

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo

**REŠEVANJE STANOVANJSKE PROBLEMATIKE MED
MLADIMI NA PODLAGI PRAKS IZ TUJINE**

Tinka Goljevšček

Ljubljana, december 2020

UNIVERZA V LJUBLJANI

FAKULTETA ZA UPRAVO

Diplomsko delo

**REŠEVANJE STANOVANJSKE PROBLEMATIKE MED MLADIMI NA
PODLAGI PRAKS IZ TUJINE**

Kandidat: Tinka Goljevšček
Vpisna številka: 04044402
Študijski program: Univerzitetni študijski program Upravljanje javnega sektorja prva stopnja
Mentor: izr. prof. dr. Primož Pevcin

Ljubljana, december 2020

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana, Tinka Goljevšček, študentka Univerzitetnega študijskega programa Upravljanje javnega sektorja prva stopnja, z vpisno številko 04044402, sem avtorica diplomskega dela z naslovom Reševanje stanovanjske problematike med mladimi na podlagi praks iz tujine.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu literature in virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobessednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorski in sorodnih pravicah, Uradni list RS, št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega/magistrskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala: dr. Megi Rožič

Ljubljana, december 2020

Podpis avtorice:

POVZETEK

Diplomsko delo se osredinja na analizo stanovanjske problematike med mladimi v Sloveniji. Za lažje razumevanje je v nalogi najprej podana teoretična opredelitev stanovanja in vloga, ki jo to predstavlja mladim, nato predstavljeni urejenost zakonodaje in funkcionalnost stanovanjske politike ter njenih institucij. V nadaljevanju pa je cilj prikazati razmere na nepremičninskem trgu; s poudarkom na stanovanjskem trgu in kakšne možnosti imajo mladi pri dostopanju do stanovanj ter s kakšnimi izzivi se pri tem srečujejo. S pomočjo analize statističnih podatkov so izdelani grafični prikazi, ki omogočajo nazornejšo predstavitev trenda podatkov. V raziskovalnem delu diplomskega dela je namen raziskati in predstaviti dobre prakse pri reševanju stanovanjske problematike v drugih državah. Primeri dobrih praks pokrivajo področje državnega financiranja, gradnje neprofitnih stanovanj in omejevanje najemnin. Cilj je oblikovati predloge, ki bi omogočili implementacijo predstavljenih praks v slovensko gospodarsko okolje.

Ugotovitve v diplomskem delu potrjujejo, da na slovenskem nepremičninskem trgu zagotovo imamo stanovanjski problem. Posebej so temu problemu izpostavljeni mladi, ki se uvrščajo v bolj ranljivo družbeno skupino. K temu prispevajo neugodno razmerje med dohodkom mladih in ceno stanovanj, odsotnost ustrezne stanovanjske politike ter nezainteresiranost države za obravnavano področje. Uporabnost pričujoče raziskave in dela se kaže v predstavitvi predlogov, s katerimi bi država lahko po zgledih iz tujine vzpostavila boljše stanje na slovenskem stanovanjskem trgu, poleg tega delo še dodatno ozavešča o stanovanjskem vprašanju, ki je zagotovo ena najbolj perečih tem med mladimi.

Ključne besede: nepremičninski trg, stanovanjski problem, stanovanjske razmere, mladi, Slovenija, EU.

ABSTRACT

HOUSING OPTIONS AND SOLUTIONS FOR YOUNG PEOPLE BASED ON PRACTICES FROM ABROAD

The thesis is oriented on analysis of housing problematics amongst young people in Slovenia. For better understanding, the following concepts are explained: theoretical definition of housing and the role, which this definition presents to young people, orientation of legislation, functionality of housing policy and its institutions. In the continuation the goal is to show the situation on real estate market, with emphasis on possibility of young people to solve their accommodation.

After analyzing statistical data, graphic display is made for more vivid presentation. In the research part of the thesis, the goal is to research and display good practice of housing problematics in other countries. This practice covers the area of government financing, non-profit apartments and apartment rent limitation. The goal is to determine the ways, which would enable implementation of these good practices into Slovenian economy.

Findings in the thesis will certainly confirm, that in fact there is a housing problem in Slovenia. Much more so, when it comes to young people as a part of a more vulnerable social group. Contributing to this fact is the big difference between young people's income and the prices on the real estate market. Next factor is non-existent housing strategy and overall lack of interest from the Slovenian government.

Overall value of the thesis is expressed in introduction of many solutions and good practices, with which our government could improve the overall state of Slovenian real estate situation with examples from other EU countries. Besides this, the thesis is additionally raising awareness about the housing issue, which is for certain amongst the most critical ones in society.

Keywords: real estate market, housing problem, housing conditions, youth, Slovenia, EU

KAZALO

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA	iii
POVZETEK	iv
ABSTRACT	v
KAZALO PONAŽORITEV	viii
KAZALO GRAFIKONOV	viii
SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC	ix
1 UVOD	1
2 STANOVANJSKA POLITIKA	3
2.1 OPREDELITEV STANOVANJA	3
2.2 STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI	6
2.2.1 Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025	6
2.2.2 Stanovanjski zakon	8
2.2.3 Insitucionalni vidik stanovanjske politike	9
2.2.4 Stanovanjski sklad Republike Slovenije	10
3 STANOVANJSKE RAZMERE V SLOVENIJI	12
3.1 MLADI KOT STAROSTNA SKUPINA	12
3.2 STANOVANJSKA OSKRBA MLADIH	12
3.2.1 Podaljšano bivanje pri starših	12
3.2.2 Bivanje v študentskem domu	13
3.2.3 Bivanje v najemu	15
3.2.3.1 Tveganje kakovosti vzdrževanja	15
3.2.3.2 Tveganje obnovitve najemne pogodbe	15
3.2.3.3 Tveganje sprememb v lokalnem okolju	16
3.2.3.4 Tveganje višine najemnine	16
3.2.4 Lastniško stanovanje	17
4 STANOVANJSKA PROBLEMATIKA V SLOVENIJI	18
4.1 TRG NEPREMIČNIN	19
4.1.1 Gradnja stanovanj	21
4.1.2 Cene stanovanj	23

4.2	IZZIVI MLADIH	25
4.2.1	BREZPOSELNOST.....	25
4.2.2	DOHODEK MLADIH	26
4.2.3	KREDITNA SPOSOBNOST	27
4.3	PRAKTIČNI PRIMER IZZIVOV MLADIH IN STANOVANJSKEGA TRGA	28
5	STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH IN PREGLED PRAKS REŠEVANJA LE-TE IZ TUJINE.....	30
5.1	VELIKA BRITANIJA.....	30
5.2	AVSTRIJA.....	33
5.3	FRANCIJA	36
5.4	SINTEZA DOBRIH PRAKS IZ TUJINE.....	40
6	MOŽNOSTI IMPLEMENTACIJE DOBRIH PRAKS V SLOVENSKI OKVIR	42
7	ZAKLJUČEK	47
	LITERATURA IN VIRI	49

KAZALO PONAŽORITEV

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Število stanovanj in hiš po statističnih regijah Slovenije v 2019	21
Grafikon 2: Število prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2009–2019	22
Grafikon 3: Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin v obdobju 2010–2019 (2015 = 100)..	23
Grafikon 4: Gibanje povprečne cene m ² prodanega stanovanja v obdobju 2010–2019	24
Grafikon 5: Delež brezposelnih mladih v obdobju 2011–2019	26

SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC

BDP	Bruto domači proizvod
EUROSTAT	Statistični urad Evropske unije
FURS	Finančna uprava Republike Slovenije
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
MESL	Zakon o ratifikaciji Evropske socialne listine
NSP	Nacionalni stanovanjski program
NSVS	Nacionalna varčevalna stanovanjska shema
OECD	Organizacije za gospodarsko sodelovanje in razvoj
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
SZ	Stanovanjski zakon

1 UVOD

Mladi se želijo po končanem študiju ali pridobitvi prve zaposlitve osamosvojiti, zgraditi kariero, ustvariti lastno družino in urediti lastno bivališče, slednje predstavlja pojem varnosti in samostojnosti. Najpogostejša oblika bivanja, ki jo mladi iščejo, je lastniška nepremičnina ali ugoden najem. Stanovanjski trg v Sloveniji se sooča s pomanjkanjem stanovanjskih enot, kar glede na visoko povpraševanje posledično ustvarja visoke nakupne cene stanovanj, visoke najemnine, nekvalitetne stanovanjske pogoje in vzpostavlja težko tekmo za pridobitev nepremičnine. Logična blažitev takšnega stanja na trgu je stanovanjska politika, ki vstopa kot državni mehanizem. Država preko stanovanjske politike vzpostavlja in izvršuje različne ukrepe za izboljšanje stanja na stanovanjskem trgu. Hkrati pa omogoča različne oblike pomoči ranljivim družbenim skupinam, med katere sodijo tudi mladi. Če je stanovanjska politika neustrezna ali celo nedelujoča, nastane stanovanjski problem.

Slednji se pojavlja že vrsto let, v večini evropskih držav in v svetovnem merilu se prebivalci srečujejo z visokimi cenami, slabo ponudbo in neurejeno stanovanjsko politiko. Posebej je tovrstna problematika izrazita v prestolnicah, kamor se preseljuje največ ljudi, tudi mladih, ki iščejo zaposlitev in izobrazbo. V Sloveniji je stanovanjski problem zelo izrazit, poleg anomalij na stanovanjskem trgu je stanovanjska politika izredno nefunkcionalna. Država ji posveča premalo pozornosti, ukrepi so nezadostni, velikokrat jih celo ni. Tema naloge je bila izbrana prav iz tega razloga; z željo predstaviti bralcu problem, s katerim se mladi srečujejo na stanovanjskem trgu. Želeli smo pregledati vzroke za pojav te problematike in raziskati, v kakšnem stanju je stanovanjska politika. Poleg vprašanj, ki smo si jih zastavili v nalogi, smo želeli predlagati tudi možne rešitve.

Namen diplomskega dela je analizirati stanovanjsko problematiko med mladimi v Sloveniji s predstavitvijo dejavnikov, ki vplivajo na zmožnosti mladih pri nakupu oziroma najemu stanovanja. Namen je tudi predstaviti dobre prakse pri reševanju stanovanjskega problema v tujini na različnih področjih stanovanjske politike.

Cilj diplomskega dela je prikazati problematiko neustreznega razmerja med ponudbo in povpraševanjem na stanovanjskem trgu in neustreznost trenutnih stanovanjskih politik. Poleg tega je cilj oblikovati predloge za ustrezne politike, preko katerih bi bila možna implementacija predstavljenih tujih praks, ki bi lahko pripomogle k rešitvi stanovanjskega vprašanja med mladimi tudi v slovenskem prostoru.

Diplomsko delo temelji na naslednjih hipotezah:

H1: Demografski trend zmanjšuje stanovanjski problem mladih.

H2: Slovenija je v zadnjem obdobju sprejela ukrepe, ki uspešno pripomorejo k reševanju stanovanjske problematike med mladimi.

H3: Neugodno razmerje med osebnim dohodkom mladih in ceno stanovanj je glavni vzrok za stanovanjsko problematiko.

H4: V Sloveniji imamo gospodarske in ekonomske pogoje, ki bi nam lahko omogočili reševanje stanovanjske problematike s pomočjo tujih praks.

Prvo hipotezo smo preverili z analizo statističnih podatkov o številu mladih in s pregledom razpisov prostih mest, ki jih študentski domovi letno namenijo za mlade. Druga hipoteza je bila preverjena s statistično analizo trga nepremičnin in iskanjem morebitnih ukrepov, ki so bili sprejeti za uravnavanje trga. Pri preverjanju tretje hipoteze smo preučili dohodek mladih in pripravili izračun kreditne sposobnosti z upoštevanjem veljavne zakonodaje. Četrto hipotezo smo preverili s pripravo predlogov za implementacijo tujih praks in hkratno analizo obstoječih ukrepov slovenske stanovanjske politike.

V delu smo pojasnili teoretične pojme in vidike. V nadaljevanju je bila analizirana zakonodaja, pravilniki, pregledani in kritično ovrednoteni članki in literatura. Primerjali smo prakse iz drugih evropskih držav, pri čemer so bile izpostavljene značilnosti in razlikovanja med le-temi in izpeljani sklepi ter predlogi.

Diplomsko delo je sestavljeno iz sedmih poglavij. V uvodu so predstavljeni namen, cilji, hipoteze in sestava diplomskega dela. V drugem poglavju je opredeljen pojem stanovanja kot temeljne človekove pravice, predstavljeni so: aktualna stanovanjska politika, zakonodaja na stanovanjskem področju, institucionalni vidik in delovanje Stanovanjskega sklada RS kot temeljne ustanove na področju izvajanja stanovanjskih politik.

Tretje poglavje je sestavljeno iz predstavitve mladih kot starostne skupine in stanovanjske oskrbe, ki jim je na voljo. Pri vsaki obliki bivanja so izpostavljene njene prednosti in tveganja ter razpoložljivost. V nadaljevanju so podrobneje predstavljene razmere na stanovanjskem trgu. Četrto poglavje analizira gradnjo stanovanj in cene stanovanj, dejavnike, ki vplivajo na izzive, s katerimi se mladi srečujejo. Poglavje je zaključeno s praktičnim primerom, ki ponazarja vpliv izzivov, s katerimi se mladi srečujejo, in stanja na stanovanjskem trgu na kreditno sposobnost mladih. Peto poglavje je namenjeno raziskovanju praks iz tujine, ki smo jih s pomočjo tuje literature dokazali kot učinkovite pri reševanju stanovanjske problematike med mladimi. Slednje smo poskusili implementirati v šestem poglavju, in sicer z oblikovanjem predlogov in nadgradnjo že obstoječih politik. Diplomsko delo je zaključeno s sklepom ter povzetkom ugotovitev obravnavane tematike.

2 STANOVANJSKA POLITIKA

Stanovanjsko politiko razumemo kot učinek različnih ukrepov socialne, gospodarske in urbanistične politike, gre za medsebojne povezave, ki se prepletajo v bolj učinkovito in usmerjeno politiko. Definicija stanovanjske politike se je skozi obdobja spreminjala in prehajala od omejevalne, oblikovalne, oskrbovalne in podporne funkcije. Skozi vsako fazo se je država ukvarjala z drugačnimi oblikami podpore in udeležbe v procesu spreminjanja stanovanjskih razmer (Mandič, 1996).

Gre za glavni mehanizem, preko katerega država posega na stanovanjsko področje. Menimo, da je ključnega pomena za urejeno stanovanjsko področje države. Njen osnovni gradnik je stanovanje. V nadaljevanju je za lažje razumevanje najprej opredeljen pojem stanovanja in razvoj pomena le-tega v domačem in tujem prostoru.

2.1 OPREDELITEV STANOVANJA

Stanovanje predstavlja vsakemu posamezniku pomembno enoto, preko katere zadovoljuje potrebe po varnosti, zasebnosti in pripadnosti nekemu prostoru, ki ga opredeli kot dom. Pri mladih kot družbeni skupini ni nič drugače, saj sta varnost in lasten dom želja vseh starostnih in družbenih skupin.

Pri uvrstitvi stanovanja med tržne dobrine Mandič (1996, str. 41–44) stanovanje označuje kot nujno in kompleksno dobro. To pomeni, da je vrednotenje in presojanje zahtevno, sama produkcija stanovanjskih enot pa počasna in dolgotrajna. Nujnost se kaže v nenadomestljivosti z drugimi dobrinami. Ob tem je stanovanje tudi draga in trajna dobrina, kar pomeni, da zajema velik del porabe finančnih sredstev posameznika oz. gospodinjstva, hkrati pa predstavlja velik zalogaj tudi pri državnih naložbah in porabi državnega proračuna.

Stanovanje ni pomembno izključno z vidika dobrine, ampak vpliva tudi na kakovost življenja. Zato politike težijo k standardizaciji bivalnih prostorov, ki bi uporabnikom omogočili spodobne bivalne razmere. Ravno težnje po zakonski ureditvi minimalnih bivalnih pogojev so oblikovale sodobno stanovanjsko politiko (Mandič, 1996, str. 63).

Stanovanjski zakon (SZ-1) v grobem navaja, da je primerno stanovanje tisto, ki je v takšni eno- ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oz. najemnika in njegovih ožjih družinskih članov, ki živijo v skupnem gospodinjstvu (SZ-1, 2003, Uradni list RS, št. 69/03).

Izpostavili bi še stanovanje kot pravico posameznika, kar ni razumljeno v vseh nacionalnih politikah enako. Kot pravi Mandič (1999, str. 6) »pravica do stanovanja kot temeljna

človekova pravica pomeni, da ima vsak človek, ne glede na barvo, premoženje ali zdravstveno stanje pravico do bivališča, ki mu omogoča živeti v skladu s tremi temeljnimi človekovimi pravicami – da živi varno, mirno in dostojanstveno».

Pravni red EU to pravico sicer zadnje desetletje poudarja. Pravni red naše države je v obdobju pred letom 1991, ko se je zgodila sprememba v zakonodaji, zagotavljal pravico do primerne stanovanja, ne da bi bila zato potrebna posebna določila v mednarodnem pravnem redu. Po spremembi pa je ostala ta pravica precej nedefinirana (Mandič, 1999, str. 35).

Ustava Republike Slovenije precej skromno omenja pravico do stanovanja. Ta je omenjena v 78. členu in določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Člen podrobneje ne opredeljuje pojma primernosti, je pa pričakovana navezava te določbe na pravico do socialne varnosti iz 50. člena in na 2. člen o načelu socialne države, ki je nasploh temelj vsem socialnim pravicam (Kresal, 2011).

Bolj podrobneje je pravica do stanovanja opredeljena v mednarodnem pravnem redu, in sicer v Agendi Habitat skupaj s Carigrasko deklaracijo. V vsebini so voditelji držav potrdili skupni cilj zagotavljanja primerne stanovanja, varnih sosesk, razvoja mest in podeželja, razširitve ponudbe cenovno dostopnih stanovanj in zavzemanja za človekove pravice. Gre za skupek priporočil, za katera naj bi se zavzemale vse podpisnice znotraj nacionalnih politik (Urad RS za prostorsko planiranje, 1997).

Stanovanje kot pravica je omenjeno tudi v Evropski socialni listini, uporabljena kratica je MESL (Uradni list RS, št. 24/1999 (10. 4. 1999) – MP, št. 7/99). Listina obravnava pogoje za razvoj dobre družine, za kar predvideva tudi spodbujanjekrepov za razreševanje stanovanjske problematike (16. člen MESL). Pravica do nastanitve pa je omenjena tudi samostojno, kjer se pogodbenice zavezujejo k sprejemanju ukrepov, s katerimi bi se večal dostop do primernih nastanitvev, zmanjševalo brezdomstvo in omogočalo večjo dostopnost slabše situiranim (31. člen MESL).

Glede na napisano je jasno, da je država zadolžena za opredelitev, upoštevanje in varovanje človekovih pravic tudi na stanovanjskem področju. V nadaljevanju je predstavljen še teoretični vidik stanovanjske politike, ki je glavni instrument, preko katerega država lahko udejanja svoje ukrepe, zato je še toliko bolj pomembno, kako je omenjena politika postavljena in zastopana.

Država ima pri izvajanju stanovanjske politike dvojno vlogo. Je hkrati izvajalec in regulator storitev, ki se izvajajo v javnem interesu. Mandič (1996, str. 27) z regulacijo označuje urejanje nekega področja, ki ni nujno ciljno opredeljeno oz. omejeno na postavljanje pravil. Z državno regulacijo tako bolj enostavno označimo državno poseganje, ki lahko poteka na

različne načine (lastninjenje, s postavljanjem vodstva, pravil, omejitev, zakonskih določil, itd.).

Poleg regulacije država vstopa na stanovanjski trg tudi s subvencijami. Subvencije Sendi (2007, str. 175) opredeljuje kot mehanizem, preko katerega država ukrepa na stanovanjskem trgu. Namen je pomagati državljanom, ki si ne morejo privoščiti plačila vseh stanovanjskih stroškov, ali neprofitnim organizacijam, gradbenim podjetjem in zadrugam pri sofinanciranju projektov. Z ekonomskega vidika so to nepovratna sredstva, ki jih država črpa neposredno iz državnega proračuna.

Kot nadalje navaja Sendi (2007, str. 176), se subvencije kategorizirajo v tri skupine:

1. subvencije za izgradnjo stanovanj,
2. subvencije za pridobivanje in izboljšanje stanovanjskih površin in
3. subvencije za uporabnike stanovanj.

Mandič (2002, str. 13) stanovanjsko politiko deli na jedrno in dopolnilno. Jedrna je oblikovana iz splošnih ukrepov, preko katerih deluje država. Dopolnilni del pa je sestavljen iz ukrepov, ki so usmerjeni k tekoči problematiki, ranljivim skupinam in so naklonjeni spremembam. Oba dela imata učinek sovplivanja. To v praksi pomeni, da bolj kot je jedrni del razvit – kar lahko razberemo iz učinkovitosti stanovanjskega trga, izpopolnjenosti razmerja med ponudbo in povpraševanjem, pestre ponudbe stanovanj, itd. – manjša je potreba po dopolnilnih ukrepih.

Ukrepe jedrne stanovanjske politike lahko vsebinsko razdelimo na urejanje stanovanjskega trga, organizacijo neprofitnih najemnih stanovanj in varstvo najemnikov. Pri dopolnilnem delu pa se ukrepi delijo na podporo v obliki denarnih nadomestil in podporo v obliki storitev, ki so vezane na stanovanje oz. nastanitev. Med ukrepe v obliki posebnih storitev uvrščamo neprofitna oz. socialna stanovanja. Oddana so pod tržno ceno in praviloma namenjena določeni ciljni skupini (Mandič, 2002, str. 15).

