

UNIVERZA NA PRIMORSKEM  
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

ZAKLJUČNA PROJEKTNA NALOGA

TOM JAKI

KOPER, 2018



UNIVERZA NA PRIMORSKEM  
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

Zaključna projektna naloga

PRIMERJAVA EKONOMSKE UPRAVIČENOSTI  
NAJEMA IN NAKUPA STANOVANJA

Tom Jaki

Koper, 2018

Mentor: viš. pred. mag. Matic Novak



## **POVZETEK**

V današnjem času veliko ljudi razmišlja o nakupu nepremičnine. Vprašanje, ki se poraja je, ali je bolje nepremičnino kupiti ali najeti. S predpostavko, da oseba ima denar za polog in ima denar za plačevanje mesečne anuitete, lahko v najemu tudi prihrani in si potem stanovanje kupi brez kredita. Lastnik, poleg mesečnega obroka, plačuje tudi nekatere druge stroške, ki jih podnajemnik nima.

*Ključne besede:* najem, nakup, nepremičnine, posojilo, kredit.

## **SUMMARY**

Nowadays, many people are considering the purchase of real estate. The question raised is whether it is better to buy a property or to rent one. With the assumption that the person has money for a deposit and is able to pay the monthly annuity, he can also save enough money to purchase an apartment without a loan while staying in the rented home. The owner, in addition to monthly instalment, pays some other costs, which is not the case when renting.

*Keywords:* rent, purchase, property, loan, credit.

UDK: 33.067.32(043.2)



## **ZAHVALA**

Rad bi se zahvalil svojemu mentorju viš. pred. mag. Maticu Novaku, ki me je spodbujal in mi znatno pomagal pri izdelavi zaključne projektne naloge.

Posebna zahvala gre tudi mojim najbližjim, ki so mi pomagali in me bodrili.





## VSEBINA

<b>1</b>	<b>Uvod.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Teoretični vidiki najema in nakupa nepremičnine .....</b>	<b>3</b>
2.1	Najem .....	3
2.1.1	Obveznosti in pravice najemnika in lastnika .....	4
2.1.2	Prenehanje najemne pogodbe .....	5
2.1.3	Vrste najemnih stanovanj.....	6
2.2	Nakup.....	6
2.2.1	Proces nakupa nepremičnine.....	7
2.2.2	Prednosti in slabosti nakupa.....	8
<b>3</b>	<b>Razmere na slovenskem nepremičninskem trgu .....</b>	<b>10</b>
3.1	Razmerje med lastniškimi in najemnimi stanovanji .....	10
3.2	Nakup nepremičnine in tipični kupec .....	11
3.3	Najemniški trg v Sloveniji .....	14
3.4	Stanovanjske statistike (primerjava s tujino) .....	14
3.4.1	Najemniška politika v Avstriji .....	15
3.4.2	Najemniška politika v Franciji.....	16
3.4.3	Najemniška politika v Nemčiji .....	17
3.4.4	Najemniška politika v Veliki Britaniji.....	18
3.4.5	Najemniška politika na Švedskem .....	19
<b>4</b>	<b>Financiranje.....</b>	<b>20</b>
4.1	Kaj je kredit?.....	20
4.1.1	Razlika med posojilom in kreditom .....	20
4.1.2	Razlika med kreditom in leasingom .....	20
4.2	Vrste kredita .....	21
4.3	Stanovanjski kredit.....	22
4.4	Zavarovanje in stroški kredita.....	24
4.4.1	Rizično življenjsko zavarovanje .....	24
4.4.2	Zavarovanje kredita preko zavarovalnice .....	25
4.4.3	Zavarovanje kredita s poroki .....	25
4.4.4	Zavarovanje s hipoteko .....	26
4.4.5	Druge oblike zavarovanja .....	26
<b>5</b>	<b>Primerjava finančnih vidikov nakupa in najema nepremičnine .....</b>	<b>27</b>
5.1	Stroški stanovanja za lastnika in najemnika .....	27
5.2	Analiza stroškov nakupa nepremičnine s hipotekarnim kreditom .....	28
5.2.1	Najem kredita za obdobje deset let .....	28
5.2.2	Najem kredita za obdobje petnajst let .....	30
5.2.3	Najem kredita za obdobje dvajset let .....	30
5.2.4	Nakup ali najem? .....	31
<b>6</b>	<b>Sklep .....</b>	<b>35</b>

**Literatura in viri..... 37**

## **PREGLEDNICE**

Preglednica 1:	Prednosti in pomanjkljivosti nakupa/najema nepremičnine .....	3
Preglednica 2:	Povprečne cene in sestava prodanih stanovanj, polletno 2014-2016.....	13
Preglednica 3:	Oblike posojil.....	22
Preglednica 4:	Primer informativnega izračuna za zavarovanje kreditojemalca za obdobje 10 let.....	25
Preglednica 5:	Kredit v znesku 100.000,00 EUR, z dobo odplačevanja 10 let .....	29
Preglednica 6:	Kredit v znesku 100.000,00 EUR, z dobo odplačevanja 15 let .....	30
Preglednica 7:	Kredit v znesku 100.000,00 EUR, z dobo odplačevanja 20 let .....	31
Preglednica 8:	Primerjava vrednosti premoženja najemnika in kupca stanovanja .....	33

## **SLIKE**

Slika 1:	Povprečne cene v m <sup>2</sup> rabljenih stanovanj (2014-2016) .....	12
----------	---	----



## 1 UVOD

V današnjem času veliko ljudi razmišlja o nakupu nepremičnine. V naši državi v lastniških stanovanjih živi več kot devetdeset odstotkov prebivalstva. Razlog temu je tudi ta, da so naše najemnine, v primerjavi s plačami, relativno visoke in če si posameznik le lahko zagotovi denar, si raje kupi nepremičnino in mesečno plačuje obroke kredita. Veliko je prednosti najema: fleksibilnost, v primeru nove službe je selitev enostavnejša, vzdrževanje ni naloga podnajemnika, vendar nas moti občutek, da smo »pod tujo streho« in seveda stalno mesečno plačevanje visokih najemnin, ki pa jih določajo sami najemodajalci in niso regulirane s strani države. Če kupimo nepremičnino, imamo občutek, da živimo na svojem, po odplačanem kreditu je stanovanje ali hiša naša, nepremičnino lahko kasneje tudi prodamo, seveda so pa tu tudi negativne strani: potrebno je plačevati stroške za vzdrževanje, poleg tega pa kredite odplačujemo zelo dolgo (tudi do trideset let).

V mnogih večjih in bogatejših evropskih državah je najem reguliran s strani države, določijo se najvišje najemnine, najemniki pa so veliko bolj zavarovani kot pri nas. Zaradi teh pomanjkljivosti najema se v Sloveniji veliko ljudi odloči nepremičnino kupiti. To večina stori s pomočjo stanovanjskega kredita. Stanovanjski kredit se po navadi zavaruje s hipoteko na nepremičnino, navadno ravno na to nepremičnino, ki je predmet nakupa.

V zaključni projektni nalogi smo zato analizirali, ali je nakup nepremičnine v Sloveniji z ekonomskega oziroma finančnega vidika res najugodnejša možnost, ter ali je odgovor na to vprašanje enak, ne glede na to, kako dolgo obdobje vzamemo v obzir.

Naloga je smiselno razdeljena na teoretični in empirični del. V poglavju *Teoretični vidiki najema in nakupa nepremičnine* nas je zanimalo, kakšne so obveznosti in pravice najemnika, kakšne so prednosti in slabosti najema, zanimala sta nas tudi procesa nakupa in najema. Nekaj pozornosti smo namenili tudi prenehanju najemne pogodbe in vrstam najemnih stanovanj.

Tretje poglavje je namenjeno predstavitvi razmer na slovenskem nepremičninskem trgu. Zanimalo nas je razmerje med lastniškimi in najemnimi stanovanji pri nas in v tujini. V podpoglavju 3.2 smo opisali *tipičnega kupca* ter preverili cene nepremičnin, v nadaljevanju pa smo preverili najemniški trg v Sloveniji ter ga primerjali s tovrstnim trgom v Avstriji, Franciji, Nemčiji, Veliki Britaniji in na Švedskem.

V četrtem poglavju naloge nas je zanimalo financiranje nakupa nepremičnine. Tu smo opisali, kaj je posojilo in kaj je kredit. Predstavili smo tudi razliko med kreditom in leasingom. V tem poglavju smo se podrobneje ukvarjali s stanovanjskim kreditom in možnostmi zavarovanj tega.

V zadnjem delu pa smo naredili analizo nakupa nepremičnine s pomočjo kredita in to tudi primerjali s stroški najema. Preverili smo, kakšni so stroški, če najamemo kredit za obdobje

deset, petnajst in dvajset let pri dveh različnih bankah, ter kakšni so stroški, če smo v tem času podnajemniki.

## 2 TEORETIČNI VIDIKI NAJEMA IN NAKUPA NEPREMIČNINE

V tem poglavju smo razsvetlili vidike najema in nakupa nepremičnine. Zanimalo nas je predvsem, kakšne so obveznosti in pravice najemnika, kakšne so slabosti in prednosti nakupa ali najema nepremičnine ter sam proces nakupa.

**Preglednica 1: Prednosti in pomanjkljivosti nakupa/najema nepremičnine**

	PREDNOSTI	POMANJKLJIVOSTI
NAJEM	<ul style="list-style-type: none"><li>- fleksibilnost</li><li>- enostavnejše selitve v primeru službe, povečanja družine</li><li>- vzdrževanje ni vaša odgovornost</li><li>- dobra zaščita po slovenski zakonodaji</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- občutek življenja pod tujo streho</li><li>- stalno mesečno plačevanje najemnine</li><li>- po prenehanju plačevanja najemnine stanovanje ni vaše</li></ul>
NAKUP	<ul style="list-style-type: none"><li>- občutek, da živite na svojem</li><li>- po odplačanem posojilu je stanovanje vaše</li><li>- kasneje lahko prodate nepremičnino</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- plačevanje stroškov za vzdrževanje</li><li>- dolgotrajno odplačevanje kreditov</li></ul>

Vir: Mesto mladih b. 1.

Kot izhaja iz zgornje preglednice so prednosti najema fleksibilnost, selitev (zaradi menjave službe ali povečanje družine) je lažja, vzdrževanje stanovanja in bloka nista naša odgovornost, poleg tega so najemniki dobro zaščiteni po slovenski zakonodaji. V primeru, da nam stanovanje preprosto ne ustreza več, želimo manjše ali večje, svetlejše, novejše ali starejše, je selitev mnogo enostavnejša, če smo najemniki. Vendar obstajata tudi pomanjkljivosti: občutek, da stanovanje ni naše, da smo »pod tujo streho« in stalno plačevanje mesečne najemnine. V primeru, da se odločimo za nakup stanovanja, so prednosti zagotovo te, da imamo občutek lastništva, torej, da »živimo na svojem«, po odplačanem posojilu je stanovanje naše, v kolikor pa bi se v prihodnosti želeli preseliti, pa lahko nepremičnino prodamo. Vendar pa v primeru posedovanja nepremičnine plačujemo stroške vzdrževanja, stanovanjski kredit pa odplačujemo več deset let.

### 2.1 Najem

Najem nepremičnine se načeloma začne z najemno pogodbo. Stanovanjska najemna razmerja in obvezne sestavine pogodbe določa *Stanovanjski zakon*. V najemni pogodbi so opredeljene obveznosti in pravice, ki izhajajo iz tega najemnega razmerja; za večjo varnost katere koli strani

– tako najemnika, kot najemodajalca – pa je potrebno tudi dobro poznati osnove najemnega razmerja.

Navadno lastnik nepremičnine, in sicer preden se pogodba podpiše – najemniku izroči energetska izkaznico. Te ni dolžen izročiti, če se pogodba podpiše za rok, ki je manjši od enega leta, v kolikor pa najem traja vsaj eno leto ali več, je energetska izkaznica<sup>1</sup> dolžen izročiti.

Stanovanjski objekt lahko oddaja samo lastnik ali lastnikov pooblaščenec, podatek, kdo je lastnik stanovanja, pa si mora – pred podpisom pogodbe<sup>2</sup> - najemnik zagotoviti sam (Informiran.si b. l.b; Ur. l. RS (EZ-1), št. 17/14, člen 333., 334., 335., 336).

### **2.1.1 Obveznosti in pravice najemnika in lastnika**

Prva obveznost najemodajalca je obvestiti Geodetsko upravo Republike Slovenije o sklenitvi najemne pogodbe. To lahko naredi na dva načina: preko fizičnega obrazca ali pa z vnosom podatkov preko spletnega namenskega programa<sup>3</sup> tj. aplikacije. Dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja nepremičnine je najemnik, dolžnik vseh ostalih terjatev pa je lastnik (razen v primeru, da najemna pogodba ne določa drugače)<sup>4</sup>.

Po zakonu mora etažni lastnik o sklenitvi (ali spremembi) najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika ter mu sporočiti ime najemnika in število oseb, ki so navedene v pogodbi; vse do takrat je lastnik tudi dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja večstanovanjske stavbe.

Lastnik, ki oddaja nepremičnino, je dolžan prijaviti dohodek iz najemnega razmerja, in sicer davčni upravi, ki po zbranih podatkih določi stopnjo dohodnine (Informiran.si b. l.b).

Po podpisu pogodbe lahko najemnik uveljavlja nekatere pravice, če mu pripadajo v primeru subvencionirane najemnine (študentska subvencija, olajšava mladih družin). Pogodba je temelj za dokazovanje najema v primeru davčnih ali inšpekcijskih pregledov (Informiran.si b. l.a).

---

<sup>1</sup> Energetska izkaznica vsebuje vse podatke o energetske učinkovitosti stavbe ter referenčne vrednosti iz zakonodaje. Prav tako vsebuje priporočila za povečanje energetske učinkovitosti stavbe. Veljavnost kartice je omejena na deset let, namenjena pa je kupcu ali najemniku, ki se na ta način lahko seznanijo z energetske učinkovitostjo objekta (Informiran.si b. l.a; *Kdo in kdaj potrebuje energetska izkaznico?* b. l.).

<sup>2</sup> V primeru, da se med trajanjem pogodbe zamenja lastnik objekta, to ne vpliva na najemno razmerje. Če se poveča število najemnikov (npr. rojstvo otroka), mora lastnik skleniti aneks k pogodbi za dodatne osebe. V kolikor najemnik umre, je lastnik stanovanja obligatorno skleniti najemno pogodbo (pod istimi pogoji) z zakoncem najemnika (ali z zunajzakonskim partnerjem, ožjim družinskim članom), če je v času smrti pokojnega najemnika bival v objektu, in če je bil naveden v najemni pogodbi, ter da je imel na tem objektu prijavljeno stalno bivališče.

<sup>3</sup> Za najemne posle, ki so bili sklenjeni v preteklem mesecu, je treba sporočiti do petnajstega dneva tekočega meseca.

<sup>4</sup> Potrebno je vedeti, da lastnik nepremičnine odgovarja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno – to pomeni, da v kolikor najemnik svojih stroškov ne plača, lahko podjetje toži lastnika.



