

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA UPRAVO**

**Diplomsko delo**

**MOŽNOSTI STANOVANJSKIH SUBVENCIJ  
ZA MLADE DRUŽINE V REPUBLIKI  
SLOVENIJI**

**Tina Jelen**

**Ljubljana, junij 2013**

**UNIVERZA V LJUBLJANI  
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

**MOŽNOSTI STANOVANJSKIH SUBVENCIJ ZA MLADE DRUŽINE  
V REPUBLIKI SLOVENIJI**

Kandidatka: Tina Jelen  
Vpisna številka: 04035500  
Študijski program: univerzitetni študijski program Uprava prva stopnja  
Mentor: izr.prof.dr. Maja Klun

Ljubljana, junij 2013

## **IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA**

Podpisan Tina Jelen, študentka univerzitetnega programa Uprava prva stopnja z vpisno številko 04035500, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: Možnosti stanovanjskih subvencij za mlade družine v Republiki Sloveniji.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je priloženo 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 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 dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerimi 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 dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala: Tina Lorenčič, prof. slovenščine

Ljubljana, 05. 06. 2013

Podpis avtorice:

## **POVZETEK**

V svojem diplomskem delu sem obravnavala stanovanjsko politiko Republike Slovenije na področju subvencij. Subvencija je »denarna podpora, pomoč, navadno iz družbenega, državnega proračuna« (SSKJ). To področje predstavlja enega najbolj perečih problemov sedanje mladine, saj je z gospodarsko krizo oteženo pridobivanje zaposlitve, posledično pa tudi zaslužka in nenazadnje možnost osamosvojitve v lastni nepremičnini. Tako se za mlade, predvsem mlade družine, odvija začaran krog iz katerega ni izhoda. V nekaterih državah Evropske unije imajo sicer dobro delujoč nepremičninski trg, ki tega problema ne pogloblja in so težave na tem področju manj vidne. Zato Republika Slovenija skuša te težave odpraviti z različnimi subvencijami, ki naj bi mladim koristile na poti do lastne nepremičnine. V diplomskem delu sem predstavila vrste subvencij v Republiki Sloveniji, kako delujejo, kdo je pristojen za njihovo uresničevanje in kdo lahko le-te koristi.

V diplomskem delu bom predstavila tudi analizo ankete, ki sem jo opravila med državljani Republike Slovenije. Njihovo mnenje sem raziskovala z anketnim vprašalnikom, s katerim sem želela ugotoviti, kako dobro poznajo področje stanovanjskih subvencij in ali so v Republiki Sloveniji le-te koristne pri odpravi stanovanjskega problema.

Ključne besede: **subvencija, mladi, mlada družina, stanovanjski problem, problem osamosvajanja, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, gospodarska kriza, raziskava**

## **SUMMARY**

### **POSSIBILITIES OF PROVIDING APARTMENT SUBVENTIONS FOR YOUNG FAMILIES IN REPUBLIC OF SLOVENIA**

In my degree thesis, I have discussed housing policy in Republic of Slovenia regarding the sector of subventions. Subvention is 'a grant of money, especially from a government' (OED). This sector represents one of the most urgent difficulties of today's young adults, since it is hard to acquire steady jobs, regular payment and last but not least, independence in your own real estate because of the economical crisis. Thus brings young adults, especially young families, into vicious circle with almost no way out. Some countries in European Union that have otherwise neatly settled real estate market, which is not deepening the problem (even though the problem exists) are, in a way, disguising the real difficulties on said sector. Republic of Slovenia is trying to abolish the problem with different subventions for young families in order to help them with acquiring their own real estate. In the thesis, I have presented possible subventions in Republic of Slovenia, the ways they work, who has the competence to carry them out and who is justified to utilise them.

With this degree thesis I am also representing an analysis of a survey I have done among the citizens of Republic of Slovenia. The main question I asked myself was, how good is the knowledge of housing policy subventions among the questioned citizens and are the subventions profitable in the vicinity of abolition of housing problem.

Key words: **subvention, young adults, young family, housing problem, problems of independence, Housing fund of Republic of Slovenia, economic crisis, research**

# KAZALO

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA.....	III
POVZETEK .....	IV
SUMMARY .....	V
KAZALO .....	VI
1 UVOD .....	1
2 STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH DRUŽIN V SLOVENIJI IN EVROPSKI UNIJI .....	3
3 POMEN DRŽAVE NA PODROČJU STANOVANJSKE POLITIKE .....	6
3.1 VRSTE SUBVENCIJ ZA MLADE DRUŽINE V REPUBLIKI SLOVENIJI .....	9
3.2 DENARNA SREDSTVA, NAMENJENA REŠEVANJU STANOVANJSKE PROBLEMATIKE.....	11
4 STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE.....	12
5 VPLIV GOSPODARSKE RECESIJE NA PODROČJE STANOVANJSKIH SUBVENCIJ.....	15
6 ZASNOVA IN IZVEDBA ANKETE.....	17
6.1 RAZISKAVA O SUBVENCIJAH NA PODROČJU NEPREMIČNINSKEGA TRGA.....	17
6.2 NAMEN IN CILJI RAZISKAVE .....	17
6.3 OPIS VZORCA RAZISKAVE.....	18
6.4 OBRAZLOŽITEV PODATKOV .....	19
6.5 PREVERJANJE HIPOTEZ .....	27
7 ZAKLJUČEK .....	29
LITERATURA IN VIRI .....	30
PRILOGE .....	32

## KAZALO PONAZORITEV

### KAZALO GRAFIKONOV

GRAFIKON 1: STAN .....	20
GRAFIKON 2: NAČIN BIVANJA .....	20
GRAFIKON 3: SPREMEMBA STALNEGA BIVALIŠČA V PRIHODNOSTI.....	21
GRAFIKON 4: ZADOVOLJSTVO NAD VRSTAMI SUBVENCIJ V REPUBLIKI SLOVENIJI.....	22
GRAFIKON 5: KORIŠČENJE SUBVENCIJ .....	24
GRAFIKON 6: POMOČ PRI REŠEVANJU STANOVANJSKEGA PROBLEMA .....	25
GRAFIKON 7: ŠTEVILO UPRAVIČENCEV DO SUBVENCIJE .....	26
GRAFIKON 8: ŠTEVILO ANKETIRANCEV, KI POZNA OBLIKE STANOVANJSKIH SUBVENCIJ.....	26

### KAZALO TABEL

TABELA 1: SREDSTVA IZ PRORAČUNA, NAMENJENA REŠEVANJU STANOVANJSKE PROBLEMATIKE .....	11
TABELA 2: ŠTEVILO (F) IN STRUKTURNI ODSOTOK (F %) VKLJUČENIH V RAZISKAVO GLEDE NA SPOL 18	
TABELA 3: ŠTEVILO (F) IN STRUKTURNI ODSOTOK (F %) VKLJUČENIH V RAZISKAVO GLEDE NA STAROST.....	18
TABELA 4: STOPNJA IZOBRAZBE VKLJUČENIH V ANKETO V ŠTEVILU (F) IN ODSOTKU (F %) .....	19
TABELA 5: VRSTE SUBVENCIJE V REPUBLIKI SLOVENIJI PO MNENJU ANKETIRANCEV V ŠTEVILU (F) .....	23

# 1 UVOD

Že od nekdaj so družbe strmele k ureditvi prostora za bivanje, pa naj je bil to preprost šotor iz živalske kože, jame, bivaki, koč, gradovi in ne nazadnje stanovanjske oblike, kot jih poznamo danes. Znani ameriški psiholog Abraham Maslow je v svoji teoriji potreb, ki jo ponazarjamo s piramido ali stopnicami, na drugi stopnji navedel potrebe po varnosti kot osnovne človeške potrebe. S tem je mislil potrebe po bivališču, ki posamezniku omogoča oziroma zagotavlja varnost pred zunanjimi vplivi v dobesednem smislu besede. Ne samo varnost, s stanovanjem si pridobimo tudi občutek samostojnosti. Kot je bilo že večkrat omenjeno v različnih raziskavah, samostojno bivanje predvsem za mlade družine predstavlja eno izmed ključnih točk osamosvajanja. Raziskava Eurostata iz leta 2010 je pokazala, da v Sloveniji veliko mladih (med 18 in 34 letom) živi pri svojih starših. Izid v raziskavi nakazuje na 67,9 % mladih, kar nas uvršča na drugo mesto med državami Evropske unije.

Nepremičninski trg v Republiki Sloveniji je zelo nevhvaležen za mlade, ki si želijo ustvariti samostojno življenje. Finančna kriza izpred zadnjih let in slabo stanje gospodarstva sta glavna vzroka za težavno stanje. Mladi so tako v celoti odvisni od trenutnih ekonomskih in socialnih stanj.

Državna pomoč oziroma subvencije so v Republiki Sloveniji ena izmed rešitev mladih, ki se želijo osamosvojiti. Subvencija je »denarna podpora, pomoč, navadno iz družbenega, državnega proračuna.« (SSKJ). Subvencije najdemo na večih področjih in z različnimi nameni. Veliko subvencij uveljavljamo na centrih za socialno delo. Le-te se nanašajo predvsem na socialno področje, kot so subvencija vrtca, subvencija kosila za učence, denarna socialna pomoč itd. Nekatere subvencije pa uveljavljamo direktno na pristojnih ministrstvih. Posamezna subvencija je omejena na točno določene pogoje, ki jim mora bodoči upravičenec za možnost uveljavitve v celoti ustrezati. Določi se t.i. cenzus, ki je izražen v evrih in predstavlja določen odstotek bruto povprečne plače.

V svoji diplomski nalogi sem preverila naslednji hipotezi:

- 1: Poznavanje stanovanjskih subvencij v Republiki Sloveniji je slabo
- 2: Stanovanjskih subvencij je v Republiki Sloveniji premalo

Namen mojega diplomskega dela je bil prikazati trenutno stanje na področju stanovanjskih subvencij v Sloveniji. Cilj diplomskega dela je bil s pomočjo ankete ugotoviti, kako dobro je v družbi poznana ta vrsta državne pomoči in ali jo upravičenci tudi koristijo. Menim, da so tako slabi statistični podatki, ki izkazujejo »nesamostojnost« mladih v Sloveniji, posledica premajhnega števila teh pomoči.

V svoji diplomski nalogi bom uporabila dve metodi raziskovalnega dela. V teoretičnem delu bom uporabila metodo deskripcije. Z njo bom opisala in razložila pojme in teme, kot so mlada družina, subvencija, stanje na slovenskem trgu itd. ter dejstva in njihov pomen.



V prvem delu bo tako zajeta vsa teorija, ki jo bom potem potrebovala za lažjo razjasnitev oziroma interpretacijo dobljenih rezultatov ankete.

Z metodo anketiranja sem izvedla anketo med ženskami in moškimi od 18 do 35 leta. To ciljno skupino sem izbrala zato, ker po dosedanjih razpisih spadajo med možne kandidate v primeru prijave za subvencijo.

V prvem delu vprašalnika sem se opredelila predvsem na obravnavo populacije, torej na informacije demografskih značilnosti. V drugem delu vprašalnika so se vprašanja nanašala na temo subvencije. S tem sem poskušala razjasniti, kako dobro poznajo to področje in ali so/bodo/niso uveljavljali subvencije za pomoč pri rešitvi stanovanjskega problema. Dobljene rezultate sem tako predstavila s pomočjo razpredelnic in grafičnih ponazoritev.

Prvi del diplomskega dela daje poudarek stanovanjski problematiki mladih, predvsem mladih družin v Republiki Sloveniji. Prav tako se dotakne stanovanjskega področja zunaj meja Republike Slovenije. Predstavljene so nekatere rešitve držav članic Evropske unije.