Stanovanjska politika ima svoje instrumente, preko katerih poskuša doseči različne cilje (Mandič, 1996, str. 96). Mednje uvrščamo subvencije, s katerimi država poskuša finančno pomagati prejemnikom, dotacije oskrbovalcem, poročstva za odplačila posojil, davčne olajšave ter ugodna posojila. Obstajajo tudi nedenarne podpore v obliki oskrb z gradbenimi zemljišči, pomoči pri zakonski ureditvi ipd. Do problema prihaja pri nadzoru porabe takšnih oblik pomoči v osebne namene. V izogib temu Mandič (1996, str. 96) poudarja, da so primernejši tisti instrumenti, ki se lahko uporabljajo. Mednje uvršča dotacije, ugodna posojila pri nakupu lastnega stanovanja in davčne olajšave.

Zgodovinsko gledano je bila stanovanjska politika nujna za urejanje razmer, ki so začele nastajati zaradi povečanja števila prebivalstva in s tem slabših stanovanjskih oz. higienskih

razmer (Husu, 2019). Stanovanja so se začela prodajati kot vir hitrega zaslužka, predvsem se je to pokazalo pri oddajanju le-teh v najem. Predstavljamo si lahko, da je bil cilj čim večji izkoristek najemnika; varčevanje pri gradbenih delih, stanovanjskem prostoru in drugih dejavnikih, ki niso vezani na kupno moč posameznika.

Področja stanovanjske politike se danes prepletajo z različnimi okolji. Združujejo elemente socialnih storitev, gospodarskega sistema, ki zajema denarno in davčno politiko, bančništvo, zavarovalništvo, plačni sistem, hkrati pa zajamejo tudi področje gradbeništva in arhitekture. Stanovanjska politika ima možnost delovati celovito. Države imajo različno urejene pristojnosti glede stanovanj, predvsem v koncentraciji oziroma razpršenosti pristojnosti (Mandič, 1996, str. 85–90).

Na drugi strani Evropska unija, kot institucija za zagotavljanje ukrepov na področju stanovanjske politike, nima pomembnih pristojnosti. Teži k oblikovanju priporočil, ki spodbujajo države članice, da bi pozornost namenile ukrepom, ki bi pripomogli k reševanju stanovanjskega problema. Vendar je ureditev tega področja popolnoma prepuščena nacionalnim zakonodajam. Pristopi so od države do države različni, na kar so vplivali zgodovinsko ozadje, politične spremembe in interesi v posamezni državi članici (Čakš, 2019).

2.2 STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI

Stanovanjska politika se v Sloveniji večinoma ureja preko nacionalne zakonodaje. Tukaj se opiramo na Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in Stanovanjski zakon (SZ-1). Njune glavne usmeritve so predstavljene v naslednjih točkah. V preteklosti se je velik del stanovanjske politike izvajal preko Nacionalnega stanovanjskega programa iz leta 2000, ki je bil ustanovljen za ureditev področij stanovanjske politike, kar je bila ena izmed zahtev za vstop v EU. Omenjeni program se je iztekel leta 2009.

2.2.1 Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025

Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju NSP) je bil sprejet za oblikovanje stanovanjske politike, s katero bi država dosegla razvojne, prostorske in socialne cilje ter uredila razmere na stanovanjskem področju. Država je v preteklosti aktivnosti na področju stanovanjske politike usmerjala predvsem na področje socialnih transferjev, gospodarski in prostorski vpliv pa nista bila deležna zadostne pozornosti (Ministrstvo za okolje in prostor, 2016, str. 5).

Nov NSP naj bi predstavljal dokument, ki se odziva na aktualne razmere na področju stanovanjske oskrbe. Narava dokumenta naj bi bila operativna, kar pomeni zagotovitev pogojev, preko katerih bi se razmere izboljšale. Izpostavljeni so dolgoročni cilji stanovanjske

politike; povečanje ter energetska in funkcionalna prenova stanovanjskega fonda, ureditev najemnih razmerij, prenova najemninske politike, ustvarjanje razmer za boljšo kakovost bivanja pri starejših in mladih. Glavni izvajalec javne stanovanjske politike in s tem tudi koordinator ciljev, postavljenih znotraj resolucije, je Stanovanjski sklad RS (Ministrstvo za okolje in prostor, 2016, str. 6). Njegova vloga je podrobneje predstavljena v naslednji točki.

Znotraj NSP so tudi na mlade navezujoči se cilji, ki zadevajo ukrepe, preko katerih bi delno izboljšali stanovanjski problem mladih. Shema za mlade se prvotno osredinja na povečevanje dostopa do javnih najemnih stanovanj. Predlog prvega ukrepa je program izgradnje stanovanjskih skupnosti za mlade. Te naj bi bile privlačne za tiste, ki si želijo samostojnega življenja, hkrati pa so še vedno pripravljene bivati v skupnosti. Predlagana oblika naj bi bila namenjena za prehodno obdobje s časovno in starostno omejitvijo (Ministrstvo za okolje in prostor, 2016, str. 15).

Drugi ukrep, ki se navezuje na mlade, naj bi zagotavljal ugodna najemna stanovanja na tistih območjih, kjer je povpraševanje največje. To so predvsem urbana središča, kjer je tudi največ zaposlitvenih in kariernih priložnosti. Stanovanjski sklad RS naj bi zagotavljal manjša, cenovno ugodna stanovanja, upravičenost do njih pa bi bila ravno tako starostno omejena (Ministrstvo za okolje in prostor, 2016, str. 15).

Ukrepi, postavljeni znotraj resolucije, še vedno niso ustrezno oblikovani v praksi. Menimo, da so glavni razlogi za to togost stanovanjskega zakona, nezadostnost finančnih sredstev in pomanjkanje konkretnih opredelitev ukrepov. Resolucija je namreč napisana zelo ohlapno, brez konkretiziranih rokov, sredstev in ukrepov, ki bi bili potrebni za izvrševanje zastavljenih ciljev.

Kljub temu, da je v dokumentu navedeno spremljanje izvajanja NSP – na ta način bi ugotavljali uspešnost ukrepov in pilotnih projektov – tekom priprave diplomskega dela nismo zasledili javno dostopnega dokumenta, ki bi prikazoval doslej dosežene rezultate. Glede na to, da je polovica obdobja, za katerega je bila resolucija napisana in v katerem bi se morali cilji vsaj delno izpolniti, že potekla, menimo, da je projekt neučinkovit pri reševanju splošne stanovanjske problematike kot tudi stanovanjske problematike med mladimi.

2.2.2 Stanovanjski zakon

Zakonodaja na stanovanjskem področju je oblikovana iz Stvarnopravnega zakonika (v nadaljevanju SPZ), Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki je bil sprejet leta 2003, in podzakonskih predpisov. Stanovanjski zakon (v nadaljevanju SZ-1) je nadomestil stari zakon iz leta 1991 (SZ), v letu 2019 pa je bil predlagan nov stanovanjski zakon (SZ-2), ki pa še ni bil potrjen.

SPZ etažno lastnino ureja kot splošen institut. Glede na to, da pri stanovanjskih objektih velja širši družbeni namen, ga je potrebno upoštevati tudi v zakonodaji. Posledično stanovanjsko področje potrebuje podrobnejšo ureditev. To je urejeno s SZ-1, ki v celoti izhaja iz SPZ in se tudi neposredno sklicuje na zakonik. Skupaj tvorita usklajeno celoto in urejata vsa stvarno pravna razmerja na stanovanjskem področju (Juhart, 2003, str. 15–16).

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je postavljaj v obravnavo predvsem oblikovanje lastninskih razmerij. V praksi se ni najbolje obnesel, zato je bil kar nekajkrat dopolnjen, v njegova določila je posegalo celo Ustavno sodišče. Problematika se je pojavljala predvsem na področju najemnin in razmerij med lastniki in najemniki. Spremembe so bile nujne, takšno okolje pa je sprožila uvedba Jazbinškovega zakona, ki je omogočil ljudem z nižjimi dohodki dostop do lastniških stanovanj (Šinkovec in Tratar, 2003, str. 30).

Oktobra 2003 je bil sprejet SZ-1 in postal temeljni dokument pri oblikovanju stanovanjske politike. Uvedel je večjo transparentnost in varnost sredstev stanovanjskih lastnikov, zakonski rezervni sklad, katerega namen je bil med drugim tudi spodbujanje k obnavljanju večstanovanjskih stavb, boljše upravljanje in ureditev neprofitnih najemnin. Dodatno so z uveljavitvijo SZ-1 stanovanjski skladi, tako občinski kot državni, dobili pooblastila, s katerimi so lahko začeli z opravljanjem dejavnosti, vezanimi na uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa (Miklavčič, 2016, str. 52).

Pomembna sprememba, ki jo je uvedel SZ-1 in je Slovenijo približala ostalim evropskim državam, je bilo prenehanje ločevanja med socialnimi ter neprofitnimi stanovanji. Obveljala je enotna kategorija najemnih neprofitnih stanovanj, kjer se za dodelitev upošteva zgornja dohodkovna meja. Podrobnejše pogoje določa pristojno ministrstvo in na drugi ravni še občine, ki lahko sledijo povpraševanju in dodeljujejo neprofitna stanovanja ranljivejšim skupinam (Starič, 2003, str. 95).

Izpostavljam še poglavje v SZ-1, ki ureja inšpekcijski nadzor nad izvajanjem zakonodajnih načel in predvideva kazni v primeru kršitev. V primerjavi s SZ veliko bolj upošteva razmerje med javnim in zasebnim interesom na stanovanjskem področju. Glavna naloga stanovanjske inšpekcije, ki je del Inšpektorata RS za promet, energetiko in prostor, je zagotavljanje javnega interesa. Sem uvrščamo skrb za zagotavljanje dobrega stanja

večstanovanjske stavbe in zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb (Juhart, 2003, str. 66 in 136).

SZ-1 je še na več področjih dopolnjen s podzakonskimi predpisi. Slednji so: Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu, Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, Pravilnik o spremembah in dopolnitvah, Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje, Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Dominvest, 2020).

2.2.3 Insitucionalni vidik stanovanjske politike

V Sloveniji se stanovanjska politika – podobno kot drugod – definira kot javna oz. sektorska politika. Izvaja se na državnem in lokalnem nivoju ter v okviru drugih institucij, ki preko stanovanjske politike vstopajo na stanovanjski trg in ga oblikujejo.

Na državni ravni je stanovanjsko področje v domeni Ministrstva za okolje in prostor. Posvetovalno in delovno telo, ki deluje v pristojnosti ministrstva, je Stanovanjski svet, katerega delovanje je urejeno s Poslovníkom o delu stanovanjskega sveta. V okviru ministrstva deluje Direktorat za postor, graditev in stanovanja, znotraj tega pa deluje sektor za stanovanja, ki se neposredno ukvarja s stanovanjsko politiko. Organa v sestavi ministrstva, ki prav tako delujeta na stanovanjskem področju, sta Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) in Inšpektorat RS za okolje in prostor (Ministrstvo za okolje in prostor, 2020).

Na lokalni ravni stanovanjsko politiko urejajo občine z načrtovanjem prostorskega razvoja in drugimi nalogami, določenimi z Zakonom o lokalni samoupravi (ZLS). Ta v 21. členu določa občinam tudi: načrtovanje prostorskega razvoja, naloge s področja posegov v prostor in graditve objektov, zagotavljanje javne službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj ter skrb za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj (ZLS, 21.člen). V okviru občin delujejo posamezni javni mestni skladi, ki kot nosilci javnih pooblastil sodelujejo pri opravljanju nalog s stanovanjskega področja (npr. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, itd.).

Ena pomembnejših institucij, ki delujejo na stanovanjskem področju v Sloveniji, je poleg državnih in lokalnih organov Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS), ki deluje kot javni sklad (ZJS-1, 1.člen). Grez za specializirano, tipsko pravno osebo javnega prava, ki deluje kot nosilec javnih pooblastil (Rakar in Tičar, 2017, str. 135). Več o navedeni instituciji bo predstavljeno v nadaljevanju.

Poleg že omenjenih javnih institucij se s stanovanjskim vprašanjem ukvarjajo tudi razne nevladne organizacije. Te na različnih ravneh opozarjajo na nepravilnosti, združujejo prebivalce, predlagajo spremembe in na druge načine poskušajo izboljšati kakovost življenja na področju njihovega delovanja (Ministrstvo za javno upravo, 2020). Te se med seboj lahko tudi združujejo, primer takšnega združevanja je Mreža stanovanja za vse. Gre za združenje petih nevladnih organizacij z namenom spodbujanja sistemske ureditve stanovanjskega področja v Sloveniji in z željo postaviti stanovanjsko vprašanje v središče javne razprave (Mreža stanovanja za vse, 2020).

2.2.4 Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Stanovanjski sklad RS (v nadaljevanju sklad) je glavni izvajalec stanovanjske politike v Sloveniji. Ustanovljen je bil kot javni sklad po SZ-1 in Zakonu o javnih skladih (ZJS-1). Leta 2011 je bil dopolnjen z Aktom o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada za nedoločen čas.

Osmi člen omenjenega akta navaja, da: »sklad v interesu države deluje na področju celotne države ter v skladu s svojo poslovno politiko financira in izvaja nacionalni stanovanjski program, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenavo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb ter v ta namen pridobiva in upravlja dolgoročne kapitalske naložbe. (Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada, Uradni list RS, št. 4/19).

Naloge iz 8. člena naj bi sklad opravljal znotraj sledečih dejavnosti (Akt o ustanovitvi, 10. člen):

- drugo kreditiranje,
- drugje nerazvrščene dejavnosti finančnih storitev, razen zavarovalništva in pokojninskih skladov,
- organizacija izvedbe stavbnih projektov,
- trgovanje z lastnimi nepremičninami,
- posredništvo v prometu z nepremičninami,
- oddajanje in obratovanje lastnih in najetih nepremičnin ter
- upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi.

Od ustanovitve dalje je bil sklad večkrat prenovljen, spreminjalo in dopolnjevalo se je tudi njegovo poslovanje. Velik vpliv na njegovo delovanje je imel sprejeti Nacionalni stanovanjski program za obdobje od leta 2000 do 2009. Slednji je predvideval povečanje obsega gradnje stanovanj in tudi njihovo energetska in arhitekturno prenovo. Sklad naj bi imel ključno vlogo pri izvajanju in doseganju zastavljenih ciljev (Stanovanjski sklad RS, 2016, str.6). Enako opredelitev je prejel ob sprejetju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.

Sklad ima svojo poslovno politiko, ki jo je Vlada RS sprejela leta 2016 in velja za obdobje 2017–2020. V njej sklad opredeljuje svojo vizijo, cilje in poslanstvo. Cilji so razdeljeni na kratkoročne in dolgoročne. Nekateri izmed njih so: pridobitev novih javnih najemnih stanovanj, notranja reorganizacija, vodenje evidence javnih najemnih stanovanj, zagotavljanje javnih najemnih stanovanj za mlade, mlade družine in starejše, ugodna posojila ter trajnostna gradnja in energetska obnova. Letna realizacija poslovne politike se preverja v letnem poročilu (Stanovanjski sklad RS, 2016, str. 10–12).

Pri pregledu aktualnih razpisov sklada (Stanovanjski sklad RS, 2020) ugotavljamo, da je do leta 2020 odprt program sofinanciranja stanovanjskih enot za starejše osebe. Ta proslcem omogoča dodelitev posojila za zagotovitev stanovanjskih prostorov v domu za ostarele in pomoč pri investiranju v nova oskrbovana stanovanja. Poleg omenjenega programa sočasno poteka tudi program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. O programu, ki bi proslcem omogočal pomoč pri financiranju za mlade, ki so potrebni pomoči za prehod v samostojno življenje prav tako kot starejši, ni najdenega zapisa. Tudi v obdobju zadnjih petih let tak program ni obstajal.

Poglavje zaključujemo z ugotovitvijo, da je pozornost do mladih na stanovanjskem področju vsekakor iskana že dlje časa, tako na institucionalni ravni kot pri sprejemanju zakonodaje. Posledično prihaja do negativnih dejavnikov, ki v osnovi tudi ustvarjajo stanovanjski problem. V nadaljevanju bodo opredeljene razmere na stanovanjskem trgu med mladimi v Sloveniji. Predstavljene bodo možnosti bivanja, ki so mladim na voljo, hkrati pa bodo omenjene tudi osnovne problematike, ki se pojavljajo v okviru posameznega podpoglavja.

3 STANOVANJSKE RAZMERE V SLOVENIJI

3.1 MLADI KOT STAROSTNA SKUPINA

V tej točki želimo najprej predstaviti definicijo mladih kot populacije in kvantitativno predstaviti pomen omenjene populacije. Populacija mladih zajema prebivalce stare od 15 do 29 let. Po zadnjih podatkih SURS in EUROSTAT (2020) je bilo takih prebivalcev v letu 2019 309.475, kar predstavlja 14,87 % celotnega prebivalstva Slovenije.

Demografska skupina mladih, tako kot starejša populacija, zahteva vedno več pozornosti s strani pristojnih organov, ki bi morali sprejemati takšne politike na ravni države, da bodo mladim omogočale samostojnost in neodvisnost na vseh področjih.

3.2 STANOVANJSKA OSKRBA MLADIH

V Sloveniji imajo mladi možnost bivanja pri starših, v študentskem ali dijaškem domu, najeti stanovanje ali se odločiti za nakup lastnega stanovanja. V nadaljevanju so na kratko predstavljene omenjene možnosti. Vsaka ima svoje prednosti in slabosti. Nekatere ponujajo stroškovno ugodnejše priložnosti, druge večjo socialno stabilnost. Stvar posameznika pa je, kakšen tip oskrbe mu je v danem obdobju blizu oz. sploh dostopen.

3.2.1 Podaljšano bivanje pri starših

Trend pozne odselitve od staršev je pri mladih opazen že kar nekaj časa. Pri tem sodeluje kar nekaj dejavnikov, ki se med seboj prepletajo. Eden pomembnejših je zagotovo podaljšanje obdobja šolanja, kar mladim začasno otežuje finančno stabilnost in vstop na trg dela. Prav tako je med mladimi prisotna brezposelnost, predvsem pa iskanje ustrezne zaposlitve. Svoj vpliv kažejo tudi nestabilna in negotova partnerstva. Pozno osamosvajanje pušča negativne vzorce tudi na družinskem življenju. Pomanjkanje samostojnega gospodinjstva je velikokrat vzrok, da mladi živijo izven zakonskih skupnosti, veliko pozneje se tudi odločajo za prvega otroka (Pihlar, 2017).

V primerjavi s prejšnjimi generacijami se je precej spremenil odnos med starši in mladimi. Veliko redkeje starši do svojih otrok pristopajo ostro in jih spodbujajo k osamosvojitvi. Odnosi delujejo bolj kot »zaveznitva« in starši dolgoročno financirajo svoje otroke, ki tako tudi veliko ugodneje živijo in čutijo več zadovoljstva, vsaj za določeno življenjsko obdobje. Pihlarjeva (2017) navaja, da nikakor ne moremo za vse kriviti staršev. Na položaj, kot ga imamo danes, namreč vpliva širša družbena slika. Tudi delodajalci posredno spodbujajo mlade, da živijo pri starših, saj je to neke vrste zagotovilo za urejene bivanjske razmere.

Nova oblika sobivanja je v literaturi velikokrat poimenovana »LAT« faza (angl. »Living apart together«). Izraz označuje vmesno stopnjo med samostojnostjo in še obstoječo odvisnostjo od družine. Sem uvrščamo mlade, ki živijo doma v času šolanja ter tiste, ki ostanejo doma tudi po koncu šolanja in po tem, ko najdejo prvo zaposlitev. Hkrati pa tudi vse, ki občasno živijo drugje, ampak redno obiskujejo družino, včasih se celo občasno vračajo živeti domov (Horvat, 2017, str. 9).

V Sloveniji se vse premalo pozornosti posveča reševanju tega problema. Glede na zadnje podatke Eurostata je Slovenija v primerjavi z ostalimi državami članicami EU pri merjenju stopnje odselitve od izvorne družine šele na 10. mestu. V letu 2019 je znašala povprečna starost mladih, ki se odselijo od staršev, 27,7 leta. Najvišjo povprečno starost ima Hrvaška z 31,8 leti, najkrajšo pa Švedska s 17,8 leti.

3.2.2 Bivanje v študentskem domu

V času študija bi veliko mladih najlažje in seveda najugodnejše živelo v študentskih in dijaških domovih. Ti so večinoma grajeni v bližini univerzitetnih središč, tako omogočajo hiter dostop do predavanj, bivanje s sovrstniki in predstavljajo eno od poti, preko katerih se mladi osamosvojijo. V kolikor upoštevamo, da se večina mladih danes odloča za nadaljevanje šolanja na področju terciarnega izobraževanja, bo v nadaljevanju predstavljeno bivanje v študentskih domovih preko razpoložljivih postelj in možnosti za dostopanje do njih.

V nadaljevanju je grafični prikaz gibanja števila študentov v terciarnem izobraževanju v zadnjih šestnajstih letih.