Priporočljivo je, da se v pogodbi navedejo tudi odpovedni razlogi, odločbe o obveznostih – tako lastnika kot najemnika – pri vzdrževanju in uporabi stanovanja in skupnih delov stavbe, vrsto najema po kategorijah pogodbenih strank, obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini ter način plačevanja teh, določbe o načinu uporabe stanovanja, in seveda, na kakšen način (in v kakšnih časovnih razdobjih) bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja in nazadnje tudi način predaje stanovanja ob poteku pogodbe (Mesto mladih b. l.).

Ko je najemnik že v stanovanjskem objektu, mora tega uporabljati v skladu s pogodbo, odgovarja za škodo, ki nastane ob morebitni nepravilni ali malomarni rabi stanovanja, dvakrat letno mora dopustiti vstop lastniku v stanovanje, dolžen je obveščati lastnika o napakah na stanovanju, ta pa je obligatoren napake odpraviti v skladu z veljavnimi normativi in standardi. Najemnik je zavezan plačevati stanovanjske stroške; če pa je v stanovanju več kot šestdeset dni v obdobju treh mesecev poleg najemnika še druga oseba, mora to sporočiti lastniku, ki potem sklene aneks k najemni pogodbi. Najemnik ima pravico izvajati posest nad stanovanjem in ga uporabljati; v kolikor pride do neodložljivega popravila, ga lahko popravi in nato od lastnika zahteva povračilo stroškov; zahteva, lahko povrnitev škode, ki nastanejo zaradi opustitve obveznosti lastnika, pravico ima zahtevati tudi vračilo previsoko zaračunane najemnine in zmanjšanje najemnine za čas, ko stanovanja ni mogoče normalno uporabljati (v primeru, da je lastnik opustil svoje dolžnosti) (Susman 2011, str. 14, 15).

### ***2.1.2 Prenehanje najemne pogodbe***

Pri podpisu najemne pogodbe je čas trajanja najemnega razmerja navadno določen. Pogodba je torej sklenjena za določen čas, preneha pa s potekom tega časa. V tem primeru je dan prenehanja razmerja, in (s tem) nastanka obveznosti najemnika vrniti predmet najema lastniku, določen v notarskem zapisu.

Obstajajo pa tudi pogodbe, ki so sklenjena za nedoločen čas; v tem primeru taka pogodba preneha na podlagi odpovedi najemnika ali najemodajalca. Slednji povzroči prenehanje najemnega razmerja z uresničitvijo odpovedne pravice, ki je lahko redna<sup>5</sup> ali izredna<sup>6</sup>. Najemnik je po poteku pogodbe ali po uresničitvi odpovedne pravice, ki jo zahteva lastnik, dolžen izprazniti nepremičnino in jo vrniti lastniku (Kavčnik 2014; Ur. l. RS (SZ-1-NPB8), št. 69/03).

---

<sup>5</sup> Ta je pravna možnost lastnika z enostransko izjavo volje (naslovljeno na najemnika), ne da bi moral obstajati kakšen poseben razlog. Učinkovati začne po odpovednem roku, ki traja devetdeset dni (ne pa od trenutka, ko najemnik dobi obvestilo o želji lastnika – ustno ali pisno).

<sup>6</sup> Gre za pravno možnost lastnika, s katero povzroči prenehanje najemnega razmerja (v kolikor je sklenjeno za določen čas, preden poteče pogodba; v kolikor gre za nedoločen čas, pa brez odpovednega roka). Najemodajalec pridobi to pravico samo v primeru, da najemnik krši svoje obveznosti iz najemne pogodbe.

### 2.1.3 Vrste najemnih stanovanj

Poznamo več vrst stanovanj, v grobem pa jih delimo na *tržna* in *neprofitna*. Tržno je tisto stanovanje, ki se oddaja prosto na trgu, najemnina tega pa se določi glede na zakonitosti trga. Nepremičnino lahko oddaja zasebnik (fizična oseba) ali podjetje (pravna oseba), ki mora oddajo prijaviti pri ustreznem organu. Na osnovi lokacije, starosti, opremljenosti velikosti in ponudbe ter povpraševanja se oblikuje najemnina. Druga – že omenjena vrsta stanovanj – so neprofitna, ki so namenjena tistim posameznikom, ki si lastnega stanovanja (ali tržnega najema) ne morejo privoščiti. Gre za stanovanja, ki so večinoma v lasti občin, javnih stanovanjskih skladov, Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ter drugih stanovanjskih organizacij. Najemniki teh stanovanj se izbirajo preko razpisa (če najemnik preseže določeno višino priliva, mora plačevati tržno najemnino<sup>7</sup>) (Slonep b. l.b; Kržič 2010).

Poznamo več vrst stanovanj, ki so namenjena najemu: *službeno stanovanje* se oddaja za zadovoljevanje službenih potreb, *neprofitno stanovanje* se oddaja prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice, *tržno najemno stanovanje*, *namensko najemno stanovanje* je stanovanje, ki je »namenjeno institucionalnem varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva« (Ur. l. RS (SZ-1-NPB8), št. 69/03; Slonep b. l.c).

V tej zaključni projektni nalogi smo se posvetili tržnim stanovanjem, torej tem stanovanjem, ki se lahko najamejo na trgu.

## 2.2 Nakup

Nakup nepremičnine (stanovanja ali hiše) je za posameznika ena najbolj pomembnih prelomnic v življenju, zato je zelo pomembno vedeti, kakšen je postopek nakupa. Najprej je potrebno preveriti, kakšno je stanje nepremičnine v zemljiški knjigi. V tej lahko preverimo, kdo je pravi lastnik objekta, in ali so morebiti na tej nepremičnini vpisane služnosti, hipoteke, spori ipd. Zatem je potrebno še na občini pridobiti potrdilo o namenski rabi zemljišča (slednje ni obvezno, če je predmet pogodbe del objekta v etažni lastnini – stanovanje v bloku).

---

<sup>7</sup> Najemnina je zakonsko določena in je določena na letni osnovi, kljub temu, da se jo plačuje mesečno. Pokriva stroške vzdrževalnih del, vzdrževanja skupnih delov, upravnih storitev, stroške financiranja sredstev, ki so vložena v stanovanje, skupne dele in zemljišče ter amortizacijo v življenjski dobi šestdesetih let. Najemnine neprofitnih stanovanj so po navadi mnogo nižje od najemnine tržnih. Poleg tega lahko najemniki z nižjimi dohodki zaprosijo za subvencioniranje najemnine, ki pa lahko pokriva osemdeset odstotkov najemnine, velja pa eno leto. V kolikor se okoliščine ne spremenijo, lahko najemniki prošnjo znova podajo, tu pa naj še omenimo, da so prejemniki subvencij najpogosteje enočlanska gospodinjstva, pretežno upokojenci z nizkimi pokojninami.

### **2.2.1 Proces nakupa nepremičnine**

Ko se pridobijo podatki iz zemljiške knjige, se prodajalec in kupec dogovorita o vseh podrobnostih, nato se sklene pogodba. Ta mora vsebovati vse podatke o prodajalcu in kupcu, znesek, način plačila kupnine, podatke o nepremičnini, bremena, ki bremenijo nepremičnino (hipoteke itd.) in zemljiškoknjižno dovolilo (na podlagi tega se bo kupec vpisal kot novi lastnik v zemljiško knjigo). Pred podpisom pogodbe mora prodajalec izročiti še energetska izkaznico.

Davek pri novogradnjah znaša 22 %, plača pa ga prodajalec. Nižja stopnja davka (9,5 %) velja za stanovanjske nepremičnine, ki ne presegajo 120 kvadratnih metrov, in tudi za enostanovanjske hiše, katerih kvadratura ni večja od 250 kvadratnih metrov uporabne površine.

Prodajalec mora ob prodaji nove nepremičnine obvestiti tudi Geodetsko upravo Republike Slovenije. 2 % davek na promet nepremičnin se zaračuna pri starih nepremičninah, plača ga prodajalec. Poleg tega davka prodajalec plača tudi davek od kapitalskega dobička, ki ga je ustvaril pri prodaji nepremičnine (gre za razliko med prodajno in nabavno ceno)<sup>8</sup> (Informiran.si b. l.c; Data d. o. o. 2015).

Ko se pogodba podpiše, kupec lastniku izroči aro, ki znaša deset odstotkov vrednosti nepremičnine. To prodajalec potrdi, in sicer s podpisom na pogodbi. Prodajna pogodba (ravno tako kot najemna) mora biti sklenjena v pisni obliki, bistveni sestavini pogodbe pa tvorita cena in predmet. Potrebno se je sporazumeti tudi glede drugih sestavin prodajne pogodbe (čas prevzema, način in rok plačila kupnine, posledica neizpolnitve pogodbenih obveznosti, plačilo davščin ...) (Mesto mladih b. l.).

Po sklenitvi pogodbe ima prodajalec časa petnajst dni, da pri pristojni davčni upravi vloži prijavo za odmero davka, tega pa mora plačati v roku trideset dni po prejemu odločbe o odmeri (prodajalec plača davek, ne glede na to, ali je kupnino že prejel). Ko davek plača, davčni organ potrdi plačilo v obliki žiga na kupoprodajni pogodbi, na tem izvodu je potrebna le še notarska overitev prodajne pogodbe (to pa je pogoj za vpis v zemljiško knjigo). Ko se kupec kot lastnik vpiše v zemljiški knjigi, s tem postane dejanski lastnik nepremičnine. To je možno storiti preko notarja, na sodišču ali po elektronski pošti z elektronskim podpisom (Informiran.si b. l.c; Data d. o. o. 2015).

Pred nakupom bi morali vsekakor najprej preveriti, ali je nepremičnina, ki jo želimo kupiti neoporečna (o čemer smo nekaj besed že namenili v predhodnem besedilu). Potrebno je tudi dobro raziskati nepremičninski trg in analizirati cene; na ta način lahko dobimo širši uvid na položaj – kakšne so cene nepremičnin, v katero smer se gibljejo (ali padajo ali naraščajo itd.). Pomemben dejavnik za nakup nepremičnine je tudi ustreznost lokacija, saj je od te odvisna cena, stroški in seveda naše zadovoljstvo. Ko si nepremičnino izberemo, je potrebno, da v zakup

---

<sup>8</sup> Tega davka so opravičeni tisti lastniki, ki so nepremičnino kupili pred 1. januarjem 2002, ali pa so imeli vsaj zadnja tri leta pred prodajo na naslovu nepremičnine prijavljeno stalno prebivališče.

vzamemo, tako njeno zunanost kot tudi njeno notranost. Torej, ko si izberemo stanovanje, je potrebno, da nam je vseč tako okolica kot tudi sama postavitev stanovanja. Če kupujemo rabljeno stanovanje, tvegamo, da ima objekt določene napake, ki jih ne opazimo takoj, popravila pa znajo predstavljati znaten strošek, zato je priporočljivo, da nepremičnino preveri še strokovnjak, ki lahko poda oceno stanja. Za nakup nepremičnine si je treba vzeti čas in dodobra pretehtati vse možnosti, s samim nakupom pa ne hiteti preveč (Slonep b. l.e).

### **2.2.2 Prednosti in slabosti nakupa**

Dandanes ni več ceneje živeti v podnajemniškem stanovanju, kot v lastniškem. Pred časom so bile najemnine znatno nižje od obroka kredita, danes pa temu ni tako<sup>9</sup> (Cirman 2007, 56-57, po Susman 2011, 9-11). V sami prestolnici naše države, stanovanja, za katero bomo odšteli manj kot štiristo evrov (brez stroškov), skorajda ni. Omenjeni znesek bi zadostoval za kakšno manjšo garsonjero, tu pa je potem potrebno dodati še stroške bivanja. Zato se danes mladi – če le imajo možnost dobiti stanovanjski kredit – odločajo za nakup nepremičnine. Cene nepremičnin so v prestolnici precej visoke, v manjših mestih poleg Ljubljane pa le rahlo nižje.

Ob nakupu nepremičnine lahko izbiramo med več možnostmi. V kolikor želimo nepremičnino v Ljubljani ali njeni okolici, se moramo zavedati dejstva, da bomo za isto vsoto v Ljubljani dobili starejšo in manjšo nepremičnino, kot jo bomo v okolici Ljubljane. Cena starejše garsonjere v Ljubljani bi bila v okolici cena kakšnega manjšega enosobnega stanovanja (v kolikor bi nas zanimala novogradnja). Če bi se odločili za starejše stanovanje, bi bili s tem znova povezani stroški – stanovanje bi bilo potrebno urediti, solastniki pa bi slejkoprej morali financirati obnovo strehe in fasade. Pri novogradnji je sicer zadeva malo drugačna: toplotna izolacija je boljša, vsako stanovanje ima ločene števec za ogrevanje in vodo, prvih deset let (v skladu z zakonom) ni potrebno plačevati v rezervni sklad, nekaj let ni potrebno plačevati nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča (to določi sama občina), stanovanjem po navadi pripada tudi parkirno mesto. Nova stanovanja pa je potrebno opremiti. (Delo.si 2012).

Ne glede na to, ali se odločamo za nakup ali najem, nam mora biti stanovanje vseč in ne sme imeti večjih pomanjkljivosti. Priporočljivo se je seznaniti z razporeditvijo prostorov, ohranjenostjo stanovanja (preveriti, kakšno je prezračevanje kopalnice, ali mogoče omet pada, kje so stikala, ali so okna na sončni ali senčni strani, ali dobro tesnijo, imajo rolete ali žaluzije, dobro je tudi preveriti, ali so radiatorji stari ...), telekomunikacijsko opremljenostjo stanovanja; seveda je potrebno nekaj pozornosti nameniti tudi soseski: ali so v bližini pošta, banka, lekarna,

---

<sup>9</sup> Zakonsko financiranje stanovanjske gradnje (takrat s prispevki zaposlenih občanov) je bilo urejeno po 1958. letu. Takšen način je bil veljaven do sprejetja Stanovanjskega zakona (1991). v socialističnem družbenem sistemu, ki je veljal do 1991. leta, so bile najemnine izjemno nizke (navadno niso pokrivala niti stroškov vzdrževanja), kasneje 1988. leta so najemnine predstavljale dobri deset odstotkov razpoložljivega dohodka (vendar gospodinjev z najnižjimi dohodki!), najemna stanovanja so bila predvsem v lasti države, občin in podjetij. Po letu 1991 se odgovornost za reševanje stanovanjskega problema iz države prenese na posameznika (Cirman 2007, 56-57, po Susman 2011, 9-11).

trgovina, ekološki otočki za ločeno zbiranje odpadkov itd. Pametno je poizvedeti o stroških, ki so povezani s stanovanjem: stroški rezervnega sklada, obratovalni stroški, davčne obveznosti ipd. (Mesto mladih b. l.).

### **3 RAZMERE NA SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU**

Susman (2011, 11) ugotavlja, da je Slovenija izrazito lastniška država, več kot devetdeset odstotkov prebivalstva živi v lastnem stanovanju, kar je v evropskem prostoru izjema. Izpostavi tudi problem odsotnosti države, ki z regulacijo ne posega na stanovanjski in najemniški trg, kar pomeni, da ne nadzira najemnin in tako najemnika (predvsem tržnih stanovanj) pusti na »milost in nemilost« najemodajalcev, ki pa samovoljno določajo pogoje najema in visoke najemnine. Potemtakem je sklepati, da je naša potreba po lastnem stanovanju, logičen pojav. Susman (2011) je primerjala Slovenijo z nekaterimi drugimi evropskimi državami (Nemčijo, Francijo, Avstrijo in Švedsko) in prišla do ugotovitev, da so te države – z ustrežno in aktivno stanovanjsko politiko – povečale zaščito najemnikov. Gre za to, da te države strogo nadzirajo gibanje najemnin, pravice in dolžnosti, tako najemnikov kot lastnikov ter povišanje najemnin.