V nadaljevanju so predstavljeni zakonodajni temelji, na katerih temelji stanovanjska politika v Republiki Sloveniji. Podrobneje je opisana predvsem naloga države in tudi lokalnih skupnosti za uspešno reševanje stanovanjskega problema. Predstavljene so tudi vrste subvencij, ki jih mladi v Republiki Sloveniji lahko koristijo.

Osrednji del opisuje podatke o tem, kolikšno je koriščenje posamezne pomoči in koliko sredstev je država oziroma lokalne skupnosti namenile za subvencije na nepremičninskem področju.

Nadalje sledi opis Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki je pomemben tvorec nepremičninskega trga znotraj države. Podan je tudi kratek kronološki opis delovanja Stanovanjskega sklada.

Sledi analiza ankete, ki je bila opravljena med 62 osebami, državljani Republike Slovenije. Z raziskavo sem želela preveriti zastavljene hipoteze in dobiti nazornejšo sliko o temi svojega diplomskega dela.

V zaključku sem vsa svoja dognanja povezala v celoto ter poskušala povezati teorijo in prakso.

## **2 STANOVANJSKA PROBLEMATIKA MLADIH DRUŽIN V SLOVENIJI IN EVROPSKI UNIJI**

Zadnje čase se v Republiki Sloveniji poraja vzpon mladinske politike in s tem vse bolj upoštevani problemi mladih. Posledično se krepi tudi zavest o izboljšanju stanovanjske problematike mladih v Republiki Sloveniji, ki je po statističnih podatkih Eurostata uvrščena na slabša mesta v Evropski uniji.

Dandanes so v primerjavi s prejšnjimi generacijami mladih dostopnost stanovanj in nasploh bivalna razmerja v mnogo slabšem položaju. Pri osamosvajanju mladih naletimo na številne težave, ki so izključno povezane s finančnim vidikom.

Ključni izzivi stanovanjske problematike mladih v Sloveniji se kažejo predvsem v (Baumkirher, Bakovnik, Beočanin, 2010):

- visoki najemnini tržnih stanovanj,
- visoki ceni nepremičnin in stroški gradnje,
- zahtevah posojilodajalcev (nizki prihodki, delovna razmerja za določen čas)

Prvo težavo lahko pripišemo kot posledico sprememb v času prehoda v kapitalistični sistem, saj imamo v Republiki Sloveniji približno 90 % lastniških stanovanj. Neobičajna lastniška struktura je nastala v 90-ih, ko so takratni uporabniki najemniških stanovanj le-te odkupili po izjemno ugodnih cenah. Dandanes, ko so cene nepremičnin višje, lahko na tej podlagi zahtevajo visoke najemnine (Baumkirher, Bakovnik, Beočanin, 2010).

Kot je že bilo rečeno, je v Sloveniji zelo malo neprofitnih najemniški stanovanj, katerih cene bi bile deloma sprejemljive, zato se večina mladih znajde v stanovanjih zasebnikov in plačuje tržno najemnino. Za višino tržne najemnine pa je značilno enako, kot za nakup oz. odplačevanje kredita – mladi si jo težko privoščijo. Enostavna rešitev tega problema je ta, da mladi in mlade družine najemajo manjša in cenejša stanovanja in s tem živijo v neustreznih bivalnih razmerah (Baumkirher, Bakovnik, Beočanin, 2010).

Poleg tega, da so cene najema tržnega stanovanja zelo visoke so tu še druge težave, s katerimi se soočijo mladi ob iskanju najema stanovanja. Te težave so skrite in dodobra zamaskirane zaradi neurejenosti stanovanjskega področja in še slabše, črnega trga. Ravno zaradi neurejenosti le-tega se težave pojavijo že čisto na začetku, saj imajo stanodajalci specifične zahteve. Velikokrat zavračajo ravno mlade družine, mlade pare in mlade nasploh. Ne prijavijo prihodka od najemnine, posledično zaradi tega ne dajo soglasja k prijavi stalnega bivališča in nekateri gredo tako daleč, da celo omejujejo možnost uporabe stanovanja. Ker so najemne pogodbe sklenjene za eno leto, z 2-3 mesečnim odpovednim rokom, se je tako mladi družini težko ustaliti. Ker ne morejo prijaviti stalnega bivališča, so številni mladi prikrajšani za polno uveljavljanje njihovih pravic. In ravno te pravice oziroma subvencije, ki so vezane na stalno bivališče, so velikokrat bistvenega pomena za mlade ob osamosvajanju. V nekaterih občinah lahko zaprosijo za neprofitno stanovanje le tisti, ki imajo tam prijavljeno stalno bivališče. Ravno tako je dostop do javnih vrtic

omogočen samo tisti otrokom, ki imajo stalno bivališče v dotični občini (Baumkirher, Bakovnik, Beočanin, 2010).

Kot je bilo že omenjeno, je bil v začetku 90-ih nakup nepremičnine lažji kot danes. Na slovenskem trgu nepremičnin je žal prišlo dol situacije, kjer je razmerje med dohodki prebivalcev in cenami nepremičnin slabo ocenjeno. Te težave so izrazitejšje zlasti v večjih urbanih in turističnih območjih v Republiki Sloveniji. Velik stanovanjski problem je tudi v tem, da so cene gradbenih materialov in stroški gradnje same primerljivi z bogatejšimi evropskimi državami, posledično pa dohodki državljanov Republike Slovenije prevečkrat tega na zdržijo (Baumkirher, Bakovnik, Beočanin, 2010).

Zaradi nizkih prihodkov in delovnega razmerja za določen čas, kar je trenutno stanje mladih v Republiki Sloveniji, je mladim pogosto najem posojila povsem nemogoč. Poleg vsega naštetega pa so tu še pogoji posojilodajalcev, kot so začetni pologi, trdno zavarovanje kredita ali poroštvo, ki lahko predstavljajo težave tudi za tiste, ki imajo ustrezne prihodne in delovno razmerje (Baumkirher, Bakovnik, Beočanin, 2010).

Republika Slovenija je članica Evropske unije, vendar z ostalimi državami članicami na tem področju nima veliko skupnega. Skupnost nima skupne politike za reševanje tega problema, ki je tako kot v Republiki Sloveniji razširjeno tudi drugod po Evropi. Torej vsaka članica samostojno odloča o tem področju.

V nekaterih državah članicah Evropske unije je stanovanjska politika obravnavana celovito, kar pomeni, da posebnih načinov za reševanje stanovanjskih vprašanj določene kategorije ljudi, na primer mladih, ni. V najemnem sektorju prejmejo subvencije tisti najemniki, ki ne zmorejo v celoti plačati vseh stroškov najema stanovanja. Ta je v večini evropskih držav odvisna od višine dohodka gospodinjstva, števila družinskih članov in stanovanjske površine (Ministrstvo za okolje in prostor – Sektor za stanovanja, 2011).

V Evropski uniji poznamo utečen model stanovanjskega varčevanja, ki temelji na dolgoročnem stanovanjskem varčevanju z namenom razrešitve stanovanjskega vprašanja bodisi z nakupom ali izgradnjo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše. Varčevalci so dodatno spodbujeni s pripisom premij, sredstva za premije pa zagotavlja država (Ministrstvo za okolje in prostor – Sektor za stanovanja, 2011). To obliko srečamo v Avstriji.

V primeru, da državljani Evropske unije sami razrešujejo svoje stanovanjsko vprašanje z izgradnjo lastnega stanovanja ali nakupom, lahko v nekaterih državah Evropske unije pridobijo državno subvencijo (npr. Belgija, Danska, Finska, Francija). Višina pomoči oziroma subvencije je odvisna od števila članov gospodinjstva, zlasti otrok in invalidov, dohodkov gospodinjstva, lege nepremičnine, stroškov gradbenih del. Na finskem poznajo poleg t.i. splošnih subvencij najemnin tudi subvencije najemnin za upokojence in študente, ki živijo samostojno. Višina subvencije je odvisna od števila članov družine, družinskega dohodka, premoženjskega stanja posameznika, lokacije stanovanja, leta izgradnje stanovanja in izdatkov za stanovanje (Ministrstvo za okolje in prostor – Sektor za stanovanja, 2011).

Vsaka država članica Evropske unije torej po svoje ureja stanovanjski problem mladih. Vsaka ima na tem področju tudi kakšne posebne ukrepe. V Nemčiji pripada vsakomur, ki izpolnjuje zakonsko določene pogoje, stanovanjski dodatek. To je denarni znesek, namenjen za plačilo najemnine ali kot dodatek za zmanjšanje stroškovne obremenitve. Višina dodatka je odvisna od števila družinskih članov, od višine dohodkov in od višine najemnine/stroškov obremenitve. Glede dostopnosti do stanovanj nasploh velja poudariti, da je stanovanjsko področje držav članic Evropske unije že desetletja deležno prednostne obravnave in različnih vrst proračunske podpore, kar posledično pomeni visoko stopnjo dostopnosti. Možnosti najetja kreditov pod ugodnimi pogoji na Danskem, Finskem, v Nemčiji, Avstriji, Belgiji je stalnica, glede na plačilno sposobnost pričakovalcev stanovanj pa je možno kredite odplačevati tudi na zelo dolge roke – tudi do 40 let (Ministrstvo za okolje in prostor – Sektor za stanovanja, 2011).

### 3 POMEN DRŽAVE NA PODROČJU STANOVANJSKE POLITIKE

Vsaka nacionalna država strmi k uresničevanju temeljnih človekovih pravic in med njimi so tudi pravice do stanovanja. Človekove pravice do stanovanja torej priznava, jih definira, razvija in zakonsko varuje. To pomeni, da mora v smislu zakona in stanovanjske politike uporabiti maksimum razpoložljivih virov za vse večje uresničevanje pravic do stanovanja (Mandič, 1999, str. 28 – 29).

Stanovanjsko politiko določajo opredeljeni cilji, izbrani instrumenti ter končni učinki. Nacionalne stanovanjske politike morajo tako zasledovati cilje, ki bodo kar najbolj odpravili nepravilnosti stanovanjskega trga in omogočali posameznikom, da se racionalno odločajo med ponujenimi alternativami. Hkrati pa ne smejo zanemariti drugih politik, ki so bistvene za reševanje stanovanjskega problema dotičnih družbenih skupin, na primer zaposlovanje, poselitvene, dohodkovne in socialne.

Izluščimo lahko dva temeljna razloga, zaradi katerih država vodi stanovanjsko politiko. Prvi je, da odstrani tržne nepravilnosti, ki se pojavljajo na stanovanjskem trgu ter s tem omogoči večjo učinkovitost trga. In drugi, da bi zagotovila dostop do primerne stanovanja vsem družbenim skupinam. V tem primeru gre predvsem za izboljšanje cenovne dosegljivosti stanovanj, kar se lahko doseže z večanjem dohodka gospodinjstev (subvencije, davčne olajšave...) ali z zniževanjem cen stanovanj (odpravljanje monopolov...) (Mandič, 1996).

Sodobna stanovanjska politika je torej oblika poseganja države, njenih institucij in samoupravnih enot na področje stanovanjske problematike državljanov, ki obsega cilje in ukrepe ter njihovo implementacijo in je namenjena odpravljanju nepravilnosti na trgu stanovanj za zagotovitev pogojev, v katerih imajo vsi posamezniki dostop do primerne stanovanja (Mandič v: Polanc, 2005).

Poleg notranje zakonodaje se je Republika Slovenija zavezala k spodbujanju razvoja in širitvi nepremičninskega trga s številnimi mednarodnimi dokumenti.

- Splošna deklaracija OZN o človekovih pravicah, 1948
- Resolucija OZN o človekovi pravici do stanovanja, 1993
- Carigradska deklaracija OZN o človekovih naseljih in njeni akcijski načrt Agenda Habitat, 1996
- Evropska konvencija človekovih pravic, 1996
- Evropska socialna listina (31. člen), 1996

Mednarodne smernice za oblikovanje stanovanjskih politik nacionalnih držav poleg primernosti stanovanjskih razmer spodbujajo predvsem posebno skrb za ranljive družbene skupine. Bistvo dostopnosti stanovanj je namreč prav njena univerzalna narava, zaradi česar morajo države stanovanjsko politiko graditi na mehanizmih, ki so prvenstveno namenjeni omogočanju dostopa do stanovanj za družbene skupine, ki si zaradi narave stanovanjskega trga in lastnih življenjskih okoliščin stanovanjskih razmer ne morejo urediti samostojno oz. brez pomoči.