Slika 1: Študenti terciarnega izobraževanja ter vključenost prebivalstva, starega 19–24 let, v terciarno izobraževanje v Sloveniji



Vir: Kozmelj (2020)

Število študentov se je v zadnjih petih letih občutno zmanjšalo v primerjavi z obdobjem pred tem. Kljub temu ostaja število vpisanih študentov – glede na razpisana prosta mesta – visoko. V šolskem letu 2019/20 se je tako na študij vpisalo 76.728 študentov, kar je za 1 % več kot v prejšnjem letu (Kozmelj, 2020).

Razpis za subvencionirano bivanje za leto 2019/20 je predvidel 12.121 mest, kar je 195 mest več kot prejšnje leto (Študentski dom Ljubljana, 2018). Razpis vključuje prosta mesta v javnih in zasebnih študentskih domovih, dijaških domovih in pri zasebnikih v treh visokošolskih središčih: Ljubljana, Maribor in Koper. Država prosilcem pomaga tudi v obliki subvencije, ki je v javnih študentskih in dijaških domovih v letu 2019/20 znašala 21,50 EUR, pri zasebnikih pa 32 EUR (Študentski dom Ljubljana, 2019). Če povzamemo, lahko opazimo, da število razpisanih mest za subvencionirano bivanje zajema samo 15 % vseh študentov. V praksi to pomeni, da samo en študent od desetih dobi ležišče.

Poleg nezadostnega števila prostih ležišč je eden izmed vzrokov za tako majhno število mest tudi prenašanje pravice do bivanja v študentskem domu na drugo osebo. Nezakonito bivanje namreč dodatno otežuje pridobitev pravice za tiste, ki bi bili do tega resnično upravičeni. Omenjena situacija kot težava, ki jo je potrebno začeti učinkovito reševati, je navedena že v programskem dokumentu Mladinskega sveta Slovenije (2010, str. 14).

Čeprav lahko iz statističnih podatkov ugotovimo, da se število študentov z vsako generacijo znižuje, iz česar predpostavljamo, da se tudi število mladih, ki se selijo v univerzitetna središča, znižuje, je razpoložljivih stanovanjskih enot premalo. Več o zelo omejeni ponudbi bo predstavljeno v poglavju o stanovanjski problematiki v Sloveniji.

S temi ugotovitvami zavračamo prvo hipotezo H1: Demografski trend zmanjšuje stanovanjski problem mladih. Demografski trend padanja števila mladih namreč nima nobenih pozitivnih učinkov na razbremenitev povpraševanja po stanovanjskih enotah. Zaradi slabe razpoložljivosti stanovanjske ponudbe ta ne dosega povpraševanja. To predstavlja enako problematiko pri iskanju nastanitve med mladimi – morda celo večjo – kot v preteklosti.

Posledica celotne opisane situacije je, da so mladi, ki ne najdejo prostora za bivanje v študentskih in dijaških domovih – ki poleg hitrih povezav z univerzami nudijo tudi ugoden način bivanja, saj so stroški nižji kot v tržnih najemniških stanovanjih – primorani ostati pri starših oz. sorodnikih, v kolikor je kraj bivanja vsaj delno v bližini univerzitetnih središč. Druga možnost je bivanje v tržnih najemniških stanovanjih ali v redkih primerih – za tiste posameznike, ki jim je ta možnost dostopna – nakup lastniškega stanovanja. Omenjeni obliki bivanja med mladimi bosta podrobneje predstavljeni v naslednjih točkah.

3.2.3 Bivanje v najemu

Ena od možnosti samostojnega življenja mladih je najemniško stanovanje. Velikokrat je to tudi edina možnost, ki mladim ostane za bivanje izven domačega kraja. Omogoča tudi sobivanje z vrstniki, kar je pogost primer prakse pri mladih v tržnih najemniških stanovanjih, saj olajša plačevanje najemnine in mesečnih obratovalnih stroškov. Prinaša pa tudi določena tveganja, ki jih Cirman (2002, str. 167–168) izpostavlja in jih sama povzemam v nadaljevanju.

3.2.3.1 Tveganje kakovosti vzdrževanja

Kakovost bivanja je postajala skozi obdobja razvoja stanovanjskih politik vedno bolj pomembna. Tudi zakonsko se je področje urejalo preko energetske prenov in z določitvijo zahtevnejših pogojev za gradnjo. Kakovost najemnih tržnih stanovanj v veliko primerih ne ustreza vsem razpisanim standardom, mladi kot najemniki pa so velikokrat neupoštevani pri zahtevah po odpravi napak (Nepremičnine Celje, 2016, str. 14).

Menim, da so standardi kakovosti v primeru mladih, kot skupini z nižjimi dohodki, precej pod povprečjem oz. nižji v primerjavi s standardi kakovosti najemniškega stanovanja, namenjenega osebam v srednjih letih z boljšimi pogoji financiranja rednih stroškov najema. Izziv, s katerim se mladi v dobi izobraževanja srečujejo, je tudi, da v veliko primerih opravljajo dela priložnostne narave, kar pomeni neredne dohodke oz. na letni ravni v povprečju nizek vir dohodka. Dodatno je slednji v precejšnjem deležu porabljen za vsakodnevno življenje, ki ne vključuje vlaganja v izboljšanje stanovanjske kakovosti in življenjskega standarda. Zato je še toliko bolj pomembno, da najemodajalci omogočijo mladim kakovostno primerno stanovanje (Hočevnar, 2019).

Najemniki, ki živijo v tržnem najemnem stanovanju, se poleg že navedenega velikokrat srečujejo z občutkom, da živijo v prostoru, ki ni v njihovi lasti, kar predstavlja nesmiselnost vlaganja v prenovu, izboljšave in popestritev prostorov po lastnih željah. Slednje pogojuje manjše zadovoljstvo z življenjskimi pogoji posameznika (Mestomladih.si, 2020).

3.2.3.2 Tveganje obnovitve najemne pogodbe

Najemna pogodba je nujna za primerno zaščiteno bivanje. Gre za ureditev odnosa med najemnikom in najemodajalcem preko pravnega razmerja. Zagotavlja obojestransko varnost, ustrezno delitev obratovalnih stroškov in opredeljuje pogoje za prekinitev najemnega razmerja. Pomembna je za zaščito pravic najemnika in najemodajalca (Nepremičnine Celje, str. 14).

V praksi še vedno prihaja do rednih lažjih in težjih kršitev pogodbenega razmerja. Med pogoste kršitve spadajo najemna razmerja, pri katerih najemniki sploh nimajo pogodbe, imajo neveljavne pogodbe in prihaja do utajevanja davka na prihodke iz naslova najemnin s strani najemodajalcev. Pogosto morajo najemniki tudi sami plačevati stroške obratovanja in stroške rezervnega sklada (Derčar, 2015). Problematične so tudi časovne omejitve pogodbenih razmerij. Najpogosteje se najemna pogodba sklepa za obdobje do enega leta, saj v tem primeru najemodajalcu ni potrebno zagotoviti energetske izkaznice. Energetska izkaznica potencialnemu najemniku omogoča boljšo informiranost o porabi energije zelenega stanovanja ter s tem tudi lažjo predstavo o obratovalnih stroških (Grapulin, 2017).

Ob izteku najemne pogodbe je najemnik posledično vsako letno izpostavljen tveganju, da njegova pogodba ne bo podaljšana in si bo primoran poiskati novo najemniško bivalno enoto. Poleg tega obstaja možnost sprememb ostalih določil pogodbe, kot so višina najemnine, odpovedni rok ipd.

3.2.3.3 Tveganje sprememb v lokalnem okolju

Spremembe v lokalnem okolju so predvsem zadnja leta vedno bolj pereč problem med mladimi, ki iščejo najemno stanovanje za daljše časovno obdobje. Razlog je večji interes za turistično oddajo nepremičnin med slovenskimi nepremičninskimi lastniki. Ta je bil sicer prisoten predvsem v obalnih mestih, ki so zaradi obmorske lege priljubljena destinacija turistov. Z razmahom platform, kot sta Airbnb in Booking, se je število takih oddaj povečalo. Lastnik nepremičnine namreč s kratkoročnim najemom zasluži več kot z dolgoročnim (Pušnik, 2019).

Mladi najemniki so tako še toliko bolj izpostavljeni, saj je ponudba, namenjena mladim, zaradi vseh že naštetih razlogov še ožja. Problem nastane tudi zaradi dolžine turistične sezone, ki na območjih kot je recimo slovenska obala, ne sovpada z dolžino študijskega semestra. To v praksi pomeni, da najemodajalci želijo stanovanje oddajati v redni (ne turistični) najem le od meseca oktobra do meseca maja, ko ni visoke turistične sezone. Študentje so tako izpostavljeni izgubi namestitve v določenih delih leta, ko jo glede na študijske obveznosti še vedno potrebujejo (Grizila, 2019).

3.2.3.4 Tveganje višine najemnine

Tveganje, ki so mu mladi najemniki vsakodnevno izpostavljeni, je tudi povišanje najemnine. Glede na razmere na stanovanjskem trgu, ki niso naklonjene mladim, so takšni dogodki prisotni vse pogosteje. Več o cenovnih spremembah na slovenskem nepremičninskem trgu bom predstavila v naslednjem poglavju.

3.2.4 Lastniško stanovanje

Mnenja analitikov o primerjalnih vrednostih lastniškega in najemnega statusa so različna. Menimo, da je lastništvo kljub vsemu še vedno v prednosti pred najemništvom. Posledično ima veliko mladih željo po lastni nepremičnini. Poleg ekonomskega statusa in varnosti lastno stanovanje vpliva tudi na psihološko stabilnost. Lastniki imajo večji občutek svobode in sprostitve, saj uživajo pravico do spreminjanja, izboljšanja lastnega prostora in na koncu tudi lahko odločajo o prodaji, zamenjavi ali dediščini (Cirman, 2002).

Kar zadeva primerjavo višine uporabniških stroškov je pri najemništvu krivulja enakomerna. Pri lastništvu je ob vzporednem odplačevanju stanovanjskega posojila približno prvih 20 let ali 30 let aktivna, potem pa strmo pade. Slabost lastništva predstavlja vezanost na določeno okolje. Še posebej, če želje posameznika niso vezane na ustaljeno okolje, ustvarjanje družine itd. Predvsem pri mladih je opaziti to problematiko; čas študija se je v zadnjem desetletju nekoliko podaljšal, kar pomeni, da se okolje bivanja kasneje v veliko primerih spremeni. Mladi zato začnejo šele v poznejših letih razmišljati o družini in ustaljenem življenjskem okolju (Cirman, 2002, str. 166).

K bolj razgibanemu študiju, praksi in iskanju zaposlitve so pripomogle tudi različne možnosti, ki jih univerze in tudi nekatere organizacije ponujajo v tujini. To spodbuja mlade k selitvam in pridobivanju izkušenj izven matične države. Kot posledica se pojavlja jemanje dolgoročnega posojila in hkratno plačevanje najemnine, kar je finančno večinoma nemogoče. Zato je najem v tem primeru lažje izvedljiv, kar pa posledično vpliva na težje odločitve pri nakupu stanovanja v prihodnosti, sploh, če je ta vezan na dolgoročno posojila visokih vrednosti (Cirman, 2002).

V nadaljevanju diplomskega dela se bomo podrobneje osredinili na stanovanjsko problematiko v Sloveniji, kjer lahko zasledimo vse v tem poglavju analizirane težave. Povzamemo lahko, da so razmere za rešitev stanovanjskega vprašanja med mladimi neugodne. Ker pa nastopajo kot posledica problematike stanovanjskega trga, je potrebno razumeti tudi delovanje le-tega.

4 STANOVANJSKA PROBLEMATIKA V SLOVENIJI

Želja večine mladih je doseči točko odraslosti, ki vodi v samostojno življenje. Odraslost se odraža na različnih področjih, kot so: odselitev od staršev, dokončanje šolanja, pridobitev stalne zaposlitve, ustvarjanje družine.

Osamosvajanje mladih v Sloveniji je precej zahtevno. Plače so relativno nizke, zaposlitvene možnosti negotove, stanovanjska politika neurejena in hkrati prihaja do zaostrovanja kreditnih pogojev. Na stanovanjskem področju se zgoraj omenjeni dejavniki še posebej izražajo in marsikomu onemogočijo prehod v samostojno življenje. Mlade generacije danes vsekakor težje dostopajo do lastnih stanovanj, kakor je to uspevalo generacijam pred njimi (Študentska organizacija Slovenije, 2019).

Stanovanjski položaj mladih je tako v veliki meri odvisen od staršev oz. skrbnikov. Premožnejše družine so seveda v veliki prednosti. Tudi zaposlenemu mlademu posamezniku v Sloveniji ni enostavno skleniti dostojne najemne pogodbe, kaj šele dobiti možnost za nakup lastniškega stanovanja. Še toliko težje je v mestnih središčih, kjer se mladi izobražujejo in iščejo prve redne zaposlitve (Študentska organizacija Slovenije, 2019).

V letu 2019 so pri Študentski organizaciji Slovenije na mednarodni dan mladih izpostavili tudi slabo reguliran slovenski trg nepremičnin. Zanj je značilno pomanjkanje najemniških in novih lastniških stanovanj. Stanovanjska politika pa vanj vse premalo posega. Kakor je opozoril Rok Ramšak z Inštituta za študije stanovanj in prostora, se je stanovanjska politika popolnoma distancirala od področja stanovanjske oskrbe in slednjo v celoti prepustila prostemu trgu (Husejnović, 2019).

V zadnjem obdobju je postalo vse bolj zanimivo tudi oddajanje privatnih namestitev v turistične namene preko različnih spletnih portalov (Booking, Airbnb, itd.). To lastnikom prinaša boljšo donosnost, stanovanjski trg je po drugi strani še bolj obremenjen s pomanjkanjem ustrezne ponudbe lastniških stanovanj. Več o stanju na slovenskem nepremičninskem trgu bo predstavljeno v točki 4.1, kjer bomo razrešili postavljeno hipotezo, da je Slovenija v zadnjem obdobju sprejela ukrepe, ki uspešno pripomorejo k reševanju stanovanjske problematike med mladimi.

V nadaljevanju bodo trditve, predstavljene v uvodnih odstavkih, podkrepljene tudi z analitičnimi podatki. Ti bodo dodatno pripomogli k razrešitvi oz. zavrnitvi postavljenih hipotez diplomskega dela. Poleg tega bomo predstavili tudi že sprejete ukrepe na področju stanovanjske problematike med mladimi.

V točki 4.1 bo podrobneje analiziran nepremičninski trg v Sloveniji, poudarek bo na letu 2019. Skozi analizo bo predstavljeno gibanje cen, število novogradenj in posledice vpliva zunanjih dejavnikov na trg nepremičnin; kaj to pomeni za mlado populacijo in kakšne so napovedi za prihodnja obdobja in generacije.

4.1 TRG NEPREMIČNIN

Vsak, ki si želi nakupa nepremičnine, najema ali prodaje le-te, se sreča s trgom nepremičnin. Gre za mesto, kjer se srečujeta kupec in prodajalec nepremičnine. Poleg izvedbe nepremičninskega posla je trg nepremičnin namenjen predvsem informiranju o nepremičninskih vrednostih (Financnislovar.com, 2018).

Nepremičnina je osnovna dobrina, od drugih pa jo ločijo predvsem visoke cene. Cene se oblikujejo na trgu nepremičnin in se postopoma tudi spreminjajo. Dobro poznavanje razmer na trgu nepremičnin omogoča kupcu večje prihranke in prodajalcu večji dobiček. Informacije o prodajnih cenah so dostopne preko različnih portalov nepremičninskih agencij in drugih investitorjev (Gov.si, 2020). Oglaševana cena nepremičnin je v praksi velikokrat še spremenljiva in odvisna od dogovora med prodajalcem in kupcem, ki kočno ceno določita in potrdira s kupoprodajno pogodbo. Zato lahko trg nepremičnin še vedno opredelimo kot trg s fizično obliko, se pa velika večina prodajnih aktivnosti izvaja elektronsko ali preko nepremičninskih posrednikov (Financnislovar.com, 2018).

Za boljši vpogled v razmere na slovenskem trgu nepremičnin smo analizirali leto 2019, s pomočjo Poročil o nepremičninskem trgu Geodetske uprave RS (v nadaljevanju GURS) in s pomočjo podatkov o OECD, ki jih je povzela Zaletel (2020). Grafični prikazi in statistična analiza sta pripravljena s pomočjo podatkov Statističnega urada RS (v nadaljevanju SURS) in EUROSTAT. Pri analizi se bom dodatno osredinila na mikrolokacijo Ljubljana, ki je kot glavno mesto in največje univerzitetno središče tudi najpogosteje iskana, tu bi si mladi želeli nadaljevati svojo študijsko in karierno pot.

Po podatkih GURS (2020, str. 6) je slovenski nepremičninski trg v letu 2019 beležil visoko aktivnost, posebej stanovanjski. Rast se je najbolj očitno pokazala med leti 2013 in 2017. Tudi ob koncu leta 2019 se je trend nadaljeval, vendar v nekoliko zmernejšem obsegu. Rasle so tudi cene nepremičnin, čeprav počasneje kot v letu 2018. GURS (2020) dodatno ugotavlja, da so cene stanovanj celo presegle stanovanjski vrh iz leta 2008. V Ljubljani, za katero je že vrsto let značilna hitra rast cen stanovanj, so cene rabljenih stanovanj ostale razmeroma enake, cene novih pa so zrasle za petino.

Cenovna nedostopnost in pomanjkanje najemniških stanovanj v Sloveniji izvirata tudi iz velikega deleža lastništva. Slovenija je na omenjenem področju posebnost v primerjavi z drugimi državami članicami EU. Kot sem že nekajkrat omenila, je prehod v kapitalizem omogočil odkupe stanovanj po izredno ugodnih cenah. Prav tako sta bila gradnja hiš in ugodno jemanje posojil veliko bolj dostopna tudi mladim (Jesih, 2010, str. 12).

Glede na število kupoprodaj stanovanj v letu 2019 je opaziti rahel upad kupoprodajnih poslov v primerjavi s prejšnjima dvema letoma. Kakor navaja GURS (2020, str. 11), je bila večina novih stanovanj prodanih v Ljubljani z okolico in na slovenski obali. Na ostalih območjih Slovenije raste povpraševanje šele zadnji dve leti. Menimo, da so razlog za povečanje števila novogradenj na obrobjih in v drugih območjih Slovenije tudi visoke cene na območju Ljubljane in slovenske obale. Več o cenah stanovanjskih nepremičnin na območju Ljubljane je napisano v točki 4.1.2.

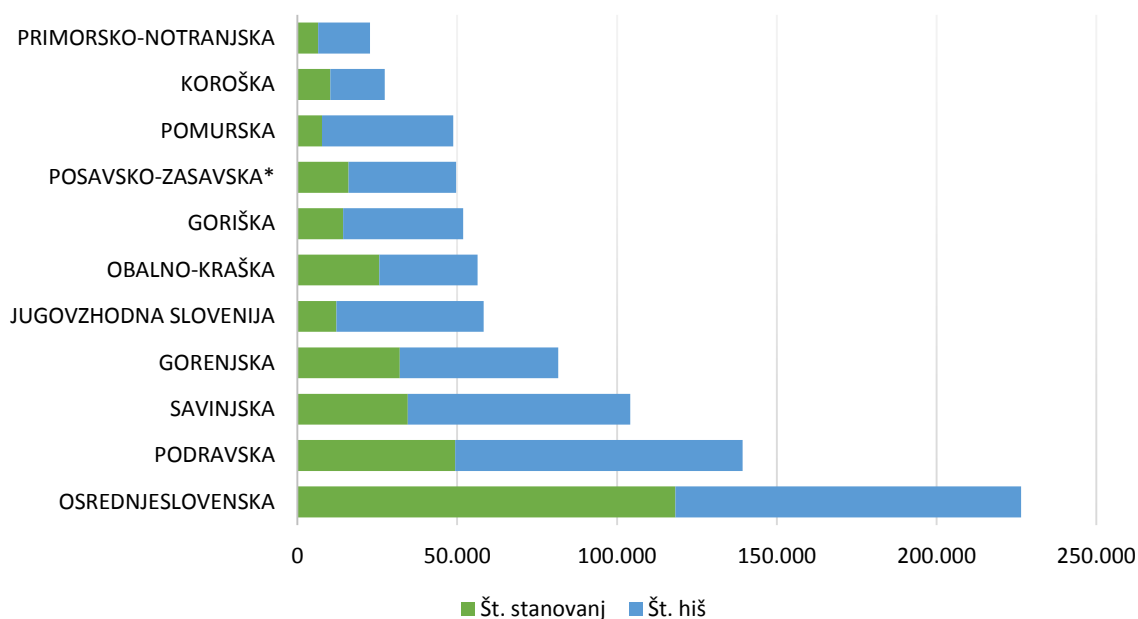
Trg nepremičnin v Ljubljani predstavlja največji trg nepremičnin v Sloveniji. Največ stanovanj, približno 10 % celotnega stanovanjskega fonda, najdemo prav v Ljubljani. Realizacija kupoprodajnih pogodb za stanovanjske enote v Ljubljani predstavlja eno četrtno vseh kupoprodajnih pogodb v državi. Iz tega lahko potrdimo, da je največ novogradenj prav v Ljubljani, ki si je po zadnji gospodarski krizi med 2009 in 2013 tudi najhitreje gospodarsko opomogla (Coinhab, 2020).

V nadaljevanju analize trga nepremičnin bomo ločeno obravnavali gradnjo stanovanjskih enot in njihove cene. Poudarek bo na Ljubljani, na katero se nanašajo tudi statistični podatki, uporabljeni v grafičnih prikazih za lažjo predstavitev ovir, s katerimi se srečujejo mladi, ki bi radi prišli do lastne nepremičnine.