#### **3.1 Razmerje med lastniškimi in najemnimi stanovanji**

Omenili smo že, da imamo v Sloveniji več kot devetdeset odstotni delež lastniških stanovanj, slabih pet odstotkov stanovanj je neprofitnih in namenjenih dolgoročni oddaji<sup>10</sup>. Jazbinškov zakon je stopil v veljavo na začetku devetdesetih let (privatizacija je trajala 1991-1993); na podlagi zakona so lahko najemniki v družbenih stanovanjih ta kupili pod ugodnimi pogoji. V tem času se je prodalo več kot 160.000 stanovanj (Dnevnik 2010; Križnik 2016). Pred Jazbinškovim zakonom smo bili Slovenci po deležu najemnih stanovanj na ravni tradicionalnih, gospodarsko stabilnejših in najrazvitejših evropskih držav (kjer je delež najemnih stanovanj v celem stanovanjskem skladu skoraj polovičen – še posebej se to kaže v mestih). Zanimivo je dejstvo, da so države z večjim deležem lastniških stanovanj navadno manj razvite, revnejše, saj države, kot so Nemčija, Francija, Švica, Nizozemska ter skandinavske države, imajo več bogastva, ki je enakomerno porazdeljeno (Zavod Tovarna 2011). V državah, kjer prevladujejo lastniška stanovanja, ta ne predstavljajo kapitala (oziroma gre za mrtev kapital), gre za naložbo posameznika v »svete zidove«, v državah, kjer je bistveno višji delež najemnih stanovanj pa stanovanje predstavlja zanesljivo naložbo. V teh državah lastniki skrbijo za višanje vrednosti stanovanja (od urejene soseske do same funkcionalnosti stanovanja) in v to vlagajo, če pa je vsak stanovalec tudi svoj lastnik stanovanja in mu predstavlja večino lastnega premoženja, ta nepremičnina ne bo nikoli v funkciji pridobivanja sredstev ali širitve dejavnosti (Zavod Tovarna 2012). Ravno zaradi teh razlogov je potekala javna obravnava Nacionalnega stanovanjskega programa 2013-2022, ki ga je organizirala Mreža za prostor. Prišli so do sklepa, da je potrebno predlog nacionalnega stanovanjskega programa temeljito preoblikovati, saj ta ni usmerjen v spodbujanje najemnih stanovanj, temveč ohranja obstoječo paradigmo lastniških stanovanj (Habjan 2013).

---

<sup>10</sup> Takšna situacija je na evropskih tleh v večini drugih tranzicijskih držav; najbolj podobno razmerje slovenskemu, najdemo še v Italiji, Španiji, Cipru in Grčiji (Križnik 2016).

Razmere so torej zaskrbljujoče, je pa vlada leta 2015 obravnavala nacionalni stanovanjski program 2015-2025, kjer so določili množico ukrepov in projektov. Glavni so bili usmerjeni v aktiviranje obstoječega stanovanjskega sklada, v pospešeno prenovo stanovanjskega sklada, v povečanje dostopnosti do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva ter v gradnjo novih stanovanj tam, kjer so najnujnejša. Načrt je predvideval tudi povečanje varnosti najemnih razmerij, ki naj bi ga dosegli s stanovanjskim zakonom, z uvedbo komercialnega zavarovanja (s tem bi olajšali postopke prisilne izselitve) in z uvedbo izpraznitvenega naloga. Država naj bi tudi finančno spodbudila oddajo stanovanj, sankcionirala naj bi oddajo na črno, dodatno naj bi bremenila nezasedena stanovanja. Ravno tako naj bi zgradila osemsto bivalnih enot in stanovanja za ljudi s posebnimi potrebami. Stanovanjski sklad Republike Slovenije bo moral, ne le postati skrbnik in ponudnik javnih najemnih stanovanj, ampak jih bo moral tudi graditi (Križnik 2015).

### **3.2 Nakup nepremičnine in tipični kupec**

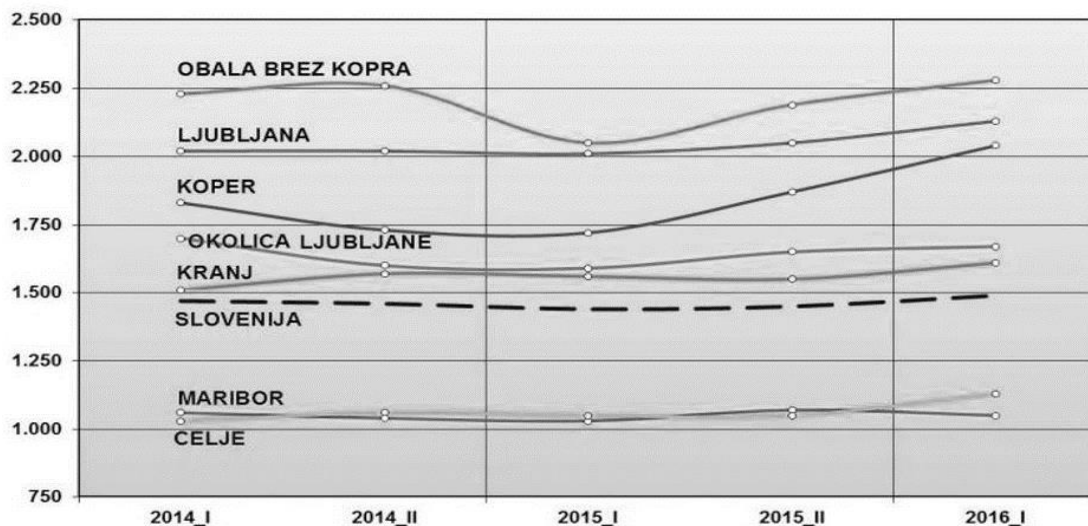
Do zdaj smo ugotovili, da smo Slovenci nagnjeni h kupovanju nepremičnin (razen študentov, ki stanovanje potrebujejo zgolj med študijem, starejših in ljudi, ki si lastnega stanovanja ne morejo privoščiti). Treba je vzeti v zakup, koliko stanovanja pri nas sploh stanejo. Cene nepremičnin so v naši prestolnici že dosegle kulminacijo, zdaj pa se cene znatno višajo še v okolici Ljubljane<sup>11</sup> (Žurnal24.si 2016). Dejstvo je, da so se cene nepremičnin dvignile z izgradnjo avtoceste, prebivalci Ljubljane se zaradi previsokih cen selijo na obrobja mesta ali v druga manjša, kar viša povpraševanje in seveda tudi cene. Tako je cena kvadratnega metra v Ljubljani več kot dva tisoč evrov<sup>12</sup> (2100 evrov stane tudi kvadratni meter garsonjere v Domžalah), medtem ko je v manjših mestih v neposredni bližini Ljubljane najti stanovanja, za katere kvadratni meter bi bilo potrebno odšteti od 1300 do 1900 evrov. Zanimivo je tudi dejstvo, da novogradnja stane toliko, kolikor stanejo stara stanovanja (Dnevnik 2006).

Povprečnemu kupcu je najpomembnejša velikost stanovanja in cena na kvadratni meter (cene objektov se skozi leta spreminjajo, zato je današnji kupec precej nepopustljiv in nepredvidljiv glede cen). Večina kupcev ima velik del denarnih sredstev za nakup že zagotovljen. To so predvsem tisti, ki so pred krizo svoje nepremičnine dobro prodali in živeli v najemniškem stanovanju. Tudi prodajalci so se prilagodili novemu položaju, postali so realnejši, manj samozavestni pri prodaji nepremičnine, predvsem pa popustljivejši pri ceni (Kos 2015).

---

<sup>11</sup> Kupci se odločajo za nakup, ne samo na podlagi mikrolokacije, cene, dostopnosti do objekta, velikosti kakovosti gradnje in materialov, ampak tudi na podlagi ogrevanja, saj je to eden višjih stroškov pozimi (Pavlin 2011).

<sup>12</sup> Cena rabljenega stanovanja je 2130 evrov, medtem ko je kvadratni meter novega stanovanja 2710 (povprečna cena) (Žurnal24.si 2016).



**Slika 1: Povprečne cene v m<sup>2</sup> rabljenih stanovanj (2014-2016)**

Vir: Žurnal24.si 2016.

Dejstvo je, da so se zadnjih nekaj let cene nepremičnin tudi spustile, kako leto kasneje pa tudi zvišale (slika 2). Večina strokovnjakov na področju nepremičnin (med njimi Mateja Voršič in Robi Slana, oba iz nepremičninske agencije *Century 21*, Boris Kaluža, direktor agencije *Land*) se strinja, da je – ob trenutnih razmerah na finančnem in nepremičninskem trgu – nakup nepremičnine smiseln (Bratanič 2016). Cene nepremičnin so bile lani za petnajst odstotkov nižje kot leta 2010 (kljub rastočemu povpraševanju), denarna politika Evropske centralne banke pa je hkrati znatno pocenila posojila. Vse komponente skupaj tvorijo nove kupce – nakup stanovanja je zdaj dosegljiv tudi manj premožnim Slovencem. Znatno nižje cene (ki se gibajo od 9.000 do 25.000 evrov) najdemo za garsonjere in manjša enosobna stanovanja v manjših mestih (Trbovlje, Laško, Ilirska Bistrica), ni pa izključena možnost, da se kakšna podobna ponudba pojavi tudi v večjem mestu (Maribor<sup>13</sup>) (Bratanič 2016).

<sup>13</sup> Mateja Voršič iz nepremičninske agencije *Century 21* je za Delo povedala, da je 2015. leta v Mariboru prodala garsonjero z 41,9 kvadratnih metrov, obnovljeno leta 1993, po ceni 16.500 evrov, kar je najnižja cena stanovanja, kar so jo v Mariboru imeli zadnjih nekaj let.



**Preglednica 2: Povprečne cene in sestava prodanih stanovanj, polletno 2014-2016**

Analizično območje	kazalnik	2014-I	2014-II	2015-I	2015-II	2016-I
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2973	2994	2731	3004	3454
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.470	1.460	1.440	1.450	1.490
	Srednje leto izgradnje	1976	1*76	1975	1974	1974
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	53	51	52	52	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	811	886	746	773	912
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.020	2.020	2.010	2.050	2.130
	Srednje leto izgradnje	1972	1973	1974	1972	1971
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	55	51	54	55	53
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	225	214	202	205	289
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.700	1.600	1.590	1.650	1.670
	Srednje leto izgradnje	1991	1984	1988	1982	1991
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	54	53	53	54	55
MARIBOR	Velikost vzorca	357	342	362	424	445
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.060	1.040	1.030	1.070	1.050
	Srednje leto izgradnje	1971	1972	1972	1970	1969
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	54	51	52	50	51
CELJE	Velikost vzorca	113	114	112	130	153
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.030	1.060	1.050	1.050	1.130
	Srednje leto izgradnje	1977	1975	1972	1970	1972
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	52	52	52	54
KRANJ	Velikost vzorca	146	100	91	86	114
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.510	1.570	1.560	1.550	1.610
	Srednje leto izgradnje	1981	1982	1974	1974	1974
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	56	55	49	49	49
KOPER	Velikost vzorca	64	85	81	90	111
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	1.830	1.730	1.720	1.870	2.040
	Srednje leto izgradnje	1.973	1973	1976	1974	1978
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	53	51	52	54	50
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	137	114	131	130	128
	Povprečna cena (€/m <sup>2</sup> )	2.230	2.260	2.050	2.190	2.280
	Srednje leto izgradnje	1984	1981	1972	1980	1974
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	51	50	46	49	53

Vir: Žurnal24.si 2016.

### 3.3 Najemniški trg v Sloveniji

Leta 2015 je, pod okriljem Urbanističnega instituta Republike Slovenije, dr. Richard Sendi je naredil raziskavo in ugotovil, da je devetinosemdeset odstotkov najemnih razmerij urejenih s pogodbami, v pisni obliki. Prišli so do ugotovitve, da dve petini najemodajalcev najemnino prejema na svoj transakcijski račun (kar pa ne pomeni, da drugi, ki jo prejemajo »na roke«, svojih dohodkov ne prijavljajo). Osemdeset odstotkov lastnikov, ki so v raziskavi sodelovali, bi najemnikom dovolili prijavo stalnega bivališča. Najemnine so v Sloveniji »višje« od najemnin v tujini, v smislu, da to primerjamo na podlagi plač: naše najemnine so visoke, zaradi nizkih plač (Cirman 2015).

### 3.4 Stanovanjske statistike (primerjava s tujino)

Evropska unija nima posebnih pristojnosti, kar se tiče vprašanja nastanitve; to je v pristojnosti nacionalnih vlad, ki oblikujejo svojo stanovanjsko politiko. Številne članice Evropske unije se soočajo z izzivi, ki so: kako prenoviti stanovanja, kako spodbuditi trajnostni razvoj, kako načrtovati širjenje mestnega območja (in se spoprijemati z njim), kako prikrajšanim skupinam in mladim pomagati pri vstopanju na stanovanjski trg, in kako spodbujati energetska učinkovitost med lastniki stanovanj.

Če bi bila izpolnjena osnovna človekova potreba in pravica – nastanitev po dostopni ceni v varnem okolju – bi bila verjetno revščina in socialna izključenost ublažena; vendar je izpolnjevanje te potrebe v številnih evropskih državah (še vedno) oteženo. Po evropski statistiki<sup>14</sup> je leta 2015 dvainštirideset odstotkov prebivalstva živel v stanovanjih<sup>15</sup>, dobrih štiriindvajset odstotkov v dvojčkih<sup>16</sup> in dobrih triintrideset odstotkov v samostojnih hišah<sup>17</sup> (Eurostat 2017).

V letu 2015 je, v teh državah, v lastniških stanovanjih živel 69,4 % oseb<sup>18</sup>, 30,6 % ljudi je živel v najemniškem stanovanju<sup>19</sup>. Več kot polovica prebivalstva je v vseh državah članice Evropske unije živela v lastniških domovih<sup>20</sup>. Ta delež je znašal od 51,8 % v Nemčiji do 96,5 %

---

<sup>14</sup> Članek, ki smo ga navajali, vsebuje podatke stanovanjske statistike v državah Evropske unije, Norveške in Islandije ter Srbije.

<sup>15</sup> Delež ljudi, ki živijo v stanovanjih, je najvišji v Španiji (65,9 %), Latviji (65 %) in Estoniji (62,2 %).

<sup>16</sup> Najvišji delež ljudi, ki stanujejo v dvojčkih, je izkazan na Nizozemskem (59,9 %), v Združenem kraljestvu (59,9 %) in na Irskem (51,6 %).

<sup>17</sup> Najvišji delež ljudi, ki živi v samostojnih hišah, je izkazan na Hrvaškem (73,4 %), v Sloveniji (65,1), na Madžarskem (62,1 %) in v Romuniji (60,1 %). V drugih državah, ki niso članice Evropske unije pa podobno situacijo najdemo v Srbiji (66,1 %) in na Norveškem (61,2 %).

<sup>18</sup> 26,9 % teh so v stanovanjih živeli s posojilom ali hipoteko, 42,5 % ljudi pa so bili brez posojila/hipoteke.