V okviru normativne ureditve stanovanjske politike v Sloveniji imajo svoje posebno mesto tudi mladi, zaradi česar je predvideno in pričakovano, da ukrepe za reševanje stanovanjske problematike mladih izvajajo tako država kot tudi lokalne skupnosti.

V slovenskem prostoru poleg že omenjenih mednarodnih normativov na področju človekovih pravic temelj razvoja stanovanjske politike predstavlja ustavno odločba, ki državi pripisuje nalogo ustvarjanja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje (Ustava RS, 78. člen). V tem okviru pa se stanovanjska politika med javnimi politikami, ki pomembno zadevajo avtonomijo mladih, v največjem obsegu uresničuje prav na nivoju lokalnih skupnosti. Enako nalogo, kot jo Ustava RS pripisuje državi, namreč Zakon o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 72/1993) pripisuje tudi lokalnim skupnostim. Po Zakonu o lokalni samoupravi se med izvirne naloge občine med drugimi uvršča ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj in skrb za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj (Zakon o lokalni samoupravi, 21. člen). Poleg tega pa Zakon o lokalni samoupravi občinam v povezavi s stanovanjsko politiko nalaga še upravljanje občinskega premoženja, načrtovanje prostorskega razvoja, izvajanje nalog na področju posegov v prostor in graditev objektov, zagotavljanje javne službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči ter urejanje in vzdrževanje vodovodnih in energetskih komunalnih objektov (Bakovnik, 2012).

Podrobno delitev pristojnosti med državo in lokalnimi skupnostmi podrobno opredeljuje Stanovanjski zakon (SZ-1). V 141. členu tega zakona so bistvene naloge države določanje stanovanjske politike v razvojnem in prostorskem načrtu države, določanje nacionalnega stanovanjskega programa ter zagotavljanje sredstev za izvedbo, skrb za razvojno – raziskovalno dejavnost, spremljanje višine najemnine na nivoju regij v državi, ustanovitev in imenovanje stanovanjskega sveta in njegovih članov, vodenje evidence, registrov in statističnih podlag, ustanovitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov. Ena izmed bistvenih nalog države je ustanovitev nacionalnega stanovanjskega sklada, namenjenega financiranju in izvajanju stanovanjskega programa, ter spodbujanju stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb. Tudi te naloge so zajete v Stanovanjskem zakonu, in sicer v, 143. členu. Da se vse pristojnosti izpolnjujejo skladno z zakonom, je na nivoju države pristojno Ministrstvo za okolje in prostor.

Na drugi strani je lokalna skupnost oz. občina. V Stanovanjskem zakonu, 154. člen, je določeno, kakšne so naloge in dolžnosti občine. Njene pristojnosti se kažejo predvsem v oblikovanju in uresničevanju občinskega stanovanjskega programa, zagotavljanje sredstev za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj/stavb socialno ogroženim, spodbujanje različnih oblik lastnih in najemnih stanovanj, zagotavljanje pogojev za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z zemljiško in normativno politiko, ter vodenje registra stanovanj. Poleg teh, ki so zapisane v Stanovanjskem zakonu pa lahko občina določi svoja oziroma splošna pravila, ki veljajo samo za dotično občino. V teh pravilih so običajno zavedena pravila uporabe, pogoje in obveznosti pri prenovi, najrazličnejše izboljšave ter zunanji videz, na primer spomeniško varstvo. Nekatere občine celo določijo občinski svet za varstvo pravic najemnikov.

Občinam so s Stanovanjskim zakonom konkretnije določena navodila za delo, predvsem pri oblikovanju občinskega stanovanjskega programa, za dodeljevanje stanovanja v najem ter za subvencioniranje najemnine. Se pravi, da so navodila dotična predvsem na področju spodbujanja različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj. S tem je mišljeno predvsem na oblikovanje dobrega občinskega stanovanjskega programa, na dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem in na subvencioniranje najemnin. Lokalna skupnost lahko svoje naloge in pristojnosti uresničuje neposredno ali v partnerstvu z več občinami. V kolikor se občina odloči za sodelovanje z izbranimi občinami, se med njimi ustanovi Občinski stanovanjski sklad. Zakonska podlaga za delovanje le-tega je Zakon o javnih skladih. Občinski stanovanjski sklad je namenjen predvsem za razvoj stanovanjske infrastrukture, gospodarjenje s stanovanji, hišami, zemljišči, nadaljnji gradnji, nakupu in prenovi ter vzdrževanju, predvsem pa za uresničevanje občinskega stanovanjskega programa.

Seveda pa občina v reševanju stanovanjskega problema ni sama. V pomoč pri tem ji je dodatna organizacijska oblika, namenjena prav izvajanju nalog na področju stanovanjske politike. Status neprofitne stanovanjske organizacije ima v tem primeru Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Občina z njim z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju omogoča javne razpise za gradnjo, nakup, vzdrževanje in prenavo že obstoječih stavb. Skupaj iščeta komunalno opremljene ali neopremljene zemljiške parcele.

Lokalne skupnosti oziroma občine tako v skladu z zakonodajo že rešujejo stanovanjsko problematiko, a je naenkrat razvita le v omejenem obsegu. Moramo pa vedeti, da lokalne skupnosti reševanja stanovanjske problematike brez pomoči države ne morejo izvajati v želeni meri.

Že prvi slovenski Stanovanjski zakon je pri opredeljevanju uporabnikov nacionalnega stanovanjskega sklada kot ključnega nosilca ukrepov na stanovanjskem področju v središče postavil državljane, ki rešujejo svoje prvo stanovanjsko vprašanje, ter mlade in mlade družine določil kot eno izmed prednostnih skupin za uporabo sredstev sklada (Stanovanjski zakon, Ur. l. RS, št. 69/2003, 91. člen). Prav tako je pri določanju vsebine nacionalnega stanovanjskega programa posebej izpostavil razreševanje stanovanjskih vprašanj mladih in mladih družin (Stanovanjski zakon, 77. člen) ter mlade opredelil kot eno izmed ključnih ciljnih skupin dodeljevanja socialnih stanovanj v najem s strani občin (Stanovanjski zakon, 102. člen). V skladu s tem zakonom je kasneje nastal prvi Nacionalni stanovanjski program, sprejet za obdobje od leta 2000 do leta 2009, ki je med drugim prednostno obravnavo pri izvedbi razpisov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za kreditiranje neprofitne stanovanjske gradnje in fizičnih oseb pripisal predvsem posameznikom, ki rešujejo svoje prvo stanovanjsko vprašanje, ter v tem okviru tudi mladim in mladim družinam. Obenem je izpostavil, da so ukrepi, ki naslavljajo stanovanjska vprašanja mladih družin, izjemno pomembni, ker omogočajo nastajanje novih družin. Poleg tega pa se je Nacionalni stanovanjski program dotaknil tudi študentov in njihovim okoliščinam oz. posebnim potrebam primerne ureditve stanovanjskih razmer v času študija.

### **3.1 VRSTE SUBVENCIJ ZA MLADE DRUŽINE V REPUBLIKI SLOVENIJI**

V Republiki Sloveniji je omogočena državna pomoč pri reševanju vprašanja stanovanjskega problema. Vendar pa je za mlade bistveno oziroma je predpogoj, da se osamosvojijo, njihova ekonomska samostojnost. Samo na podlagi ekonomske zmožnosti se odločijo, kako bodo rešili stanovanjsko vprašanje: z nakupom stanovanja ali gradnjo hiše oziroma z najemom stanovanja. Kot je bilo že omenjeno, pa slovenska stanovanjska zakonodaja omogoča kar nekaj shem in inštrumentov, ki se jih mladi lahko poslužijo. Pri vsem tem imajo prednost predvsem mlade družine in mladi. V Republiki Sloveniji poznamo pet vrst pomoči za mlade družine.

#### **1. Subvencija za nakup, gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanja po Zakonu o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur. list RS, št. 86/2000) in subvencija mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja**

To pomeni, da je mladim družinam, ki si prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje z nakupom, gradnjo ali rekonstrukcijo, z zakonom o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi omogočena subvencija v višini 120€ na družinskega člana letno. Le-to lahko družina prejme zaporednih 8 let, če seveda izpolnjuje dane kriterije. Na primer: 3-članska družina s svojimi dohodki ne sme preseči 315 % povprečne neto plače v Republiki Sloveniji. Te subvencije z javnim pozivom vsako leto omogoči Stanovanjski sklad Republike Slovenije.

S sprejetjem Zakona za uravnoteženje javnih financ (Ur. list RS, št. 40/2012), 30. maja 2012, je bilo subvencioniranje mladih družin v celoti ukinjeno. Do konca se bodo izpeljale samo sklenjene pogodbe v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, sklepanje novih pa je onemogočeno. Prav tako je ukinjeno subvencioniranje mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in izplačila iz te pravice ne bodo več realizirana.

Naslednje subvencije imajo po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/2004) splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati vsi prosilci:

- državljanstvo Republike Slovenije in stalno bivališče v občini ali na območju delovanja najemodajalca,
- da prosilec ali kdo iz njegovega gospodinjstva ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas,
- da prosilec ali kdo iz njegovega gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas,
- da prosilec ali kdo iz njegovega gospodinjstva ni lastnik premoženja, ki presega 40% vrednost primerne stanovanja,
- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva ne presegajo predpisanih vrednosti.

Seveda se znotraj splošnih pogojev najde tudi nekaj izjem, kot so na primer žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v občini, invalidi itd.



Velikost stanovanj, ki ga prosilci pridobijo s subvencijo je omejena. Odvisna je od števila družinskih članov oziroma članov gospodinjstva.

- 1-člansko gospodinjstvo od 20 do 30 m<sup>2</sup>
- 2-člansko gospodinjstvo nad 30 do 45 m<sup>2</sup>
- 3-člansko gospodinjstvo nad 45 do 55 m<sup>2</sup>
- 4-člansko gospodinjstvo nad 55 do 65 m<sup>2</sup>
- 5-člansko gospodinjstvo nad 65 do 75 m<sup>2</sup>
- Zgornja meja se za vsakega nadaljnjega člana poveča za 6 m<sup>2</sup>

## **2. Možnost pridobitve neprofitnega najemnega stanovanja**

Ta pravica je z zakonom določena kot samostojna naloga vsake občine posebej. Tako lahko občine samostojno odločajo oziroma določajo svoje stanovanjske programe, ki pa morajo biti potrjeni s strani občinskega sveta. V teh programih je določen obseg, lokacija in dinamika zagotavljanja stanovanj in prav tako spodbujanje gradnje in prenova stanovanj. Bistveno večje povpraševanje po neprofitnih stanovanjih so v večjih mestih in pa univerzitetnih središčih. In tudi tukaj zakonodaja daje prednost prav mladim družinam in mladim. S tem mislimo na Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Je pa bistvenega pomena tudi, da se v večjih mestih in univerzitetnih središčih kontinuirano izvajajo razpisi za dodeljevanje neprofitnih stanovanj. O upravičenosti do subvencije odloča občinski organ v sestavi. Na prejeto odločbo je možna pritožba na prvi stopnji na pristojno ministrstvo.

Neprofitno najemno stanovanje lahko dobijo samo osebe, ki izpolnjujejo pogoje Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Najpomembnejši pogoji so izredno slabo finančno stanje, nizki prihodki in slabi bivalni pogoji.