4.1.1 Gradnja stanovanj

V Sloveniji je bilo v začetku druge polovice leta 2019 po podatkih GURS (2020, str. 40) registriranih približno 330.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah in nad 540.000 stanovanj v stanovanjskih hišah.

Grafikon 1: Število stanovanj in hiš po statističnih regijah Slovenije v 2019



* Statistični regiji Posavska in Zasavska sta zaradi nabora statičnih podatkov, zbranih s strani GURS-a, združeni.

Vir: lasten, povzeto po GURS (2020, str. 39)

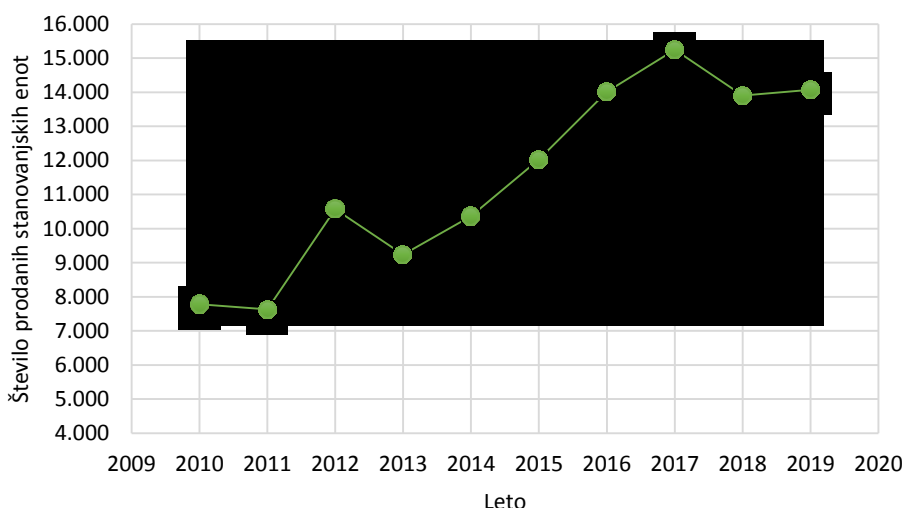
V grafu je prikazano število nepremičnin po statističnih regijah Slovenije v letu 2019. Iz podatkov je razvidno, da je največje število nepremičnin v Osrednjeslovenski regiji, kjer so po podatkih GURS (2020, str. 39) zabeležili skupno -226.528 stanovanjskih enot. Od tega so stanovanja predstavljala 52 % vseh stanovanjskih nepremičnin. Sledita ji Podravska s 139.349 enotami in Savinjska regija s 104.171 enotami.

Najnižji fond stanovanj in hiš ima Primorsko-notranjska statistična regija, ki vsega skupaj zajema 22.698 nepremičninskih enot. V primerjavi z Osrednjeslovensko regijo je to skoraj tri četrtine manj. Seveda pa ne smemo zanemariti gostote poselitve, ki je v Primorsko-notranjski regiji seveda nižja. Pogled na grafični prikaz števila nepremičnin nam pokaže, da je večje število stanovanj od števila hiš izključno v Osrednjeslovenski regiji. V vseh ostalih je razmerje ravno obratno, večinoma prevladujejo stanovanjske hiše, delež stanovanj pa je večinoma manjši od 40 %.

Mestna občina Ljubljana, kot del Osrednjeslovenske statistične regije, je kot že omenjeno največja ponudnica stanovanjskih enot. Je pa stanovanjska vrzel prav v Ljubljani največja, saj kljub povečani gradbeni dejavnosti število novih stanovanj ne dosega povpraševanja. V letu 2019 je bilo dokončno zgrajenih med 500 in 600 stanovanjskih enot, ki so bile prodane oz. rezervirane že med gradnjo. Še približno 1.000 jih je bilo v izgradnji, dokončala pa naj bi se v letih 2020 in 2021. Vsaj 70 % pa naj bi jih bilo že rezerviranih (GURS, 2020, str. 43). To nam pove, da je ponudba stanovanj na trgu popolnoma nezmožna zadostiti povpraševanje, katerega del so tudi mladi.

Po predstavljenih podatkih lahko trdimo, da v letu 2019 še vedno ni prišlo do normalizacije nepremičninskega trga, na katerem ne bo več premajhne ponudbe in presežnega povpraševanja. Presežno povpraševanje se kaže tudi v številu evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin in vrednosti kupoprodajnih poslov. S pridobljenimi podatki iz SURS smo oblikovali krivuljo, ki prikazuje gibanje števila prodanih stanovanjskih nepremičnin v zadnjih 10-ih letih.

Grafikon 2: Število prodanih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2009–2019



Vir: lasten, povzeto po SURS (2020)

Pogled na statistične podatke, predstavljene v grafu, nam pokaže, da je prodaja stanovanjskih nepremičnin po letu 2013 strmo rasla, vse do leta 2018, ko je prvič nekoliko padla, v letu 2019 le minimalno nakazala ponovno rast. Največ sklenjenih kupoprodajnih poslov stanovanjskih nepremičnin, kar 15.246, je bilo leta 2017. V letu 2019 se je prodaja zmanjšala za 7,71 %.

V Ljubljani je bilo po podatkih SURS (2020) v letu 2019 prodanih 2.155 rabljenih stanovanj. Novogradenj je bilo po podatkih GURS (2020, str. 43) med 500 in 600. Povprečno je bilo na voljo 2.705 stanovanj. Število mladih v starostni skupini 15–29 let je v Mestni občini

Ljubljana v letu 2019 znašalo 51.129 (SURS, 2020). Predpostavljamo, da se mladi med 15 in 25 let še ne odločajo za nakup lastne nepremičnine, zato v analizi niso zajeti. Starostna skupina med 25–29 let šteje 17.864 oseb. Če število mladih primerjamo s številom prodanih nepremičnin v letu 2019, lahko ugotovimo, da ima samo vsak osmi možnost nakupa stanovanja.

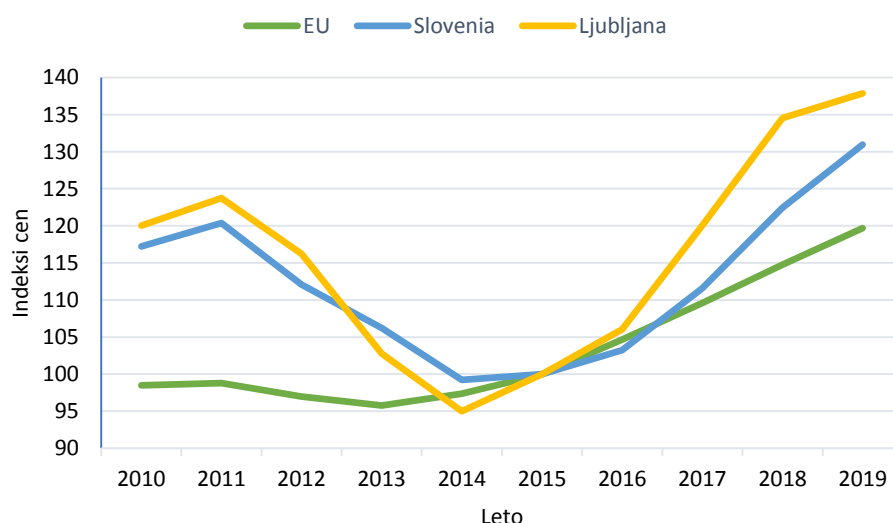
Poleg izrazito slabe ponudbe pa je na drugi strani enak ali še večji problem cena nepremičnin. Ker je povpraševanje tako obsežno, se cena nenehno dviga. V naslednji točki bodo analizirane cene nepremičnin in prikazano bo gibanje cen za obdobje zadnjih 10-ih let.

4.1.2 Cene stanovanj

Cene nepremičnin so se v prejšnjem letu povišale za 5,2 %. Najbolj izrazito so cene zrasle pri stanovanjskih nepremičninah, katerih rast je dosegala 8,0 %. Beležimo že peto zaporedno leto vztrajne rasti cen. Vrednost prodanih nepremičnin v letu 2019 je bila 1,3 milijarde EUR, kar je za približno 6 % več kot v letu 2018 (Zavec, 2020).

Glede na zbrane podatke iz EUROSTAT (2020) in SURS (2020) je pripravljen grafični prikaz gibanja indeksov cen stanovanjskih nepremičnin za zadnje desetletje. Izhodiščno leto (baza) je 2015, gibanje pa smo analizirali za EU, Slovenijo in Ljubljano.

Grafikon 3: Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin v obdobju 2010–2019 (2015 = 100)



Vir: lasten, povzeto po EUROSTAT (2020) in SURS (2020)

Od leta 2015 so cene stanovanj nenehno naraščale. Najvišja zabeležena rast je bila v letu 2018, ko je bil dosežen cenovni vrh. Cene na območju Slovenije so bile v letu 2018 v primerjavi z letom prej višje za 10,9 odstotnih točk, na območju EU za 5,18 odstotnih točk,

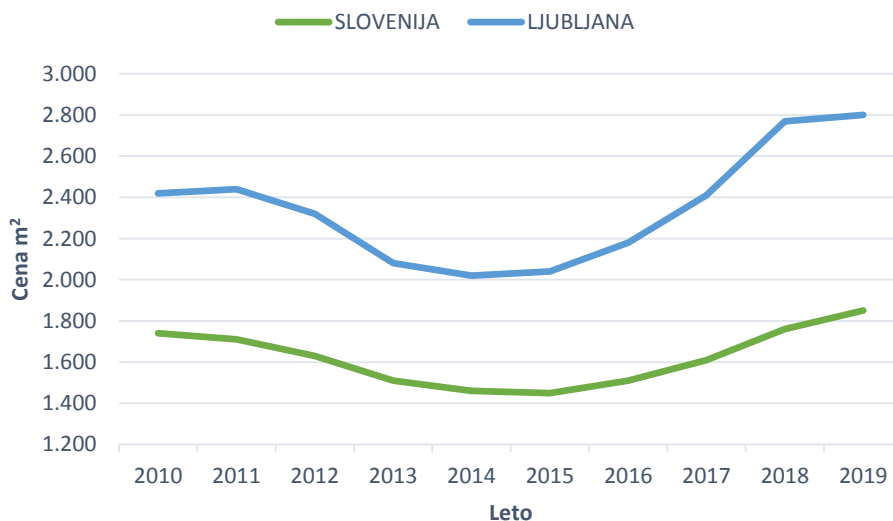
v Ljubljani pa kar za 14,52 odstotnih točk. V letu 2019 se je trg nekoliko umiril, kljub temu pa se je rast cen nadaljevala, vendar nekoliko počasneje.

Rast cen nepremičnin v Sloveniji je opaziti tudi na svetovnem nivoju. Družba Knight Frank, ki spremlja cene nepremičnin na globalni ravni, kakor povzemata Šimac in Smrekar (2019), je izpostavila celo najhitrejšo rast cen nepremičnin v letu 2018 prav v Sloveniji. Takšno rast sta v preteklih letih dosegala Hongkong in Islandija. Na lestvici je Slovenija krepko prehitela Avstrijo, Nizozemsko in Luksemburg, ki imajo za primerjavo višje osebne dohodke in višji standard bivanja.

Poleg novogradenj so v zadnjem desetletju rasle tudi cene rabljenih stanovanj. Večinoma so rasle nekoliko hitreje od cen novogradenj, izjema sta leti 2018 in 2011. V letu 2019 so se cene novih nepremičnin umirile in celo padle za 1,35 odstotne točke v primerjavi z letom prej. Na drugi strani so se cene rabljenih nepremičnin povzpele še višje in zrasle za kar 9,74 odstotnih točk (GURS, 2020).

Za Ljubljano je bila do leta 2018 značilna najhitrejša in najintenzivnejša podražitev stanovanj. Tudi umiritev cen je bila zato najbolj občutna prav v Ljubljani, ki je v letu 2019 beležila višje cene za 2,34 odstotne točke v primerjavi z letom prej.

Grafikon 4: Gibanje povprečne cene m² prodanega stanovanja v obdobju 2010–2019



Vir: lasten, povzeto po GURS (2013, str. 22, 2015, str. 32, 2020, str. 15)

Povprečna cena kvadratnega metra je v letu 2019 znašala 1.850 EUR, v primerjavi z letom prej se je povišala za 5,11 %. Bila je celo za 2 % višja od doslej najvišje cene iz leta 2008 (GURS, 2020, str. 14). V Ljubljani je v letu 2019 povprečna cena kvadratnega metra znašala 2.770 EUR, cene pa so prav tako presegle vrhunec iz leta 2008 (Šimac in Smrekar, 2019).

Povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja (1.850 EUR/m²) je bila leta 2019 za 400 EUR oz. 28 % v višja kot leta 2015. V prikazanem obdobju, od leta 2015 dalje, so cene stanovanj nenehno rasle. Največjo rast cen smo zabeležili leta 2018, ko so bile cene rabljenih stanovanj v primerjavi z letom prej – kljub zmanjšanju števila kupoprodaj – v povprečju višje za 9 %. Rast cen stanovanj se je leta 2019 kljub umiritvi trga nadaljevala nekoliko bolj zmerno. Povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države je bila v primerjavi z letom 2018 višja za 5 % (GURS, 2020, str.14).

Ob koncu povzemamo, da se je v letu 2019 slovenski trg nepremičnin z nekaj izjemami precej umiril. Cene so sicer nekoliko narasle in nadaljevale trend rasti. Umiritev trga pa je še posebej vidna v Ljubljani, ki velja za najlikvidnejši nepremičninski trg v Sloveniji. Še vedno pa ni zaznati nobene regulacije s strani države, ki bi mladim olajšala pridobitev stanovanja. S tem ovržemo hipotezo H2: Slovenija je v zadnjem obdobju sprejela ukrepe, ki uspešno pripomorejo k reševanju stanovanjske problematike med mladimi. Z analizo nepremičninskega trga je namreč prikazano, da je slovenski nepremičninski trg prepuščen prostemu delovanju.

Poleg samega delovanja nepremičninskega trga se mladi srečujejo še z drugimi izzivi, ki vplivajo na njihove možnosti dostopa do primernega bivališča. Ti bodo predstavljeni v naslednji točki. V točki 4.3 bo prikazan tudi praktični primer izziva, ki skupaj s stanjem slovenskega nepremičninskega trga kroji stanovanjsko problematiko med mladimi.

4.2 IZZIVI MLADIH

Stanje na nepremičninskem trgu ni edini dejavnik, ki vpliva na dostop mladih do primernega stanovanja. Velik pomen na razlike med mladimi imajo brezposelnost, dohodek mladih in kreditna sposobnost, ki pa je posredno odvisna od zaposlitve in dohodka. Gre za izzive, ki lahko mladim precej otežijo pot do lastne nepremičnine ali ugodnega najema, v kolikor se z njimi težje spopadajo.

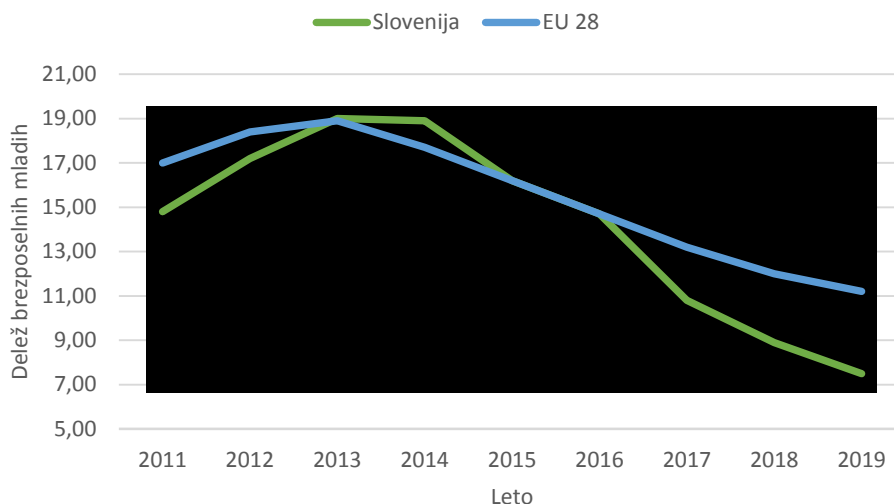
4.2.1 BREZPOSELNOST

Mladi so v Sloveniji izredno podvrženi negotovim oblikam zaposlitve. Velikokrat se negotovost nadaljuje tudi v trideseta leta. Poleg negotovih načinov zaposlovanja razmere dodatno zaostrejejo neustrezno urejena stanovanjska politika, visoke cene stanovanj in seveda brezposelnost (Baumkirher, 2015).

Brezposelnost med mladimi stanovanjsko krizo le še pogloblja. V primeru, da služb primanjkuje, je vsakršna možnost za osamosvojitve popolnoma nedosegljiva. V nadaljevanju je na osnovi podatkov, pridobljenih s spletnega portala EUROSTAT, grafično prikazano stanje brezposelnosti mladih v Sloveniji. Za primerjavo je prikazana tudi krivulja

brezposelnosti v EU, ki združuje 28 držav članic (upoštevala sem kvoto, kjer je Velika Britanija še vedno vključena kot država članica).

Grafikon 5: Delež brezposelnih mladih v obdobju 2011–2019



Vir: lasten, povzeto po Eurostat (2020)

Brezposelnost od leta 2011 pada, tako na ravni Slovenije kot celotne EU. Trend upadanja brezposelnosti med mladimi v Sloveniji je še posebej izrazit med leti 2016 in 2019, kjer je celo presegel splošni trend upadanja brezposelnosti v EU.

V letu 2019 je tako bilo med mladimi 12.800 brezposelnih, kar je 3.000 manj kot prejšnje leto in kar 23.200 manj kot leta 2013, ko je krivulja brezposelnosti za Slovenijo dosegla vrh. Na ravni EU je bilo leta 2019 brezposelnih mladih 5.320.600. To pomeni, da Slovenija zajema 0,24 % delež brezposelnih mladih v EU.

Izpostavili bi še podatek o brezposelnosti med mladimi, ki zaključijo terciarno izobraževanje. Število brezposelnih je v letu 2019 znašalo 7.300. Delež brezposelnih s terciarnim izobraževanjem je še vedno visok, le-ta znaša kar 57,03 % (EUROSTAT, 2020).

4.2.2 DOHODEK MLADIH

V letu 2019 je bilo med prebivalstvom v Sloveniji 309.457 mladih (15–29 let). Po podatkih Eurostata (2020) je bilo zaposlenih za nedoločen čas 59,5 % in za določen čas 40,5 %. Terciarno izobrazbo v starostni skupini 30–34 let je doseglo 44,9 % mladih.

Svetin (2019) navaja, da znaša povprečna mesečna bruto plača mladih v obravnavani starostni skupini 1.300 EUR bruto, kar znaša 70,59 % povprečne bruto mesečne plače vseh zaposlenih v Sloveniji.

Po podatkih SURS (2019) je bila stopnja revščine v letu 2018 med mladimi 11,7 %, in sicer za 1,6 % nižja kot med preostalim prebivalstvom. Življenje na splošno so mladi ocenili kot precej dobro, s povprečno oceno 8,1 na lestvici od 0 do 10. Za primerjavo je samoocena preostalega prebivalstva znašala 7,3 (Svetin, 2019).

Iz podatkov je bilo ugotovljeno, da je velik delež mladih prejemal nižjo bruto mesečno plačo od preostalega dela prebivalstva, ta trend se nadaljuje tudi danes. Sicer je povprečna bruto plača v obdobju zadnjih desetih let rasla, tudi država je posegala v plačni sistem z višanjem minimalne osnove. Menimo pa, da je realna ocena rasti plač med mladimi z upoštevanjem inflacije vseh življenjskih potrebščin zanemarljivo nizka.

Poleg tega, da plača vpliva na kakovost vsakdanjega življenja, je to ključen dejavnik, preko katerega mladi vstopajo na pot osamosvojitve. Ne samo v dohodkovnem smislu, plača deluje kot najpomembnejši pogoj za pridobitev stanovanjskega posojila za nakup lastne nepremičnine.

4.2.3 KREDITNA SPOSOBNOST

Menimo, da je najpogostejši izziv mladih prav pridobitev stanovanjskega kredita. Le-ta je neposredno povezano z dohodkom mladih, brezposelnostjo in stanjem na nepremičninskem trgu. Posamezniku omogoča nakup nepremičnine in obročno odplačevanje odobrenega zneska skozi večletno obdobje.

Pridobitev posojila imenujemo tudi kreditna sposobnost posameznika. Gre za izračun, ki poda oceno, ali bo prosilec zmožen kredit vrniti v celoti (s prištetimi obrestmi) in pravočasno. Na podlagi izračuna se določi največja višina mesečne anuitete (Nova KBM d.d., 2020). Kreditna sposobnost mladih je zagotovo del stanovanjske problematike, ki se je ob koncu letu 2019 zaostрила s sprejetjem novih omejitev kreditiranja prebivalstva, ki jih je postavila Banka Slovenije. Pridobitev posojila je namreč v največji meri odvisna od rednega mesečnega prihodka in zanesljive oblike zaposlitve.

Mladi se zaposlujejo preko študentskih servisov in drugih posrednikov ter predvsem za določen čas, saj je pogodba za nedoločen čas težko dosegljiva (Mladinski svet Slovenije, 2010, str. 11). Poleg tega se je spremenila tudi kultura zaposlovanja, ki predvideva veliko več fluktuacije med zaposlitvami na karierni poti posameznika. Prav zato so pogodbe nemalokrat strukturirane le za določeno časovno obdobje. Kar pa posledično onemogoča pridobivanje ugodnega stanovanjskega kredita.

