

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Zwölf, L. 2009. Analiza najemnin v Republiki Sloveniji - primer mestne občine Ljubljana. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M.): 118 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Zwölf, L. 2009. Analiza najemnin v Republiki Sloveniji - primer mestne občine Ljubljana. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M.): 118 pp.

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJ
GRADBENIŠTVA
KOMUNALNA SMER

Kandidatka:

LUCIJA ZWÖLF

**ANALIZA NAJEMNIN V REPUBLIKI SLOVENIJI -
PRIMER MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

Diplomska naloga št.: 3065/KMS

**APARTMENT RENT ANALYSIS IN THE REPUBLIC OF
SLOVENIA - CASE STUDY OF THE MUNICIPALITY OF
LJUBLJANA**

Graduation thesis No.: 3065/KMS

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednica komisije:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Član komisije:

izr. prof. dr. Albin Rakar

doc. dr. Mojca Kosmatin Fras

Ljubljana, 04. 06. 2009

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

OPOMBA:

Za namene te diplomske naloge sem uporabila pojem profitna najemnina, kar stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 69/2003) opredeljuje kot prosto oblikovano najemnino.

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana **LUCIJA ZWÖLF** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:

**»ANALIZA NAJEMNIN STANOVANJ V REPUBLIKI SLOVENIJI – PRIMER
MESTNE OBČINE LJUBLJANA«.**

Izjavljam, da se odpovedujem vsem materialnim pravicam iz dela za potrebe elektronske separatoteke FGG.

Ljubljana, 27. 05. 09

(podpis)

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 332.8(043.2)
- Avtor:** Lucija Zwölf
- Mentor:** izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Naslov:** Analiza najemnin stanovanj v Republiki Sloveniji – primer Mestne občine Ljubljana
- Obseg in oprema:** 118 str., 39 pregl., 2 sl., 30 graf.
- Ključne besede:** stanovanjska zakonodaja, stanovanjska najemnina
- Izvleček**

V diplomski nalogi so predstavljeni zakoni, ki so oblikovali stanovanjsko politiko v Sloveniji od leta 1991 do danes. Podrobneje so analizirane najemnine. Najemnina za tržna, službena in namenska najemna stanovanja se oblikuje prosto, za neprofitna pa v skladu z zakonom po veljavni metodologiji. Podrobneje je izdelana analiza stanovanjskih najemnin v Mestni občini Ljubljana, kjer je izdelana primerjava in analiza za: oglaševano profitno najemnino, dejansko profitno najemnino ter neprofitno najemnino. Predstavljeni so bistveni elementi, ki vplivajo na posamezno vrsto najemnine, in medsebojno razmerje med njimi. Podatke za oglaševano profitno najemnino sem pridobila iz različnih oglasov na internetu, za dejansko profitno in neprofitno najemnino iz evidenc javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. Predpostavljala sem, da bodo na oglaševano in dejansko profitno najemnino vplivali predvsem lokacija, površina stanovanja in starost, na neprofitno najemnino pa predvsem starost in površina stanovanja. Metodologija za določanje neprofitne najemnine in praksa v Mestni občini Ljubljana namreč kažeta, da se v izračunu ne upošteva lokacija stanovanja. Analiza navedenih najemnin je pokazala, da so v povprečju najvišje najemnine oglaševane profitne najemnine, sledi dejanska profitna in nazadnje kot najnižja neprofitna najemnina, kar je pričakovano. Na podlagi regresijske analize sem ugotavljala vpliv starosti, površine in lokacije na posamezno vrsto najemnine. Poleg tega pa tudi na podlagi z-testa, ali so povprečne posamezne vrste najemnine na enoto po posameznih lokacijah statistično značilno različne. Rezultati so pokazali, da v določenih primerih, vendar v manjšem deležu, navedeni faktorji vplivajo na višino najemnine na enoto. Povprečne najemnine na enoto v Mestni občini Ljubljana so v večini primerov statistično značilno različne po posameznih upravnih enotah. V zaključku smo analizirali donosnost vlaganj v nepremičnine in primerjali z donosnostjo vlaganj v banki. Na vprašanje, ali je bolje plačevati najemnino ali odplačevati kredit, ni mogoče nedvoumno odgovoriti, ker na to vpliva več faktorjev, kot so: stalnost dohodka, višina kredita, pravna varnost in urejenost trga najemnih stanovanj in podobno.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 332.8(043.2)
Author: Lucija Zwölf
Supervisor: Ass. Prof. Dr. Maruška Šubic Kovač
Title: Apartment Rent Analysis in the Republic of Slovenia – Case Study of the Municipality of Ljubljana
Notes: 119 p., 39 tab., 2 fig., 30 graf.
Key words: housing legislation, housing rentals
Abstract:

The graduation thesis present Acts that contributed to the development of the housing policy in Republic of Slovenia from 1991 onward. The main focus of the thesis is on the different types of rentals. Prices of profit rentals are determined freely, which is not the case of the non-profit rentals, where the price of the rental is determined according to the Housing Act. Rents for apartments in Municipality of Ljubljana are analysed in details and include comparison among advertised profit rentals, actual profit rentals and non-profit rentals. The correlations between the crucial elements that influence the particular rental type and the way in which they interact are presented. The data for the advertised non-profit rentals were gathered from various internet advertising sources, the data for the actual profit and non-profit rentals were gathered from the data base of the Housing Fund of the Municipality of Ljubljana. I worked under the assumption that prices for the advertised rentals and the actual rentals are mainly influenced by the location of the apartment, its surface area and its age; on the other side rentals for non-profit rentals are influenced mainly by their age and the apartment's surface area. It is evident from the methodology of determination of the non-profit rent and practice in Municipality of Ljubljana that the location of the apartment is not considered at the calculation. Analysis of rents mentioned previously demonstrate that in average the prices for rents are the highest for advertised profit apartments, followed by the price for actual profit apartment and the lowest prices are for non-profit apartments, as was expected. Influence of age, surface area and location on particular type of rent was determined by the regression analyse. At the same time the z-test was used to see if the average prices on the unit of surface area of particular rent type on different locations are statistically significantly different. According to the results the investigated factors influence the price of rent on the unit of apartment surface area only in some cases. Average rents in Municipality of Ljubljana are in most cases statistically significantly different for particular administrative district. In the last part of my graduation thesis I analysed the yields of investments in the real estates comparing to the yields of investments in the banks. There is no clear answer whether it is better to be paying a rent or paying off a loan, because many factors such as stability of income, amount of the loan, legal certainty, etc influence the result.

ZAHVALA

Za vso strokovno pomoč in svetovanje pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Zahvaljujem se tudi staršem in možu, ki so mi skozi vsa leta študija stali ob strani in me spodbujali.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE	3
3	OBRAVNAVANO PODROČJE, OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODA DELA	4
3.1	Obravnavano področje	4
3.2	Viri podatkov	8
3.3	Čas in valuta	9
3.4	Metoda dela	9
4	STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI PO LETU 1991	12
4.1	Ustava Republike Slovenije	13
4.2	Stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 18/1991; v nadaljevanju SZ)	13
4.3	Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju NPSta)	15
4.3.1	Nacionalna stanovanjska varčevalna shema (v nadaljevanju ZNSVS)	17
4.4	Socialni sporazum za obdobje od 2003 do 2005 (Ur. list RS, št. 40/2003)	19
4.5	Stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 69/2003; v nad. SZ-1)	19
4.6	Socialni sporazum za obdobje 2007–2009	20
5	SPLOŠNO O NAJEMNINAH	23
5.1	Neprofitna najemnina	24
5.1.1	Neprofitna najemnina od leta 1991 do danes	24
5.1.2	Elementi neprofitne najemnine	25
5.1.3	Vrednost stanovanja in mesečna najemnina	26
5.1.4	Dodeljevanje neprofitnih stanovanj	29
5.1.5	Trajanje najemne pogodbe za neprofitna stanovanja	30
5.1.6	Subvencioniranje najemnine	31
5.2	Tržna najemnina	32
5.2.1	Stanovanjska najemna razmerja	32
5.2.2	Odpoved najemne pogodbe	34
5.2.3	Dohodnina in dohodek iz oddajanja premoženja v najem	34