<sup>19</sup> Od tega je bilo 19,7 % ljudi, ki so plačevali najemnino po tržni ceni, 10,9 % pa so plačevali znižano najemnino (ali pa jim najemnine ni bilo potrebno plačevati).

<sup>20</sup> Ta delež je znašal od 51,8 % v Nemčiji do 96,5 % v Romuniji.

v Romuniji. V Švici pa je delež oseb, ki živijo v najemniških stanovanjih višji od deleža, ki živijo v lastniških (55,5 %) (Eurostat 2017).

Eden večjih in pomembnejših dejavnikov, ki vpliva na kakovost nastanitve, je prostornost bivališča. Stopnja prenaseljenosti je delež ljudi, ki živijo v prenaseljenih domovanjih; meri se glede na število razpoložljivih sob (na gospodinjstvo), velikost gospodinjstva, družinske razmere in starost članov gospodinjstva. V prenaseljenih domovih je 2015. leta živelo 16,7 % prebivalstva<sup>21</sup>. Med letoma 2014 in 2015 ni bilo večjih sprememb, kar se tiče prenaseljenosti. O največjem porastu je poročala Latvija (delež se je tu povečal za 1,6 odstotne točke), na Švedskem, v Italiji in Grčiji se je povečal za 0,5 odstotne točke), v sedemnajstih državah pa se je prenaseljenost znižala. V Litvi, Sloveniji, Bolgariji in na Češkem se je znižala za več kot 1 odstotno točko (Eurostat 2017).

Torej nekatere države (kot sta Nemčija in urbani del Avstrije) z najemništvom nimajo težav. Največji razlog je v tem, da najemništvo lahko konkurira lastništvu, kar pa pri nas ne drži. V Sloveniji je najemništvo zelo slab »nadomestek« lastništva, zato se vsi ženemo za lastnim stanovanjem. V kolikor bi reformirali najemništvo, v kolikor bi bil najem podoben nemškemu ali avstrijskemu (ta je po kakovosti in varnosti bliže lastništvu), bi se ljudje po vsej verjetnosti odločali tudi za najem nepremičnine. Najem bi moral postati privlačen, da bi se percepcije ljudi spremenile<sup>22</sup> (Cirman 2015).

Kot smo že omenili, je v Sloveniji težava predvsem ta, da se najemnine za profitna stanovanja prosto oblikujejo na trgu, država nad določanjem teh nima velikega vpliva, medtem ko je v tujih, bogatejših državah regulacija države drugačna (najemnike ščiti in izvaja nadzor nad najemninami). Edini stanovanjski zakon, ki ščiti najemnike pred previsokimi najemninami, je zakon, ki določa *oderuško najemnino*. Gre za najemnino, ki za več kot petdeset odstotkov presega povprečno tržno, če jo primerjamo s podobnimi ali enakimi kategoriziranimi stanovanji. Tu pa se upošteva še oprema in lokacija stanovanja. V primeru, da je oderuška najemnina dokazana, je lastnik dolžan vrniti preveč plačano najemnino (Podlogar 2010, 14-15; Slonep b. l.d).

### **3.4.1 Najemniška politika v Avstriji**

V drugih državah je regulacija države drugačna: v Avstriji na primer, stanovanjski sektor dobro deluje. Gre za državo, za katero je značilno poseganje na stanovanjski trg, ki ščiti najemnike, in ki izvaja nadzor nad najemninami. Tu ne govorimo o javnih najemnih stanovanjih, ki so

---

<sup>21</sup> Najvišje stopnje so bile zajete v Romuniji (49,7 %), na Poljskem (43,4 %), izven Evropske unije pa v Srbiji (53,4 %), Makedoniji (51,1 %), Turčiji (45,9 % - podatek je iz leta 2013). Nižje stopnje naseljenosti so zabeležene na Malti (3,5 %), na Irskem (3,4 %), Nizozemskem (3,3 %), v Belgiji (1,6 %) in Cipru (1,4 %).

<sup>22</sup> Najemništvo ima pri nas – glede na situacijo, ki jo imamo v državi – že dobro utrto pot: vse manj je varnih zaposlitev, zato se ljudje v teh primerih raje odločajo za najem.

namenjena najbolj ogroženim skupinam, ampak o stanovanjih, ki so pri nas znana kot *profitna*. Njihova stanovanjska politika je v pristojnosti Ministrstva za delo, zdravje in socialne zadeve. Konec prejšnjega stoletja so deželne oblasti pridobile več odgovornosti pri ustvarjanju stanovanjske zakonodaje ter razvoju subvencij za gradnjo novih nepremičnin in obnovo že obstoječih. Država želi večjo preglednost pri vodenju stanovanjskih stroškov, nudi tudi možnost najemnikov, da postanejo lastniki, želijo pa tudi uskladiti stanovanjski zakon z davčnimi ureditvami (Donner 2000, 95-101, po Podlogar 2010, 15-20). Njihova stanovanjska politika ima daljšo zgodovino: po prvi svetovni vojni so najemnine »zamrznili«, saj niso želeli, da bi prebivalci plačevali enormne najemnine. Lastniki so stanovanja zato zanemarili in po nekem času, ko so bile obnovitve nujne, je popravila financirala država. Kasneje so si izmislili nov način, s katerim so lastnike spodbudili k obnavljanju: lastniki morajo določen odstotek najemnin vložiti v obnovo stanovanja (v obdobju desetih let). Pomembno pri avstrijskih zasebnih stanovanjih, ki so namenjena oddaji, je, da z najemninami konkurirajo občinskemu stanovanjem, slednja so namenjena tistim, ki ga bolj potrebujejo, kar morajo tudi dokazati<sup>23</sup>. Mesečno naj avstrijski državljani ne bi plačali stanovanjskih stroškov, ki bi presegali petindvajset odstotkov mesečnega dohodka, v kolikor pa znašajo stroški več od te meje, stanovanjski dodatek pokrije razliko. Najemnine se sicer določijo prosto, s tem, da najemnik lahko zahteva ocenitev višine najemnine (v času najema in še tri mesece po izselitvi), in v kolikor se pokaže, da je njegova najemnina znašala več, kot je bilo dogovorjeno, mu mora lastnik povrniti višek plačila z obrestmi (Donner 2000, 114 po Podlogar 2010, 15-20; Boskić 2002, 189, po Podlogar 2010, 20-23; Susman 2011, 23-24).

### **3.4.2 Najemniška politika v Franciji**

Če pogledamo Francijo, ima ta država na voljo nepridobitno najemna stanovanja in zasebna najemna stanovanja; prva oddajajo stanovanjska združenja, slednja pa zasebniki in pravne osebe, v njih pa prebivajo državljani, ki niso sprejeti v sistem socialnih stanovanj, ali pa gospodinjstva z visokimi dohodki. Za stanovanjsko politiko skrbi *Ministrstvo za promet*, ki nadzira in določa najemnine, ponudnike socialnih stanovanj, posega na lokalne stanovanjske trge, hkrati pa ponuja različne oblike spodbud za lokalno stanovanjsko politiko, inovacije in kakovost stanovanj. Za stanovanjsko politiko te države je značilno spodbujanje lastništva stanovanj, spodbujajo pa jo z raznimi olajšavami. Lokalna skupnost ne more vplivati na višino najemnin (ki je določena vsako leto), njena naloga je zagotoviti zadostno število socialnih stanovanj (dvajset odstotkov vseh bivališč mora biti namenjenih za socialna stanovanja). Lastniška stanovanja se oddajajo nekoliko drugače: v kolikor je lastnik fizična oseba, mora biti pogodba sklenjena za tri leta, če gre za pravno pa šest let. Če je stanovanje prazno več kot dve leti, lastniki plačajo davek. Najemne pogodbe se podaljšujejo samodejno, prekinejo se lahko

---

<sup>23</sup> Tistim ljudem, ki so najbolj ogroženi pa omogočajo bivanje v stanovanjih, ki so v lasti države (prvotno so bila namenjena bivanju javnih uradnikov).

samo v redkih primerih (če npr. lastnik potrebuje stanovanje zase, ali pa ga želi prodati<sup>24</sup>). Najemnine teh stanovanj so vnaprej predpisane in so za približno štirideset odstotkov višje od najemnin socialnih stanovanj; povišajo se lahko le enkrat letno in samo v primeru, da je bilo povišanje predvideno in dogovorjeno v najemni pogodbi. Lastnik ima pravico zahtevati varščino, ki pa ne sme presegati vrednosti ene najemnine (najemnina se v tem primeru ne plačuje za več mesecev vnaprej). Vsi najemniki so upravičeni do stanovanjskega dodatka, ta pa je odvisen od višine njihovega dohodka. Njihova socialna služba krije stroške stanovanja z najnižjimi dohodki, stopnja gradnje stanovanj je visoka, najemniki zasebnih stanovanj pa so v tej državi mobilni: dve tretjini najame stanovanje, ki traja do štirih let (Donner 2000, 270-282, po Podlogar 2010, 24-26; Boskić 2002, 192-193, po Podlogar 2010, 24-26; Susman 2011, 26-28).

### 3.4.3 Najemniška politika v Nemčiji

V Nemčiji lahko zasledimo tri vrste najemnih stanovanj: *socialno najemno stanovanje*<sup>25</sup>, *nepridobitno najemno stanovanje*<sup>26</sup> in *zasebna najemna stanovanja*<sup>27</sup>. Nemški najemni sektor je največji v Evropi, za stanovanjsko politiko pa je na zvezni ravni pristojno *Zvezno ministrstvo za regionalno načrtovanje, gradnjo in razvoj mest*. Delež najemnikov je na vzhodnem delu za enajst odstotkov nižji, kot na zahodnem. Stanovanjska politika od leta 1945 štiti najemnike pred deložacijo, regulira najemništvo, skrbi za davčne olajšave in subjektne subvencije, v obliki stanovanjskega dodatka ter javne subvencije za gradnjo socialnih stanovanj. Lastnikom, ki svoja stanovanja oddajajo, ponujajo davčno olajšavo; najemnine se prosto določijo na trgu, potem se usmerijo: če so nižje kot v drugih, primerljivih stanovanjih, jih najemodajalec lahko poviša za največ dvajset odstotkov za naslednja tri leta (s soglasjem najemnika). Stranki se pred podpisom pogodbe sporazumno dogovorita, kolikšna bo najemnina, kasnejše morebitno višanje pa regulira država. Višino najemnin urejajo zvezni zakon in politike zveznih dežel ter občine. Najemnina se zviša v primeru, da se povišajo stroški prenove stanovanja, ali pa cene drugih primerljivih stanovanj narastejo. Lastnik je v tem primeru dolžen priložiti dokaze, ki povišanje najemnine opravičujejo, najemnik mora biti ob spremembi obveščen. Slednji je dolžan v dveh mesecih sprejeti povišanje najemnine, če ne sprejme, ga lastnik toži. V pogodbi, ki jo podpišeta obe strani, morajo biti točno določeni stroški, ki jih plača najemnik; če ti niso določeni, jih samodejno krije lastnik.

Najemniki so dobro zavarovani, in sicer s pogodbo za nedoločen čas, razen v primeru, da lastnik stanovanje potrebuje zase, v tem primeru je pogodba lahko sklenjena za določen čas. Prekine

---

<sup>24</sup> V kolikor ga želi prodati, mora ponudbo dati tudi najemniku, ki se odloči, ali bo stanovanje kupil, ali ne. Pri nakupu ima prednost.

<sup>25</sup> Tega ne zagotavlja država neposredno, ampak ga zagotavlja skozi delež v nepridobitnih stanovanjskih organizacijah.

<sup>26</sup> Ta zagotavljajo nepridobitna stanovanjska podjetja in nepridobitna stanovanjska združenja.

<sup>27</sup> V sedemdesetih odstotkih ta stanovanja ponujajo manjši lastniki, preostanek pa stanovanjska podjetja.

se jo lahko samo, če obstaja za to opravičljiv razlog (če najemnik s plačilom zamuja več kot dva meseca, če je stanovanje oškodovano ali kako drugače zanemarjeno idr.). Kljub očitnim znakom in vzrokom ima najemnik še vedno dovolj časa, da se izseli (od tri do dvanajst mesecev). Kot tudi druge večje in bogatejše evropske države tudi Nemčija ponuja stanovanjski dodatek, kot pomoč gospodinjstvom z nižjimi dohodki<sup>28</sup>. S svojim sistemom poskušajo stroške stanovanja omejiti na 15-35 odstotkov dohodka, tisti, ki pa najemnine (zaradi prenizkih dohodkov) ne morejo plačati, za pomoč prosijo socialno službo, ki jim v celoti krije stroške bivanja (Podlogar 2010, 28-31; Susman 2011, 25-26).

#### **3.4.4 Najemniška politika v Veliki Britaniji**

V Veliki Britaniji poznajo tri tipe stanovanj: *javna najemna stanovanja*<sup>29</sup>, *zadružna/neprireditna najemna stanovanja*<sup>30</sup> in *zasebna najemna stanovanja*<sup>31</sup>. Vlada določa stanovanjsko politiko, lokalne oblasti pa so zadolžene za njeno aktivacijo. Lokalne oblasti so usmerjene k pomoči vsem, ki spadajo v ogrožene skupine, vrsta najema ne igra bistvene vloge. Lokalne skupnosti ravno tako najemnikom javnih bivališč omogočajo pravico do odkupa, in sicer po znižani ceni (30-60 % nižji ceni), s stanovanjskimi združenji pa – zaradi neposredne podpore – konkurirajo s konkurenčnimi najemninami. Najemnine so pod nadzorom, uravnavajo jih vsake dve leti. Stanovanjska združenja so dolžna zagotoviti najemnino, ki si jo lahko privoščijo tudi uporabniki z najnižjimi dohodki; imajo pa tudi pravico po ustvarjanju finančne rezerve za prihodnje naložbe (ne delujejo na osnovi doseganja dobička). Pri zasebnih najemnih stanovanjih nadzorujejo najemniške pogodbe prvih šest mesecev, po preteku pa se najemnine določajo tržno. Tipični najemniki so mladi in mobilni ljudje. V kolikor najemnik meni, da je njegova najemnina previsoka, se lahko posvetuje z odborom za ocenjevanje najemnin. Država se trudi zvišati delež zasebnih najemnikov, saj je ta močno upadel, zato ponujajo subvencije za hišne lastnike in oprostitve davka od dohodka mesečnih najemnin ter povrnitev obnovitvenih stroškov za obnove stanovanj, ki so namenjena oddaji (povrnejo 50-70 %). Najemnikom se trudijo zmanjšati stanovanjske stroške z raznoraznimi stanovanjskimi subvencijami, dodatki za gospodinjstva z najnižjimi dohodki in nekaterimi drugimi dodatki. Najemodajalci so dolžni najemnikom omogočiti kratkoročni najem, dobro je urejen tudi nadzor nad primernostjo bivališč (Podlogar 2010, 35-38).

---

<sup>28</sup> Tista gospodinjstva, ki dohodkov nimajo, najemnine ne plačujejo, tista, ki pa imajo nizke dohodke, plačujejo nižjo najemnino, kar traja 7-10 let.

<sup>29</sup> Ta so pod nadzorom lokalnih skupnosti in predstavljajo skoraj eno tretjino celotnega najemnega sektorja.