## **3. Subvencije k neprofitni najemnici**

Ekonomsko šibkejšim je poleg najema neprofitnega stanovanja omogočena tudi subvencija k neprofitni najemnici. Odvisno od ekonomskega položaja je s to subvencijo možno pokriti tudi do 80 % neprofitne najemnine. Tako je po izračunih povprečna višina subvencije 85 € na mesec. Ta subvencija se krije izključno iz lokalnega proračuna, se pravi, da je financirana s strani občine. Podlaga za to subvencijo je 21. člen Stanovanjskega zakona. O upravičenosti in višini subvencije posameznikov tako odloča občinski organ, pritožba zoper izdano odločbo na prvi stopnji pa je obravnavana s strani pristojnega ministrstva.

## **4. Subvencija k tržni najemnici**

Zaradi pomanjkanja neprofitnih stanovanj je bil z začetkom leta 2009 speljan inštrument tržne subvencije. To pomeni, da je občina objavila razpis, na katerega so se lahko prijavili pričakovalci neprofitnih stanovanj, katerim stanovanja ni uspelo pridobiti zaradi pomanjkanja le-teh ali ker občini ni uspelo izpeljati razpisa za neprofitna stanovanja. Zaradi tega so bili primorani najeti stanovanje na trgu. S pomočjo subvencije k tržni najemnici pa si lahko lajšajo plačevanje najemnine.

Subvencija je različna po statističnih regijah in se giblje med 4 € in 7 € na kvadratni meter stanovanjske površine (MDDSZ).

#### **5. Subvencioniranje najema za »študentske družine«**

Ta subvencija je v pristojnosti Ministrstva za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti. Pri tej subvenciji je bistvenega pomena bivanje v študentskih domovih mlade družine, v kateri sta oba starša še študenta. V 17. členu Pravilnika o subvencioniranju bivanja študentov (Ur. list RS, št. 22/2001) je določeno bivanje partnerja in otroka v študentskem domu.

### **3.2 DENARNA SREDSTVA, NAMENJENA REŠEVANJU STANOVANJSKE**

#### **PROBLEMATIKE**

Republika Slovenija v okviru proračuna določena sredstva nameni tudi za pomoč oziroma lajšanje stanovanjske stiske prebivalstva. Tako Republika Slovenija vsako leto za ta namen porabi približno 10 000 000 EUR (MzIP, 2012).

**Tabela 1: Sredstva iz proračuna, namenjena reševanju stanovanjske problematike**

Leto	Subvencija neprofitnih najemnin v EUR	Subvencija tržnih najemnin v EUR	Izplačana sredstva za premija po Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v EUR	Subvencije mladim družinam ki same rešujejo stanovanjsko vprašanje v EUR	SKUPAJ (v EUR)
2006	4 845 698	0	4 856 513	107 360	9 818 271
2007	5 293 056	0	3 809 817	1 077 638	10 180 561
2008	5 363 160	0	2 593 585	2 162 226	10 118.971
2009	5 625 960	162 698	1 399 115	4 471 800	11 659 573
2010	6 527 880	402 496	1 037 637	7 246 272	15 214 285
2011	6 636 231	607 668	888 298	3 228 499	11 354 696

Vir: MzIP (2012, stran 69)

Sredstva za pomoč prebivalcem, kot vidimo iz zgornje tabele, ostajajo približno enake. Največ zanimanja je za subvencije v okviru Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Vendar se bodo te številke s sprejetjem Zakona o uravnoteženju javnih financ močno spremenile. Ker so se subvencije mladim družinam z uveljavitvijo tega zakone nehale izplačevati in se je ukinila Nacionalna stanovanjska varčevalne shema, bo izplačilo iz proračuna veliko nižje.

## 4 STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je javni sklad. Ustanoviteljica le-tega je Republika Slovenija s sprejetjem Stanovanjskega zakona 19. Oktobra 1991. Kot javni sklad je ustanovljen za nedoločen čas in je pravna oseba javnega prava s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi določenimi z Zakonom o javnih skladih (Ur. list RS, št. 77/2008) in Stanovanjskem zakonu. Je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen predvsem za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa. Njegova vloga se kaže tudi v spodbujanju stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb.

Kot smo že omenili, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije javni sklad. To pomeni, da je ustanovljen za izvajanje politike na določenem področju in razpolaga s premoženjem, ki ga pridobi v last od ustanovitelja, ter iz drugih virov ter mora z njim razpolagati po pooblastilu, ki ga pridobi z ustanovitvijo. Se pravi, da se sredstva za poslovanje zagotavljajo iz proračuna, s prodajo družbenih stanovanj, z namenskimi dotacijami tujih in domačih pravnih in fizičnih oseb, iz vrednostih papirjev sklada, prihodki z lastnim poslovanjem, z najemom posojila na domačem ali tujem trgu (SSRS, 2012).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije iz zbranih sredstev, fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj nudi dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero. Prav tako daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj ali stanovanjskih stavb. Prav tako Stanovanjski sklad investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča. Hkrati posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa in daje pomoč pri odplačevanju posojil. Spodbuja najrazličnejše oblike lastnih in najemnih stanovanj, ter opravlja druge zakonske naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa (SSRS, 2012).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije za svoje delovanje uporablja naslednje zakone, podzakonske akte in predpise Evropskih skupnosti z delovnega področja organa:

- Zakon o javnih skladih (ZJS-1, Ur.l. RS, št. 77/2008 in spremembe: Ur.l. RS, št. 68/2009, 8/2010-ZSKZ-b),
- Stanovanjski zakon (SZ-1, Ur.l. RS, št. 69/2003 in spremembe: Ur.l. RS, št. 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 SKL.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVETL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011, Odl.US: U-T-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF),
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur.l. RS, št. 96/2007-UPB2, 40/2012-ZUJF),
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES, Ur.l. RS, št. 18/2004),
- Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada (Ur.l. RS, št. 6/2011),

- Splošni pogoji poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS, št.119/2000 in 28/2001).

148. člen Stanovanjskega zakona določa pristojnosti sklada iz zbranih sredstev, da:

- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih stanovanj;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb z nakupom, gradnjo ali za vzdrževanje in rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih stavb;
- investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- daje pomoč pri odplačevanju posojil;
- posluje z nepremičninami z namenom zagotavljanja javnega interesa;
- zagotavlja finančne spodbude za dolgoročno stanovanjsko varčevanje, zlasti v obliki premij za hranilne vloge fizičnih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj; z rentnim odkupom in njihovim oddajanjem v najem, s prodajo stanovanj na časovni zakup (lizing), s sovlaganjem z javnimi ali zasebnimi investitorji in podobno;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa.

Poleg posojil z ugodno obrestno mero, ki jih Stanovanjski sklad Republike Slovenije omogoča, pa je bila njegova dejavnost vse do maja leta 2012 bila razširjena tudi na varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in nudenje subvencije mladim družinam za reševanje prvega stanovanjskega vprašanja. Vlada je s sprejetjem Zakona za uravnoteženje javnih financ posegla tudi na to področje. Zakon za uravnoteženje javnih financ posega na bistvene člene Zakona o nacionalni varčevalni shemi, ki so omogočali subvencije in varčevanje.

Ob uveljavitvi stanovanjskega zakona oktobra leta 1991 se je hkrati ustanovil Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Prvi razpis je Stanovanjski sklad Republike Slovenije objavil že naslednje leto po ustanovitvi. Posegal je na področje bančnih posojil, natančneje za refinanciranje neugodnih bančnih posojil. Slab mesec dni kasneje je bil objavljen drugi razpis stanovanjskih posojil za prvi nakup, gradnjo ali obnovo stanovanj. Zaradi ugodnih posojil je v prvih treh letih svojega obstoja Stanovanjski sklad Republike Slovenije pomagal rešiti vprašanje stanovanjskega problema 8.000 družinam. Zanimanje za programe dela Stanovanjskega sklada je vse bolj naraščalo. V letu 1997 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije delo nadaljeval z novim razpisom, ki je bil namenjen mladim družinam in mladim parom. Razpis se je nanašal na ugodna stanovanjska posojila za mlade družine in mlade pare. S krediti je sklad takrat financiral izgradnjo 294 neprofitnih stanovanj. Marca leta 1999 je vlada Republike Slovenije sprejela sklep o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Stanovanjski sklad je v sodelovanju z bankami ustanovil posebne varčevalne pogodbe in zanimanje je bilo ogromno. Leta 2003 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije objavil že peti razpis za sodelovanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, katera je žela sam uspeh, saj je bilo v njo do tedaj vključenih okrog

70.000 slovenskih varčevalcev, kar je pomenilo 120.000 pogodb. Najvišjo prioriteto so tako dobile mlade družine, nato ostale družine, funkcionalno ovirane osebe in ostali invalidi, mladi pari in ostali (SSRS, 2013).

Če na kratko povzamemo, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije od začetka svojega delovanja objavil 25 razpisov za fizične osebe. Ti so se nanašali bodisi za posojilo za nakup, gradnjo ali obnovo stanovanja ali individualne stanovanjske hiše. Na te razpise je sklad prejel kar 44.743 vlog. Od tega je bilo 30.997 vlog prosilcem pozitivno odobrenih, od tega 60 % mladim družinam (SSRS, 2013).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je za dodelitev letnih subvencij upravičenim prosilcem objavil pet javnih pozivov. Predvsem za mlade družine je bila to spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega problema pri nakupu, gradnji ali rekonstrukciji. Na zadnji poziv je Stanovanjski sklad Republike Sloveniji prejel 9.026 vlog (SSRS, 2013).

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema je naletela na plodna tla, in zato je bilo v dobrih devetih letih izvedenih kar osem javnih pozivov k varčevanju (SSRS, 2013).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije je od leta 2001 do 2005 dobro sodeloval tudi skupaj z občinami. Projekt soinvestitorstva in posojil je doobroba zaživel, 1182 neprofitnih najemnih stanovanj je bilo zgrajenih, od leta 2006 do 2008 pa 925 neprofitnih najemnih stanovanj. Zaradi velikega zanimanja in dobrega poslovanja je Sklad Republike Slovenije v letu 2009 dobil še dodatnih 181 stanovanj, naslednje leto pa 195. Sedaj je skupaj z pomočjo občin v gradnji oziroma v pripravi še dodatnih 148 stanovanj (SSRS, 2013).

## **5 VPLIV GOSPODARSKE RECESIJE NA PODROČJE**

### **STANOVANJSKIH SUBVENCIJ**

Gospodarska recesija je pokazala zobe na vseh področjih, prizanesla ni niti nepremičninskemu trgu. Najhuje je bilo v letih 2008 in 2009, ko bil je finančni akcelerator na višku. Finančni akcelerator dr. Janez Prašnikar to opredeljuje kot nekakšen kreditni krč, ki je nastal v času vzpona gospodarstva podeljenih prečečih kreditov. V času krize pa je ravno obratno, se pravi premalo ter s tem negativno vplivajo na gospodarsko rast (Marn, 2012).

Mladi družini je vse težje priti do lastnega stanovanja. Kot se vseskozi poudarja, da so mladi oziroma mlada družina prioriteta vsake vlade, bi le-ta morala ohraniti trenutno višino subvencij ali pa jih še povečati. Vendar so ravno zaradi zgoraj omenjene gospodarske krize to trenutno neizvedljivi ukrepi.

Prvi državni rez na področju stanovanjske politike se je zgodil leta 2011. Takrat so subvencijo, ki je znašala 300 evrov na družinskega člana letno, več kot prepolovila. Od leta 2011 znaša subvencija za nakup, gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanja samo še slabih 120 evrov na družinskega člana letno (MMC RTV Slo, 2011).

Po izračunih in cenah, ki trenutno veljajo na nepremičninskem trgu, si tako mlada štiričlanska družina ne more kupiti niti enega kvadratnega metra v prestolnici Republike Slovenije (MMC RTV Slo, 2011).

