovanj ne smejo preseči 25 % mesečnega neto prihodka najemnika. Za primer stanovanja s 75 m² je tako na Dunaju treba mesečno odšteti okoli 415 EUR, če gre za neprofitno stanovanje, in 500 EUR, če gre za tržno stanovanje, medtem ko bi v Ljubljani odšteli okoli 850 EUR (Zavod PIP – Pravni in informacijski center Maribor, 2020).

4.2 Nemčija

Nemčija se uvršča v sam vrh po velikosti najemnega sektorja v Evropski uniji, saj približno 55 % prebivalcev stanuje v najemnih objektih, od tega pa samo 4 % v neprofitnih najemnih stanovanjih. Zaradi velikega deleža uporabljajo dve glavni določbi njihove stanovanjske politike, in sicer sistem primerljivih najemnin in zaščito najemnika pred odselitvijo. Slednje določa, da lahko najemodajalec prekine pogodbo samo v primeru, da stanovanje potrebuje za bivanje lastnik oziroma njegovi družinski člani, v primeru, da je stavbo treba porušiti, in v primeru, da najemnik namerno zanemarja stanovanjske prostore (Zabavnik & Zelihofer, 2017, str. 13).

Na področju najemnin določa dve omejitvi v primeru povišanja (Zabavnik & Zelihofer, 2017, str. 14):

- dogovorjeno povišanje: najemnina se lahko poviša v primeru, da s tem soglašata obe stranki, najemna pogodba pa mora ob tem vsebovati določbe, ki se glasijo na to, da se najemnina prilagaja glede na uradne življenjske stroške in določbe o postopnem prilagajanju najemnine;
- povišanje, določeno z zakonom: najemodajalec lahko višino najemnine določi na podlagi najemnin, ki so primerljive za stanovanja v določenem območju, ta pa se v obdobju treh let ne sme povečati za več kot 20 %. V primeru, da najemodajalec obnovi stanovanje, lahko po zakonu poviša najemnino do 11 % deleža stroškov, ki so ob tem nastali.

Na področju neprofitnih stanovanj se Nemčija nahaja pri dnu. V letu 2017 so tako zabeležili zgolj 3,3 % neprofitnih stanovanj od celotnega nepremičninskega trga in zgolj 6 % od celotnih najemniških stanovanj. V velikem deležu deluje zasebni najemni sektor, ki zajema okoli 80 % najemnega in približno 45 % celotnega nepremičninskega trga (Kofner, 2017, str. 62). Se pa izraz, vezan na neprofitna stanovanja, pri njih skoraj ne uporablja. Pogostejši je izraz javno financirana stanovanjska gradnja, saj je njihov skoraj celoten nepremičninski trg tržno zasnovan. S tem izrazom pri njih najpogosteje ne opredeljujejo konkretno tako imenovanih stanovanj, ampak s tem označujejo metode, pristope in različne omejitve pri zaračunavanju najemnin. Tovrstna stanovanja so zgrajena s strani javnih organov, njihova najemnina pa se prilagaja dejanskim stroškom. Prav tako so prepovedane bruto najemnine, dodatni stroški morajo biti navedeni posebej. Zakon, ki pri njih ureja to področje, se imenuje nemški civilni zakonik, so pa za kreiranje stanovanjske politike zadolžene vse ravni oblasti, torej zvezna, deželna, okrajna in občinska, prav tako sama združenja občin (Pristavec Đogić & Zobavnik, 2019, str. 32–34).

4.3 Nizozemska

Na Nizozemskem predstavljajo najemna stanovanja skupno 42-odstotni delež, od tega večina neprofitna stanovanja, medtem ko tržna stanovanja predstavljajo zgolj 7 %. Lastniki neprofitnih stanovanj so v veliki večini stanovanjska združenja, preostali 20-odstotni delež predstavlja last občin. Po številu neprofitnih stanovanj so pri vrhu, lastniki le-teh pa so stanovanjska združenja, katerih naloga je oddajanje neprofitnih stanovanj. V lastni imajo dobrih 75 % neprofitnih stanovanj, za preostanek pa so zaslužne občine. Pri določanju najemnin upoštevajo mejo, do katere so najemnine lahko regulirane – ta je leta 2016 znašala 710,68 EUR. Pri reguliranih najemninah določajo tudi najvišje dovoljene meje povišanja, ki pa so določene s strani predloga vlade in potrditve parlamenta. Lastnik neprofitnega stanovanja lahko najemnino določi sam, a ne sme biti višja od najvišje dovoljene meje, prav tako najemnine ne sme spreminjati, ko je najemna pogodba že podpisana, razen če z najemnikom sklene novo pogodbo o najemu (Zabavnik & Zelihofer, 2017, str. 15–16). Za določitev vrednosti nepremičnine in ob tem tudi najemnine se na področju neprofitnih stanovanj uporablja točkovni sistem. Točke se dodelijo na podlagi velikosti objekta in na podlagi tega, ali je objekt samostojen ali ne. Nato najemnina temelji na številu točk, ki jih

objekt doseže. Če najemnik meni, da plačuje preveč najemnine, lahko zaprosi pri njih pristojno ustanovo, da na podlagi tega točkovnega sistema oceni najemnino (I am expat, brez datuma).