<sup>30</sup> Ta so namenjena posebnim skupinam (brezdomci, starejši ljudje), upravljajo jih stanovanjska združenja, od leta 1988 so vključena v zasebni najemni sektor.

<sup>31</sup> Gre za majhen delež v celotnem najemnem sektorju.

### ***3.4.5 Najemniška politika na Švedskem***

Gre za državo, ki je znana po tem, da ima najbolj odprt in kompleksen državni sistem upravljanja stanovanjske politike. V tej državi ima (po načelu univerzalnosti) vsak državljan pravico do javnega stanovanja; najemnine v zasebnih in javnih stanovanjih se določajo na podoben način<sup>32</sup>, do stanovanjske podpore pa so upravičeni prav vsi (ne glede na to, ali živijo v javnem ali zasebnem stanovanju). Stanovanja se primerjajo po velikosti in privlačnosti, na višino najemnine ne vpliva lokacija. Najemna pogodba se sklenuje za eno leto, nakar se podaljšuje samodejno (tako so neomejene), razlog prekinitve pogodbe je lahko ta, da najemnik uničuje lastnino, ali pa ne plačuje najemnine. Sam najemnik lahko kadar koli prekine pogodbo (odpovedni rok je tri mesece), najemodajalec pa za prekinitev mora imeti tehten razlog<sup>33</sup>. Koliko znaša najemnina, se določi s pogajanjem med organizacijami najemodajalcev in najemnikov, temelji pa na tekočih stroških vzdrževanja (Susman, 2011, 28-29).

---

<sup>32</sup> Višina najemnin v obeh vrstah stanovanj si mora konkurirati, vendar so najemnine v javnem sektorju nižje od tistih v zasebnem, in sicer zato, ker so lastniki upravičeni do določenega dobička. Varščine in plačila za nekaj mesecev vnaprej, niso dovoljene.

<sup>33</sup> V kolikor je razlog prenova stanovanja, morajo najemniku ponuditi nadomestno stanovanje.

## 4 FINANCIRANJE

Prej smo že omenili, da je kar nekaj kupcev nepremičnin na nakup že pripravljenih in ima denar za nakup že pripravljen. Je pa veliko tudi takih kupcev, ki si morajo del sredstev za nakup nepremičnine izposoditi v obliki kredita ali leasinga. Navadno se za večje zneske večina ljudi odloči za kredit. V nadaljevanju smo preverili, kakšne so možnosti za najem kredita, kakšni so pogoji ter kakšne vrste kreditov poznamo.

### 4.1 Kaj je kredit?

Pojem *kredit* izhaja iz latinske besede *Credere*, ki pomeni varovati, zaupati. Za odgovor na vprašanje »kaj je kredit?« moramo najprej pojasniti pojem *posojilo*.

#### 4.1.1 Razlika med posojilom in kreditom

Gre za dolg, ki nastane ob tem, ko posojilodajalec posojilojemalcu posodi materialna sredstva. Slednji jih je dolžan vrniti s pripadajočimi obrestmi.

Posojilo je vrsta dolžniško-upniškega razmerja, predmet izposoje je denar. Razmerje je lahko med pravnimi ali fizičnimi osebami, vračilo denarja pa poteka v obrokih ali v celoti. Posojila lahko grobo delimo na *kredite* in na *ostala posojila* (limit na transakcijskem računu, plačevanje s kreditno kartico idr.; slednje je podobno leasingu, ki pa je nekakšen hibrid med najemom in kreditom. Posojilo ni ekvivalentno kreditu, največja razlika je v posojilodajalcu.

Kredit lahko dá samo pravna oseba (banka, podjetje, ki posreduje kredite, hranilnica), lahko ga dobi in fizična in pravna oseba; posojilo pa lahko dá, tako pravna, kot fizična (Posoja.com b. l.; DS Denarni supermarket b. l.; Slonep b. l.a).

#### 4.1.2 Razlika med kreditom in leasingom

Danes najbolj znan in ustaljen način, s katerim pridemo do denarja za nakup nepremičnin, premičnin ali česa drugega, je kredit.

Manj pogost način je leasing. Ta način se je v Sloveniji začel pojavljati približno konec devetdesetih let, v preteklosti je bila ta oblika pretirano obdavčena (in v skladu s tem, tudi zapostavljena). Zaradi višjih obresti (v primerjavi s kreditom) je bil precej dražji od samega kredita, enakovreden temu je postal šele v začetku leta 2007, po spremembi zakonodaje, s katero je leasing dobil nižje obrestne mere ter nižje stroške. Gre za obliko financiranja, ki se uporablja predvsem za financiranje naložbenih dobrin. Poleg tega gre za obliko financiranja, s katero se lahko presegajo finančne sposobnosti leasingojemalca. Leasingodajalec izpelje nakup predmeta, ki ga leasingojemalec izbere. Pravni lastnik tega predmeta je dajalec, ekonomski



lastnik pa leasingojemalec. Leasingojemalec lahko predmet uporablja, z odplačilom zadnjega obroka pa postane tudi pravni lastnik. Leasingodajalec ne potrebuje dodatnih zavarovanj (poroki, hipoteka idr.), zato tu ne prihaja do dodatnih stroškov (stroški zavarovanja itd.), saj je terjatev zavarovana s samim predmetom financiranja. Prednost leasinga (pred kreditom) je tudi ta, da je delež lastne udeležbe lahko manjši. Leasingodajalec lahko financira večji delež predmeta (do devetdeset odstotkov nakupa) ali celo več (pri kreditih mora biti delež lastne udeležbe višji<sup>34</sup>). Najdaljša doba odplačevanja leasinga je trideset let. Postopek je preprost, hiter in pregleden (Slonep 2009b).

Pri kreditu je zadeva malo drugačna: kreditojemalec sam kupi izbrano nepremičnino/premičnino in takoj postane, tako pravni kot ekonomski lastnik predmeta. Kreditojemalec lahko, medtem ko odplačuje kredit, predmet nakupa proda, banki pa kredit delno ali v celoti poplača. Banka si kritje za posojena sredstva zagotovi s tem, da kreditojemalec zavaruje kredit (lahko s poroki, preko zavarovalnice itd.). Merila za pridobitev kredita so ostrejša od meril za pridobitev leasinga. Za odobritev kredita banke preverijo kreditno sposobnost kreditojemalca, višina obroka se odobri glede na mesečno obremenitev priliva (plače, pokojnine itd.). To pomeni, da nekdo, ki bi lahko plačeval višji obrok kredita, saj denar ima (dodatek k plači, najemnina od oddajanja stanovanja idr.), ne more dobiti višjega zneska, zaradi izračunov, ki jih naredi banka. Za takšnega posameznika je zato boljša rešitev leasing. Poleg plače se tu upoštevajo tudi drugi prihodki. Vendar je za leasingodajalce to lahko tudi slabo.

Banka v primeru, da dolžnik sredstev nima, lahko izterja dolgove, leasinska hiša pa lahko le zapleni predmet leasinga. V kolikor stranka zaide v težave in ne more plačevati obrokov, se leasingodajalec skupaj z dolžnikom skuša dogovoriti z reprogramiranjem leasinga, tako da lahko dolžnik dolg poplača v daljšem časovnem obdobju. V kolikor se to ne reši, se predmet leasinga proda na trgu, in če je izkupiček prodaje višji, se stranki vrne presežek denarja. V primerih, ko dogovori niso možni, pride do zaplembe predmeta, stroške zaplembe plača stranka (Slonep 2009b).

## 4.2 Vrste kredita

Poznamo več vrst kredita: stanovanjski, nenamenski gotovinski, premostitveni, lombardni, krediti za obratovane stroške in investicije, ekološki idr. Na tem mestu smo se podrobneje posvetili stanovanjskemu kreditu, nekaj bolj znanih pa smo se dotaknili, da bi dobili »širšo sliko«. Za lažjo ponazoritev poglejmo preglednico 3:

---

<sup>34</sup> Če se komitent odloči za višji znesek, se v zavarovanje vzame nepremičnina – vpiše se hipoteka. Banka financira 70-80 odstotkov vrednosti zastavljene nepremičnine, nekatere tudi manj (50 odstotkov), redke sto odstotkov. Koliko bo banka financirala, je odvisno od posameznikove kreditne sposobnosti, od deleža financiranja so lahko odvisni tudi posojilni pogoji (Bizovičar 2015).

### Preglednica 3: Oblike posojil

POSOJILO					
kredit				posojilo med fizičnimi osebami	leasing
bančni kredit za fizične osebe	bančni kredit za pravne osebe	kredit pri kreditorejmalcih, ki niso banke	limit na računu		
potrošniški gotovinski kredit	kratkoročni kredit				
	dolgoročni kredit				
namenski kredit (avtomobilski kredit, kredit za počitnice, kredit za športno opremo, kredit za računalnik ...)	kredit za kritje akreditiva				
	lombardni kredit				
stanovanjski kredit	kredit s poroštvom države in drugih institucij				
	projektno in investicijsko financiranje				
hipotekarni kredit	kredit za financiranje obratnih sredstev				
kredit za študente in dijake	devizni kredit				
	izvozno – uvozni kredit				
lombardni kredit	revolving kredit				
premostitveni kredit	sindicirani kredit				

Vir: Posoja.com b. l.

#### 4.3 Stanovanjski kredit

V tej zaključni projektni nalogi smo se osredotočili na stanovanjski kredit. To je torej kredit, ki je sicer večnamenski, ponavadi pa je namenjen nakupu nepremičnine. Uporablja se tudi za gradnjo stanovanjske enote, garaže ali počitniške enote, za prenavo stanovanjske ali počitniške enote, za nakup, prenavo ali gradnjo poslovno gospodarskih nepremičnin, za nakup zazidljivega zemljišča (ali zemljišča predvidenega za stanovanjsko gradnjo), za izplačilo dednih deležev (če gre za stanovanjske enote), za izplačilo zakonskega partnerja pri razvezi zakonske zveze (če gre za odkup stanovanjske enote) in za poplačilo drugega stanovanjskega kredita. Pri nekaterih bankah lahko najdemo tudi ponudbo *družinskega kredita*, ki ga lahko pomagajo odplačevati ožji družinski člani. Vsak član družine najame svoj kredit (za isto nepremičnino),

če kredite sklenejo hkrati, je strošek odobritve kredita enkratno, posojilna sposobnost pa je seveda povečana<sup>35</sup> (Slonep 2009c; Bizovičar 2015).

Povprečni slovenski državljan si danes, ob visokih cenah nepremičnin, težko privoščiči stanovanje ali hišo, ne da bi za to moral prositi za posojilo oz. kredit. Stanovanjski krediti so namenjeni fizičnim in pravnim osebam, zanj lahko zaprosijo polnoletne osebe, ki so v delovnem razmerju za nedoločen čas, ali pa upokojene osebe, ki na banki redno prejema prilive (pokojnina). Večina bank za odobritev kredita zahteva tudi slovensko državljanstvo, kredit z zastavno pravico na nepremičnini, lahko v nekaterih primerih dobi tudi tuj državljan (s področja Evropske unije). Doba odplačevanja je odvisna od nekaterih dejavnikov: če je oseba, ki želi kredit, mlajša od petinštirideset let in kredit zavaruje z vpisom hipoteke<sup>36</sup> (ta je za visok posojeni znesek skoraj neizogiben), lahko dobi kredit z dobo odplačevanja do trideset let. V kolikor se kredit drugače zavaruje (s poroki, pri zavarovalnici, z lombardom) pa je odplačilna doba praviloma krajša (do petnajst let), kar je odvisno od banke. Stanovanjske kredite lahko dobimo v domači denarni enoti s spremenljivo ali fiksno obrestno mero, nekatere banke nudijo tudi izplačilo kredita v gotovini. Banka določi najnižji mesečni obrok za odplačevanje, lahko pa ga odplačujemo z rednimi mesečnimi obroki (z bremenitvijo našega osebnega računa na določen dan v mesecu), ali pa z obremenitvijo naše plače (preko upravno-izplačilne prepovedi s trajnim nalogom). Stanovanjski kredit lahko tudi, v kolikor tako želimo, v celoti ali pa samo delno, predčasno poplačamo (banka naredi izračun stroškov predčasnega odplačila, višina ne sme presegati polovice stroškov odobritve kredita) (Slonep 2009c).

Banke danes ponujajo raznorazne ugodnosti in akcije, kar kaže na ponovni boj za komitente, kot je bil v časih pred krizo. Ponujajo ugodnosti pri stroških odobritve posojila ter nižanje obrestnih mer, komitentom pa ponujajo spremenljivo ali (varnejšo) nespremenljivo obrestno mero. Zadnja leta je za nespremenljivo obrestno mero veliko več zanimanja, komitenti pa se tudi bolj pozanimajo, kaj se zgodi v primeru, če izgubijo službo, ali če kredita ne morejo odplačevati, potemtakem lahko sklepamo, da se tudi potrošniki zadolžujejo bolj odgovorno, kot so se zadolževali pred krizo. Tudi banke dajejo posojila bolj odgovorno: objavljajo splošne pogoje, vsak potrošnik pri svetovalcu dobi osebno ponudbo, prilagojeno njegovim potrebam, predvsem pa odvisno od njegovega (in družinskega) finančnega stanja (Bizovičar 2015).

Stanovanjski kredit banke v zelo redkem primeru izplačajo v gotovini (to na primer storijo, v kolikor je denar potreben za plačilo are pri nakupu nepremičnine) in to ne zajema posojila, ki ga uporabnik potrebuje za prenavo ali gradnjo nove hiše. V kolikor komitent potrebuje denar

---

<sup>35</sup> V plačilno sposobnost štejemo redne prihodke: plača, pokojnina, prilivi na račun, kot so npr. honorarji, prihodki od najemnin, štipendije, nekatere banke upoštevajo tudi zneske, ki jih komitenti prejmejo za prevoz na delo, malico itd.

<sup>36</sup> Znesek, ki ga lahko dobimo s kreditom, ki ga zavarujemo preko hipoteke, je odvisen od naše kreditne sposobnosti ter od ocenjene vrednosti nepremičnine (ki je sam predmet vpisa hipoteke). Banka si lahko ogleda nepremičnino, v kolikor oceni, da je to potrebno. Strošek ogleda plača kreditojemalec pred ogledom.

za to, lahko posojilo črpa postopoma, kar praviloma traja eno leto, nekatere banke to omogočajo dve leti, najkrajša možna doba pa je pol leta. Koliko denarja lahko banka izplača iz istega, je odvisno od same banke, kreditojemalec pa ga lahko porabi izključno za prenovo, ne pa za opremo nepremičnine. Banka ima pravico preveriti porabo na terenu.

Zgodi pa se, da kreditojemalec ostane brez službe, ali se zgodi kakšna druga nezgoda in kredita ne more več odplačevati. V tem primeru na bankah svetujejo obisk, da pretehtajo možnosti, ki se ponujajo in uredijo zadevo tako, da odgovarja, tako banki, kot komitentu. Veliko strank se odloči za zavarovanja za primer izgube službe, v tem primeru nekaj obrokov plača zavarovalnica, odločajo se tudi za življenjsko zavarovanje kreditojemalca, s čimer bi, v primeru njegove smrti, zavarovalnica prevzela breme preostanka dolga (Bizovičar 2015).