5.2.4	Nadzor nad najemninami oziroma omejevanje najemnin	35
6	ANALIZA NAJEMNIN V MOL	37
6.1	Oglaševane profitne najemnine v MOL	37
6.1.1	Število stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina	45
6.1.2	Povprečne površine stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina	46
6.1.3	Povprečne starosti stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina	47
6.1.4	Povprečne mesečne oglaševane profitne najemnine	48
6.1.5	Povprečne oglaševane profitne najemnine na m ²	50
6.1.6	Analiza vpliva posameznih faktorjev na oglaševane profitne najemnine	51
6.1.7	Ali so povprečne oglaševane profitne najemnine po posameznih lokacijah značilno različne?	55
6.2	Dejanske profitne najemnine v MOL	56
6.2.1	Število stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina	63
6.2.2	Povprečne površine stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina	64
6.2.3	Povprečne mesečne dejanske profitne najemnine	65
6.2.4	Povprečne dejanske profitne najemnine na m ²	66
6.2.5	Analiza vpliva posameznih faktorjev na dejanske profitne najemnine	66
6.2.6	Ali so povprečne dejanske profitne najemnine po posameznih lokacijah značilno različne?	67
6.3	Neprofitne najemnine v MOL	68
6.3.1	Število stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina	77
6.3.2	Povprečne površine stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina	78
6.3.3	Povprečna starost stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina	78
6.3.4	Povprečne mesečne neprofitne najemnine	79
6.3.5	Povprečne neprofitne najemnine na m ²	80
6.3.6	Analiza vpliva posameznih faktorjev na neprofitne najemnine	80
6.4	Primerjava posameznih vrst najemnin	83
6.4.1	Primerjalna analiza vzorcev	84
7	ODLOČANJE ZA NAKUP ALI NAJEM STANOVANJA V MOL	88
7.1	Odločanje o vlaganju denarja v banko ali v nepremičnino	88

7.2	Odločanje za najem ali nakup stanovanja na podlagi kredita	91
8	ZAKLJUČNE UGOTOVITVE	92
VIRI		95

PRILOGE

**Priloga A: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter meril
in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin**

Priloga B: Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Po letih prikazana situacija študentskih in dijaških domov	4
Preglednica 2: Gibanje števila prebivalstva	4
Preglednica 3: Naravni prirast, selitveni prirast in skupni prirast prebivalstva v MOL	5
Preglednica 4: Gibanje števila gospodinjstev	5
Preglednica 5: Število stanovanj	5
Preglednica 6: Podatki o številu dokončanih stanovanj	6
Preglednica 7: Razpisi JSS MOL (1995–2006)	7
Preglednica 8: Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih.....	25
Preglednica 9: Korekcijski faktor odvisen od neto tlorisne površine stanovanja.....	27
Preglednica 10: Zgornja meja dohodka gospodinjstva.....	29
Preglednica 11: Površinski normativi neprofitnega stanovanja	30
Preglednica 12: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Bežigrad, decembra 2007 in januarja 2008	38
Preglednica 13: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Center, decembra 2007 in januarja 2008.....	39
Preglednica 14: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Moste- Polje, decembra 2007 in januarja 2008	40
Preglednica 15: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Šiško, decembra 2007 in januarja 2008.....	41
Preglednica 16: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Bežigrad, decembra 2007 in januarja 2008	42
Preglednica 17: Povprečne vrednosti za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	44
Preglednica 18: Vpliv starosti (X) na oglaševane profitne najemnine (Y) (EUR/m ²) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008	52
Preglednica 19: Vpliv površine (X) na oglaševane profitne najemnine (Y) (EUR/m ²) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	53
Preglednica 20: Vpliv lokacije po starosti in površini na oglaševano profitno najemnino v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	54
Preglednica 21: Rezultati z-testa povprečnih oglaševanih profitnih najemnin (EUR/m ²) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	55