Banke ponujajo široko paleto posojil, ki se je oblikovala na podlagi vedno večjega povpraševanja. V zadnjih dveh desetletjih so bančna posojila doživela razcvet. Dolgoročnost kreditov se je podaljšala iz 5–10 let na 20–30 let. Eden pomembnejših razlogov za kreditno aktivnost bank so tudi nizke obrestne mere, ki so v letu 2019 po

podatkih Zveze potrošnikov Slovenije za nakazilo v vrednosti 5.000 EUR in trajanje depozita za obdobje dveh let znašale med 0,01 % in maksimalno 0,37 % (Zveza potrošnikov Slovenije, 2019). To pomeni, da se zaradi takšne spremembe politike varčevanja depoziti ne izplačajo več, bolj smiselno je kreditiranje.

Znesek, ki so ga banke pripravljene odobriti, je v primerjavi s ceno stanovanja navadno daleč prenizek. V letu 2019 so banke, kot že predhodno omenjeno, zaostriale pogoje za pridobitev stanovanjskih in potrošniških kreditov. Višina posojil se je omejila na letni dohodek kreditojemalca. Razmerje med letnim neto dohodkom in letno višino zneska vračila kredita ne sme biti večje od 50 % za tiste, ki imajo do 1.700 EUR neto plače (Željan, 2020). Ukrepi naj bi bili namenjeni predvsem zaščiti potrošnikov in zaježitvi pretiranega zadolževanja prebivalstva.

Poleg nizkih zneskov banke zahtevajo tudi zavarovanje kreditov, kar za posameznika pomeni dodatno obveznost in neenake možnosti pri najemu posojila. Zavarovanje kredita je mogoče opraviti preko zavarovalnice s porokom ali hipotekarnim posojilom (Združenje bank Slovenije, 2019). Za mlade to pomeni dodatno oviro in obremenjevanje družine, saj si sami navadno hipoteke na del premoženja ne morejo privoščiti.

Ena pomembnejših sprememb na področju stanovanjskega kredita, ki po našem mnenju v največji meri vpliva na kreditno sposobnost prebivalstva, je uvedba omejevanja višine obroka kredita. To pomeni, da mora kreditojemalcu po plačilu mesečne obveznosti iz naslova kredita na bančnem računu ostati minimalna neto plača (Združenje bank Slovenije, 2019).

Za prebivalstvo in tudi za mlade so to precej slabi pogoji kreditiranja, ki zelo otežujejo možnosti pridobitve kredita. Združenje bank Slovenije (2019) je ocenilo, da bo imela omejitev kreditiranja širše posledice tudi na zmanjšanje potrošnje v maloprodaji in na otežen nakup novih stanovanj, kar posledično pomeni tudi nižje prihodke državi.

4.3 PRAKTIČNI PRIMER IZZIVOV MLADIH IN STANOVANJSKEGA TRGA

V nadaljevanju je predstavljen izračun, ki najbolj nazorno prikazuje kreditno sposobnost mladih, kot izziv, ki je neposredno odvisen od dohodka in stanovanjskega trga. Izračun se nanaša na leto 2020 z upoštevanjem zadnjih zakonodajnih sprememb. Uporabljeni so podatki, ki so že bili navedeni v 3. poglavju. V obravnavo je vzeta zadnja dostopna povprečna mesečna bruto plača med mladimi, torej 1.300 EUR (Svetin, 2019) in povprečna cena kvadratnega metra v Ljubljani v višini 2.770 EUR/m² (GURS, 2020). Dodatna predpostavka, vključena v izračun, je, da se mladi pri nakupu prve nepremičnine odločajo za nepremičnino v velikosti med 40 in 50 m². Za izračun je uporabljeno stanovanje v velikosti 40 m².

Nakupna cena stanovanja v omenjeni velikosti znaša 110.800 EUR, brez upoštevanja vseh pridruženih stroškov¹. Glede na večino bančnih politik dodeljevanja stanovanjskih kreditov lahko posameznik zaprosi za stanovanjski kredit le v višini med 80 % in 85 % ocenjene vrednosti nepremičnine². Za primer je vzeta meja 85 % in predpostavka, da je prodajna cena stanovanja tudi ocenjena vrednost stanovanja. Oseba tako lahko pridobi posojilo v višini največ 94.180 EUR za dobo odplačevanja 20 let.

Izbrana banka kreditojemalka bo za osnovo vzela povprečno neto mesečno plačo posameznika, ki v našem primeru znaša 896,07 EUR. Po zadnji sprejeti zakonodaji bo najvišji mesečni obrok, ki ga prosilec lahko dobi (z ozirom, da mora po odvedenem mesečnem obroku na računu ostati 76 % minimalne bruto plače, kar znaša 714,84 EUR), znašal približno 180 EUR (v primeru niso upoštevani vsi dodatki in nadomestila plače).

Če bo banka prosilcu odobrila stanovanjski kredit za dobo 20 let, bo ta pridobil največ 43.200 EUR kredita, kar pokrije manj kot polovico potrebnega zneska. Kljub pomoči staršev ali delnim prihrankom, zagotovitvi poroka in stabilni zaposlitvi je nakup nepremičnine za mlade praktično nemogoč. S tem potrjujemo hipotezo H3: Neugodno razmerje med plačo in ceno stanovanj je glavni vzrok za stanovanjsko problematiko.

Izzivi mladih so pomembni. Uspešno spopadanje z njimi je poleg posameznikovih zmožnost in nepredvidljivih okoliščin, ki se še lahko pojavljajo v življenju mladih, možno tudi s pomočjo države in ustreznih ukrepov na področju stanovanjske politike. Prav zaradi posledic, ki jih prinaša neustrezno oz. pomanjkljivo postavljen sistem zagotavljanja človekove pravice do dostojnega bivanja – morda je to le odraz trenutnih razmer – se v diplomskem delu odločimo raziskati in predstaviti nekaj praks iz držav (članic EU), preko katerih države dosegajo pozitivne učinke na področju stanovanjskega vprašanja mladih.

¹ Med pridružene stroške štejemo: davčne obveznosti, stroške notarja, vpisa v zemljiško knjigo, ipd.

² Ocenjena vrednost nepremičnine je tista, ki jo določi cenilec nepremičnine. Slednji je lahko določen s strani izbrane banke kreditodajalke, ali ga mora najeti sam kreditojemalec.

5 STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH IN PREGLED PRAKS REŠEVANJA LE-TE IZ TUJINE

V tem poglavju bodo predstavljene dobre prakse na področju reševanja stanovanjske problematike v treh evropskih državah, to so: Velika Britanija, Avstrija in Francija. Navedene države so izbrane, ker smo pri izboru poskušali poiskati različna področja, na katera sprejete politike neposredno delujejo. Velika Britanija uspešno rešuje dostop do lastniških stanovanj z urejenim področjem financiranja in kreditiranja, Avstrija ima vzpostavljen dobro delujoč sistem neprofitnih stanovanj in gradbeni sektor, Francija pa je stanovanjsko politiko usmerila na področje regulacije najemniškega trga.

Poleg tega je na izbor držav vplivala tudi njihova umeščenost v evropski prostor, za katerega predpostavljamo, da velja podobna gospodarska politika. Zavedamo se, da države sicer sodijo v različne pravne in upravne kulture, vendar smo se v raziskovanju osredinili na dobre prakse iz stanovanjskega področja, ki jih obravnavamo neodvisno od upravnih ureditev držav. Izpostavljamo in povezujemo prakse, ki imajo neposredni vpliv na ekonomsko stanje trga nepremičnih in populacije mladih.

5.1 VELIKA BRITANIJA

Velika Britanija se sooča s težavami na nepremičninskem trgu že vrsto let, kar dokazuje tudi raziskava Univerze Heriot-Watt, ki jo povzema BBC (2019). V raziskavi je ugotovljeno, da 3,6 milijonov Britancev živi v prenatrpanih domovih, 2,5 milijona ljudi si ne more privoščiti najemnine ali hipoteke. 2,5 milijona Britancev si ne more privoščiti lastne nepremičnine, zato jim ne ostane drugega kot življenje pod deljeno streho, največkrat s starši ali skrbniki. 1,4 milijona prebivalcev se sooča s slabimi stanovanjskimi razmerami, kar 400.000 pa jih živi v brezdomstvu, ali pripada rizični skupini, ki bi se lahko v prihodnosti znašla v takšnih razmerah (BBC, 2019).

Rast cen nepremičninskega trga je v zadnjih petih letih v povprečju znašala 4,6 %, kar še dodatno otežuje nakup nepremičnin (HM Land Registry, 2020). Hilber in Schöni (2016) ugotavljata, da se je v zadnjih 40-ih letih vrzel med višino dohodkov in višino stanovanjskih stroškov vse bolj poglobljala. V nasprotju z dohodki so višine najemnin in cene stanovanjskih nepremičnin rasle z višjo stopnjo. To še posebej vpliva na mlade in druge ranljive skupine, ki se soočajo z nižjimi ali vsaj povprečnimi dohodki (Hilber in Schöni, 2016).

Omenjene razmere povzročajo stanovanjski problem v britanskem prostoru in kličejo po ukrepih stanovanjske politike. V nadaljevanju so na kratko opredeljeni glavni stebri stanovanjske politike, ki so se oblikovali glede na težave na stanovanjskem trgu.

Prvi steber so socialna stanovanja. Zagotavljanje le-teh sega že v leto 1919. Lokalne oblasti so ključni organ pri zagotavljanju socialnih stanovanj. Ta so pripomogla k boljšemu domovanju gospodinjstev z najnižjimi dohodki, hkrati pa k delni ustavitvi privatizirane gradnje neprofitnih stanovanjskih enot. Sčasom pa se je začela kazati tudi slaba stran življenja v takšnih soseskah, mladostniki so bili velikokrat diskriminirani na karierni poti in pri pridobitvi potrebnih poklicnih kvalifikacij (Hilber in Schöni, 2016, str. 12).

Učinkovitost ukrepa socialnih stanovanj znižuje tudi dolg čakalni seznam. Slednji je posledica nizkih cen socialnih stanovanj, ki precej odstopajo od tržne. S tem postane gradnja socialnih stanovanj nepriljubljena, upravičence iz čakalnega seznama pa se izbira po iznajdljivosti in vztrajnosti, prej kot po dejanski stopnji ranljivosti (Hilber in Schöni, 2016, str. 12).

Naslednji steber britanske stanovanjske politike je »Right-to-Buy« ali t. i. pravica do nakupa nepremičnine. Politika »Right-to-Buy« omogoča prosilcem subvencijo pri nakupu lastne nepremičnine. Posledično se je od njene uvedbe 1980 začel porast lastništva, tudi nekaj najboljših skladov s socialnimi stanovanji se je tako spremenilo v zasebno lastništvo. Poleg prednosti, ki jih lastniško stanovanje prinaša ranljivejšim skupinam, ima politika tudi negativne dejavnike. Najemniki postanejo lastniki, s tem se vsaj v skupini ljudi z nižjimi dohodki potreba po dodatni nepremičnini zmanjša ali celo neha. Slednje slabo vpliva na podjetništvo posameznika, trg dela in interes za investicije v gradnjo takšnih (ugodnejših) stanovanjskih objektov (Hilber in Schöni, 2016, str. 13).

»Help-to-Buy« je tretji steber stanovanjske politike, ki je bila predstavljena leta 2013. Njen cilj je spodbuditi povpraševanje po stanovanjih. Sestavljali so jo štirje finančni instrumenti: lastniška posojila, hipotekarna jamstva, deljeno lastništvo in nakup – shema, ki kupcem omogoča nakup novogradnje s pologom v višini le 5 % od prodajne cene nepremičnine (Hilber in Schöni, 2016, str. 14). Več o shemi »Help-to-Buy« je predstavljeno v nadaljevanju. Slednjo obravnavamo tudi kot najboljšo prakso reševanja stanovanjske problematike med mladimi v Veliki Britaniji.

Hilber in Schöni (2016, str. 15–16) kot zadnji steber britanske stanovanjske politike postavljata stanovanjsko davčno politiko. Davki pomembno vplivajo na cenovno dostopnost stanovanj. Večina lokalnih izdatkov v Veliki Britaniji se financira iz nepovratnih državnih sredstev, ki so razdeljena glede na razvitost posamezne regije, saj je cilj države zagotoviti enakomerno razvitost celotne države. Slednje v praksi pomeni, da mesta, ki so bolj razvita, dobijo manj sredstev in imajo manj možnosti za investicije v gradnjo objektov, čeprav je povpraševanje po nepremičninah v mestih največje.

Lokalne oblasti nato sredstva razporejajo v razvoj, kar velikokrat otežujejo lastniki že obstoječih domovanj in lastniki večjih ozemelj ter predstavniki lokalnih političnih strank, ki

računajo na ponovno izvolitev. Davek, ki pripada izključno lokalnim skupnostim, je davek na vrednost nepremičnine. Slabost omenjenega davka pa je, da je njegova zbrana vrednost premalo materialna za posamezno lokalno oblast, da bi lahko pozitivno vplivala na razvoj nepremičninske ponudbe Hilber in Schöni (2016, str. 15–16).

Zaradi nezadostnosti sredstev, zbranih z davkom na vrednost nepremičnine, je bil uveden davek na promet nepremičnin (angl. Stamp duty land tax – SDLT). SDLT je davek, ki ga plača kupec nepremičnine in se obračuna kot odstotni delež od nakupne cene nepremičnine. Vsebina davka je bila v letu 2014 dopolnjena, postavljen je bil nov sistem obdavčevanja z davčno kapico. Dopolnitev je bila potrebna, saj se je mobilnost prebivalstva zaradi višjih cen nepremičnin v obdobju po uvedbi SDLT znižala za 2–3 %. S prenovo davčnega sistema so dosegli redni prihodek lokalnih skupnosti. Z zagotovitvijo konstantnega priliva lokalnim skupnostim so se pokazali tudi pozitivni vplivi na investicije v nove nepremičninske enote (Hilber in Schöni, 2016, str. 15–16).

Kakor že omenjeno, smo za primer dobre prakse na stanovanjskem področju v Veliki Britaniji izbrali shemo »Help to Buy«, ki je po zadnjem zapisu Joanne Partridge (2020), povzetem po najnovejši raziskavi English Housing Survey, pripomogla k povišanju lastništva med mladimi med 25 in 34 let. Delež lastnikov stanovanj v omenjeni starostni skupini se je končno približal deležu najemnikov zasebnih stanovanj v isti starostni skupini. V obdobju od leta 2003 do 2004, ko je delež lastnikov med mladimi znašal približno 59 %, je v nadaljevanju strmo padal, v letu 2013 se obdržal in nekaj let je bil precej konstanten, v letu 2019 se začel ponovno dvigati. Gibanje deleža najemnikov zasebnih stanovanj je bilo ravno nasprotno.

Shema »Help To Buy« je sestavljena iz treh različnih programov, ki so namenjeni tistim, ki prvič kupujejo svoj dom, pa tudi tistim, ki ga že imajo. »Help To Buy ISA« je program, ki omogoča oplemeniteno varčevanje prihrankov za nakup nove nepremičnine. Upravičenci so vsi, ki ob vstopu v shemo ne posedujejo nepremičnine. Bistvo je, da država prihranke posameznika oplemeniti z do 25 % vplačanega depozita. Za nove člane se je program zaključil v letu 2019, deloval pa bo še do vključno leta 2029 (Help To Buy, 2020). Ta program sicer ne omogoča pridobitve velikih količin denarja, je pa motivacijsko orodje, ki spodbuja mlade k varčevanju za svoje domove, za katerega so nagrajeni, hkrati pa dopušča možnost združevanja s preostalimi možnostmi, ki jih ponuja »Help To Buy«.

Naslednji program je podelitev lastniškega posojila (orig. Equity loan). Država omogoča lastniško posojilo v višini 20 % (v Londonu 40 %) nakupne vrednosti nepremičnine. Upravičenec je lahko vsak, ki kupuje novo nepremičnino, mora pa imeti lastna sredstva v višini 5 % nakupne vrednosti nepremičnine. Preostalo vrednost pridobi preko hipotekarnega posojila. Odplačilo obresti iz posojila je prvih pet let odloženo, po petem letu pa začne plačevati mesečno obrestno mero v višini 1,75 % lastniškega posojila. Vsako

naslednje leto se dodatno obračuna nadomestilo v višini 1 % posojila. V primeru prodaje nepremičnine je potrebno posojilo, pridobljeno s strani države, vrniti v celoti. Ob tem mora posameznik upoštevati še, da so stroški povračila posojila fleksibilni glede na vrednost nepremičnine. To pomeni: če je nepremičnini zrasla vrednost, se sorazmerno poveča tudi višina povračila in obratno (Help to buy, 2020).

Programu lastniškega posojila se v prihodnosti obetajo spremembe, ki bodo omogočale prijavo nanj samo še tistim, ki prvič kupujejo nepremičnino in niso že lastniki. V tem primeru bo poudarek predvsem na mladih. Bistvena sprememba pa bo omejitev upravičenosti do sheme po nakupni ceni nepremičnine (Taylor Wimpey plc, 2020).

Zadnji program sheme je skupno lastništvo (ang. Shared ownership). Namenjeno je tistim, ki si ne morejo privoščiti 100 % hipoteke na nepremičnino. Program omogoča nakup od 25 % do 75% dela nepremičnine. Preostali del pa se pokriva z najemnino. Kasneje se lahko deleže dokupuje. Program je precej ugoden za mlade, hkrati pa ponuja dobre pogoje tudi starejšim od 55 let, ki se v program lahko vključijo, za razliko od ostalih pa slednjim pri nakupu 75 % deleža nepremičnine ni potrebno plačevati najemnine za preostalih 25 % nepremičnine (Help to Buy, 2020).

Poleg sheme »Help To Buy« je k dvigu števila lastništev med mladimi pripomogel tudi odlog davka na promet nepremičnin (SDLT) za kupce stanovanj, ki prvič kupujejo lastno domovanje. Ta je bil uveden leta 2017 in je omogočil oprostitev plačila davka na promet nepremičnin za vse, ki prvič kupujejo nepremičnino pod pogojem, da bodo tam tudi bivali, cena te pa ne presega 300.000 GBP (HM Revenue in Customs, 2018).

Predstavljen praksa je bila utečena kar nekaj let, da so se pokazali prvi pozitivni učinki. V literaturi je bilo v preteklosti zaznati celo nekaj kritik, ki so izpostavljale predvsem dvig cen nepremičnin kot posledico sheme. Številke sedem let kasneje pa vendarle kažejo spodbujajoč rezultat, tako se je na področju nepremičnin med mladimi končno pokazal napredek in jim omogočil boljšo prihodnost na področju osamosvajanja.

5.2 AVSTRIJA

Mladi v Avstriji se soočajo s podobnimi težavami pri iskanju stanovanja kot v drugih evropskih državah. Zasebni sektor ponuja visoke cene najemnin in začasne pogodbe, ki omogočajo večkratno višanje pogodbene najemnine. Ponudba manjših stanovanj, ki so dostopna mladim, je premajhna – predvsem v urbanih središčih (UIV Urban Innovation Vienna GmbH, 2020). V nasprotju z zasebnim najemniškim sektorjem pa je sektor socialnih najemnih stanovanj dobro razvit in – kar je najpomembnejše – funkcionalen in učinkovit.

Za avstrijski nepremičninski trg je značilna nizka stopnja lastništva, večja pozornost se namenja najemniškemu trgu, še posebej je razvit trg socialnih stanovanj. Sistem socialnih

stanovanj je v Avstriji v primerjavi z ostalimi državami članicami EU najbolj učinkovit. Kvaliteta socialnih stanovanjskih enot je primerljiva z ostalimi profitnimi ponudniki stanovanjskih enot. Poudariti je potrebno, da je Avstrija veliko vlagala v trg socialnih stanovanj. Posredovanje države pri regulaciji trga nepremičnin je bil in je še glavni element avstrijske stanovanjske politike (Mundt, 2018, str. 13). Trg socialnih stanovanj je sestavljen iz dveh akterjev, ki zagotavljata najemnine pod tržnimi cenami; neprofitnih stanovanjskih skladov, katerih stanovanja najdemo po vseh avstrijskih regijah, in občinskega najemniškega sklada, ki ima večino stanovanj lociranih na Dunaju (Mundt, 2018, str. 13–14).

Neprofitni stanovanjski skladi (ang. Limited-profit housing associations, LPHA) imajo v Avstriji velik vpliv na izpolnjevanje povpraševanja po nepremičninah. Poleg tega, da imajo v lasti velik del najemnega sektorja, letno zgradijo med 15 in 16.000 novih stanovanj, kar znaša med tretjino in četrtno vseh novogradenj v Avstriji. Gre za zasebne družbe, katerih poslovni model je orientiran na širšo družbeno blaginjo bolj kot na dobiček. Da se takšen poslovni model lahko zagotavlja in realizira je oz. mora biti delno reguliran s strani države (The Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations, 2018).

Socialna stanovanja so široko dostopna prebivalstvu. Omejitev temeljnega dohodka je postavljena visoko, tako je do socialnega stanovanja upravičenih med 70 in 80 % populacije. Stanovanja v lasti občinskega stanovanjskega sklada imajo strožje pogoje za pridobitev in so primarno namenjena ranljivejšim skupinam in najnujnejšim primerom. Sicer se dostop med mesti nekoliko razlikuje, vendar so izvajalci dobro premislili delovanje, tako tudi na primeru Dunaja lahko vidimo kakovostna stanovanja, razpršena po vseh okrožjih mesta, kar ustvarja uravnoteženo družbeno strukturo. S tem se je država izognila diskriminaciji in nastajanju getov (Mundt, 2018, str. 15).