#### **4.4 Zavarovanje in stroški kredita**

Ob najemu kredita nam banka točno določi mesečno obveznost. Včasih pa se zgodi kak nepredvidljiv dogodek (izguba zaposlitve, nezgoda, bolezen) kar nam lahko uniči načrte. Zgodi se, da se znajdemo v finančni stiski in nismo več sposobni plačevati mesečnih obveznosti. Zaradi takšnih in drugačnih primerov mora banka zavarovati svoje premoženje ter si zagotoviti kritje, da bo v vsakem primeru posojeni denar dobila nazaj. Tako kreditojemalec zavaruje kredit v dogovoru z banko, na katerega od načinov, ki so pogojeni z višino ter odplačilno dobo kredita.

##### **4.4.1 Rizično življenjsko zavarovanje**

Preden se odločimo za zavarovanje kredita, je treba dobro pretehtati, kaj se nam zdi najpomembnejše. Veliko mladih ljudi, z mladoletnimi otroki, ali pa so otroci še nepreskrbljeni, se odloči za nakup nepremičnine. Ob tem tehtajo o različnih možnostih zavarovanja kredita. Potrebno je, da se zavedajo, da če se jim kaj pripeti, dedičem ne pripada le pravica na stvari ali premoženjska pravica, ampak tudi dolgovi, ki jih zapustijo. V tem primeru je najboljša rešitev hipotekarno, rizično zavarovanje ali zavarovanje za primer smrti v višini dolga. Gre za zavarovanja, ki so namenjena zaščititi najbližje člane; tem, v primeru smrti zavarovane osebe, ne bi bilo treba poravnati dolga kredita, poleg tega se v tem primeru izplačilo ne obdavči (se ne šteje kot dohodek iz kapitala). Prednosti rizičnega življenjskega zavarovanja je več: nizka premija, visoko zavarovalno kritje, z zavarovanjem zagotovimo finančno varnost družine in drugih najbližjih, če pride do nepredvidenih dogodkov, nekatere zavarovalnice tovrstno zavarovanje kombinirajo še z drugimi: z nezgodnim zavarovanjem, zavarovanjem za trajno invalidnost, z nezgodnim rentnim zavarovanjem, zavarovanjem za kritične bolezni ... (Finančni trgi 2012).

Rizična zavarovanja so lahko z enkratnim, ali pa z obročnim odplačevanjem. Slednja pri nas ponujajo številne zavarovalnice<sup>37</sup>. Najpogostejša oblika odplačevanja rizičnega zavarovanja je taka, da se vsota zavarovanja skozi obdobje zmanjšuje (razlog temu je ta, da posojilojemalec svoj dolg obročno odplačuje in je zato vedno nižji). V preglednici 4 so predstavljeni podatki o višini mesečne premije takšnega zavarovanja, če smo zavarovani deset let (Finančni trgi 2012):

**Preglednica 4: Primer informativnega izračuna za zavarovanje kreditojemalca za obdobje 10 let**

Spol	Leto rojstva	Doba zavarovanja	Doba plačevanja premije	Višina kredita	Mesečna premija
Moški	1971*	10 let	7 let	100.000,00 EUR	13,95 EUR
Moški	1971*	10 let	7 let	200.000,00 EUR	28,70 EUR
Moški	1971*	10 let	7 let	500.000,00 EUR	71,90 EUR
Moški	1962*	10 let	7 let	100.000,00 EUR	26,60 EUR
Moški	1962*	10 let	7 let	200.000,00 EUR	53,20 EUR
Moški	1962*	10 let	7 let	500.000,00 EUR	132,90 EUR

\* podatki so iz leta 2012; letnic v preglednici nismo spreminjali.

Vir: Finančni trgi 2012.

#### **4.4.2 Zavarovanje kredita preko zavarovalnice**

Eden od načinov zavarovanja kredita je zavarovanje s plačilom zavarovalne premije, kar storimo pri zavarovalnici. V bistvu gre za zavarovanje banke pri zavarovalnici in v primeru, da kredita nismo zmožni odplačevati, je zavarovalnica tista, ki banki kredit poravnava, kasneje pa se sama ukvarja z izterjavo dolgov. Višina stroškov, ki nastanejo z zavarovanjem kredita, je odvisna, tako od banke kot od zavarovalnice (s katero ima prva sklenjeno pogodbo). Vpliva pa tudi vrsta kredita (namenski, gotovinski), doba odplačevanja ter posojilna vsota. Kreditni limit za zavarovanja določa zavarovalnica, zato so odstopanja nad določenim limitom možna le v primeru dodatne odobritve zavarovalnice (Slonep 2009a).

#### **4.4.3 Zavarovanje kredita s poroki**

Eden od načinov zavarovanja kredita je zavarovanje kredita s poroki, ki pa morajo biti plačilno in kreditno sposobni (morajo izpolnjevati pogoje banke). Torej to je primer, ko neka oseba jamči za drugo; porok s svojim podpisom jamči, da v kolikor posojilojemalec ne bo sposoben vrniti glavnice, bo banki sam poravnal glavnico ter pripadajoče obresti. Koliko porokov mora

<sup>37</sup> Vsaka zavarovalnica postavi svojo ceno, ponuja možnost priključevanj drugih nezgodnih zavarovanj, določi maksimalno možno mejo za kritje za smrt itd.

kreditorejemalec imeti, določi banka, to pa je odvisno tudi od vrste in višine kredita<sup>38</sup> (Slonep 2009a).

#### ***4.4.4 Zavarovanje s hipoteko***

Kredit lahko zavarujemo tudi s hipoteko, in sicer tako, da zastavimo nepremičnino pod poroštvo. V kolikor dolžnik ne izpolni svoje obveznosti, se lahko upnik poplača s hipoteko. Pod hipoteko lahko zastavimo nepremičnino, ki nima drugih bremen, nepremičnina mora biti na ozemlju Republike Slovenije. Nepremičnina, ki je zastavljena, je lahko ta, ki jo kupujem s kreditom, ali pa katera koli drugo, ki jo imamo v lasti. Svojo nepremičnino lahko zastavi tudi tretja oseba. Višina kredita, ki je zavarovana s hipoteko, je odvisna od pogojev posamezne banke. V kolikor se zastavi novogradnja, ta znaša okoli sedemdeset odstotkov vrednosti zastavljene nepremičnine (v nekaterih izjemnih primerih lahko tudi več) (Slonep 2009a).

#### ***4.4.5 Druge oblike zavarovanja***

Po dogovoru z banko so na voljo tudi druge oblike zavarovanja. Strokovna služba banke vsak primer obravnava individualno in ugotavlja, ali je zastavljena vrednost zadostno jamstvo, v primerjavi na izposojena sredstva. Govorimo predvsem o zastavi depozitov in papirjev, polic življenjskega zavarovanja (v višine sredstev, ki so že vplačana), premičnin idr.

Nenazadnje je možno dobiti tudi kredit brez zavarovanja. V tem primeru banke svojim komitentom oprostijo plačilo stroškov za zavarovanje kredita. Ti krediti so lahko dolgoročni ali kratkoročni, in tudi v različnih višinah. V kolikor se banka odloči dati kredit brez zavarovanja, pred odobritvijo ugotovi boniteto prosilca, pogoji za tovrstni kredit so seveda redni mesečni prilivi ter solidno poslovanje stranke (Slonep 2009a).

---

<sup>38</sup> Navadno se za stanovanjski kredit običajno zahtevata najmanj dva plačilno in kreditno sposobna poroka, za zavarovanje potrošniškega kredita, je ponavadi dovolj en porok. Kreditno sposobnost poroka banke ugotavljajo na isti način kot kreditno sposobnost posojilojemalca.

## **5 PRIMERJAVA FINANČNIH VIDIKOV NAKUPA IN NAJEMA NEPREMIČNINE**

Odločitev za nakup nepremičnine je tvegana, če nimamo vsaj ene tretjine lastnih sredstev za odkup. V vsakem primeru lahko pri banki prosimo za stanovanjski kredit. Najem dolgoročnega stanovanjskega kredita je zagotovo povezan z mnogimi tveganji. Največje tveganje je ravno v tem, da če obrokov kredita ne bomo mogli odplačevati, lahko izgubimo streho nad glavo. Tako si mora ob najemu kredita vsak posameznik izračunati, koliko bi lahko največ znašal obrok kredita, ne da bi bil to prevelik zalogaj in bi s tem ogrozil svojo možnost plačevanja obroka kredita in ostali življenjskih izdatkov, paziti pa mora, da obrok ni prenizek, saj to podaljša dobo odplačevanja, s tem pa znatno zviša stroške obresti (Krisper 2015).

V nadaljevanju smo preverili, koliko bi znašal obrok kredita, če bi vzeli 100.000 EUR kredita, začetni polog bi bil 50.000 EUR, za zavarovanje smo izbrali zastavo nepremičnine. V Ljubljani si za 150.000,00 EUR lahko kupimo stanovanje, veliko okoli šestdeset kvadratnih metrov (v strogem centru Ljubljane stane tako veliko stanovanje več), stanovanja se oddajajo za približno 8 do 10 EUR na kvadratni meter (če gre za večja stanovanja, manjša stanovanja so dražja, cena pa je odvisna tudi od lokacije), torej bi za takšno stanovanje plačali najmanj 500 EUR najemnine (Kos 2017) (še enkrat naj opozorimo, da je to najmanj kar bi plačali, gre pa za starejša stanovanja, adaptirana pred nekaj desetletji, lokacija ni strogi center, ampak Ljubljana-Šiška, kjer so najemnine cenejše).

### **5.1 Stroški stanovanja za lastnika in najemnika**

Treba je definirati stroške, ki jih moramo plačevati ob najemnici, ti pa morajo biti po zakonu navedeni že v pogodbi. V najemnici so zajeti stroški za vzdrževanje stanovanja, tako da najemnik tega ne plačuje posebej. Lastnik stanovanja lahko zahteva predplačilo najemnine za nekaj mesecev, ali pa tudi za celo leto. V slednjem primeru obstaja nevarnost, da lastnik po pobrani najemnici začne spreminjati pogoje bivanja, zato se jev takem primeru pametno posvetovati z ustreznim odvetnikom, ki skrbneje sestavi najemno pogodbo.

Večina lastnikov ob oddaji nepremičnine zahteva varščino. Gre za neke vrste jamstvo, da bodo nepremičnino – po tem, ko se najemnik izseli – dobili v ustreznem stanju, da nepremičnina ne bo poškodovana, oziroma da bo najemnik z njo upravljal, kot bi upravljal lastnik. Od podpisa pogodbe pa najemnik nima nobene skrbi več in nepremičnino uporablja do zaključka najema (Slonep b. l.d).

Stroški, ki jih plača najemnik, so obratovalni stroški<sup>39</sup> (Gradbeništvo Finance 2006), druge stroške plača lastnik nepremičnine. Nekatera vzdrževalna dela je ravno tako dolžan plačati

---

<sup>39</sup> Težava, na katero opozarja Združenje najemnikov Slovenije, se kaže v tem, da nekateri najemodajalci najemnikom odmerjajo obratovalne stroške po lastni presoji in zahtevajo višje plačilo, kot ti dejansko

najemnik, saj spadajo med obratovalne stroške (čiščenje skupnih prostorov, poraba elektrike v skupnih prostorih, strošek za hišnika, ogrevanje, odvoz smeti, voda s prispevki in ogrevanje vode, mesečni pregled dvigala, pregled toplotne postaje ter dimnikarske storitve). Stroški so odvisni od več komponent: opremljenosti posameznega objekta (nekateri objekti imajo dvigala), kakšnega dogovora stanovalcev (npr. dogovor, da bodo skupne prostore čistili sami) ...

Lastnik nepremičnine je dolžan plačati stroške upravljanja, vzdrževanje gasilnih aparatov, stroške vodenja rezervnega sklada, letni pregled dvigala, zavarovanje objekta in prispevke v rezervni sklad (Gradbeništvo Finance 2006), najemodajalec je najemniku dolžen povrniti stroške popravil, ki so neodložljiva (to so popravila, ki vplivajo na zavarovanje zdravja in življenja stanovalcev, stanovanja ter opreme v njem in se s tem prepreči škoda) (Slonep 2005).

## **5.2 Analiza stroškov nakupa nepremičnine s hipotekarnim kreditom**

Na tem delu naloge smo preverili, koliko bi mesečno morali plačevati, in koliko bi imeli stroškov s kreditom pri bankah, če bi vzeli kredit za deset, petnajst ali dvajset let. Ponudbo kreditov smo preverili na dveh bankah, NLB in Abanki. Vsi informativni izračuni kreditov so pridobljeni na isti dan, tj. 12. oktober 2017. Obe banki pri spremenljivi obrestni meri upoštevata 6-mesečni euribor, ki je bil na dan izračunov zaokrožen na 0 %, kar pomeni, da je spremenljiva obrestna mera v izračunih kar enaka pribitku.

### **5.2.1 Najem kredita za obdobje deset let**

Zelo malo je verjetno, da si danes navaden posameznik lahko privošči izposojiti 100.000 EUR, ki jih lahko vrne v roku desetih let, vendar gre za odličen primer. V spodnji preglednici je vidno, da bi za 100.000,00 EUR vreden kredit z nespremenljivo in spremenljivo obrestno mero pri obeh bankah (NLB in Abanka) kredit dobro preplačali (od 13.500 do 18.000 evrov).

Nova Ljubljanska banka (NLB) ponuja stanovanjske kredite z različnimi zavarovanji. Odločamo se lahko med zastavo nepremičnine, plačilom zavarovalne premije, kredit lahko zavarujemo pri zavarovalnici, ali pa ga sploh ne zavarujemo. Najmanjši odobren znesek dobimo pri plačilu zavarovalne premije (do 25.000 EUR/180 mesecev), najvišjega pa dobimo seveda ob zastavi nepremičnine (do 300.000 EUR/360 mesecev).

V preglednici 5 je vidno, da za 100.000,00 evrov kredita z nespremenljivo obrestno mero plačamo 117.902,37 EUR, mesečna anuiteta znaša 974,87 evrov, s spremenljivo bi trenutna

---

so. V tem primeru lastnik računa ne predloži, ni pripravljen pokazati niti razdelilnika stroškov. Ker komunalna in druga podjetja niso najemnikom dolžna pokazati računov za skupno porabo stavbe in so račune dolžna predložiti le lastnikom, najemniki do teh podatkov nikakor ne morejo priti (Langeršek 2015).



anuiteta znašala 938,16, ob predpostavki, da se obrok v obdobju odplačevanja kredita ne spremeni, pa bi za ta izposojeni znesek vrnil 113.455,75 EUR.

**Preglednica 5: Kredit v znesku 100.000,00 EUR, z dobo odplačevanja 10 let**

	NLB		Abanka	
	NESPREMENLJIVA	SPREMENLJIVA	NESPREMENLJIVA	SPREMENLJIVA
Skupni znesek kredita	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR
Število obrokov in odplačilna doba kredita	120 mesecev, 10 let	120 mesecev, 10 let	120 mesecev, 10 let	120 mesecev, 10 let
Začetna mesečna obveznost	974,87 EUR	938,16 EUR	951,83 EUR	911,21 EUR
Obrestna mera	3,20 %	2,40 %	2,70 %	2,40 %
Stroški odobritve	750,00 EUR	750,00 EUR	450,00 EUR	450,00 EUR
Interkalarne obresti	175,04 EUR	131,33 EUR	140,55 EUR	93,70 EUR
Skupni stroški kredita	17.902,37 EUR	13.455,75 EUR	14.803,63 EUR	9.885,06 EUR
Efektivna obrestna mera <sup>40</sup>	3,41 %	2,59 %	2,83 %	2,59 %
Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec	117.902,37 EUR	113.455,75 EUR	114.803,63 EUR	113.692,32 EUR

Vir: NLB 2017; Abanka b. l.