Preglednica 22: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Bežigrad za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008.....	57
Preglednica 23: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Center za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	58
Preglednica 24: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Moste-Polje za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008.....	59
Preglednica 25: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Šiško za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	60
Preglednica 26: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Vič za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	61
Preglednica 27: Povprečne vrednosti za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	62
Preglednica 28: Vpliv površine (X) na dejansko najemnino (Y) (EUR/m ²) v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	67
Preglednica 29: Rezultati z-testa povprečnih dejanskih profitnih najemnin (EUR/m ²) v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	67
Preglednica 30: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Bežigrad, decembra 2007.....	68
Preglednica 31: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Center, decembra 2007.....	70
Preglednica 32: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Moste-Polje, decembra 2007.....	71
Preglednica 33: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Šiško, decembra 2007	72
Preglednica 34: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Vič, decembra 2007	74
Preglednica 35: Povprečne vrednosti za najemna stanovanja in neprofitna najemnina v MOL, decembra 2007.....	75
Preglednica 36: Vpliv starosti (X) na neprofitno najemnino (Y) (EUR/m ²) v MOL, decembra 2007..	81
Preglednica 37: Vpliv površine (X) na neprofitne najemnine (Y) (EUR/m ²) v MOL, decembra 2007	82
Preglednica 38: Vpliv lokacije po starosti in površini na neprofitno najemnino v MOL decembra 2007	83
Preglednica 39: Povprečna mesečna najemnina pri posameznih vrstah najemnin po upravni enoti v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	86

KAZALO SLIK

Slika 1: Razdelitev Ljubljane; zelena barva označuje četrtne skupnosti, modra pa mestna območja Ljubljane (Vir: Urbinfo).....	8
Slika 2: Notranjost oglaševane garsonjere	88

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za garsonjero v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	38
Grafikon 2: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za enosobno stanovanje v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	39
Grafikon 3: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za dvosobno stanovanje v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	40
Grafikon 4: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za trisobno stanovanje v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	41
Grafikon 5: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za štirisobno stanovanje v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	42
Grafikon 6: Povprečno število stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemнина v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	45
Grafikon 7: Povprečna površina (m ²) stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemнина v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	46
Grafikon 8: Povprečna starost stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemнина v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	47
Grafikon 9: Povprečne mesečne oglaševane profitne najemnine (EUR) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	48
Grafikon 10: Povprečne oglaševane profitne najemnine na m ² (EUR/m ²) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008.....	50
Grafikon 11: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za garsonjero v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008.....	57
Grafikon 12: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za enosobno stanovanje v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008.....	58
Grafikon 13: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za dvosobno stanovanje v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008.....	59
Grafikon 14: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za trisobno stanovanje v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008.....	60
Grafikon 15: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za štirisobno stanovanje v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008.....	61
Grafikon 16: Povprečno število stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemнина v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008.....	63