5 PRIMERJAVA SLOVENIJE S TUJINO

5.1 Gradbeno dovoljenje

Slovenija se glede na število dni, ki so potrebni za izdajo gradbenega dovoljenja, nahaja proti koncu seznama vseh držav. Na zadnjem mestu je Kambodža, ki za izdajo dovoljenja potrebuje skoraj dve leti, na prvem mestu pa je Južna Koreja, kjer za izdajo gradbenega dovoljenja porabimo zgolj slabih 28 dni. Slovenija je na 180. mestu, saj je za izdajo v povprečju potrebnih kar 248 dni, potrebujemo pa tudi največ časa v primerjavi z našimi sosedi. Najmanj časa je potrebnega v Nemčiji, takoj za nami pa je Madžarska. Po številu postopkov, ki so del izdaje gradbenega dovoljenja, smo v primerjavi s sosednjimi državami na tretjem mestu. Več postopkov od Slovenije (17) imajo na Madžarskem in Hrvaškem (22), manj od nas pa v Italiji (14), Avstriji (11) in Nemčiji (9). Nizozemska, ki je omenjena tudi v prejšnjem poglavju, se nahaja na 138. mestu, pred nami torej prednjači tako po številu dni, ki so potrebni za izdajo, kot po številu postopkov (World bank group, brez datuma).

Tabela 3 prikazuje čas do pridobitve gradbenega dovoljenja ter število postopkov, ki so pri tem potrebni.

Tabela 3: Čas do pridobitve gradbenega dovoljenja po državah

Država	Št. dni za pridobitev gradbenega dovoljenja	Št. postopkov pri pridobitvi gradbenega dovoljenja	Zaporedna številka glede na čas pridobitve
Kambodža	652,0	20	213
Slovenija	247,5	17	192
Avstrija	222	11	176
Madžarska	192,5	22	168
Italija	189,5	14	164
Nizozemska	161,0	13	138
Hrvaška	146,0	22	122
Nemčija	126,0	9	99
Južna Koreja	27,5	10	1

Vir: World bank group (brez datuma).

V Sloveniji je bilo septembra 2020 izdanih približno 240 gradbenih dovoljenj, kar nas zopet postavlja na konec lestvice. Na Madžarskem so jih avgusta letos izdali 885, na Hrvaškem 1105, v Italiji 12.820, v Nemčiji 15.690 in v Avstriji 16.222 (GlobalEconomy.com, 2020).

Seveda velja pri tem upoštevati tudi velikost držav, veliko pa k temu pripomore tudi dolgotrajnost postopka, kjer Slovenija ni ravno najboljša.

5.2 Neprofitna stanovanja

Po številu neprofitnih stanovanj v zadnjih letih močno prevladuje Nizozemska, saj le-ta predstavljajo skoraj 40 % vseh stanovanj. Sledi ji Avstrija, ki beleži nekaj čez 20 %, nekaj mest za njo pa je Slovenija s skupno nekaj manj kot 10 % neprofitnih stanovanj. Za nami je še kar nekaj držav, med drugim tudi Italija, Nemčija in Madžarska. Ostale države, ki beležijo okoli 5 % ali manj in so s tem tudi za Slovenijo, pa so med drugim tudi Belgija, Kanada, Japonska, Portugalska, Turčija in Španija (OECD, brez datuma).

5.3 Cene nepremičnin

Tabela 4 prikazuje rast cen nepremičnin po posameznih državah, in sicer cene v letu 2020 glede na leto 2019.

Tabela 4: Rast cen po državah

Država	2. četrletje 2020 v primerjavi s 1. četrletjem 2020 (v %)	2. četrletje 2020 v primerjavi z 2. četrletjem 2019 (v %)
Italija	3,1	3,4
Slovenija	1,9	5,2
Nemčija	2,0	6,6
Avstrija	2,5	6,9
Nizozemska	2,4	7,1
Hrvaška	1,8	8,3
Madžarska	-7,4	-5,6

Vir: Eurostat (2020).