Sektor socialnih stanovanj je najbolje razvit v glavnem mestu Dunaj, kjer je tudi največ povpraševanja med mladimi. Model socialnih najemnih stanovanj kot dobra praksa, ki je velikokrat uporabljena za reševanje stanovanjske problematike v domači in tuji literaturi, je poimenovan Dunajski stanovanjski model. Med raziskovanjem dobrih praks za pričujočo nalogo je to bila zagotovo najpogosteje omenjena dobra praksa, ki pa je žal ni tako enostavno implementirati v druge pravne in ekonomske sisteme držav.

Stanovanjska politika upravljanja z novogradnjami in najemnimi socialnimi stanovanji se je na Dunaju začela po prvi svetovni vojni. Primanjkovalo je stanovanj, država pa ni prevzela odgovornosti za gradnjo, zato so to prevzele lokalne oblasti in posamezne družbe. Danes približno polovico socialnih stanovanj na Dunaju obvladujejo neprofitni stanovanjski skladi, preostalo polovico pa mestna uprava. Skupaj predstavljajo polovico celotnega stanovanjskega fonda v prestolnici. Dunajčani so splošno zadovoljni s svojimi

stanovanjskimi razmerami. Četudi je ponudba v zadnjih letih nekoliko slabša, je zadovoljstvo z bivalnimi razmerami in ceno še vedno prisotno (Kralj, 2015).

Poleg neprofitnih stanovanjskih skladov je država izrazila podporo socialnemu sektorju. Kljub pritiskom, ki se večkrat pojavljajo s strani posameznih interesnih skupnosti ali profitnih družb, država ni nikoli dala slutiti, da bi trg prepuščala večinsko zasebnemu sektorju. Še manj naklonjenosti pa je pokazala privatizaciji socialnih stanovanj, kar se je dogajalo po številnih evropskih mestih (Kralj, 2015). Prednostna vloga socialnih stanovanj v državni politiki je poudarjena tudi na področju davčne zakonodaje. Glavni vir financiranja so namreč dohodnina, davek od dohodkov pravnih oseb in stanovanjski prispevek, ki je obvezen za vse zaposlene državljane (Forrest, 2019).

Kljub dobri stanovanjski politiki je Dunaj vedno bolj izpostavljen preseljevanju in posledično vse večjemu povpraševanju po socialnih stanovanjih. Čakalne dobe se daljšajo, kljub temu pa so v primerjavi s Slovenijo še vedno znosne. Najemnine, cene in stanovanjski stroški ostajajo glede na dohodek nižji kot v drugih evropskih mestih (Kralj, 2015). Po podatkih lokalne oblasti kar 62 % prebivalcev Dunaja živi v socialnih stanovanjih (Forrest, 2019). Glede na to, da je Dunaj glavno mesto in metropola, kjer je ponudba delovnih mest največja v celotni državi, kupna moč tudi, je delež uporabnikov socialnih stanovanj še vedno izrazito visok.

Še ena značilnost Dunajskega stanovanjskega modela, po čemer se razlikuje od drugih evropskih mest, je sistem subvencioniranja. Pri drugih stanovanjskih politikah so subvencije večinoma usmerjene v posameznike v obliki raznih socialnih transferjev in stanovanjskih dodatkov. Na Dunaju pa se subvencije usmerjajo v gradnjo, objekte. Strinjanje z omenjenim načinom subvencioniranja je izpostavila tudi predavateljica Centra za javne finance in infrastrukturne politike na Dunajski tehnični univerzi, ki jo povzema Kralj (2015). Ta poudarja prednosti subvencij, umerjenih v gradnjo. Slednje pripomorejo k usmerjanju kakovosti gradnje, inovativnim stanovanjskim konceptom, spodbujanju novih načinov sobivanja in pri določanju novih okoljskih standardov.

Projekt, ki je še posebej zanimiv za mlade iskalce stanovanja, je tudi program SMART. Gradnja SMART-stanovanj je omogočila veliko dodatnih stanovanjskih enot, ki so popularna predvsem med mladimi, omogočajo namreč dobro razmerje med kakovostjo in ceno, dobro postavitev in moderno arhitekturo. Upravičenost do takšnega stanovanja pa je pogojena z dvoletnim bivanjem v istem stanovanju kot primarni najemnik. Ta pogoj je med mladimi sicer deležen precejšnjih kritik, saj omogoča boljše možnosti tistim, ki stanovanje že imajo ter otežuje dostop do stanovanja prosilcem, ki pogoja ne morejo izpolnjevati (The Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations, 2018).

Povzamemo lahko, da lokalne oblasti veliko pripomorejo k širitvi stanovanjskega fonda, ki je osnova za boljši življenjski standard prebivalstva in s tem tudi mladih. Čeprav država ni namenjala posebne pozornosti področju stanovanjske politike, so lokalne oblasti in neprofitni stanovanjski skladi izkoristili vse možnosti za samostojen razvoj. Prebivalstvo je sistem dobro sprejelo in potrdilo njegovo funkcionalnost. Kakor piše Forrest (2019), so mladi pripravljeni čakati tudi nekaj let, če je to potrebno, za vključitev v sistem socialnih stanovanj, ki prinaša dovolj ugodnosti, je zanimiv in uporaben.

Dunaj je v svetovnem merilu vsekakor eno izmed mest, v katerem si mladi lahko ustvarijo samostojno življenje. Je dober zgled marsikateremu drugemu vele mestu in prestolnici. Sicer je razumljivo, da je izredno težko vzpostaviti sistem, ki se je razvijal desetletja, v nekaj letih in prebivalstvo prepričati v drugačne možnosti, še posebej tam, kjer je delež lastništva visok in je najemniški trg ozek in nerazvit. Tudi država dobro deluje in sistem regulira s pravnimi mero. Vodilo je trajnostno oblikovanje in ne le progresivno načrtovanje.

5.3 FRANCIJA

V Franciji se s stanovanjsko krizo v obliki pomanjkanja stanovanjskih enot in težav pri dostopanju do socialnih stanovanj srečujejo že vse od konca druge svetovne vojne. Pomanjkanje stanovanjskih enot in neučinkovita stanovanjska politika se kaže v obliki petih značilnosti: pomanjkanje lastniških stanovanj, težave pri dostopu do stanovanj, slabi bivalni pogoji, visoki stroški vzdrževanja in omejene možnosti za selitev v boljše stanovanjske enote (Wong in Goldblum, 2015).

Omejeno število stanovanj prinaša posledice, ki se najpogosteje odražajo v visoki ceni nepremičnin in najemnin, saj je povpraševanje dovolj veliko, da lastniki stanovanj lahko sami postavljajo cenovne omejitve. Najbolj na udaru so glavna mesta, ki so najtežje dosegljiva ranljivejšim skupinam prebivalstva (Freemark, 2019).

Od leta 1990 naprej je Francija začela s poudarjanjem pomembnosti socialnih stanovanj. Prva zakonska podlaga je bila v letu 2000 uvedba zakona o Solidarnosti in prenovi mest SRU (*ang. Solidarity and Urban Renewal*), ki je predvideval zagotavljanje večjega števila socialnih stanovanj. Mestna območja pod vodstvom lokalnih oblasti z več kot 35.000 prebivalci bi morala do leta 2020 zagotoviti vsaj 20 % stanovanj za socialno ogrožene skupine ter spodbujati upoštevanje ukrepov z davčnimi olajšavami in določenimi sankcijami zaradi neupoštevanja predpisov in določil (Lawson in Ruonavaara, 2020, str. 45).

Težava uvedbe omenjenega ukrepa je, da ga je veliko mestnih območij ignoriralo in raje plačalo sankcije, ki so za lokalno oblast cenovno ugodnejše kakor investicije v zagotavljanje stanovanj. Poleg tega je politična volja oblastnikov nenaklonjena takšnim projektom. Gradnja socialnih stanovanjskih območij je za delež bolje stoječega prebivalstva

nezaželena, posledično se izvaja pritiske na lokalno oblast in zavira stanovanjske projekte. Izvoljeni predstavniki, ki želijo obdržati mandat, se zato velikokrat izogibajo izvajanju takšnih ukrepov, saj želijo zadovoljiti čim večji delež volilne baze (France24.com, 2010). Kljub temu so v 15-ih letih po sprejetju SRU zgradili 1,5 milijona novih socialnih stanovanj, od tega približno polovica občin, ki so upoštevale sprejetje politike SRU, preostali del občin pa je prispeval globe v višini 88 milijonov EUR (Lawson in Ruonavaara, 2020, str. 48).

Pariz kot prestolnica je napovedal dvig deleža socialnih stanovanj iz zahtevanih 20 na 25 % do leta 2025. Med leti 2017 in 2022 je cilj zgraditi 37.000 stanovanjskih enot, od teh 80 % namenjenih družinam, 20 % pa starejšim, invalidom in mladim. Mesto je sprejelo tudi listino, v kateri so zajeti zgoraj omenjeni ukrepi in je bila podpisana med mestnimi oblastmi in partnerji, ki delujejo na območju Pariza (Lawson in Ruonavaara, 2020, str. 49). Pri tem želimo poudariti vključenost glavnega mesta pri iskanju ukrepov za reševanje stanovanjske krize, ki je sicer težko obvladljiva, je pa zagotovo lažje premostljiva s podobnimi ukrepi, ki jih sprejemajo na državni in lokalni ravni.

Ker je sistem zagotavljanja socialnih stanovanj že predstavljen v prejšnji točki, smo se za dobro prakso na primeru Francije odločili za sistem kontrole najemnin (*ang. Rent control system*). Poleg sprejetega zakona o zagotavljanju socialnih stanovanj je to drugi zakonodajni element stanovanjske politike, postavljen z državno regulacijo. V Sloveniji se doslej še nismo srečali s sprejetjem podobnih ukrepov na področju najemnin.

Prva zakonodaja na področju najemniških razmerij je bila sprejeta leta 1948 z zakonom, ki se je nanašal na urejanje najemnih pogodb. Veljal je do leta 1982, ko je bil sprejet nov zakon (Act 82), ki je še podrobneje urejal pravice najemnikov in lastnikov. Sedem let kasneje je bil preurejen z zakonom 1989, ki se je izkazal za uspešnega in je v veljavi še danes. Opredelil je pravila oddajanja stanovanj v najem, sestavne dele pogodb, zavarovanje obeh pogodbenih strank in spodbujal enakopravno dostopnost do najemniških stanovanj (Tsalpatourou, 2017, str. 5).

Najemna zakonodaja se je prenovila s sprejetim zakonom ALUR. Sodelovanje pri njegovem sprejemanju je vključevalo državne organe, lokalne oblasti ter ostale akterje, vezane na stanovanjski trg (organizacije, fundacije, skladi). Tudi na tej točki lahko vidimo, da je država konstruktivno pristopila k reševanju stanovanjskega problema. Uredbe zakona temeljijo na treh ciljih: izboljšati dostopnost trga, zaščititi ranljive skupine, posebej najemnike in spodbujati inovativne pristope pri iskanju alternativnih rešitev za kakovostno bivanje (Tsalpatourou, 2017, str. 8).

Zaradi odsotnosti pravnega okvirja za nadzor nad najemninami so posledice sledile v obliki povišanja najemnin, posebej na območju središč, kot sta Pariz in Marseille. Najemnine so postale visok strošek za gospodinjstva, ta je po podatkih Tsalpatourou (2017, str. 13) za kar

vsakega petega prebivalca znašal 40 % celotnega dohodka. ALUR zakon je prvič opredelil regulacijo najemnin. Lokalne oblasti so na območjih ustanovile posebne observatorije z nalogo spremljanja aktualnih podatkov o višini najemnin.

Naloga teh observatorijev je zelo pomembna, saj se na podlagi njihovih podatkov izdaja letni odlok o referenčni najemnini³ za posamezno območje. V območjih, kjer je povpraševanje po najemu visoko, je v skladu z ALUR zakonom določeno, da se kot mejna vrednost najemnine uporablja zvišana referenčna najemnina, ki pa je še vedno le 20 % višja kot referenčna najemnina (Tsalpatourou, 2017, str. 12).

V letu 2018 je bil ALUR zakon reformiran v ELAN zakon, ki je v veljavi tudi danes. Glavni ukrepi zakona so (UIPI ASBL, 2018):

- mobilni najem,
- reforma socialnega stanovanjskega sektorja,
- prilagoditev najemnih pogodb socialnim spremembam,
- vrnitev nadzora nad najemninami,
- ostrejši nadzor nad kratkoročnimi turističnimi najemi,
- boljše upravljanje večstanovanjskih zgradb,
- poenostavitev urbanističnih in gradbenih pravil in
- poenostavitev postopka izselitve najemnikov z neveljavno najemno pogodbo.

Ukrep, ki ima najbolj neposreden vpliv na mlade, poleg nadzora nad najemninami, je ukrep mobilnega najema (*ang. Mobility lease*). Vlada je ukrep predstavila z namenom ugoditve povpraševanju med študenti in mladimi z negotovimi oblikami zaposlitve. Gre za novo obliko kratkoročne najemne pogodbe za opremljeno stanovanje. Trajala naj bi od enega do desetih mesecev, ni obnovljiva, najemnik pa jo lahko prekine kadarkoli z enomesečnim odpovednim rokom. Poleg tega so najemniki oproščeni plačila varščine, mesečni obratovalni stroški pa so fiksni (Notaires de France, 2019). S tem ukrepom si mladi lažje poiščejo nastanitev pri menjavi službe ali pri selitvi v druga mesta.

Drugi ukrep je kontrola najemnin, ta vpliva na mlade in na preostalo populacijo. Omenili smo, da je nadzor nad najemninami v preteklosti že bil uveden, ampak je bil poskus pred sodiščem razveljavljen; domnevno zaradi tehničnih težav v zakonu. Ponovna vzpostavitev sistema se je testno uvedla v Parizu, in sicer za obdobje dveh let od sprejetja ELAN zakona. Osnova prenovljenega nadzora najemnin je postavljena referenčna najemnina, ki omejuje rast najemnin na maksimalno 20 % višjo vrednost od določene referenčne najemnine.

³ Referenčna najemnina je opredeljena kot mediana najemnin, izračunana iz zbranih statističnih podatkov o višini tržnih najemnin za posamezno kategorijo stanovanjske enote in njeno geografsko lego (Notaires, 2019).

Uporabljena je kot sredstvo za zaščito najemnikov in lažji dostop do cenovno ugodnejših stanovanj (France24.com, 2019) .

Najvišjo dovoljeno ceno na kvadratni meter določajo mestne oblasti. Upoštewane so razlike med mestnimi predeli. V centru so tako dovoljene višje cene kot v predelih, kjer prevladuje nižji in srednji sloj prebivalstva. Najemodajalci lahko uveljavljajo pravico do višje cene najemnine tudi na posebne storitve, na primer pogled na Eifflov stolp, možnost uporabe dvigala, ipd. Za tiste, ki kršijo mestna pravila, je predvidena globa v višini 15.000 EUR. Na ceno vpliva tudi opremljenost stanovanja in kvaliteta stanovanjskih prostorov (Holman, 2019).

Medtem ko se veliko mest po svetu odloča za reševanje stanovanjske problematike z omejevanje oddajanja v najem preko spletnih platform Airbnb ali Booking, za višje davke in strožje pogoje oddajanja stanovanj v turistične namene, se je Pariz odločil za zajezitev rasti najemnin. Glede na to, da so po izteku poskusnega obdobja prakso podaljšali, predpostavljamo, da se je izkazala za pozitiven in učinkovit ukrep, ki bo seveda največje učinke pokazal šele v prihodnjih obdobjih. Po enem samem letu še ne moremo zaključiti, ali je praksa popolnoma pozitivna, vsekakor pa menimo, da je zastavljena v pravi smeri za reševanje stanovanjskega problema.

Na drugi strani je uspešnost prakse potrdila tudi Nemčija z Berlinom, kjer je tudi prišlo do regulacije najemniškega trga in zamrznitve najemnin. To pomeni, da bo imel del stanovanjskih enot zamrznjeno najemnino za obdobje petih let. Najemodajalec je celo zavezan, da novemu najemniku ne sme postaviti višje najemnine kot predhodnemu najemniku. V kolikor bi se zakon kršil, ima najemnik po zakonu pravico do tožbe. Izvzete so le zgradbe, zgrajene po letu 2014, kot spodbuda novogradnjam. Zakon sicer tudi v Berlinu ni še stalna praksa, ampak je uveden za poskusno obdobje petih let (Knight, 2019).

Vse več evropskih mest se odloča za uvajanje nadzora nad najemninami, saj je glede na vedno slabše razmere na najemniškem trgu, ki so bile predstavljene tekom diplomskega dela, pričakovanje po ukrepih vedno večje. Sicer so nasprotja med sloji ranljivejših prebivalcev in tistih, ki zagovarjajo model prostega trga, vedno prisotna. Mladi vsekakor spadajo v skupino, ki še kako potrebuje reguliranje trga. Menimo, da se bo praksa z leti pokazala kot učinkovita in bo lahko vsaj delno pripomogla k lažjemu vstopu mladih na stanovanjski trg.

5.4 SINTEZA DOBRIH PRAKS IZ TUJINE

V zadnji točki petega poglavja smo pripravili sintezo dobrih praks izbranih tujih držav. Pri vsaki državi je na kratko povzeta vsebina prakse, ki jo je država sprejela, vzpostavljeni ukrepi in rezultati, ki so se izkazali na nepremičninskem trgu in pri populaciji mladih po trenutno razpoložljivih podatkih.

Velika Britanija je na področju stanovanjske politike sprejela shemo »Help to Buy«. Gre za shemo, ki vključuje spodbudne pogoje na področju financiranja nakupa lastniškega stanovanja. Programi, ki shemo sestavljajo, omogočajo:

- oplemenitenje prihrankov, ki mlade motivira pri varčevanju finančnih sredstev,
- lastniško posojilo, ki omogoča odlog plačila obresti iz naslova posojila za obdobje prvih petih let in
- deljeno lastništvo, preko katerega je omogočen nakup samo deleža nepremičnine z možnostjo kasnejšega nakupa preostalega deleža nepremičnine.

Shema mladim omogoča lažjo pridobitev posojila. Z odlogom plačila obresti iz posojila vzpostavlja širši manevrski prostor posamezniku za vzpostavitev ugodnih življenjskih razmer, hkrati pa s skupnim lastništvom daje priložnost tistim, ki si zaradi omejenih dohodkovnih možnosti ne morejo privoščiti nakupa celotnega lastniškega deleža nepremičnine. Shema daje poudarek na populaciji posameznikov, ki gredo prvič v nakup lastne nepremičnine, zato žanje veliko zanimanja med mladimi.

Dobra praksa je pokazala prve pozitivne rezultate šele po nekaj letih. Po sedmih letih delovanja so rezultati pokazali porast lastništev med mladimi v starostni skupini od 25 do 34 let (Patridge, 2020). Tudi v prihodnosti se izvajanje sheme »Help to Buy« nadaljuje. Predvidene spremembe sheme so še; omogočene bonitete le tistim, ki prvič kupujejo nepremičnino in nimajo v lasti že drugih nepremičnin, kar še dodatno nakazuje delovanje države v korist mladih.

Avstrija je vzpostavila izredno funkcionalen trg socialnih stanovanj, ki ima že tradicijo ter uspešno kljubuje zaostrovanju stanovanjskih razmer v državi. Bistvo takega uspeha je model učinkovite gradnje socialnih stanovanj, vzpostavljen s strani neprofitnih stanovanjskih skladov in občinskega najemniškega sklada. Na ta način je omogočen širok dostop do socialnih stanovanj. Avstrijski model socialnih stanovanja je poimenovan tudi Dunajski stanovanjski model. V predstavitvi dobre prakse smo se osredinili na območje Dunaja, kjer je praksa najbolj prepoznavna, razširjena ter predstavlja največji delež socialnih stanovanj v državi. Pomembna lastnost dobre prakse je poleg široke dostopnosti in nizkih omejitev temeljnega dohodka tudi sistem subvencioniranja. Subvencije so namreč usmerjene v gradnjo stanovanj in v posamezne objekte.

Dobra praksa je potrjena tudi v literaturi, označena je kot ena najboljših praks pri reševanju stanovanjske problematike. Trg socialnih stanovanj v Avstriji je najučinkovitejši trg na svetu. Takšen trg mladim omogoča dostop do primerne doma po ugodnih cenah, dobro kvaliteto stanovanjskih enot in ugodne pogoje pridobitve le-tega. Zadovoljstvo med prebivalci Dunaja je visoko, tudi med mladimi, med katerimi so socialna stanovanja zelo zaželjena.

Kot zadnja dobra praksa je predstavljen najnovejši ukrep reguliranja najemnin v Franciji, natančneje v Parizu. S sprejetjem ELAN zakona je Francija prenovila najemno zakonodajo in vzpostavila dodatne ukrepe za reševanje stanovanjskega problema. Ukrepa, ki imata največji vpliv na populacijo mladih, sta mobilni najem in kontrola najemnin. Pri mobilnem najemu je vlada omogočila sklepanje kratkoročnih najemnih pogodb, ki ne predvidevajo plačila varščine in postavljajo fiksne mesečne stroške. Pri kontroli najemnin je vzpostavljen sistem, ki na podlagi letnih odlokov o referenčni najemnini omejuje rast cene najemnin.