Grafikon 17: Povprečna površina (m ²) stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	64
Grafikon 18: Povprečne mesečne dejanske profitne najemnine (EUR) v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	65
Grafikon 19: Povprečna dejanska profitna najemnina na m ² (EUR/m ²) v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	66
Grafikon 20: Povprečno število stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina v MOL, decembra 2007.....	77
Grafikon 21: Povprečna površina (m ²) stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina v MOL, decembra 2007.....	78
Grafikon 22: Povprečna starost stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina v MOL, decembra 2007.....	78
Grafikon 23: Povprečna mesečna neprofitna najemnina (EUR) v MOL, decembra 2007.....	79
Grafikon 24: Povprečna neprofitna najemnina na m ² (EUR/m ²) v MOL, decembra 2007.....	80
Grafikon 25: Število stanovanj pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008.....	84
Grafikon 26: Povprečna površina (m ²) stanovanj pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	85
Grafikon 27: Povprečna starost stanovanj pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	86
Grafikon 28: Povprečna mesečna najemnina (EUR) pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	87
Grafikon 29: Povprečna mesečna najemnina (EUR) pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	87
Grafikon 30: Povprečna mesečna najemnina (EUR) pri posameznih vrstah najemnin glede na tip stanovanja in glede upravne enote v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008	93

1 UVOD

Leto 1991 v Sloveniji predstavlja prelomnico. Z novo finančno zakonodajo so bili ukinjeni stanovanjski prispevki, istega leta je bil sprejet nov stanovanjski zakon, ki je omogočil privatizacijo družbenih stanovanj, ustanovitev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in skladov v lokalnih skupnostih ter ustanovitev neprofitnih stanovanjskih organizacij.

V slovenski ustavi je zapisano, naj država ustvarja možnosti, da si bodo državljani lahko pridobili primerno stanovanje (78. člen Ustave Republike Slovenije). To pomeni, da država ne nosi več glavne odgovornosti za zagotavljanje stanovanj prebivalcem, kar je enostavno nemogoče, ampak samo »omogoča« iskalcem, da si z lastno iniciativo zagotovijo primerno stanovanje. Vloga države je omejena le na zagotavljanje stanovanj določenim ciljnim skupinam, predvsem so to gospodinjstva z najnižjimi dohodki.

Z osamosvojitvijo in vključitvijo v krog držav z demokratičnimi pravnimi standardi je Slovenija postopoma prevzela tudi obveznosti, določene v številnih mednarodnih dokumentih. Nacionalni stanovanjski program v Republiki Sloveniji je že tak dokument, ki ima namen, da vsakdo z lastnim prizadevanjem in pomočjo skupnosti uresniči svojo temeljno pravico do primerne stanovanja, saj je Slovenija podpisnica Carigrajske deklaracije in Agende Habitat (1996), torej dokumentov, po katerih naj bi vsak človek imel pravico do primerne stanovanja.

Stanovanjski zakon (SZ-1) definira različne tipe najemnih stanovanj, ki so namenjena različnim ciljnim skupinam, in sicer:

- stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (neprofitno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu (tržno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje) ter
- stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje).

Službena, tržna in namenska najemnina se oblikuje prosto, medtem ko je najemnina za neprofitna stanovanja regulirana v skladu z metodologijo za izračun neprofitne najemnine.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE

So ljudje, ki živijo v najemniškem stanovanju, ki od staršev niso podedovali hiše, in so ljudje, ki o nakupu stanovanja ne morejo razmišljati.

Posamezniku ali mlademu paru velikokrat na pomoč priskočijo starši in ožji sorodniki. Pomoč pri reševanju stanovanjskega vprašanja pa je moč pričakovati tudi s strani države.

Iz praktičnih razlogov, ker tako sama kot tudi moji kolegi rešujemo svoje stanovanjsko vprašanje, sem se vprašala, kako mi država omogoča pridobiti primerno stanovanje, kolikšne so najemnine na stanovanjskem trgu, kako priti do neprofitnega stanovanja ter nazadnje »najemnina ali kredit«.

Namen diplomske naloge je:

- prikazati značilnosti in spremembe stanovanjske politike v Sloveniji po letu 1991,
- analizirati zakonodajo na področju stanovanjskih najemnin v Sloveniji, ločeno za neprofitno in tržno najemnino,
- analizirati najemnine v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL),
- ugotoviti, kolikšna je donosnost vlaganj v nepremičnino, banko oziroma sklad in
- ugotoviti, ali je boljše plačevati najemnino ali odplačevati stanovanjski kredit.