V lanskem letu je bil s sprejetjem Zakona za uravnoteženje javnih financ dodobra oklešččen državni proračun. Tako tudi mladi ne bodo mogli več računati na državno subvencijo za nakup, gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanja oziroma spremembo namembnosti zemljišča. Ker se je zanimanje za to subvencijo iz leta v leto povečevalo, je država ugotovila, da lahko z ukinitvijo le-te vsako leto prihrani 3,12 milijona evrov (Kralj, 2012).

Prav tako je Zakon za uravnoteženje javnih financ posegel na sklepanje pogodb z bankami o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi. Kljub temu, da je stroka enakega mnenja, da so v Republiki Sloveniji subvencije brez večjega vpliva na dostopnost stanovanj, pa so subvencije nekaterim družinam le lajšale bivanje oziroma osamosvajanje.

Republika Slovenija bo, namesto s subvencijami, dostopnost do stanovanj začela povečevati s širitvijo najemnega fonda in s subvencioniranjem tistih z nižjimi dohodki. Tako se bo v času recesije oziroma v času »okrevanja« od recesije nekako lotila dveh stvari naenkrat. Veliko vlogo pri tem bo imel Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki je že objavil nove razpise namesto subvencije za nakup, gradnjo in rekonstrukcijo stanovanja.

Ta razpis oziroma javni poziv je namenjen nakupu že zgrajenih in nezasedenih stanovanj. Za krepitev trga najemnih stanovanj bo sklad nudil javno-zasebna partnerstva, deljene in

rentne odkupe, dolgoročna stanovanjska posojila za gradnjo in rekonstrukcijo ter refinanciranje stanovanjskih posojil.

Kljub gospodarski recesiji pa se država trudi okrepiti stanovanjsko politiko, ter s pripravo novega stanovanjskega programa reševati nepremičninski trg. S tem imajo v mislih predvsem z obdavčitvijo praznih stanovanj ter s prenosom lastništva vojaških stanovanj in kasarn na lokalne skupnosti (Kralj, 2012).

## **6 ZASNOVA IN IZVEDBA ANKETE**

### **6.1 RAZISKAVA O SUBVENCIJAH NA PODROČJU NEPREMIČNINSKEGA TRGA**

Raziskava o subvencijah na področju nepremičninskega trga v Republiki Sloveniji je bila opravljena med 62 prostovoljci iz Republike Slovenije. Vprašalnik je obsegal 14 vprašanj in trditev. Želela sem pridobiti informacije o tem, na kakšen način so rešili svoj stanovanjski problem in koliko poznajo subvencije, ki jih nudi Republika Slovenija.

Raziskava je temeljila na relativno majhnem, priložnostnem in omejenem vzorcu tistih, ki so bili pripravljene v anketi sodelovati. Pridobljeni podatki tako le izražajo mnenje anketirancev, ne moremo pa potrditi oziroma zavrniti postavljeni hipotezi in jih posplošiti na celotno populacijo, ampak lahko samo postavimo različne sklepe.

### **6.2 NAMEN IN CILJI RAZISKAVE**

Namen raziskave je bil pridobiti mnenje anketeranih prostovoljcev o pomembnosti subvencij na nepremičninskem trgu. Želela sem ugotoviti ali je res, da ima Republika Slovenija premalo razvito področje subvencioniranja pri reševanju stanovanjskega problema ali pa je krivo samo nepoznavanje oziroma nezainteresiranost mladih.

Pri raziskavi sem se osredotočila na zastavljeni hipotezi:

- 1: Poznavanje stanovanjskih subvencij v Republiki Sloveniji je slabo.
- 2: Stanovanjskih subvencij je v Republiki Sloveniji premalo.



### 6.3 OPIS VZORCA RAZISKAVE

Vzorec raziskave je obsegal 62 anketiranih ljudi ( $f = 62$ ,  $f \% = 100 \%$ ). Od tega je bilo 41 pripadnic ženskega spola, 21 oseb pa je bilo moškega spola, kar je razvidno iz tabele 1. V anketiranje so bili vključeni prebivalci Republike Slovenije, ki so preko vprašalnika, objavljenega na internetu, podali svoje odgovore. Anketiranje je potekalo meseca aprila 2012.

**Tabela 2: Število (f) in strukturni odstotek (f %) vključenih v raziskavo glede na spol**

Spol	f	f %
Ženski	41	66 %
Moški	21	34 %
SKUPAJ	62	100

Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

V Tabeli 2 je prikazano, v kakšnem številu so se posamezne starostne skupine odzvale na vprašalnik. Iz tabele je razvidno, da je največ anketirancev od 30 do 35 let, bilo jih je kar 25, kar predstavlja kar 40 % vseh anketirancev. Sledi ji starostna skupina med 25 in 29 let z dvajsetimi odgovori, kar je 32 %. Nato sledi starostna skupina med 18 in 24 leti z 18 % in slednja starostna skupina, ki predstavlja anketirance nad 35 let starosti s 6 rešenimi vprašalniki.

**Tabela 3: Število (f) in strukturni odstotek (f %) vključenih v raziskavo glede na starost**

Starostna skupina	f	f%
18 – 24	11	18
25 – 29	20	32
30 – 35	25	40
nad 35	6	10
SKUPAJ	62	100

Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

## 6.4 OBRAZLOŽITEV PODATKOV

Prva tri vprašanja so splošne narave. Zanimal nas je spol, starost in stopnja izobrazbe. Tabela 1 je že podala rezultate, ki kažejo, da je anketo izpolnilo bistveno več pripadnic ženskega spola, in sicer kar 66 %. Največ odgovor je podala starostna skupina od 30 do 35 let.

**Tabela 4: Stopnja izobrazbe vključenih v anketo v številu (f) in odstotku (f %)**

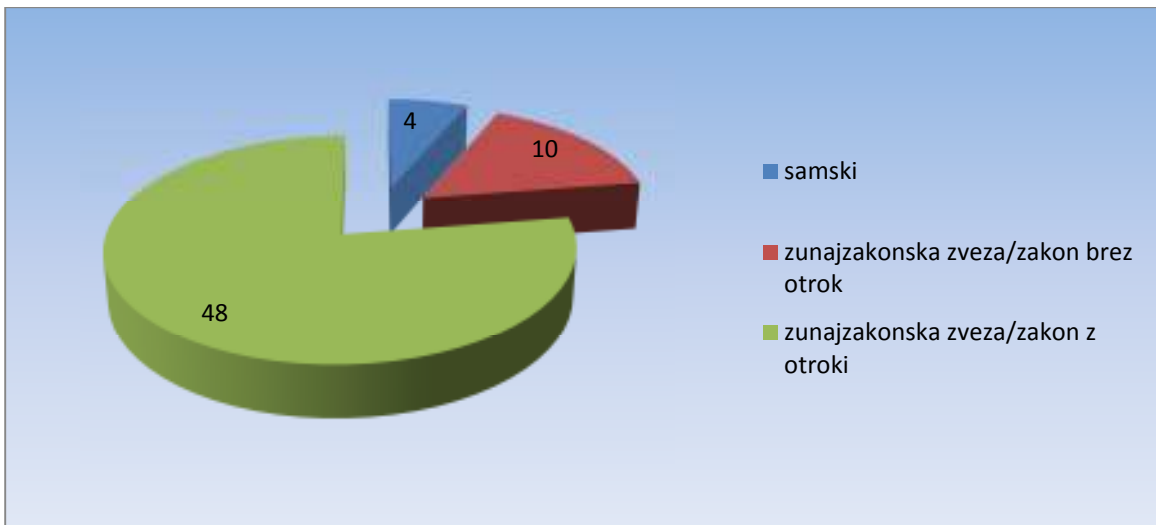
Stopnja izobrazbe	f	f %
Dokončana osnovna šola	1	2
Dokončano nižje poklicno izobraževanje/srednje poklicno izobraževanje	4	6
Dokončano gimnazijsko /srednje – tehnično izobraževanje	28	45
Dokončano višje strokovno izobraževanje	8	13
Dokončano visoko ali univerzitetno izobraževanje	21	34
Dokončan doktorat	0	0
SKUPAJ	62	100

Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Iz Tabele 3 ugotovimo, da se največji delež anketiranih predstavlja z dokončano gimnazijsko ali srednje – tehnično smerjo izobrazbe, in sicer, kar 28 anketiranih, to pomeni 45 %. Naslednjo večjo skupino predstavljajo anketiranci, ki so kot svojo stopnjo izobrazbe navedli dokončano visoko ali univerzitetno. Teh je kar 21 od vseh 62, kar predstavlja 34 % anketirancev. Dokončano višjo strokovno izobrazbo je navedlo 8 oseb, kar je 13 %. Dokončano nižje poklicno smer oziroma srednje poklicno izobraževanje pa je od anketiranih zaključilo 6 %, kar pomeni 4 osebe. Samo ena anketirana oseba je dokončala samo osnovno šolo, zaključenega doktorata pa ni imela nobena.

V anketi nam 4. vprašanje poda odgovore, v kakšnem razmerju živijo anketiranci. Na voljo so bili trije možni odgovori: samski, zunajzakonska zveza/zakon, brez otrok in zunajzakonska zveza/zakon, z otroki.

**Grafikon 1: Stan**

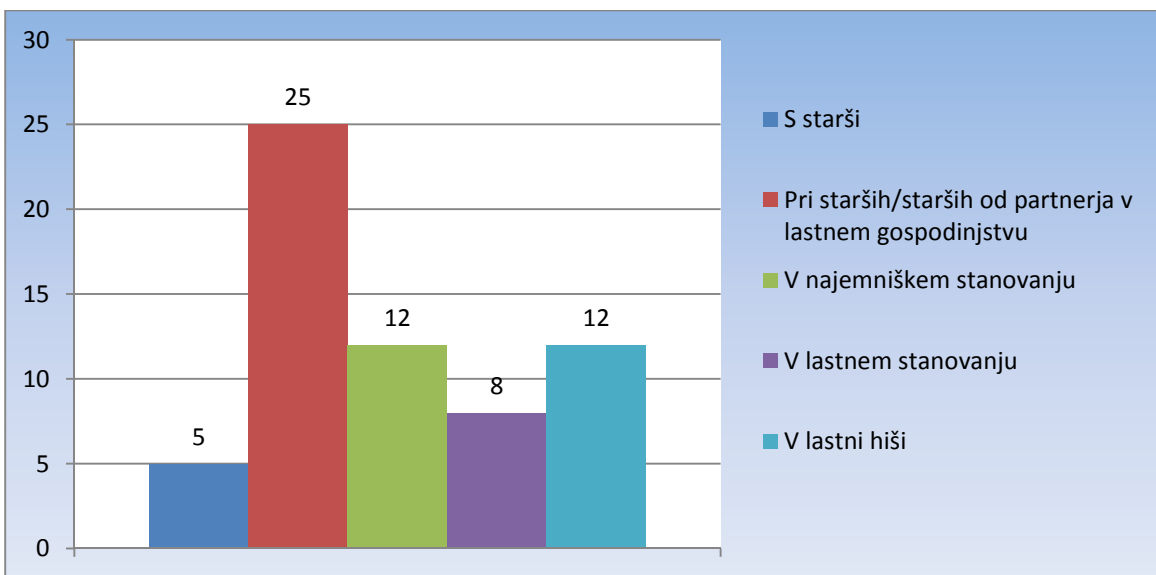


Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Iz Grafikona 1 lahko razberemo, da je 48 udeleženi v anketi poročenih oziroma v zunajzakonski zvezi z vsaj enim otrokom. Štirje udeleženi so samski, ostalih 10 pa je poročenih oziroma v zunajzakonski zvezi brez otrok.

V petem vprašanju smo skušali ugotoviti, na kakšen način bivajo anketiranci. S tem vprašanjem sem želela ugotoviti, kakšno je stanje pri osamosvajanju mladih v Republiki Sloveniji.