Kot je razvidno, je bila po posameznih državah, ki mejijo na Slovenijo, največja rast cen v drugem četrletju leta 2020 v primerjavi z istim četrletjem predhodnega leta zabeležena na Hrvaškem, najmanjša pa v Italiji, medtem ko je na Madžarskem zabeležen celo upad cen. V primerjavo sem vključila tudi Nizozemsko, in sicer kot primer reševanja trga nepremičnin.

Na področju celotnega evropskega območja je rast cen stanovanjskih nepremičnin dosegla vrhunec v prvem četrletju 2020, in sicer povišanje za 5,6 %, najmanj pa v letu 2013, in sicer zmanjšanje za 2,6 %. Največjo rast so v drugem četrletju 2020 zabeležili v Luksemburgu, in sicer za 13,3 %, največji upad pa v Nemčiji za 5,6 % (Eurostat, 2020).

SKLEP

V povezavi z nepremičninami je pomembnih več zakonov. Za osnovno razumevanje se v Sloveniji uporablja ZEN, ki nepremičnine opredeli ožje, saj ne gre zgolj za nepremično stvar. Nepremičnine imajo več lastnosti, in sicer ekonomske, fizične in institucionalne, pri tem pa je pomembno tudi to, da jih glede na našete lastnosti poznamo več vrst, kot so poslovne in stanovanjske nepremičnine. Ker gre za nepremičnino stvar, ki nekomu pripada, je pomemben tudi SZ, ki opredeljuje lastninsko pravico, torej pravico imeti stvar v posesti in pravico do uporabe le-te. S tem pa sledi tudi vpis v zemljiško knjigo, ki vodi evidenco nepremičnin in pravic, ki so vezane na posamezne nepremičnine.

V zemljiško knjigo se vpiše tudi hipoteka, ki je del hipotekarnega posojila. Ker posamezniki v veliki meri nimajo zadostnih sredstev za izgradnjo nepremičnin, se odločijo za posojilo. Da so obrestne mere nižje, pa posojilo zavarujejo z nepremičnino, za katero je posojilo tudi sklenjeno. Seveda to prinaša večje tveganje, saj lahko v primeru nevrčila posojila to pomeni izgubo nepremičnine, a to večini posameznikov predstavlja najlažjo pot do pridobitve kredita. Ob sklenitvi posojila se hipoteka na nepremičnino vpiše v zemljiško knjigo, zaznamba pa tam ostane vse do popolnega izplačila hipoteke.

Pred gradnjo nepremičnine veliko breme predstavlja gradbeno dovoljenje, ki ga v Sloveniji opredeljuje GZ. Pa ne samo zaradi stroškov, ki jih to prinese s seboj, ampak tudi zaradi dolgotrajnih postopkov, ki so potrebni, da do izdaje gradbenega dovoljenja sploh pride. V Sloveniji enega večjih problemov predstavlja prav to, saj za izdajo dovoljenja porabimo v povprečju 248 dni, medtem ko na primer v Južni Koreji porabijo zgolj slabih 28 dni. Ko torej pri nas izdamo eno gradbeno dovoljenje, jih v tem času v Južni Koreji izdajo že skoraj devet. A težave pri nas ne predstavlja samo to. Potrebni je veliko dokazil, ki s seboj prinesejo tudi velike stroške.

Vsako leto se zabeleži rast cen nepremičnin, razlog za to je tudi pomanjkanje novogradenj. Povpraševanje je namreč bistveno večje od ponudbe, vzrok za to pa je tako v postopku izdaje gradbenega dovoljenja kot v privatizaciji javnih in pomanjkanju neprofitnih stanovanj. To nam povedo že številke. V Ljubljani je povpraševanje za neprofitnimi stanovanji skoraj 10-krat tolikšno, kot je ponudba. Po številu neprofitnih stanovanj je dober primer Nizozemska, saj le-ta predstavlja skoraj polovico celotnega nepremičninskega trga. Kot dobro potezo urejanja tovrstne problematike bi izpostavila Avstrijo, ki od lastnikov neprofitnih stanovanj zahteva, da večino dobička vložijo v prenovo in gradnjo novih tovrstnih stanovanj. S tem spodbujajo posameznike k zagotavljanju določene ravni kakovosti in tudi k odločitvam o novih gradnjah. Število neprofitnih stanovanj se v Sloveniji iz leta v leto zmanjšuje, namesto da bi se povečevalo. Tako je na trgu veliko stanovanj s tržno najemnino, ki jo lahko najemodajalci prosto oblikujejo, posamezniki pa si jih težje privoščijo.