Abanka ima na voljo klasičen kredit in posebno ponudbo. Posebna ponudba je namenjena komitentom banke in tistim strankam, ki bodo to s pogodbo postali in imajo pri banki izbrani še vsaj dve storitvi iz nabora dodatnih storitev. Ker je torej posebna ponudba namenjena vsem (saj vsak lahko postane komitent), se bodo naši podatki nanašali na to ponudbo. V preglednici 5 lahko opazimo, da bi anuiteta kredita v znesku 100.000,00 EUR za obdobje desetih let, s fiksno obrestno mero znašala 951,83 EUR (celotna vrednost, ki jo mora komitent vrniti: 114.803,63 EUR), s spremenljivo pa 911,21 EUR (celoten znesek za poplačilo kredita je 113.692,32 EUR). Če primerjamo s kreditom pri NLB, lahko opazimo, da bi za kredit s fiksno obrestno mero plačali mnogo manj, medtem ko za kredit spremenljivo obrestno mero pa kanček več.

<sup>40</sup> »Efektivna obrestna mera ali EOM je letna stopnja, ki odraža dejansko ceno denarja in se izračuna z upoštevanjem pogojev kredita, to je skupnega zneska kredita, roka črpanja, roka vračila, števila mesečnih obveznosti, obrestne mere, stroškov odobritve in zavarovanja kredita; njen izračun pa je kot informacija namenjen kreditojemalcu in za izpolnitev zahteve po izračunu EOM v skladu z zakonskimi določbami Zakona o potrošniških kreditih. Efektivna obrestna mera je informativne narave in se lahko spremeni, če se spremeni katera koli od postavk pri izračunu« (NLB, 2017).

### 5.2.2 Najem kredita za obdobje petnajst let

V nadaljevanju smo izračunali, koliko bi komitent NLB in Abanke moral plačevati mesečne anuitete in koliko bi moral plačati za kredit, v kolikor bi imel 100.000,00 EUR posojila za obdobje petnajstih let.

Komitent NLB banke bi mesečno plačeval 739,69 EUR, v kolikor bi se odločil za nespremenljivo obrestno mero, v kolikor bi se odločil za spremenljivo bi v tem trenutku plačeval 671,51 EUR. Skupni znesek, z vsemi stroški, ki bi ga komitent vrnil banki je 134.101,82 EUR z nespremenljivo obrestno mero, isto posojilo, s spremenljivo obrestno mero pa bi stranko stalo 121.757,81 EUR (preglednica 6).

**Preglednica 6: Kredit v znesku 100.000,00 EUR, z dobo odplačevanja 15 let**

	NLB		Abanka	
	NESPREMENLJIVA	SPREMENLJIVA	NESPREMENLJIVA	SPREMENLJIVA
Skupni znesek kredita	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR
Število obrokov in odplačilna doba kredita	180 mesecev, 15 let	180 mesecev, 15 let	180 mesecev, 15 let	180 mesecev, 15 let
Začetna mesečna obveznost	739,69 EUR	671,51 EUR	690,59 EUR	648,13 EUR
Obrestna mera	4,00 %	2,60 %	3,00 %	2,10 %
Stroški odobritve	750,00 EUR	750,00 EUR	450,00 EUR	450,00 EUR
Interkalarne obresti	218,70 EUR	142,26 EUR	159,16 EUR	109,32 EUR
Skupni stroški kredita	34.101,82 EUR	21.757,81 EUR	24.903,57 EUR	9.885,06 EUR
Efektivna obrestna mera	4,19 %	2,74 %	3,11 %	2,18 %
Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec	134.101,82 EUR	121.757,81 EUR	124.903,57 EUR	117.217,21 EUR

Vir: NLB 2017; Abanka b. l.

Stranka, ki bi imela kredit pri Abanki v znesku 100.000,00 EUR, z dobo odplačevanja 15 let, bi s fiksno obrestno mero mesečno plačevala 690,59 EUR (skupaj 124.903,57 EUR), s spremenljivo pa 648,13 EUR (skupaj 117.217,21 EUR).

### 5.2.3 Najem kredita za obdobje dvajset let

In nazadnje smo preverili, koliko bi stale mesečne anuitete, če bi komitent imel posojila 100.000,00 EUR, ki bi jih plačeval dvajset let. Največja razlika med NLB in Abanko je ta, da Abanka ne ponuja kredita z nespremenljivo obrestno mero, če je doba odplačevanja več kot

petnajst let, torej si tu lahko ogledamo le, koliko bi nas stal kredit s spremenljivo obrestno mero, v kolikor smo komitent Abanke.

Če bi imeli toliko posojila, ki bi ga vračali dvajset let, bi (z nespremenljivo) obrestno mero, mesečna anuiteta znašala 605,95 EUR (celoten znesek, ki bi ga vrnilo banki, je 149.391,00 EUR. S spremenljivo obrestno mero bi mesečni obrok znašal 534,79 EUR, znesek, ki bi ga vrnilo, je 129.234,86 EUR (preglednica 7). Vendar je treba imeti v mislih, da se EURIBOR vsaka pol leta spreminja, tako da ni nujno, da ne bi preplačali zneska, ki bi ga plačali z nespremenljivo obrestno mero. Zato tudi pravimo, da je nespremenljiva obrestna mera, »varna«.

**Preglednica 7: Kredit v znesku 100.000,00 EUR, z dobo odplačevanja 20 let**

	NLB		Abanka
	NESPREMENLJIVA	SPREMENLJIVA	SPREMENLJIVA
Skupni znesek kredita	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR	100.000,00 EUR
Število obrokov in odplačilna doba kredita	240 mesecev, 20 let	240 mesecev, 20 let	240 mesecev, 20 let
Začetna mesečna obveznost	605,95 EUR	534,79 EUR	510,64 EUR
Obrestna mera	4,00 %	2,60 %	2,10 %
Stroški odobritve	750,00 EUR	750,00 EUR	450,00 EUR
Interkalarni obresti	218,70 EUR	142,26 EUR	109,32 EUR
Skupni stroški kredita	46.391,00 EUR	29.234,86 EUR	23.106,21 EUR
Efektivna obrestna mera	4,16 %	2,71 %	2,17 %
Skupni znesek, ki ga mora plačati kreditojemalec	149.391,00 EUR	129.234,86 EUR	123.106,21 EUR

Vir: NLB 2017; Abanka b. l.

Pri Abanki, kot rečeno, lahko dobimo posojilo z dobo odplačevanja dvajset let, le s spremenljivo obrestno mero. Mesečni obrok stane 510,64 EUR, skupni znesek, ki ga plača kreditojemalec pa je 123.106,21 EUR.

**5.2.4 Nakup ali najem?**

Pri naši analizi smo izhajali iz predpostavke, da imata obe osebi, tako bodoči lastnik kot najemnik, 50.000EUR že na samem začetku. Lastnik ta znesek izkoristi za polog za nakup nepremičnine, katera ima ceno 150.000EUR, najemnik pa ga lahko investira ali položi na varčevalni račun, s tem pa pridobi še pozitivne obresti (v našem izračunu bodo te znašale 4 %). V našem izračunu smo zanemarili stroške odobritve kredita, interkalarni obresti in varščino, ki jo plača najemnik. Tako lahko izračunamo, kdaj približno bi si podnajemnik lahko stanovanje kupil, ne da bi prosil za posojilo. Naša analiza je temeljila na predpostavki, da je kupec komitent NLB ali Abanke, ki bo posojilo dobil po prej navedenih pogojih, in sicer se je odločil za posojilo z nespremenljivo obrestno mero, saj je ta varnejša (izračuna za komitenta Abanke pri posojilu za obdobje dvajsetih let ne bo, saj Abanka ne ponuja posojila z nespremenljivo obrestno mero

za obdobje več kot petnajst let). Izbira nesprejemljive obrestne mere iz našega izračuna tudi izloči neznanko, kaj se bo v času odplačevanja kredita dogajalo z euriborom. V nadaljevanju analize smo naredili izračun za najemno stanovanje, ki stane 500 €, zanemarili pa smo ostale stroške (okoli 285 €), saj so ti stroški skupni tako najemniku kot lastniku. Lastnik stanovanja ima še nekatere druge dodatne stroške (vzdrževanje, rezervni sklad, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča), ki smo jih prišteli v izračun in znašajo okoli 125 € na mesec (interni podatek podjetja Perfekt B d.o.o.).

Prvi naš izračun je temeljil na posojilu visokem 100.000,00 €, ki ga želi lastnik vrniti v roku 10 let. Mesečna anuiteta pri NLB bo v tem primeru 974,87 €. Lastnik ima še okoli 125 €, kar skupaj nanese 1.099,87 €, zaradi lažjega računanja zaokrožimo na 1.100,00 €. Medtem ko lastnik plačuje omenjeni znesek, najemnik plačuje 500 € najemnine. Če predpostavimo, da si najemnik lahko privošči vsoto 1.100,00 €, ne da bi prosil za posojilo in si 600 €, ki mu ostane prihrani oziroma položi na varčevalni račun, to pomeni, da v letu lahko podnajemnik prihrani 7.200,00 €, v desetih letih torej 72.000,00 €. Z začetnim kapitalom 50.000,00 € ima lahko v takem primeru podnajemnik v enem letu prihranjenih 122.000,00 €, če pa znesku prištejemo še 4 % realnih obresti, pridemo do zaključka, da bi podnajemnik po desetih letih imel privarčevanih 162.892,52 € (v tem in naslednjih podobnih izračunih uporabljamo obrestno obrestovanje s pripisom obresti konec vsakega meseca). To pomeni, da bi imel tisti, ki se je odločil za najem, po desetih letih na računu več, kot je stalo stanovanje..

Komitent Abanke ima mesečne anuitete 951,83 €, zaradi lažjega preračunavanja zaokrožimo na 952 €, če temu znesku prištejemo še 125 € ostalih dodatnih stroškov, ki jih ima lastnik, je znesek 1.077 €. Najemnik torej lahko k začetnim 50.000 €, ki jih ni porabil za polog stanovanja, vsak mesec doda še 577 evrov razlike med najemnino in zneskom, ki bi ga plačeval kot kreditodajalec. Po 10 letih ima ob 4% realnem donosu privarčevanih 159.504,77 €.

Malo drugačna je situacija v primeru, da se bodoči lastnik nepremičnine odloči za najem kredita za obdobje petnajst let. V tem primeru plača 739,69 €, kar bomo znova (zaradi lažjega računanja) zaokrožili na 740,00 €, temu znesku prištejemo 125,00 €, skupna vsota je torej 865,00 €. Medtem ko lastnik mesečno plačuje ta znesek, in sicer petnajst let, najemnik plačuje 500 € mesečne najemnine.

Mesečno najemnik plača 365 € manj kot lastnik, kar v enem letu znese 4.380 €, v petnajstih letih, ko lastnik kredit vrne pa ta razlika znaša 65.700,00 €. Če ta denar skupaj z začetnim vložkom 50.000,00 € sproti nalaga v naložbo, ki mu prinaša 4 % realnega donosa, ima podnajemnik po 15 letih prihranjenih 180.838,11 €, kar je dobrih 30.000 evrov več od cene stanovanja.

Komitent Abanke bi imel z 690,59 € (zaokroženo 691 €) mesečne anuitete kar je krepko nižji obrok kredita kot komitent NLB. Če izhajamo iz tega zneska, bi najemnik mesečno lahko privarčeval po 191 € iz naslova razlike med anuiteto kredita in višino najemnine, dodatno k

temu pa bi prihranil še 125 € stroškov, ki jih ima lastnik stanovanja. Ob nalaganju tega zneska (poleg začetnih 50.000) v naložbo s 4% donosom, bi imel po 15 letih prihranjenih 168.779,68 €, kar je slabih 19.000 € več od cene stanovanja.

In nazadnje, če predvidevamo, da kupca zanima kredit, ki bi ga vračal dvajset let, njegova mesečna anuiteta znaša 605,95 € (zaokrožimo na 606 €), poleg mesečnega obroka kredita plačuje še okoli 125 € stroškov, kar znese 731 €, medtem ko najemnik plačuje 500 € najemnine. Razlika med njima znaša 231 €, ki si jih lahko najemnik naloži na varčevalni račun vsak mesec. V enem letu bo lastnik plačal 7.272 € (mesečni obrok s stroški), podnajemnik pa 6.000 €, kar pomeni, da v enem letu lahko podnajemnik prihrani 1.272 €. V dvajsetih letih bo lastnik vrnil posojilo banki, posojilo in stroški lastnika ga bodo stali 175.440,00 €, medtem, ko bo podnajemnik za najemnino plačal 120.000,00 €. V dvajsetih letih lahko, s tem varčevalnim načrtom, podnajemnik prihrani 55.440,00 €, če prištejemo še začetni polog 50.000,00 €, lahko prihrani 105.440,00 €, s prišteti realnimi obrestmi v višini 4 % pa ta znesek znaša 195.804,44 €. Rezultati tega in prejšnjih izračunov so predstavljeni v preglednici 8.

**Preglednica 8: Primerjava vrednosti premoženja najemnika in kupca stanovanja**

	Lastnik		Najemnik		
	Lastna udeležba	Mesečna anuiteta kredita + stroški lastništva	Mesečna najemnina	Mesečni prihranek v primerjavi z lastnikom	Privarčevana sredstva ob koncu obdobja (ob 4 % realnem donosu)
10 let – kredit pri NLB	50.000	1.100	500	600	162.892,52
10 let – kredit pri Abanki	50.000	1.077	500	577	159.504,77
15 let – kredit pri NLB	50.000	865	500	365	180.838,11
15 let – kredit pri Abanki	50.000	816	500	316	168.779,68
20 let – kredit pri NLB	50.000	731	500	231	195.804,44

Vsi naši izračuni kažejo, da bi imel najemnik ob koncu analiziranega obdobja (ki je določeno s tem, koliko let traja odplačevanje kredita) na računu več denarja, kot znaša cena stanovanja. To pomeni, da bi ob nespremenjeni ceni stanovanj, najemnik bil na boljšem, saj bi bila vrednost njegovega premoženja ob koncu obdobja višja od vrednosti premoženja lastnika stanovanja. Treba pa je pri tem jasno opozoriti, da ta trditev temelji na predpostavki, da bi cena stanovanj v analiziranem obdobju ostala nespremenjena.

Vsak posameznik se mora po svoji lastni presoji odločiti, kaj se mu zdi ugodneje in pametneje. Zgornji izračuni malo pripomorejo k uvidu v finančno stanje, v kolikor se posameznik odloči za najem ali nakup. Potrebno je tudi razmisliti, ali se človek lahko zadolži za toliko desetletij in kaj to zanj pomeni. Seveda bi bilo bolje, če bi bile najemnine nižje (še posebej v naši prestolnici), v takem primeru bi lahko brez težav zaključili, da se najem bolj splača, zaradi nižjih stroškov, večje mobilnosti, manjše odgovornosti ...