**Grafikon 2: Način bivanja**



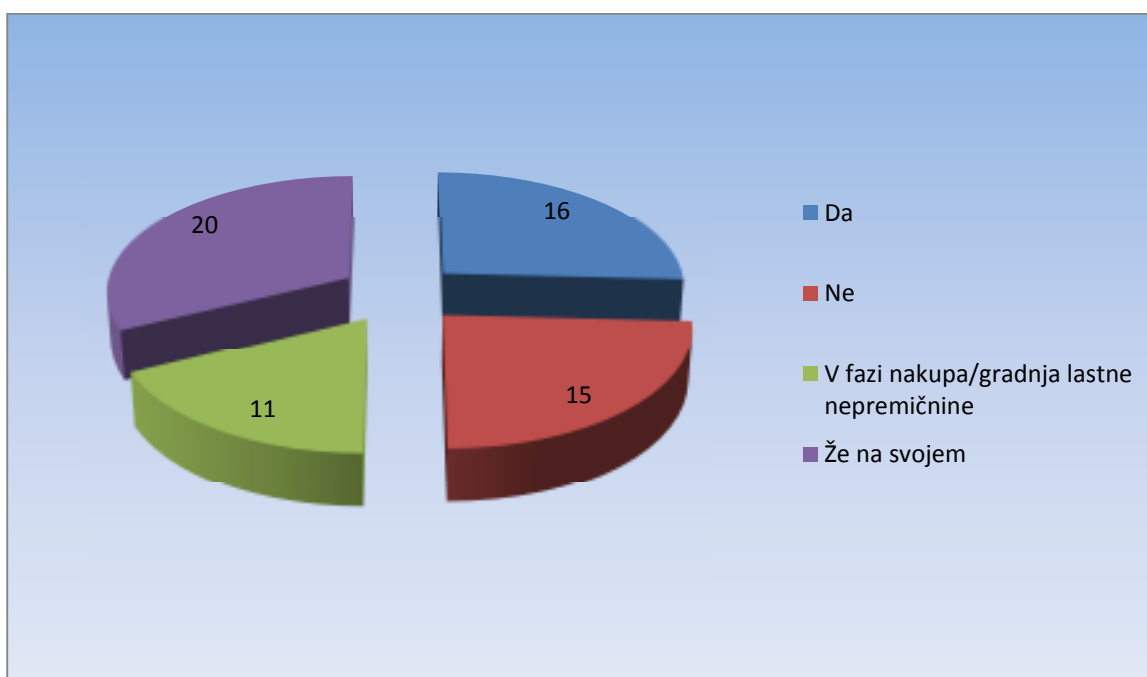
Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Rezultate lahko razberemo iz Grafikona 2. Da živijo skupaj s starši, je označilo samo 5 anketirancev. Če primerjamo podatke iz Grafikona 1, je skoraj enak odstotek tistih, ki so

označili da so še samski. Mogoče je povod, da živijo doma ravno to, da so še samski in ne vidijo želje in motiva za osamosvojitve. Skoraj polovica vseh anketirancev je označila, da živijo skupaj z enim od staršev, bodisi njihovimi ali od partnerjevimi, vendar v lastnem gospodinjstvu. Teh je kar 25. V najemniškem stanovanju živi slaba tretjina anketirancev, prav tako tudi v lastni hiši. Natančneje je to 12 anketiranih oseb. 8 oseb od vseh anketiranih pa živi v lastnem stanovanju.

Šesto vprašanje se nanaša na željo po lastni nepremičnini.

**Grafikon 3: Sprememba stalnega bivališča v prihodnosti**

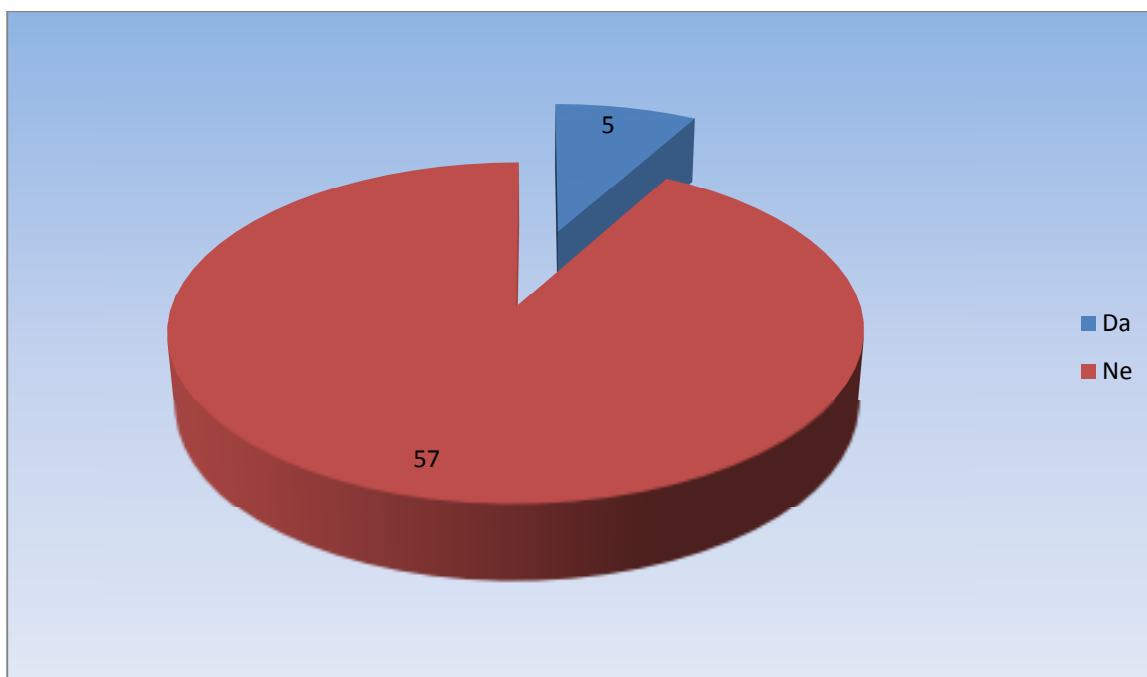


Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Podani odgovori pri tem vprašanju so približno enakih vrednosti. 20 anketirancev že živi v lastni nepremičnini in ti nimajo bistvene vloge pri tem vprašanju. V fazi nakupa oziroma gradnje lastne nepremičnine je 11 oseb, kar je najmanj podanih odgovorov pri tem vprašanju. 16 anketirancev si želi svojo nepremičnino, 15 anketiranih oseb pa v prihodnosti ne želi spreminjati sedanjega stalnega bivališča.

Sedmo vprašanje smo oblikovali v trditev, na katero so anketiranci odgovorili pritrdilno ali nikalno. Postavljena trditev je bila: »V Republiki Sloveniji so omogočene dobre možnosti mladim pri pomoči reševanja stanovanjskega problema«.

**Grafikon 4: Zadovoljstvo nad vrstami subvencij v Republiki Sloveniji**



Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Grafikon 4 prikazuje nezadovoljstvo med anketiranimi državljani Republiki Slovenije, saj jih kar 57 vprašanih meni, da na področju stanovanjske krize s strani države ni dovolj pomoči. Komaj 5 anketiranih je zadovoljno s stanjem in oblikami subvencij v Republiki Sloveniji.

Pri osmem vprašanju so imeli anketiranci več možnih odgovorov o tem, kakšne vrste subvencij je možno pridobiti v Republiki Sloveniji.

**Tabela 5: Vrste subvencije v Republiki Sloveniji po mnenju anketirancev v številu (f)**

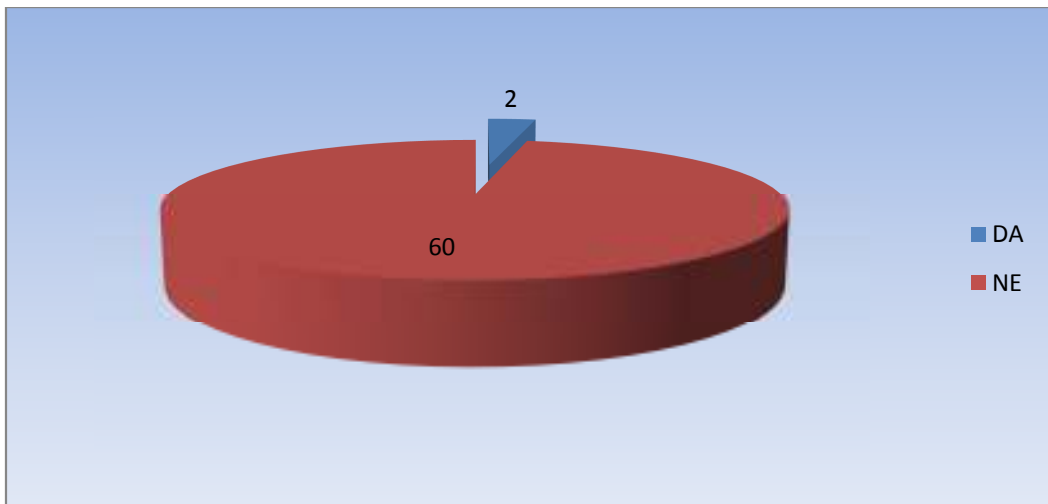
Vrsta subvencije	f	SKUPAJ
Možnost pridobitve neprofitnega najemnega stanovanja	34	62
Subvencija k neprofitni najemnini	22	
Subvencija k tržni najemnini	14	
Subvencioniranje najema za »študentske« družine	10	
Subvencija za nakup, gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanja po Zakonu o nacionalni varčevalni shemi	16	
Država mladi družini zagotavlja 0% obrestno mero pri najemu kredita na banki	7	
Nič od zgoraj naštetega	14	

Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Največkrat so anketirane osebe izbrale Možnost pridobitve neprofitnega stanovanja. Kar 34 od skupaj 62 oseb je izbralo to vrsto subvencije, ki je hkrati tudi najbolj razširjena vrsta subvencije v Republiki Sloveniji. Naslednja vrsta subvencije, ki je očitno med bolj prepoznavnimi, je subvencija k neprofitni najemnini. To je obkrožilo kar 22 od skupno 62 anketirancev. Na tretjem mestu prepoznavnosti je subvencija za nakup, gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanja po Zakonu o nacionalni varčevalni shemi, ki jo je izbralo 16 oseb. Skrb zbujajoč je podatek, da si četrto mesto po podanih odgovorih delita subvencija k tržni najemnini in možnost nič od zgoraj naštetega. Kar 14 oseb je mnenja, da v Republiki Sloveniji nimamo nobene subvencije za pomoč pri reševanju stanovanjskega problema mladih. Enako število oseb pozna subvencijo k tržni najemnini. Naslednja subvencija, ki je bila s strani anketiranih označena 10-krat je subvencioniranje najema stanovanja za »študentske« družine. Med naštetimi subvencijami je bila tudi vrsta subvencije, ki v Republiki Sloveniji ne obstaja, ampak sem si jo izmislila sama. Zanimalo me je, koliko oseb bo označilo to možnost subvencije. Kar 7 oseb misli, da obstaja subvencija, s katero država mladi družini zagotavlja 0 % obrestno mero na poljubni banki.

Deveto vprašanje je bilo v obliki trditve, na katero so anketiranci odgovorili trditveno ali nikalno, in sicer »ali so koristili pomoč kakršnekoli državne stanovanjske subvencije«.