Uspešnost prakse še ni potrjena, saj je bila pred kratkim implementirana, bo pa v nekaj letih njeno delovanje zagotovo potrjeno. Njene pozitivne vplive smo predpostavljali s pomočjo primerjave z zamrznitvijo cen najemnin, ki jo je sprejel Berlin, in s pregledom virov, v katerih se vse pogosteje omenja regulacija najemnin. Slednja dolgoročno ureja najemniški trg in nudi boljše možnosti za pridobitev ugodnega najemniškega stanovanja. Tudi mladi si zaradi takšnega ukrepa lažje poiščejo nastanitev, hkrati pa jim je omogočeno lažje preseljevanje, kot posledica iskanja boljše zaposlitve ali pridobitve dodatne izobrazbe.

Zaključimo lahko, da se prakse med državami sicer razlikujejo, nekatere so usmerjene na trg socialnih stanovanj, v spodbujanje gradbenega sektorja in na vzpostavitev različnih modelov financiranja, druge pa več sredstev namenjajo regulaciji stanovanjskega trga, najemninam in vzpostavitvi čim bolj enakovrednih pogojev med prebivalstvom. Skupni cilj pa ostaja enak: rešiti kronično pomanjkanje primernih stanovanjskih enot. V Sloveniji se soočamo s stanovanjsko problematiko kot v predstavljenih državah, vendar so vzgibi za iskanje rešitev slabi oz. so pristojni organi na tem področju preveč pasivni. Več o tem, kakšne možnosti imamo pri postavitvi pravilnih zakonodajnih okvirov in uporabi ukrepov, ki bi stanje popravili ali vsaj omilili, bo zajeto v naslednjem poglavju.

6 MOŽNOSTI IMPLEMENTACIJE DOBRIH PRAKS V SLOVENSKI OKVIR

Dobre prakse iz Velike Britanije, Avstrije in Francije smo poskušali implementirati v slovenski prostor. Pri vsaki smo izhajali iz sistema, ki ga imamo, ali smo ga imeli v preteklosti. Izpostavili smo slabosti obstoječih rešitev in poskusili najti ključne dejavnike, ki bi pripomogli k izboljšavam. Pri oblikovanju predlogov za izboljšave smo uporabili predpostavke na podlagi lastnega mnenja in z upoštevanjem državnih možnosti.

Dobro prakso iz Velike Britanije »Help To Buy« smo skušali implementirati v slovenski prostor v obliki sprejetja podobne sheme, ki bi spodbujala nakup nepremičnin z ugodnimi oblikami delnega financiranja s strani države.

V Sloveniji smo pred nekaj leti že poznali podobno obliko nacionalne sheme, ki pa je prinesla le nekaj pozitivnih rezultatov med tistimi, ki si niso mogli privoščiti nakupa lastne nepremičnine, niti pridobiti ugodnega posojila. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema (v nadaljevanju NSVS) je spodbujala dolgoročno varčevanje s pravico do nizkih obrestih pri stanovanjskih posojilih. Varčevalna doba je bila omejena na najmanj pet in največ deset let (ZNSVS, Uradni list RS, št. 96/07).

NSVS se je izkazala kot neučinkovita shema. Banke so v istem obdobju ponujale ugodnejša posojila, cene nepremičnin so naraščale, privarčevani zneski so bili prenizki, da bi varčevalcu zagotavljali takojšen nakup, tudi pravila delovanja so bila postavljena preohlapno. Varčevalci niso bili vezani na nakup stanovanjskih nepremičnin, zato je velik delež varčevalcev shemo izkoristil samo za oplemenitenje prihrankov iz naslova obresti. Po izteku sheme v Sloveniji nismo več vzpostavili podobnih programov (Ivić, 2004).

Menimo, da bi takšna shema, ki bi omogočala ugodno financiranje s strani države, pripomogla k povečanju lastništva med mladimi. Država bi poleg deleža, ki bi ga financirala kot lastniško posojilo, nastopala tudi v vlogi poroka. To bi v praksi pomenilo, da bi pri jemanju stanovanjskih posojil država jamčila za plačevanje mesečnih anuitet posojila. V nasprotnem primeru pa bi država krila stroške in terjala posameznika (kupca nepremičnine/kreditojemalca). S tem bi mladim olajšala izpolnjevanje pogojev za kreditno sposobnost.

Program bi moral imeti dobro postavljeno pravno podlago. Ta bi morala vsebovati starostne omejitve, dohodkovne ali lastniške meje, ki določajo upravičence do pomoči. Glavni pogoj bi moral biti nakup nepremičnine. S tem bi se izognili izkoriščanju programa za druge namene, kot se je to dogajalo pri NSVS. V nasprotnem primeru bi bilo potrebno

opredeliti kazenske določbe, ki bi zahtevale vračilo posojila ali druge oblike povračila stroškov, nastalih zaradi kršenja pogodbenih določil.

Za realizacijo takšne oblike dobre prakse bi bilo potrebno preoblikovati državni proračun in več sredstev nameniti reševanju stanovanjske problematike med mladimi. Po podatkih Inštituta za politike prostora (2019) je država za stanovanjsko oskrbo v letu 2019 namenila le 0,04 % letnega proračuna, kar je precej pod povprečjem EU, kjer znaša 0,54 %. Velika Britanija je za primerjavo v letu 2019 za stanovanjsko politiko namenila 0,20 % (Chantrill, 2020), Avstrija pa za stanovanjsko politiko na letni ravni porabi približno 0,90 % BDP (Mundt, 2018, str. 14).

Težavo vidimo v neodzivnosti države na praznino, ki je prisotna na stanovanjskem trgu nepremičnin. Ta vrzel mladim otežuje prehod v kvalitetno in uspešno samostojno življenje. Politika v dolgoročnem obdobju ni prepoznala pomembnosti omenjenega stanja, niti ni izkazala interesa, da bi se vzpostavila drugačna politika, ukrepi in morebitne sheme – vsaj ne v konkretnih predlogih, ki so podprti s finančnim ozadjem.

Pri implementaciji avstrijskega sistema socialnih stanovanj v slovenski prostor je potrebno najprej razumeti pomanjkljivosti obstoječega sistema neprofitnih stanovanj ter subvencioniranja najemnin. Slednje imajo precej večji vpliv na delovanje nepremičninskega trga, saj povzročajo nefunkcionalnost celotnega sistema ter onemogočajo gradnjo zadostnega števila neprofitnih najemnih stanovanj.

Trenutno je v Sloveniji sprejeta zakonodaja, po kateri javna neprofitna stanovanja dodeljujejo občine, javni stanovanjski skladi ali neprofitna stanovanjska organizacija. Dohodkovni cenzus za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja se izračuna glede na povprečno neto plačo. Na primer, v kolikor je prosilec sam, njegov dohodek ne sme presežati 200 % povprečne neto slovenske plače. Če sta prosilca dva, je meja maksimalno 250 % nad povprečno plačo (Ministrstvo za upravo, 2020). Menimo, da so do te točke določila pridobitve neprofitnega najemnega stanovanja ustrezno postavljena in bi po vzoru Avstrije lahko neprofitna stanovanja pripadala širšemu krogu prebivalstva. To bi tudi bila ustrezna smer reševanja stanovanjskega problema med mladimi in pri gospodinjstvih z nižjimi dohodki.

Najemne pogodbe za neprofitna stanovanja se sklepajo za nedoločen čas, kar pa menimo, da je prvi faktor v nizu slabih delov zakonodaje (SZ-1, 90. člen). Pomanjkljiva zakonodaja na področju javnih neprofitnih stanovanj je omogočila, da so upravičenci oz. najemniki, ki so stanovanje pridobili pred letom 2003, s pogodbo pravno zaščiteni pred izselitvijo. V praksi je to pomenilo, da čeprav se je najemniku dohodkovni vir bistveno povečal in je prve kriterije upravičenosti do neprofitnega najemnega stanovanja presežal, je še vedno lahko bival v njem oz. ga lahko dajal v najem. Občinski stanovanjski skladi pa so bili

administrativno slabo organizirani, saj evidenc najemnikov/stanja neprofitnih stanovanj niso vodili. Hkrati pa so bili tudi zakonsko omejeni, saj niso imeli pooblastil, s katerimi bi lahko to preverjali.

V letu 2017 je država končno sprejela novelo zakona, s katero je podeljevalcem neprofitnih stanovanj omogočila preverjanje upravičencev v obdobju petih let (Čebokli, 2017). Posledica večletne anomalije v zakonodaji je izčrpavanje stanovanjskega fonda, ki za gradnjo novih stanovanj potrebuje veliko sredstev, še posebej, ker se država ne vključuje v stanovanjsko problematiko, k problematiki prispevajo tudi dolge čakalne dobe.

Za reševanje dolge čakalne dobe je Mestna občina Ljubljana razpisala bivalne enote, kar se predpostavlja kot začasna oblika reševanja stanovanjskega problema posameznika. Gre za sobe do 20 kvadratnih metrov, vendar je čakalna doba od dve do tri leta. Nekateri ostanejo tam tudi več let, saj razpoložljivih neprofitnih stanovanj ni (Zabukovec, 2016). Sklepamo, da je ena največjih anomalij našega sistema predolga čakalna doba, ki posledično sistem dela le delno koristen. Tudi mladi se zato velikokrat raje odločijo za tržno najemnino ali za življenje pri starših, saj so večletni postopki za marsikoga odbijajoči.

Rešitev celotne problematike vidimo v vključitvi države v sistem neprofitnih stanovanj. Pomoč bi bila smiselna v obliki delnega financiranja in dodeljevanja pooblastil lokalnim skupnostim. Kot nakazuje primer Avstrije, brez večjega finančnega vložka, ki bi bil namenjen le gradnji javnih neprofitnih stanovanj, ne moremo pričakovati sprememb in pozitivnih rezultatov. Osnova je zanimanje države za stanovanjsko področje, šele potem sledi namenjanje večjega odstotka proračuna v gradnjo stanovanjskih enot, namenjenih ranljivejšim družbenim skupinam.

Bistvenega pomena je dobra evidenca in kontrola nad upravičenci, kar bi morale v osnovi zagotavljati lokalne skupnosti. Redno poročanje o spremembah v dohodku in spremljanje vseh kršitev, vezanih na izkoriščanje sistema, je nujno. Lokalne skupnosti bi morale prevzemati razvoj nad stanovanjskimi zgradbami in se aktivneje vključevati v načrtovanje gradenj. Kot dobro prakso pa bi še izpostavili prakso s področja subvencioniranja, ki predvideva več subvencij, namenjenih gradnji. Subvencije, ki bi direktno podpirale gradnjo neprofitnih stanovanj, bi lahko bile del sistema, ki bi deloval na več nivojih. Država bi recimo lahko od podjetij ali posameznikov del prispevkov takoj namenila v stanovanjsko politiko.

Zaključujemo z nadzorom nad najemninami. V Sloveniji tak ukrep v preteklosti še ni bil sprejet. Pri prenovi stanovanjskega zakona leta 2019 je bil sicer dan predlog o omejevanju tržnih najemnin. Omejevala naj bi se rast najemnin na 15 % v obdobju treh let, občina pa bi lahko sama določila omejitev najemnin, če bi najemnina presegala dvakratnik stroškovne najemnine (Krivec in Smrekar, 2019).

Kritike, ki so se pojavile na temo omejevanja najemnin, dajejo slutiti, da podobni ukrepi tudi še nekaj časa ne bodo sprejeti. V nasprotju s Francijo ali Nemčijo je v Sloveniji večina najemniškega trga v lasti zasebnikov. Preostra regulacija bi lahko delovala kot slaba spodbuda za oddajanje stanovanja v najem, kar bi posledično lahko vodilo v še manjšo ponudbo. Prav zaradi takšne vrzeli med ponudbo in povpraševanjem cene najema nenehno rastejo.

Dilemo o funkcionalnosti nadzora najemnin na slovenskem stanovanjskem trgu povzročajo tudi pretirane cene nakupa nepremičnin. Ne moremo si namreč zamisliti, da bi nekdo, ki je stanovanje kupil na primer za 120.000 EUR, to isto stanovanje moral glede na referenčno najemnino oddajati za 400 EUR. To se kupcem ne bi izplačalo in ponovno bi se soočali z odporom do omejevanja najemnin.

Rešitev predlagamo v obliki paketa, ki bi zajemal nižje obdavčitve prihodkov iz naslova oddajanja nepremičnin v najem, obdavčitev praznih stanovanj in omejitev višine najemnin. Nižje obdavčitve so potrebne za spodbudo najemodajalcev. V letu 2020 so se obdavčitve prihodkov iz oddajanja stanovanj v najem celo zvišale. Davčna stopnja se je iz 25 % zvišala na 27,5 %. Sicer se končni znesek, ki ga najemodajalec prejme, ne zniža veliko, saj je država na drugi strani ponudila priznanje normiranih stroškov v višini 15 % (prej je veljalo 10 %), kljub temu pa ukrep deluje kot slaba spodbuda (FURS, 2020). Glede na to, da se število praznih stanovanj povečuje, kar je glede na presežno povpraševanje težko razumljivo, lahko to delno pripišemo tudi slabim davčnim in drugim spodbudam s strani države.

V letu 2018 je bilo v Sloveniji 152.200 stanovanj praznih, kar znaša približno petino vseh stanovanj v državi (Miklič, 2019). Predvidevamo, da niso vsa stanovanja dejansko prazna, ampak se jih nekaj oddaja v kratkoročni najem ali brez pravne podlage oz. prijave pristojnim ustanovam. Do takšnega oddajanja pa prihaja prav zaradi obdavčitev, ki se jim najemodajalci v določeni meri želijo izogniti.

Naslednji ukrep so obdavčitve praznih stanovanj. V več drugih državah to prakso poznajo že vrsto let. Z davkom na prazne nepremičnine bi dosegli spodbudo pri prodaji stanovanj ali oddajanju v najem, kar bi povečalo ponudbo na trgu in znižalo višine najemnin. Predlog zakona je bil že nekajkrat poslan v obravnavo, vendar je bil že v osnovi razveljavljen s strani Ustavnega sodišča (STA, 2014).

Tretji del predlaganega paketa je omejitev višine najemnin. Menimo, da bi bilo smiselno uvesti poskusno obdobje, kot ga je Francija uvedla v Parizu. Pri nas bi lahko poskusno dobo testirali v Ljubljani, ki tudi najnujnejše potrebuje ukrepe na področju nepremičninskega trga. Potrebno bi bilo opredeliti referenčno najemnino, ta bi bila vezana na predpostavko, da je primeren izdatek za stanovanjske stroške v višini ene tretjine mesečne plače. Referenčno najemnino bi morali podrobneje opredeliti na kvadrature, opremljenost in lokacijo stanovanjske enote.

Ustanoviti bi bilo potrebno posebno službo, ki bi se ukvarjala z nadzorom, regulacijo najemnin in sledenjem aktualnemu stanju na nepremičninskem trgu. Izračun referenčne najemnine za stanovanje v velikosti 40 m², kar sodi v območje kvadrature, ki jo mladi navadno iščejo, bi bil ob predpostavki povprečne neto plače, ki znaša za tekoče leto 1.177,88 EUR (SURs, 2020), sledeč: ena tretjina mesečne plače znaša približno 392,63 EUR. To vrednost bi sami postavili kot referenčno najemnino za stanovanje v velikosti od 40 do 50 kvadratnih metrov z vključenimi stroški vzdrževanja. Najemnine bi glede na lokacijo in opremljenost stanovanja lahko variirale do maksimalno 20 %.

Tako kot pri prejšnjih dveh primerih pridemo do podobnega zaključka. Vse navedene prakse so izvedljive, v kolikor se za stanovanjsko politiko nameni dovolj interesa, finančnih sredstev; najprej za njihovo vzpostavitev, kasneje pa še za nadzor nad izvajanjem in delovanjem. Predpogoj za namenjanje višjih finančnih vložkov je seveda proaktivno in spodbudno državno sodelovanje. To, da država potrdi program brez skrbi za realizacijo, je samo fiktivno sodelovanje v problematiki širše populacije in s tem tudi mladih. Mladi se že nekaj let spopadajo s stanovanjsko problematiko, ki se zaradi neodzivnosti pristojnih organov le še pogloblja.

S tem tudi potrjujemo zadnjo postavljeno hipotezo H4: V Sloveniji imamo gospodarske in ekonomske pogoje, ki bi nam omogočili reševanje stanovanjske problematike s pomočjo tujih praks. Opažamo, da nista ovira slaba gospodarska in ekonomska funkcija države, ampak nezanimanje za stanovanjsko politiko, za mlade in njihove probleme ali izzive pri iskanju stanovanjske enote po sprejemljivi ceni. Ostajajo javni in občinski stanovanjski skladi, ki poskušajo preživeti na nereguliranem trgu in ponuditi vsaj nekaj rešitev, ki so žal tudi v tem primeru nezadostne.

7 ZAKLJUČEK

Stanovanja oz. nepremičnine so del stanovanjske politike, preko katere država regulira nepremičninski trg, vzpostavlja zakonodajo in pravilnike ter spodbuja trg s financiranjem, subvencijami in sprejemanjem državnih shem, ki prebivalstvu in s tem tudi mladim omogočajo pridobitev lastne nepremičnine. V kolikor stanovanjska politika ne ustreza aktualnim razmeram na nepremičninskem trgu in je neučinkovita, potem je proces zelo otežen, pojavljajo se vedno bolj pereči stanovanjski problemi.

Namen, ki smo ga zasledovali v diplomskem delu, analizirati stanovanjsko problematiko med mladimi v Sloveniji, je pripomogel k ugotovitvam, da je stanovanjska politika v Sloveniji povsem neustrezna. Trdimo, da je država celo popolnoma zapostavila njeno vzpostavitev oz. posodobitev. Pobude sicer so, tako na področju spreminjanja zakonodaje (SZ-2) kot pri uvedbi shem (Resolucija), kar pomeni, da je problem na stanovanjskem trgu sicer prepoznan in izpostavljen, vendar temu problemu ni namenjene dovolj pozornosti. Poleg tega ugotavljamo, da se razmere na stanovanjskem trgu sicer spreminjajo, kljub temu zadnjih nekaj let trend ostaja enak. Cene so previsoke, gradnja pa počasna in ne ustreza povpraševanju. Najtežje je do stanovanja priti v Ljubljani, ki je hkrati med mladimi tudi najbolj zaželeno središče, saj omogoča najbolj pestre izbire zaposlitev in dostop do študijskih središč.

V diplomskem delu smo raziskali prakse, ki jih na področju stanovanjske politike vzpostavljajo druge države, katerih namen je omogočati boljše pogoje pri dostopu do stanovanjske enote. Raziskovane prakse so bile iz treh različnih področij: državne jamstvene sheme, gradnja neprofitnih stanovanj in omejitev najemnin. Ugotovili smo, da se tudi v tujini srečujejo s podobno problematiko, se pa države aktivno vključujejo v njeno reševanje. Pomembna primerjava je bil vložek državnih sredstev, ki ga države namenjajo za stanovanjsko politiko. Primerjava je pokazala, da smo v Sloveniji krepko pod povprečjem EU. Oblikovani predlogi so prikaz možnosti implementacije dobrih tujih praks v naš sistem. Zagotovo ne moremo čisto vsake prakse v celoti implementirati v slovenski sistem, saj na njeno uspešnost vplivajo številni dejavniki, na katere vsaj na krajši rok ne moremo vplivati. Se pa že obstoječe prakse da posodobiti, prilagoditi razmeram in s pomočjo državne iniciative oblikovati rešitve.

V diplomskem delu so preverjene štiri hipoteze. Prva hipoteza je zavrnjena glede na rezultate analize statističnih podatkov, ki so pokazali, da je število mladih v zadnjih letih upadlo, število razpisanih mest v študentskih domovih glede na število vpisanih študentov pa še zdaleč ne dosega povpraševanja. Demografski trend tako nima večjega vpliva na stanovanjski problem mladih. Pri drugi hipotezi smo z analizo statističnih podatkov o gradnji in cenah stanovanj ter s preučevanjem domače literature iskali ukrepe, s katerimi je

Slovenija uspešno zajezila stanovanjsko problematiko med mladimi. Tudi ta hipoteza je zavrnjena, saj je ugotovljeno popolnoma prosto delovanje stanovanjskega trga, katerega spremembe so le del aktualnega stanja. Tretjo hipotezo o neugodnem razmerju med plačo in ceno stanovanj, kot glavnem vzroku za stanovanjsko problematiko, smo potrdili s praktičnim primerom izračuna kreditne sposobnosti. Slednji je pokazal nezmožnost mladih za nakup lastnega stanovanja, redni zaposlitvi in plačilu navkljub. Zadnja hipoteza pa je potrjena z analizo dobrih praks iz drugih držav. Pri tej hipotezi smo oblikovali predloge, preko katerih bi takšne prakse lahko implementirali v slovenski sistem. Pri tem je bilo ugotovljeno, da imamo v slovenskem prostoru pogoje, ki omogočajo vsaj delno implementacijo. Je pa težava v nezainteresiranosti države za področje stanovanjske politike in slaba pravna podlaga ukrepov, ki so v preteklosti že veljali in se izkazali za neučinkovite.