## 6 SKLEP

V tej zaključni projektni nalogi smo pojasnili, kaj pomeni najeti, in kaj pomeni kupiti nepremičnino. Ugotovili smo, da ima najem veliko prednosti fleksibilnost, selitev (zaradi menjave službe ali povečanje družine) je lažja, vzdrževanje stanovanja in bloka nista naša odgovornost, poleg tega so najemniki dobro zaščiteni po slovenski zakonodaji. V primeru, da nam stanovanje preprosto ne ustreza več, želimo manjše ali večje, svetlejše, novejše ali starejše, je mnogo preprostejša selitev, torej v primeru, da smo najemniki. Omenili smo tudi pomanjkljivosti: občutek, da stanovanje ni naše, da smo »pod tujo streho« in stalno plačevanje mesečne najemnine, kar nas stane skoraj toliko, kot če bi plačevali obroke kredita. Če nepremičnino kupimo, je ta naša, po odplačanem posojilu ostane v naši lasti, le se želimo kasneje seliti, jo lahko prodamo, ali pa jo damo v najem.

Najem se začne z najemno pogodbo, najemna razmerja pa pri nas določa Stanovanjski zakon. Pogodba vsebuje opredelitve glede pravic in obveznosti obeh strani (najemnika in najemodajalca), pogodba je lahko podpisana za določen čas ali za nedoločen.

Obstaja več vrst stanovanj, v grobem jih delimo na neprofitna in tržna. Nas so v nalogi zanimala tržna, ki se oddaja prosto na trgu. Stanovanje lahko oddaja zasebnik ali podjetje, oddaja se mora prijaviti pri ustreznem organu.

Nakup nepremičnine je za posameznika ena najpomembnejših življenjskih prelomnic; v tej zaključni projektni nalogi smo opisali tudi, kako poteka proces nakupa.

V Sloveniji je več kot 90 % lastniških stanovanj, slabih 5 % je namenjenih dolgoročni oddaji. Zanimivo je dejstvo, da so države z večjim deležem lastniških stanovanj, navadno manj razvite, revnejše, saj države, kot so Nemčija, Francija, Švica, Nizozemska ter skandinavske države, imajo več bogastva, ki je enakomerno porazdeljeno. V državah, kjer prevladujejo lastniška stanovanja, ta ne predstavljajo kapitala. Zaradi zaskrbljujočih razmer, je vlada leta 2015 obravnavala nacionalni stanovanjski program 2015-2025, kjer so določili množico projektov in ukrepov. S temi naj bi ranljivejšim skupinam prebivalstva povečali dostopnost do stanovanj, povišala naj bi se varnost najemnih razmerij, prenovil naj bi se tudi stanovanjski sklad.

V zaključni projektni nalogi smo preverili, kakšna je situacija z najemnini stanovanji v bogatejših evropskih mestih: Avstriji, Franciji, Nemčiji, Veliki Britaniji in na Švedskem, kjer država regulira najemnine, najemniki pa so mnogo bolj zaščiteni kot pri nas.

Potem smo se posvetili financiranju stanovanja. Danes si povprečen Slovenec ne more privoščiti stanovanja, ne da bi si zagotovil posojilo oziroma si ne predstavlja, kako bi to izvedel. Preverili smo, koliko mesečne anuitete, bi moral plačati komitent NLB banke in Abanke, če bi si izposodil 100.000,00 EUR za obdobje 10, 15 ali 20 let. Poleg tega smo naredili načrt varčevanja, v kolikor bi podnajemnik denar, ki ga lastnik porabi za mesečno anuiteto in za

stroške, ki jih ima kot lastnik, prihranil. Vsi izračuni pa so teoretične narave, saj smo sklepali, da najemnik razpolaga z enako vsoto denarja kot lastnik. Ugotovitev, ki je enaka ne glede na to, pri kateri banki in za koliko let kupec najame kredit, je, da ima najemnik ob koncu obdobja (število let odplačevanja kredita) premoženje, ki je višje od sedanje cene stanovanja.



## LITERATURA IN VIRI

- Abanka. B. 1. *Informativni izračun kredita*. <https://www.abanka.si/kredit/informativni-izracun> (29. 3. 2018).
- Bizovičar, M. 2015. *Stanovanjsko posojilo: za gradnjo hiše ga črpamo postopoma*. <http://www.deloindom.si/financiranje/stanovanjsko-posojilo-za-gradnjo-hise-ga-crpamo-postopoma> (29. 9. 2017).
- Boškić, R. 2002. Nabor ukrepov stanovanjske politike v izbranih državah. V *Stanovanjske študije*, ur. S. Mandič in M. Filipovič, 183-196. Ljubljana: fakulteta za družbene vede.
- Bratanič, J. 2016. *Stanovanja cenejša od povprečnega avtomobila*. <http://www.delo.si/gospodarstvo/infrastruktura/selitev-ze-za-25-000-evrov-tezko-a-mogoce.html> (1. 10. 2017).
- Cirman, A. 2007. Razvoj stanovanjskega trga v Sloveniji: pogled z vidika stanovanjskega financiranja. V *Stanovanjska reforma: pričakovanja, potrebe in realizacija*, ur. R. Sendi, 53-83. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije.
- Cirman, A. 6. 11. 2015. *Dokler bo najem zelo slab nadomestek lastništva, bodo vsi ljudje sanjali o lastniškem stanovanju*. <https://siol.net/siol-plus/intervju/dokler-bo-najem-zelo-slab-nadomestek-lastnistva-bodo-vsi-ljudje-sanjali-o-lastniskem-stanovanju-400433> (9. 10. 2017).
- Data d. o. o. 2015. *Kako poteka nakup nepremičnine*. <http://data.si/blog/2015/11/12/kako-poteka-nakup-nepremicnine/> (6. 10. 2017).
- Delo.si. 2012. *Nakup stanovanja: prednosti in slabosti na tehtnico*. <http://www.delo.si/zgodbe/nedeljskobranje/nakup-stanovanja-prednosti-in-slabosti-na-tehtnico.html> (1. 10. 2017).
- Dnevnik. 2006. *Cene rinejo kupce v okolico Ljubljane*. <https://www.dnevnik.si/175028> (1. 10. 2017).
- Dnevnik. 2010. *Jazbinškov zakon: Za sto kvadratnih metrov veliko stanovanje na Miklošičevi le 1500 evrov*. <https://www.dnevnik.si/1042402047> (1. 10. 2017).
- Donner, C. 2000. *Housing policies in the European Union*. Dunaj: Christian Donner cop.
- DS Denarni supermarket. B. 1. *Kaj je posojilo, kaj je kredit*. <http://denarnisupermarket.vzajemci.com/knjiznica/?id=114> (30. 9. 2017).
- Energetski zakon (EZ-1). *Uradni list RS*, št. 17/14.
- Eurostat. 2017. *Stanovanjska statistika*. [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics/sl#Vrsta\\_stanovanja](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/sl#Vrsta_stanovanja) (1. 10. 2017).
- Finančni trgi. 2012. *PRISPEVKI. Čemu sploh zavarovanje vaših kreditov?* <http://www.financnitrgi.com/novice/blog/cemu-sploh-zavarovanje-vasih-kreditov> (10. 10. 2017).
- Gradbeništvo Finance. 16. 7. 2006. *Morda niste vedeli: Plačevanje stroškov v najemnem stanovanju*. <https://gradbenistvo.finance.si/158316> (30. 10. 2017).
- Habjan, B. 2013. *Stanovanjska politika*. <http://www.mladina.si/145274/stanovanjska-politika/> (1. 10. 2017).

- Informiran.si. B. 1.a *Energetska izkaznica. Kdo in kdaj potrebuje energetska izkaznico?* <https://www.informiran.si/portal.aspx?content=energetska-izkaznica&showMenu=1&showRightFrame=1> (6. 10. 2017).
- Informiran.si. B. 1.b *Najem nepremičnine. Na kaj paziti pri najemu oz. oddaji stanovanja?* [https://www.informiran.si/portal.aspx?showmenu=1&content=najemna\\_pogodba\\_pasti&showrightframe=1](https://www.informiran.si/portal.aspx?showmenu=1&content=najemna_pogodba_pasti&showrightframe=1) (6. 10. 2017).
- Informiran.si. B. 1.c *Nakup / prodaja nepremičnine. Kako kupiti oz. prodati nepremičnino?* Informiran.si. <https://www.informiran.si/portal.aspx?content=nakup-prodaja-nepremicnine&showMenu=1&showRightFrame=1> (10. 10. 2017).
- Kavčnik, N. S. 2014. *Zakaj naj bo najemna pogodba sklenjena v obliki neposredno izvršljivega notarskega zapisa?* <https://www.uradni-list.si/knjigarna/knjiga/drugo/najemna-pogodba-za-stanovanje-in-poslovni-prostor> (1. 10. 2017).
- Kos, D. 2015. *Katere nepremičnine se v Sloveniji prodajajo najbolj in kaj kupce najbolj zanima?* <https://siol.net/posel-danes/osebne-finance/katere-nepremicnine-se-v-sloveniji-prodajajo-najbolje-in-kaj-kupce-najbolj-zanima-170214> (1. 10. 2017).
- Kos, D. 2017. *Nakupi stanovanj v središču Ljubljane zvišujejo tudi najemnine.* <https://siol.net/posel-danes/osebne-finance/nakupi-stanovanj-v-srediscu-ljubljane-zvisujejo-tudi-najemnine-443612> (1. 10. 2017).
- Krisper, B. 2015. *Tveganje pri najemu kredita.* <https://www.zps.si/index.php/osebne-finance-sp-1406526635/kredit/7284-tveganja-pri-najemu-kredita-3-2015> (25. 9. 2017).
- Križnik, B. 2015. *Čez deset let naj bi imeli že 16 odstotkov najemnih stanovanj.* <http://www.delo.si/novice/slovenija/cez-deset-let-naj-bi-imeli-ze-16-odstotkov-najemnih-stanovanj.html> (1. 10. 2017).
- Križnik, B. 2016. *Jazbinskova privatizacija ali povprečno stanovanje za ceno ene stoenke.* <http://www.delo.si/novice/slovenija/jazbinskova-privatizacija-ali-povprečno-stanovanje-za-ceno-ene-stoenke.html> (1. 10. 2017).
- Kržič, S. 2010. *Za najem do 140 evrov.* <http://www.zurnal24.si/slovenija/za-najem-do-140-evrov-73932> (6. 10. 2017).
- Langeršek, E. 2015. *Obratovalni stroški in najemna pogodba.* <http://pravninasvet.com/blog/obratovni-stroski-in-najemna-pogodba> (29. 10. 2017).
- Mesto mladih. B. 1. *Pravne pasti najema in nakupa stanovanja.* <https://www.mestomladih.si/splosno/clanki/pravne-pasti-najema-in-nakupa-stanovanja/> (1. 10. 2017).
- NLB. 2017. *Informativni izračun kredita.* <https://www.nlb.si/izracun-kredit/?gclid=Cj0KEQjwpfzOBRC54uqL1qyPzvQBEiQAU0ccNxx3GTmRLPIJ931u-9MrvcPaZbHH4IIHuHEEanL955YaAsZO8P8HAQ#par:namen=sh&znesek=100000&anuiteta=300&rocnost=120&tip=a&zav=h> (12. 10. 2017).
- Pavlin, B. 2011. *Kupce najbolj zanima ogrevanje.* <http://www.delo.si/gospodarstvo/posel-in-denar/kupce-najbolj-zanima-ogrevanje.html> (1. 10. 2017).
- Podlogar, V. 2010. *Najemniška politika in cene najemnih stanovanj v Ljubljani v primerjavi z izbranimi evropskimi prestolnicami.* Diplomsko delo. Ljubljana: Univerza v Ljubljani. Ekonomska fakulteta.
- Posoja.com. B. 1. *Kaj je posojilo? (In kaj je kredit?).* <http://www.posoja.com/?module=91&id=32> (30. 10. 2017).

- Slonep. 2005. *Vprašanja - Najem*. [Http://www.slonep.net/vodic/najem/?view=vprasanja&direct=4828](http://www.slonep.net/vodic/najem/?view=vprasanja&direct=4828) (29. 10. 2017)
- Slonep. 2009a. *Oblike zavarovanja kreditov*. [Http://www.slonep.net/finance/kredit/oblike-zavarovanja-kreditov](http://www.slonep.net/finance/kredit/oblike-zavarovanja-kreditov) (10. 10. 2017).
- Slonep. 2009b. *Razlika med kreditom in lizingom*. [Http://www.slonep.net/finance/kredit/razlika-med-kreditom-in-lizingom](http://www.slonep.net/finance/kredit/razlika-med-kreditom-in-lizingom) (30. 9. 2017).
- Slonep. 2009c. *Stanovanjski kredit*. [Http://www.slonep.net/finance/kredit/stanovanjski](http://www.slonep.net/finance/kredit/stanovanjski) (29. 9. 2017).
- Slonep. B. 1.a. *Kredit*. [Http://www.slonep.net/finance/kredit/](http://www.slonep.net/finance/kredit/) (30. 9. 2017).
- Slonep. B. 1.b. *Neprofitna najemna stanovanja*.  
[Http://www.slonep.net/vodic/najem/neprofitna-stanovanja](http://www.slonep.net/vodic/najem/neprofitna-stanovanja) (6. 10. 2017).
- Slonep. B. 1.c. *Tržno najemno stanovanje*. [Http://www.slonep.net/vodic/najem/trzna-stanovanja](http://www.slonep.net/vodic/najem/trzna-stanovanja) (6. 10. 2017).
- Slonep. B. 1.d. *Sklenitev najema*. [Http:// http://www.slonep.net/vodic/najem/sklenitev-najema](http://www.slonep.net/vodic/najem/sklenitev-najema) (6. 10. 2017).
- Slonep. B. 1.e. *Vodič. Devet najpogostejših napak pri nakupu stanovanja ali hiše*.  
[Http://www.slonep.net/vodic/nakup/vodic/devet-najpogostejsih-napak-pri-nakupu-stanovanja-ali-hise](http://www.slonep.net/vodic/nakup/vodic/devet-najpogostejsih-napak-pri-nakupu-stanovanja-ali-hise) (6. 10. 2017).
- Stanovanjski zakon (SZ-1-NPB8). *Uradni list RS*, št. 69/03.
- Susman, E. 2011. *Stanovanjska politika v Sloveniji: zaščita najemnikov tržnih stanovanj in primerjava z drugimi evropskimi državami*. Diplomsko delo. Ljubljana: Univerza v Ljubljani. Fakulteta za družbene vede.
- Zavod Tovarna. 2011. *Delež najemnih stanovanj (1. del)*.  
[Http://stanovanjskekooperative.si/delez-najemnih-stanovanj-1-del](http://stanovanjskekooperative.si/delez-najemnih-stanovanj-1-del) (1. 10. 2017).
- Zavod Tovarna. 2012. *Delež najemnih stanovanj (2. del)*.  
[Http://stanovanjskekooperative.si/delez-najemnih-stanovanj-2-del](http://stanovanjskekooperative.si/delez-najemnih-stanovanj-2-del) (1. 10. 2017).
- Žurnal24.si. 2016. *Vrača se nepremičninska evforija*. [Http://www.zurnal24.si/slovenija/vraca-se-nepremicninska-evforija-279364](http://www.zurnal24.si/slovenija/vraca-se-nepremicninska-evforija-279364) (1. 10. 2017).