**Grafikon 5: Koriščenje subvencij**



Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

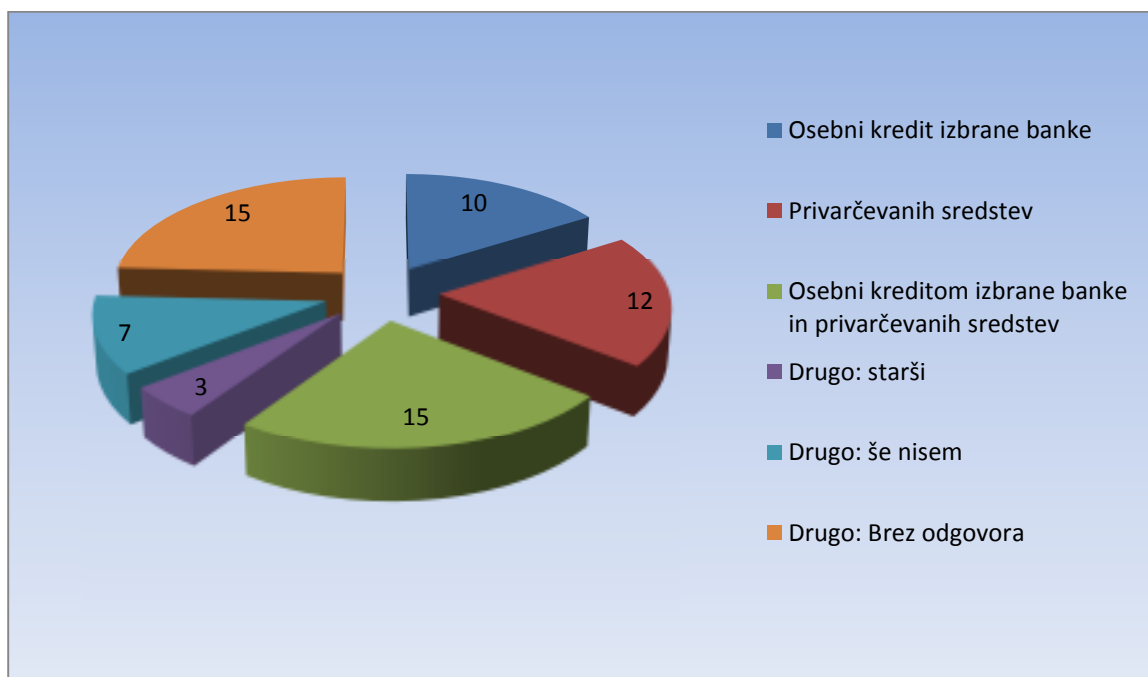
Samo dve osebi od vseh anketiranih sta pomoč poiskali s subvencijami. Ostalih 60 anketirancev pri reševanju svojega stanovanjskega problema ni koristilo subvencije.

Pri desetem vprašanju smo želeli vedeti, do katere subvencije so bili anketiranci upravičeni.

V tem vprašanju sem anketirance prosila, da mi navedejo obliko pomoči, ki so jo uveljavljali za reševanje svojega stanovanjskega problema. Ker sta samo dve osebi uporabili subvencijo za pomoč, sem tudi odgovor na to vprašanje dobila samo od dveh oseb. Obe koristita enako pomoč, in sicer možnost pridobitve neprofitnega stanovanja.

Enajsto vprašanje se nanaša na način reševanja stanovanjskega problema anketirancev.

**Grafikon 6: Pomoč pri reševanju stanovanjskega problema**



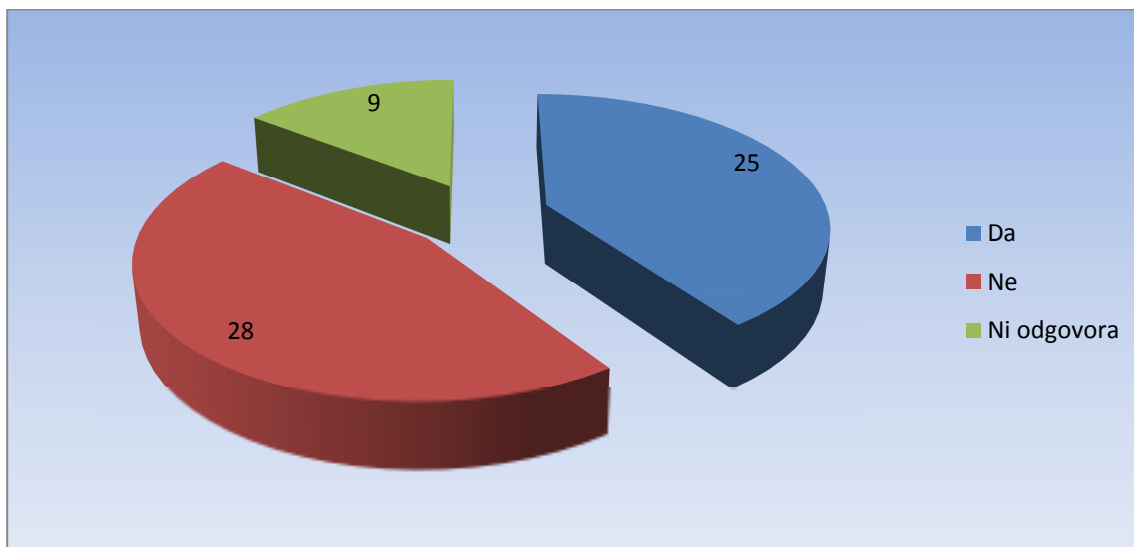
Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Kar 15 oseb pri tem vprašanju ni podalo odgovora. Prav tako je 15 anketiranih podalo odgovor, da so svoj stanovanjski problem rešili s pomočjo osebnega kredita in privarčevanih sredstev. 12 oseb je uporabilo samo privarčevana sredstva, 10 oseb pa je za rešitev stanovanjskega problema uporabilo kredit. Med možnimi rešitvami za rešitev stanovanjskega problema so 3 anketirani navedli pomoč staršev. 7 anketirancev pa stanovanjskega problema še ni rešilo.



Dvanajsto vprašanje je bilo oblikovano v trditev, in sicer nas je zanimalo, za katero obliko subvencije so bili anketiranci upravičeni.

**Grafikon 7: Število upravičencev do subvencije**

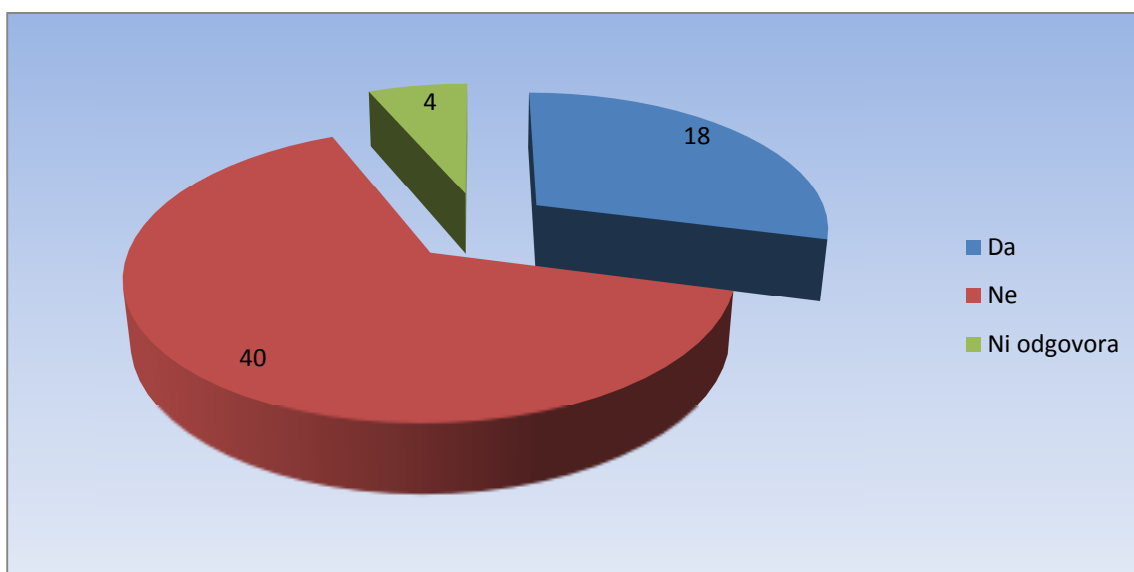


Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Kot pri prejšnjem vprašanju se je tudi tu pojavilo 9 oseb, ki niso odgovorili na dano vprašanje, ostalih 53 oseb pa je bilo skoraj polovično razdeljenih. 25 anketirancev ni koristilo subvencije, ker niso izpolnjevali pogojev za koriščenje, preostalih 28 pa sploh ni zaprosilo za subvencijo pri reševanju stanovanjskega problema.

Tudi trinajsto vprašanje smo oblikovali v trditev, s katero smo želeli ugotoviti koliko anketirancev se zaveda svojih pravic pri uveljavljanju subvencij. Ker je tudi to vprašanje zastavljeno kot trditev, se pojavita dva možna odgovora, in sicer pritrdilno ali nikalno.

**Grafikon 8: Število anketirancev, ki pozna oblike stanovanjskih subvencij**



Vir: Anketa o Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Tudi pri tem vprašanju so se štiri osebe vzdržale in niso odgovorile na vprašanje. Pri ostalih 58 je prevladoval odgovor, ki je trditev zanikal. Kar 40 oseb je izjavilo, da ne pozna svojih pravic, ki jim jih Republika Slovenija nudi kot obliko pomoči za reševanje stanovanjskega problema. Samo 18 oseb je trditev potrdilo in s tem izjavilo, da pozna stanje na področju stanovanjskih subvencij v Republiki Sloveniji.

Štirinajsto vprašanje se je nanašalo na možnosti subvencij zunaj meja Republike Slovenije.

Pri tem vprašanju so bili anketiranci zelo zadržani. Samo tri osebe so odgovorile na to vprašanje. Bile so mnenja, da subvencije, ponujene v tujini lažje dostopne. Ena izmed navedenih možnosti je bila tudi, da v tujih državah nudijo boljše kredite oziroma boljše pogoje za najem kredita. Ena oseba pa je navedla Švedsko, po kateri bi se menda morale gledovati vse države, ne samo Slovenija.

## **6.5 PREVERJANJE HIPOTEZ**

Postavljeni hipotezi zaradi omejenega vzorca anketirancev nisem mogla niti ovreči niti potrditi. Preverila sem ju deskriptivno in z dobljenimi rezultati sklepala ter ugotovila, da

### **Hipoteza 1: Poznavanje stanovanjskih subvencij v Republiki Sloveniji je slabo**

Ker sem v različnih pogovorih zasledila, da je ravno to področje slabo poznana tema med mladimi v Republiki Sloveniji, sem predpostavila, da bo anketa tudi temu primerno podala odgovore.

Iz Tabele 4 in Grafikona 8 sklepam, da lahko to hipotezo štejem kot pravilno. Grafikon 8 prikazuje, da 40 anketirancev ne pozna dobro področja subvencij v Republiki Sloveniji. To je kar 64 % vseh anketiranih oseb. Prav tako je iz Tabele 4 razvidno, da so subvencije zelo slabo poznane. Samo ena subvencija je presegla 50 % prepoznavnost, ostale so pri 35 % oziroma še manj. Sedem anketirancev pa je celo izbralo možnost subvencije, ki v Republiki Sloveniji sploh ne obstaja.

Ravno zaradi tega sklepam, da je to področje verjetno slabo razvito oziroma je problem v tem, da le peščica ljudi dobro pozna svoje pravice oziroma možnosti pri reševanju stanovanjskega problema.

### **Hipoteza 2: Stanovanjskih subvencij je v Republiki Sloveniji premalo**

Vsak pogovor, ki je nanasel na temo subvencij v Republiki Sloveniji se je začel: »Saj nam nihče ne nudi kakršnekoli oblike pomoči, kot zna to storiti tujina...« Zato se mi je zdelo pomembno preveriti ali je to res mnenje večine.