Srečevali smo se z omejitvami pri analizi statističnih podatkov. Tekoči podatki za leto 2020 namreč še niso v celoti dostopni, zato smo za analizo stanja na stanovanjskem trgu uporabili podatke iz leta 2019. Pri izračunu kreditne sposobnosti mladih pa je izračun prilagojen trenutni zakonodaji, ki je veljavna od začetka leta 2020. Poleg tega smo na omejitve naleteli tudi pri iskanju dobrih praks drugih držav. Stanovanjski problem postaja v vseh državah EU vedno večji, zaradi preselitvenih procesov se število prebivalcev povečuje, posebej so temu izpostavljena mesta. Dobre prakse, ki bi dejansko kazale popolno uspešnost, so tako še v razvoju. Primer je Pariz, ki je regulacijo najemnin šele dobro vzpostavil, kar pomeni, da bodo realni rezultati merljivi šele čez nekaj let.

Pri nadaljnjih preučevanjih bi lahko podrobneje preučili implementacijo dobrih praks. Z natančno analizo vsakega posameznega predloga, finančne perspektive in gospodarske situacije v Sloveniji bi lahko postavili okvirje za čim bolj praktično implementacijo in izvedbo. Smiselna bi bila tudi anketa med mladimi in širšo družbo o tem, ali bi imeli takšni predlogi pozitiven odziv in zanimanje.

LITERATURA IN VIRI

LITERATURA

- Baumkirher, T. (2015). *Stanovanjska problematika mladih*. Pridobljeno s http://www.mss.si/datoteke/press/stanovanja_MDM_2015_01.pdf
- Chantrill, C. (2020). *Multiyear Download of UK Government Spending*. Pridobljeno s https://www.ukpublicspending.co.uk/download_multi_year_1991_2021UKp_17c1li1111mcn_46t00t20t10t
- Cirman, A. (2002). Primerjalne prednosti in slabosti lastniškega in najemnega stanovanjskega statusa. V S. Mandič (ur.), *Stanovanjske študije* (str.163–182). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Čakš, R. (5. 8. 2019). *Stanovanjska politika v Evropski zvezi. Je res problem v lastniških nepremičninah?* Pridobljeno s <https://www.domovina.je/stanovanjska-politika-v-evropski-zvezi-je-res-problem-v-lastniskih-nepremicninah/>
- Čebokli, A. (20. 7. 2017). Stanovanjski skladi že preverjajo najemnike, ki jih leta niso smeli, a izkupiček bo pičel. *Rtvslo.si*. Pridobljeno s <https://www.rtvsllo.si/slovenija/stanovanjski-skladi-ze-preverjajo-najemnike-ki-jih-leta-niso-smeli-a-izkupicek-bo-picel/427441>
- Derčar, M. (1. 10. 2015). Mladi na najemnem trgu: brez pogodbe, brez pravic. *Rtvslo.si*. Pridobljeno s <https://www.rtvsllo.si/radio-prvi/mladi-na-najemnem-trgu-brez-pogodbe-brez-pravic/375284>
- Forrest, A. (25. 2. 2019). *Vienna's Affordable Housing Paradise*. Pridobljeno s https://www.huffpost.com/entry/vienna-affordable-housing-paradise_n_5b4e0b12e4b0b15aba88c7b0?guce_referrer=aHR0cHM6Ly93d3cuZ29vZ2xlLmNvbS8&guce_referrer_sig=AQAAAIJvdCSx-67xuj84S4Lmg3r8TGv_q0jhmGcWACht1d5bM0loGhuc-Uu6b6IJY0TMTz31bv06nbVI2W02CXnPJLwslzLOloNubtZTweINPI09UK4_LpvRkGIEbrbtT8y01Ulxp96a56FjeD1b-PzD7Lyftp8d9okraUrOHvbjqazc&guccounter=2
- Freemark, Y. (26. 12. 2019). *How the French are fixing a housing crisis comparable to California's*. Pridobljeno s <https://www.sfchronicle.com/opinion/openforum/article/How-the-French-are-fixing-a-housing-crisis-14931728.php>
- Grapulin, T. (6. 4. 2017). Energetske izkaznice: dve leti obvezne, a brez prave vrednosti. *Finance.si*. Pridobljeno s <https://www.finance.si/8855684?cctest&>

- Gritila, N. (15. 11. 2019). *Zakaj je Airbnb problem*. Pridobljeno s <https://www.student.si/izpostavljeno/druzba/zakaj-je-airbnb-problem/?cn-reloaded=1>
- Hilber, A.L.C., in Schöni, O. (2016). Housing Policies in the United Kingdom, Switzerland, and the United States: Lessons Learned. *ADB Working Paper Series No. 569*. Pridobljeno s <https://www.adb.org/sites/default/files/publication/183139/adb-wp569.pdf>
- Hočevnar, B. (28. 8. 2019). Premagovanje ovir do študentske kamrice. *Delo.si*. Pridobljeno s <https://www.delo.si/novice/slovenija/premagovanje-ovir-do-studentske-kamrice/>
- Holman, R. (5. 4. 2019). Rent control makes a controversial comeback in Paris. *France24.com*. Pridobljeno s <https://www.france24.com/en/20190405-france-paris-rent-control-controversial-comeback-housing-crisis-rising-living-costs>
- Horvat, K. (2017). *Nekateri razlogi za (ne)osamosvojitve mladih odraslih od primarne družine* (magistrsko delo). Maribor: Filozofska fakulteta.
- Husejnović, K. (27. 11. 2019). Plača 1100 evrov, najemnina pa 700 evrov ali več. *Cekin.si*. Pridobljeno s <https://cekin.si/nepremicnine/stanovanjska-politika-tarca-kritik.html>
- Husu, U. (25. 09. 2019). *Problem, ki grozi mladim in študentom*. Pridobljeno s <https://www.student.si/izpostavljeno/druzba/problem-ki-grozi-mladim-in-studentom/?cn-reloaded=1>
- Ivić, V. (4. 7. 2004). Nacionalna stanovanjska varčevalna shema: Povprečni varčevalec je privarčeval dobra dva milijona. *Finance.si*. Pridobljeno s <https://gradbenistvo.finance.si/83057/Nacionalna-stanovanjska-varcevalna-schema-Povprečni-varcevalec-je-privarceval-dobra-dva-milijona?cctest&>
- Jesih, A. (2010). *Konverzija nepremičnin v razmerah starajočega prebivalstva* (diplomsko delo). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Juhart, M. (2003). *Stanovanjski zakon*. Ljubljana: GV Založba.
- Knight, B. (23. 10. 2019). *Berlin's new rent freeze: How it compares globally*. Pridobljeno s <https://www.dw.com/en/berlins-new-rent-freeze-how-it-compares-globally/a-50937652>
- Kozmelj, A. (7. 5. 2020). *Prvič po desetih letih študentov spet več kot v prejšnjem študijskem letu*. Pridobljeno s <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/8802>
- Kralj, M. (28. 3. 2015). Dunajski stanovanjski model – V poldrugem letu do strehe nad glavo. *Dnevnik.si*. Pridobljeno s <https://www.dnevnik.si/1042710201>
- Kresal, B. (2011). 78. člen. V L. Šturm (ur.), *Komentar Ustave Republike Slovenije: dopolnitev komentarja* - A. Ljubljana: Fakulteta za državne in evropske študije.

- Krivec, V. in Smrekar, T. (14. 10. 2019). 11 sprememb, ki jih bo predvidoma prinesel nov stanovanjski zakon. *Finance.si*. Pridobljeno s <https://gradbenistvo.finance.si/8953764/11-sprememb-ki-jih-bo-predvidoma-prinesel-nov-stanovanjski-zakon?cctest&src=rec4>
- Lawson, J.M. in Ruonavaara, H. (2020). *Land policies for affordable and inclusive housing*. Pridobljeno s <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>
- Mandič, S. in Cirman, A. (2006). *Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Mandič, S. (1996). *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
- Mandič, S. (2002). Novi trendi v razvoju socialnih storitev in njihov vpliv na evropske stanovanjske politike. V S. Mandič in M. Filipović (ur.), *Stanovanjske študije* (str. 5–20). Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
- Miklavčič, K. (2016). *Stanovanjska politika v Sloveniji in reševanje stanovanjskega problema mladih* (magistrsko delo). Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta.
- Miklič, E. (20. 6. 2019). *Dve tretjini prebivalcev Slovenije prebivata v eno- ali dvostanovanjskih stavbah*. Pridobljeno s <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/8160>
- Mundt, A. (2018). Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018. *Critical Housing Analysis*, 5(1), 12–25. doi 10.13060/23362839.2018.5.1.408
- Partridge, J. (23. 1. 2020). Home ownership among young people rises after decade of decline. *The guardian.com*. Pridobljeno s <https://www.theguardian.com/business/2020/jan/23/home-ownership-young-people-rises-decade-help-to-buy>
- Pihlar, T. (14. 10. 2017). Kako spraviti mlade iz družinskega gnezda. *Abczdravja.si*. Pridobljeno s <https://www.abczdravja.si/medsebojni-odnosi/kako-spraviti-mlade-iz-druzinskega-gnezda/>
- Pušnik, M. (15. 11. 2019). Zaradi Airbnb najemnike mečejo na cesto. *Delo.si*. Pridobljeno s <https://www.delo.si/novice/slovenija/zaradi-airbnb-najemnike-mecejo-na-cesto/>
- Rakar, I. in Tičar, B. (2017). *Pravo javne uprave*. Ljubljana: Fakulteta za upravo.
- Sendi, R. (2007). *Stanovanjska reforma : pričakovanja, potrebe in realizacija*. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije
- Starič, S. B. (2003). Sistemske novosti v stanovanjskem zakonu. V *Poslovanje z nepremičninami: 14. tradicionalno strokovno srečanje* (str. 92–97). Portorož, Slovenija.

- Svetin, I. (7. 8. 2019). *Mladi v Sloveniji: več kot polovica jih je vključenih v formalno izobraževanje*. Pridobljeno s https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/8070?fbclid=IwAR2yOYMCjFpIVhMm_KfieK4aK5Xtxo54xsndKxxwXqEP06qT7hrTQI9eBas%20%E2%80%93
- Šimac, J. in Smrekar, T. (25. 3. 2019). Primerjava: Cene slovenskih nepremičnin lani rasle najhitreje na svetu!. *Finance.si*. Pridobljeno s <https://www.finance.si/8946207/Primerjava-Cene-slovenskih-nepremicnin-lani-rasle-najhitreje-na-svetu>
- Šinkovec, J. in Tratar, B. (2003). *Komentar stanovanjskega zakona*. Lesce: Založba Oziris.
- Tsalpatourou, A. (2017). *The innovation of the French tenancy law: the ALUR Act*. Paris: University of Paris 1 Panthéon-Sorbonne.
- Wong, T.C. in Goldblum, C. (2015). Social housing in France: A permanent and multifaceted challenge for public policies. *Land Use Policy Journal*, 54, 95–102. doi: 10.1016/j.landusepol.2016.01.011
- Zabukovec, M. (22. 12. 2016). Začasen izhod iz stanovanjske stiske postaja trajna rešitev. *Delo.si*. Pridobljeno s <https://old.delo.si/novice/ljubljana/zacasen-izhod-iz-stanovanjske-stiske-postaja-trajna-resitev.html>
- Zaletel, A. (28. 7. 2020). Podatki OECD: cene hiš in stanovanj v Ljubljani v prvem četrtletju rasle hitreje kot na Dunaju. *Finance.si*. Pridobljeno s <https://gradbenistvo.finance.si/8964359/Podatki-OECD-cene-his-in-stanovanj-v-Ljubljani-v-prvem-cetrletju-rasle-hitreje-kot-na-Dunaju?cctest&>
- Zavec, B. (30. 3. 2020). *Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, 4. četrtletje 2019*. Pridobljeno s <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/8751>
- Željan, K. (10. 3. 2020). Stanovanjski krediti: po začetnem upadu zdaj spet več povpraševanja. *Deloindom.com*. Pridobljeno s <https://deloindom.delo.si/bivanje/nepremicninski-trg/stanovanjski-krediti-po-zacetnem-upadu-zdaj-spet-vec-povprasevanja>

VIRI

- Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada. Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18 in 4/19.
- BBC. (22. 9. 2019). *Housing crisis affects estimated 8.4 million in England – research*. Pridobljeno s <https://www.bbc.com/news/uk-49787913>
- Coinhab d.o.o. (9. 9. 2020). *Nepremičnine Ljubljana*. Pridobljeno s https://www.coinhab.si/nasveti/240/Nepremicnine_ljubljana
- Dominvest d.o.o. (2020). *Podzakonski predpisi*. Pridobljeno s https://dominvest.si/Podzakonski_predpisi/
- Eurostat. (2020). *House price index (2015 = 100) - annual data*. Pridobljeno s https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_a/default/table?lang=en
- Eurostat. (2020). *Youth unemployment by sex, age and educational attainment level*. Pridobljeno s <https://ec.europa.eu/eurostat/web/youth/data/database>
- Financnislovar.com. (2018). *Nepremičninski trg*. Pridobljeno s <http://www.financnislovar.com/definicije/nepremicninski-trg.html>
- France24.com (20. 12. 2010). *French cities prefer fines to social housing*. Pridobljeno s <https://www.france24.com/en/20101220-french-cities-rather-pay-fine-invest-social-housing-municipal-urban-planning-fondation-abbe-pierre-homeless>
- France24.com. (1. 7. 2019). *Paris introduces rent controls to cap rises*. Pridobljeno s <https://www.france24.com/en/20190701-paris-introduces-rent-controls-cap-rises>
- FURS. (2020). *Dohodnina – Dohodek iz oddajanja premoženja v najem in iz prenosa premoženjske pravice*. Pridobljeno s https://www.fu.gov.si/davki_in_druge_dajatve/podrocja/dohodnina/dohodnina_dohodek_iz_oddajanja_premozenja_v_najem_in_iz_prenosa_premozenjske_pravice/
- FURS. (2020). *Sem lastnik ali uporabnik nepremičnine*. Pridobljeno s https://www.fu.gov.si/zivljenjski_dogodki_prebivalci/sem_lastnik_ali_uporabnik_nepremicnine/
- Geodetska uprava Republike Slovenije. (2014). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013*. Pridobljeno s http://www.trgnepremicnin.si/podatki/dokumenti/porocila/letno_porocilo_2013.pdf

- Geodetska uprava Republike Slovenije. (2016). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015*. Pridobljeno s <http://www.trgnepremicnin.si/media/letno-porocilo-za-leto-2015.pdf>
- Geodetska uprava Republike Slovenije. (2020). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2019*. Pridobljeno s https://www.mvn.e-prostor.gov.si/fileadmin/user_upload/MVN/Dokumenti/Porocila/Letno_porocilo_za_leto_2019.pdf
- Gov.si. (2020). *Trg nepremičnin*. Pridobljeno s <https://www.gov.si teme/trg-nepremicnin/>
- Help to Buy. (2020). *Equity Loan*. Pridobljeno s <https://www.helptobuy.gov.uk/equity-loan/equity-loans/>
- Help to Buy. (2020). *Help to Buy ISA*. Pridobljeno s <https://www.helptobuy.gov.uk/help-to-buy-isa/how-does-it-work/>
- Help to Buy. (2020). *Shared Ownership*. Pridobljeno s <https://www.helptobuy.gov.uk/shared-ownership/>
- HM Land Registry. (24. 2. 2020). *UK House Price Index annual review 2019*. Pridobljeno s <https://www.gov.uk/government/news/uk-house-price-index-annual-review-2019>
- HM Revenue&Customs. (29. 10. 2018). *Stamp Duty Land Tax: Relief for first time buyers*. Pridobljeno s https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/759714/Stamp_Duty_Land_Tax_relief_for_first_time_buyers_-_guidance_note.pdf
- Inštitut za politike prostora. (28. 11. 2019). *Stanovanja za vse*. Pridobljeno s <https://ipop.si/2019/11/28/stanovanja-za-vse/>
- Mestomladih.si. (2020). *Pravne pasti najema in nakupa stanovanja*. Pridobljeno s <https://www.mestomladih.si/studentski-podiplomski/clanki/pravne-pasti-najema-in-nakupa-stanovanja/>
- Ministrstvo za javno upravo. (2020). *Neprofitno najemno stanovanje*. Pridobljeno s <https://e-uprava.gov.si/podrocja/nepremicnine-in-okolje/nepremicnine-stavbe/neprofitno-najemno-stanovanje.html>
- Ministrstvo za javno upravo. (2020). *Nevladne organizacije*. Pridobljeno s <https://www.gov.si teme/nevladne-organizacije/>
- Ministrstvo za okolje in prostor. (2016). *Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025*. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor.

- Ministrstvo za okolje in prostor. (2020). *O Ministrstvu za okolje in prostor*. Pridobljeno s <https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-okolje-in-prostor/o-ministrstvu-za-okolje-in-prostor/>
- Mladinski svet Slovenije. (2010). *Stanovanjska problematika mladih*. Ljubljana: Mladinski svet Slovenije
- Mreža stanovanja za vse. (2020). *O nas*. Pridobljeno s <http://stanovanjazavse.si/o-nas/>
- Nepremičnine Celje d.o.o. (2016). *Moje prvo stanovanje*. Pridobljeno s <http://cms.siel.si/documents/170/docs/predstavitevna-brosura-moje-prvo-stanovanje.pdf>
- Notaires de France. (20. 5. 2019). *The "mobility" lease*. Pridobljeno s <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/renting/mobility-lease>
- Notaires.fr. (23. 07. 2019). *Renting: Rent controls effective in Paris since July 1, 2019*. Pridobljeno s <https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/renting/renting-rent-controls-effective-paris-sincejuly12019>
- Nova KBM d.d. (2020). *Bančni izrazi, ki jih morate poznati, kadar najemate kredit*. Pridobljeno s <https://www.abanka.si/nasveti/najemam-kredit/bancni-izrazi>
- STA. (28. 03. 2014). Ustavno sodišče razveljavilo zakon o davku na nepremičnine. *Primorske.si*. Pridobljeno s <https://www.primorske.si/2014/03/28/ustavno-sodisce-razveljavilo-zakon-o-davku-na-nepr>
- Stanovanjski sklad RS. (2016). *Poslovna politika 2017–2020*. Pridobljeno s https://ssrs.si/wp-content/uploads/2017/10/Poslovna_politika_2017-_2020-2.pdf-2.pdf
- Stanovanjski sklad RS. (23. 4. 2020). *Program sofinanciranja zagotavljanja stanovanjskih enot za starejše osebe v letih 2017 do 2020*. Pridobljeno s <https://ssrs.si/razpisi/programi/program-za-sofinanciranje-projektov-pridobivanja-oskrbovanih-stanovanj-za-starejse-domov-za-ostarele/>
- Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19.
- SURS. (2020). *Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtletno*. Pridobljeno s <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/0419001S.px>
- SURS. (2020). *Prebivalstvo po starosti in spolu, občine, Slovenija, polletno*. Pridobljeno s <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/05C4002S.px>

- SURS. (2020). *Število in vrednost prodaje stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtletno*. Pridobljeno s <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/Data/0419030S.px/>
- Študentska organizacija Slovenije. (12. 8. 2019). *Mednarodni dan mladih 2019 – stanovanjska problematika mladih*. Pridobljeno s <https://www.studentska-org.si/mednarodni-dan-mladih-2019-stanovanjska-problematika-mladih/>
- Študentski dom Ljubljana. (2018). *Razpis za sprejem in podaljšanje bivanja študentov visokošolskega študija s statusom osebe z mednarodno zaščito v študentskih domovih za študijsko leto 2018/2019*. Pridobljeno s <http://www.stud-dom-lj.si/bivanje/razpisi>
- Študentski dom Ljubljana. (2019). *Razpis za sprejem in podaljšanje bivanja študentov visokošolskega študija s statusom osebe z mednarodno zaščito v študentskih domovih za študijsko leto 2019/2020*. Pridobljeno s <http://www.stud-dom-lj.si/bivanje/razpisi>
- Taylor Wimpey plc. (2020). *Help to Buy is changing*. Pridobljeno s <https://www.taylorwimpey.co.uk/ways-to-buy/help-to-buy/help-to-buy-has-changed>
- The Austrian Federation of Limited-Profit Housing Associations – Audit Association (2018). *Limited-Profit Housing Associations in Austria*. Pridobljeno s https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Pressemappe/Pressemappe_dokumente/A4_Info_Folder_eng.pdf
- UIPI ASBL. (2018). *Under the Microscope – The New French Housing Law*. Pridobljeno s <https://www.uipi.com/under-the-microscope-the-new-french-housing-law/>
- UIV Urban Innovation Vienna GmbH. (2020). *Housing Requirements of Young Adults in Vienna*. Pridobljeno s https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=460&lang_id=en
- Urad RS za prostorsko planiranje Ministrstvo za okolje in prostor. (1997). *Agenda Habitat, Carigradska deklaracija, Deklaracija Svetovnega zbora mest in lokalnih uprav*. Pridobljeno s <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbani-razvoj/fd1ac71ba3/agenda-habitat.pdf>
- Zakon o javnih skladih (ZJS-1). Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE.
- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS). Uradni list RS, št. 94/07, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE.
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (ZNSVS). Uradni list RS, št. 96/07, 40/12 – ZUJF.

Zakon o ratifikaciji Evropske socialne listine (MESL). Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 7/99.

Združenje bank Slovenije. (2019). *Sporočila in odgovori medijem – 2019*. Pridobljeno s <https://www.zbs-giz.si/news.asp?StructureId=1400&ContentId=11524>

Zveza potrošnikov Slovenije. (2019). *Primerjajte obrestne mere za depozite*. Pridobljeno s https://www.zps.si/index.php?action=submit&option=com_osebnefinance&view=primvarcevanja&wide=1&znesek=5000&doba_d=&doba_m=24