V Sloveniji bi bilo treba v prvi vrsti urediti postopek izdaje gradbenega dovoljenja, saj veliko želj po novi gradnji odvrne prav to. S poenostavljenim in predvsem krajšim postopkom pridobitve bi bilo gradenj več, s tem pa bi bilo tudi več možnosti za nakup ali najem ustreznega stanovanja. Tako bi se v Sloveniji lažje povečala tudi ponudba neprofitnih stanovanj, s čimer bi zadovoljili tudi večje število povpraševanja. Če bi bila ponudba glede na povpraševanje večja, kot je trenutno, bi bila zabeležena tudi nižja rast cen in najemnin, ki so sedaj na večini območij, predvsem pa v Ljubljani, enormne. Spodbudo k večjemu številu gradenj bi omogočila tudi prijaznejša in lažje dostopna posojila. Pri tem bi izpostavila možnosti posojila v Avstriji, imenovanega bauspar, ki posamezniku omogoča, da daljše časovno obdobje varčuje pri določeni banki, po preteku tega obdobja pa dobi možnost odobritve posojila po nižji obrestni meri in boljših pogojih. S tem bi v Sloveniji spodbudili tudi obseg varčevanja pri bankah, ki zadnjih nekaj let upada zaradi neugodnih pogojev varčevanja.

LITERATURA IN VIRI

1. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I. & Zakrajšek, P. (1999). *Poslovanje z nepremičninami* (8. izd.). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
2. Eurostat. (2020). *Housing price statistics - house price index*. Pridobljeno 13. novembra 2020 iz https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_price_statistics_-_house_price_index
3. Finančna uprava RS. (brez datuma). *Nepremičninski in premoženjski davki*. Pridobljeno 25. septembra 2020 iz https://edavki.durs.si/EdavkiPortal/OpenPortal/CommonPages/Opdynp/PageC.aspx?category=nepremicninski_in_premozenjski_davki_preb
4. Finančni slovar. (brez datuma). *Ekonomski balon*. Pridobljeno 8. novembra 2020 iz <http://www.financnislovar.com/definicije/ekonomski-balon.html>
5. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2018). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018*. Pridobljeno 27. septembra 2020 iz https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Porocilo_za_leto_2018.pdf
6. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2019). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019*. Pridobljeno 27. septembra 2020 iz https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2019.pdf
7. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). *Preliminarni podatki o slovenskem nepremičninskem trgu za 1. polletje 2020*. Pridobljeno 27. septembra 2020 iz https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Polletno_preliminarno_porocilo_za_leto_2020.pdf

8. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020, 7. maj). *Množično vrednotenje*. Pridobljeno 28. avgusta 2020 iz <https://www.gov.si teme/mnozicno-vrednotenje/>
9. GlobalEconomy.com. (2020). *Building permits by country: the latest data*. Pridobljeno 11. novembra 2020 iz https://www.theglobaleconomy.com/rankings/building_permits/
10. Grum, B. (2012). *Vrednotenje nepremičnin*. Pridobljeno 13. septembra 2020 iz <https://www.evro-pf.si/media/website/2012/10/U%C4%8CBENIK-VREDNOTENJE-NEPREMI%C4%8CNIN-dr.-Bojan-Grum.pdf>
11. I am expat. (brez datuma). *Social housing vs Private housing (free sector) in the Netherlands*. Pridobljeno 10. novembra 2020 iz <https://www.iamexpat.nl/housing/netherlands-rentals/social-housing-private-free-sector>
12. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. (2019). *Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana*. Pridobljeno 27. septembra 2020 iz <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/11.-a-tocka-Stanovanjski-program-MOL-2019-2022.pdf>
13. Kofner, S. (2017). *Social Housing in Germany: an inevitably shrinking Sector?* Pridobljeno 10. novembra 2020 iz <https://kramerus.lib.cas.cz/view/uuid:caf1757c-c52b-49e3-9b09-a4f2237f6ed6?article=uuid:c17ffa40-f231-4374-a485-dd8777605cf5>
14. Koselj, N., Ristanović, S., Jereb, S., Galonja, S., Ivanič L., Lovšin P. & Štravs, L. (2012). *Gradbeno in uporabno dovoljenje* (1. izd.). Ljubljana: Uradni list Republike Slovenije.
15. Mandič, S. (1999). *Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin*. Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
16. Ministrstvo za finance, Ministrstvo za okolje in prostor & Geodetska uprava Republike Slovenije. (2018). *Podatki za množično vrednotenje*. Pridobljeno 29. avgusta 2020 iz https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/PojasnilaZ/5_Podatki_za_MVN.pdf
17. Mramor, D. (1993). *Uvod v poslovne finance* (1. izd.). Ljubljana: Gospodarski vestnik.
18. NLB d.d. (brez datuma). *Naredite informativni izračun in pridobite ponudbo*. Pridobljeno 17. septembra 2020 iz https://www.nlb.si/izracun-kredit/?gclid=CjwKCAjwlbr8BRA0EiwAnt4MTkiYzV1xXWXUZepWu7kJChs-ZaIHpvHjp9s-5-8X7j27yoGgSDJVdBoCV3gQAvD_BwE#par:os-rac=1&zz-vita=1&namen=sh&znesek=40000&anuiteta=300&rocnost=312&tip=z&zav=h&vzdrzevani=1&otroci=2
19. Nova KBM d.d. (brez datuma). *Najpogostejša vprašanja o potrošniškem kreditu*. Pridobljeno 17. septembra 2020 iz <https://www.abanka.si/nasveti/najemam-kredit/potrosniski-kredit>
20. OECD. (brez datuma). *Affordable Housing Database*. Pridobljeno 11. novembra 2020 iz <https://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/>.
21. Pristavec Đogić, M. & Zobavnik, I. (2019). *Najem stanovanja z možnostjo odkupa; stanovanjske zadruga*. Pridobljeno 10. novembra 2020 iz <https://fotogalerija.dz->