V sedmem vprašanju ankete je bila trditev, ki se je navezovala na zadovoljstvo anketirancev s številom oziroma oblikami subvencij v Republiki Sloveniji. Grafikon 4 prikazuje podane odgovore. Kar 57 vseh anketirancev je izrazilo nezadovoljstvo s

subvencijami v Republiki Sloveniji. To je 92 % vseh anketiranih. Ne smemo pa pozabiti, da so na 14. vprašanje ankete odgovorile samo tri osebe. Pri tem vprašanju so morali anketiranci navesti oblike pomoči v tujini. Vendar tudi teh očitno ne poznajo dobro. Iz tega je mogoče sklepati, da je nezadovoljstvo nad našim stanjem stanovanjskega problema trenutno stanje nezadovoljstva v Republiki Sloveniji in trenutne krize na vseh področjih. Zanimariti ne gre tudi dejstva, ki sem ga ugotovila pri prejšnji hipotezi, in sicer res slabo poznavanje tega področja.

Iz analize obeh hipotez lahko sklepam, da subvencij za pomoč reševanja stanovanjskega problema ni premalo. So le slabo poznane med morebitnimi uporabniki.

## 7 ZAKLJUČEK

Ker je trenutno stanje takšno, da si mlajša populacija kasneje ustvarja družino, kar tudi posledično prinaša daljšo dobo študija, je življenje mladih nekakšna mešanica življenja pri starših in osamosvojitve. Nekateri to enostavno poimenujejo kar fenomen podaljšane mladosti. Zato je rešitev stanovanjskega problema še toliko težja. Ne samo slaba pripravljenost mladih na lov za lastno nepremičnino, tudi dejanski položaj mladih ne botruje v prid osamosvojitvi. Nestabilna zaposlitev, tveganje brezposelnosti, bivanje »na črno« pri zasebnikih ipd. Vse to in še veliko več ovira pridobitev lastnega stanovanja.

Problem, ki se pojavlja v Republiki Sloveniji na stanovanjskem področju je po mnenju mnogih strokovnjakov ta, da se neuskklajenost med povpraševanjem in ponudbo stanovanj ne reši. Premajhna in predraga ponudba nepremičnin pa še dodatno otežujeta razvoj stanovanjske politike. Najbolj ranljiva skupina pa so v tem primeru ravno mlade družine.

Država bi si morala prizadevati za ureditev stanovanjske politike, kjer bi že sama ponudba nepremičnin presegla povpraševanje. Poleg ponujenih subvencij bi lahko po zgledu skandinavskih držav še dodatno okrepila stanovanjsko politiko.

Cene nepremičnin bi lahko zmanjšala že samo s poenostavitvijo postopka pridobivanja gradbenega dovoljenja. Večje sodelovanje s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije bi še dodatno okrepilo to področje. Lahko bi zazidljiva zemljišča v lasti države prenesla na sklad, jih sprostila na trg. Tako bi bila ponudba povečana, posledično pa bi se povečala tudi gradnja in stabilizacija cen na stanovanjskem trgu.

Ker je nakup oziroma gradnja nepremičnine ena izmed redkih enkratnih investicij v življenju, je investicija razumljivo večja. Ta finančni zalogaj si lahko lajšamo na več različnih načinov: financiranje z lastniškim kapitalom, z najemom kredita ali lizinga. Možna je tudi rešitev s pomočjo Stanovanjskega sklada v obliki subvencije, ali s pomočjo varčevanja v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.

Bistvo države pri širitvi nepremičninskega trga bi lahko našli v tem, da mladim poleg subvencij omogoči še ugodna posojila. Država bi morala z nižjo obrestno mero od tržne spodbujati nakup ali gradnjo nepremičnin.

Seveda je v kriznih časih težko govoriti o povečanju pomoči in večjemu izdatku državnega proračuna. Vendar se bo potrebno zamisliti in najti področja, ki bodo imela prednost, prioriteto s strani države in bistveno večjo pomoč.

## LITERATURA IN VIRI

### SAMOSTOJNE PUBLIKACIJE

- Mandić, Srna (1999). *Pravica o stanovanju*. Visoka šola za socialno delo, Ljubljana.
- Mandić, Srna (1996). *Stanovanje in država*. Znanstveno in publicistično središče, Ljubljana.
- Mandić, Srna, Filipović, Maša (2002). *Stanovanjske študije*. Fakulteta za družbene vede, Ljubljana.
- Baumkirher, Tanja, Bakovnik, Nina, Beočanin, Tadej (2010). *Stanovanjska problematika mladih*. Mladinski svet Slovenije, Ljubljana.
- Geodetska uprava RS, 2012. *Cene stanovanj v Sloveniji*. Geodetski vestnik, 56/1.
- Priloga revije Naša Žena, 2002. *Uresničimo si sanje – naše prvo stanovanje*, april 2002, str. 3–7, str. 9–11.
- Direktorat za prostor (2012). *Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji*, str. 9

### ČLANEK V REVIJI

- Žižek, Katja (2004). Pri starših živi vedno več mladih. *Delo*. 31.08.2004, str. 5.

### PREDPISI

- (2008) *Zakon o javnih skladih (ZJS-1)*. Ur. list RS, št. 77/2008, 68/2009.
- (2003) *Stanovanjski zakon (SZ-1)*, Ur.list. RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 SKL.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011, Odl.US: U-T-255/09-14, 87/2011, 40/2012-ZUJF.
- (2000) *Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (ZNSVS)*. Ur. list RS št. 86/2000, 79/2001, Odl.US: U.I.283/00-16, 14/2006, 44/2006-UPB1, 60/2007, 96/2007-UPB2, 40/2012-ZUJF.
- (2004) *Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES)*. Ur.list RS, št. 18/2004.
- (2011) *Akt o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije kot javnega sklada*. Ur.list RS, št. 6/2011.
- (2003) *Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin*. Ur. list RS, št. 131/2003.
- (2004) *Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem*. Ur. list RS, št. 14/04.

- (2001) *Pravilnik o subvencioniranju bivanja študentov*. Ur. list RS, št. 22/2001, 35/2006, 75/2008, 97/2010, 46/2012.

## VIRI Z INTERNETA

- Bakovnik, Nina (2013). *Stanovanjska politika*. Privzeto 16.01.2013 na: <http://www.mladi-in-obcina.si/index.php/lokalna-mladinska-politika/stanovanjska-politika>
- *Slovar slovenskega knjižnega jezika*, 2000. Privzeto 09.11.2012 na [http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj\\_testa&expression=subvencija&hs=1](http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?name=sskj_testa&expression=subvencija&hs=1)
- Marn, Urša (2012). *Dr. Janez Prašnikar: »Reševanje kreditnega krča bi morala biti prednostna naloga vlade«*. Privzeto 12.06.2012 na: <http://www.mladina.si/110331/dr-janez-prasnikar-resevanje-kreditnega-krca-bi-morala-biti-prednostna-naloga-vlade/>
- MMC RTV SLO (2011). *Stanovanjske subvencije za mlade razpolovljene*. Privzeto 08.03.2012 na: <http://www.rtv slo.si/gospodarstvo/stanovanjske-subvencije-za-mlade-razpolovljene/260084>
- Kralj, Marjeta (2012). *Koalicija pustila mlade družine na cedilu in jim vzela stanovanjske subvencije*. Privzeto 19.01.2013 na: <http://www.dnevnik.si/slovenija/v-ospredju/1042533195>
- MMC RTV SLO (2012). *Ostri odzivi na ostre varčevalne predloge vlade*. Privzeto 03.07.2012 na: <http://www.rtv slo.si/slovenija/ostri-odzivi-na-ostre-varcevalne-predloge-vlade/279580>
- SLONEP (2007). *Pogoji najema neprofitnih stanovanj*. Privzeto 19.01.2013 na: <http://www.slonep.net/vodic/neprofitna-stanovanja/pogoji-najema>
- Dnevnik (2008). *Nov pravilnik o subvencioniranju rešil vprašanje mladih študentskih družin*. Privzeto 15.11.2012 na: <http://www.dnevnik.si/clanek/306487>
- MzIP (2012). *Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji*. Privzeto 27.05.2013 na: [www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI\\_DOKUMENTI/Stanovanjska\\_problematika\\_v\\_RS\\_\(1\).pdf](http://www.zdus-zveza.si/docs/POMEMBNI_DOKUMENTI/Stanovanjska_problematika_v_RS_(1).pdf)
- MDDSZ, (2013). Privzeto 14.02.2013 na: [http://www.mddsz.gov.si/si/uveljavljanje\\_pravic/nova\\_socialna\\_zakonodaja/subvencija\\_za\\_najemnine/](http://www.mddsz.gov.si/si/uveljavljanje_pravic/nova_socialna_zakonodaja/subvencija_za_najemnine/)

# PRILOGE

## Priloga 1: Anketni vprašalnik Možnosti stanovanjskih subvencij v RS

Pozdravljeni! Sem Tina Jelen, študentka Fakultete za upravo v Ljubljani. Pred vami je anketa, s pomočjo katere si bom pomagala pri izdelavi diplomske naloge z naslovom Možnosti stanovanjskih subvencij za mlade družine v Republiki Sloveniji. Za vaše sodelovanje se iskreno zahvaljujem in vas lepo pozdravljam!

### 1 Spol

- Ženski
- Moški

### 2 Starost

- od 18 let do 24 let
- od 25 let do 29 let
- od 30 let do 35 let
- nad 35 let

### 3 Stopnja izobrazbe

- Dokončana osnovna šola
- Dokončano nižje poklicno izobraževanje/srednje poklicno izobraževanje
- Dokončano gimnazijsko/srednje poklicno-tehniško izobraževanje
- Dokončano višje strokovno izobraževanje
- Dokončano visoko ali univerzitetno izobraževanje
- Dokončan doktorat

### 4 Stan

- Samski
- Zunajzakonska zveza/zakon, brez otrok
- Zunajzakonska zveza/zakon, z otroki

## 5 Živim...

- s starši.
- pri starših/starših od partnerja, v lastnem gospodinjstvu.
- v najemniškem stanovanju.
- v lastnem stanovanju.
- v lastni hiši.
- Drugo, prosimo vpišite:

## 6 V kolikor še ne živite v lastni nepremičnini, ali to načrtujete v bližnji prihodnosti?

- Da
- Ne
- Sem v fazi nakupa/gradnje svoje lastne nepremičnine

## 7 V Republiki Sloveniji so omogočene dobre možnosti mladim pri pomoči reševanju stanovanjskega problema.

- Da
- Ne

## 8 V Republiki Sloveniji imamo naslednje možnosti subvencij:

- Možnost pridobitve neprofitnega najemnega stanovanja (preko občine možen najem neprofitnega stanovanja)
- Subvencija k neprofitni najemnini (ekonomsko šibkejšim se omogoči še dodatno znižanje najemnine)
- Subvencija k tržni najemnini (zaradi pomanjkanja neprofitnih stanovanj lahko zaprosite tudi za subvencijo k tržni najemnini)
- Subvencioniranje najema za "študentske" družine
- Subvencija za nakup, gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanja po Zakonu o nacionalni varčevalni shemi (z javnim pozivom Stanovanjski sklad vsako leto objavi razpis)
- Država mladi družini, zagotavlja 0% obrestno mero pri najemu kredita na banki (država za mlado družino šteje, družino z vsaj enim predšolskim otrokom)
- Drugo, prosimo vpišite:



**9 Za reševanje svojega stanovanjskega problema sem izkoristil-a pomoč države.**

Da

Ne

**10 Bil-a sem upravičen-a do naslednje pomoči**

**11 Stanovanjski problem sem rešil-a s pomočjo**

osebnega kredita izbrane banke .

privarčevanih sredstev.

osebnega kredita in privarčevanih sredstev.

Drugo, prosimo vpišite:

**12 Nisem koristil-a državne pomoči ob reševanju stanovanjskega problema, saj nisem bil-a opravičena**

Da

Ne

**13 Poznam svoje pravice za reševanje stanovanjskega problema in jih bom tudi izkoristil-a.**

Da

Ne

**14 V kolikor poznate pomoč, za reševanje stanovanjskega problema iz tujine in se vam zdi dobra, jo navedite:**