- rs.si/datoteke/Publikacije/Zborniki_RN/2019/Najem_stanovanja_z_moznostjo_odkupa__stanovanjske_zadruga.pdf
22. Slonep.net. (brez datuma). *Neprofitna najemna stanovanja*. Pridobljeno 15. septembra 2020 iz <https://www.slonep.net/vodic/najem/neprofitna-stanovanja>
 23. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2005). *Katalog informacij javnega značaja*. Pridobljeno 27. septembra 2020 iz <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2019/07/KATALOG-IJZ.pdf>
 24. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (2018). *Letno poročilo*. Pridobljeno 25. septembra 2020 iz <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2019/06/Letno-porocilo-SSRS-2018.pdf>
 25. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. (brez datuma). *Kronološki pregled delovanja in aktivnosti Stanovanjskega sklada RS*. Pridobljeno 26. septembra 2020 iz <https://ssrs.si/wp-content/uploads/2020/03/Kronolo%C5%A1ki-pregled-delovanja-in-aktivnosti-SSRS-v-letih-do-2019.pdf>
 26. Statistični urad Republike Slovenije. (2020). *Cene stanovanjskih nepremičnin v 2. četrtletju 2020 v povprečju za 1,9 % višje kot v 1. četrtletju 2020*. Pridobljeno 28. septembra 2020 iz <https://www.stat.si/statWeb/News/Index/9091>
 27. Statistični urad Republike Slovenije. (brez datuma). *Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrletno*. Pridobljeno 29. septembra 2020 iz <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0419001S.px/chart/chartViewLine/>
 28. Stradovnik, M. (2019, 18. september). *Gradbeno dovoljenje: cena po novem gradbenem zakonu*. Pridobljeno 9. septembra 2020 iz <https://omisli.si/nasvet-strokovnjaka/arhitekt/gradbeno-dovoljenje-cena-po-novem-gradbenem-zakonu-gz/>
 29. Stvarno pravo. (brez datuma). *Hipoteka*. Pridobljeno 17. septembra 2020 iz <https://www.stvarno-pravo.si/hipoteka>
 30. Špiler, Š. & Pikon, R. (2012). *Evropski nepremičninski vzor je Avstrija*. Pridobljeno 7. novembra 2020 iz <https://www.finance.si/510705?cctest&>
 31. Tratnik, M. & Vrenčur, R. (2005). *Zemljiškoknjižno pravo*. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo.
 32. World bank group. (brez datuma). *Dealing with Construction Permits*. Pridobljeno 11. novembra 2020 iz <https://www.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>
 33. Zabavnik, I. & Zelihofer, N. (2017, 23. junij). *Regulacija tržnih najemnin*. Pridobljeno 10. novembra 2020 iz https://fotogalerija.dz-rs.si/datoteke/Publikacije/Zborniki_RN/2017/Regulacija_trznih_najemnin.pdf
 34. Zavod PIP – Pravni in informacijski center Maribor. (2020). *Avstrijska stanovanjska politika*. Pridobljeno 8. novembra 2020 iz <https://zavodpip.si/avstrijska-stanovanjska-politika/>