3 OBRAVNAVANO PODROČJE, OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODA DELA

3.1 Obravnavano področje

Obravnavano območje je mesto Ljubljana, ki meri 274,99 km², in je glavno mesto Slovenije ter s 267.386 (SURs, 2006) prebivalci največje slovensko mesto. Je gospodarski, kulturni, politični, znanstveni, prometni in izobraževalni center Slovenije. Zaradi tega je povpraševanje po stanovanjih veliko. Predvsem so iskalci najemnih stanovanj tujci, diplomati, gospodarski predstavniki in predvsem študenti. Čeprav se gradijo študentski domovi, kar nam kaže Preglednica 1, je še vedno premalo stanovanj.

Preglednica 1: Po letih prikazana situacija študentskih in dijaških domov

		1990	1995	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Dijaški domovi	št.domov	54	45	43	43	42	41	41	40
	št.nastanjenih	9.662	9.516	8.307	8.127	7.642	7.267	6.960	6.750
Študentski domovi (javni in zasebni) in zasebne pravne osebe	št.domov	18	19	25	25	32	35	40	40
	št.nastanjenih	8.459	8.876	9.527	9.775	10.139	10.299	11.481	10.879

(Vir: SURs, 2007/2008)

V šolskem letu 2007/08 (SURs, 2007/2008) je bilo v domovih nastanjenih 5,5 % dijakov in 16,8 % rednih študentov. Ostali povprašujejo po stanovanjih na trgu.

Statistični podatek o gibanju prebivalstva kaže, da se je število prebivalcev s stalnim prebivališčem v Mestni občini Ljubljani med zadnjima popisoma upadlo in se je zmanjšalo za 2226 prebivalcev.

Preglednica 2: Gibanje števila prebivalstva

Leto	1991	2002
Število prebivalcev	268.107	265.881

(Vir: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2007)

Podrobnejši pregled prebivalstva pa pokaže, da se je negativni trend v letu 2005 obrnil.

Preglednica 3: Naravni prirast, selitveni prirast in skupni prirast prebivalstva v MOL

Leto	2001	2002	2003	2004	2005
Naravni prirast	-161	-92	-230	-3	101
Selitveni prirast	-302	-1.711	-1.435	-363	97
Skupni prirast	-463	-1.803	-1.665	-366	198

(Vir: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2007)

V zadnjem popisu leta 2002 se je povečalo število gospodinjstev, zmanjšalo pa se je število članov gospodinjstva. Vse manj je tradicionalnih dvostarševskih gospodinjstev, narašča pa število samskih, enostarševskih in partnerskih gospodinjstev. In tako je kljub upadanju števila prebivalcev stanovanjsko povpraševanje veliko.

Preglednica 4: Gibanje števila gospodinjstev

Leto	1991	2002
Število gospodinjstev	100.224	102.646
Število članov gospodinjstva	3	2,6

(Vir: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2007)

Urbanistični inštitut Republike Slovenije je leta 2004 izdelal študijo o stanovanjskem primanjkljaju na območju Mestne občine Ljubljana, ki temelji na rezultatih popisa prebivalstva iz leta 2002 in znaša 40.000 stanovanj.

Preglednica 5: Število stanovanj

Leto	1991	2002 MOL
Število stanovanj	101.339	112.541

(Vir: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2007)

Po statističnih podatkih o številu stanovanj v Mestni občini Ljubljana, ki so se zbirali ob popisih prebivalstva, se je število stanovanj v času zadnjih dveh popisov povečalo za 11.202 stanovanj. V popis so zajeti tudi naseljeni prostori, ki so se v času popisa uporabljali za stanovanja (študentski domovi, domovi za starejše, domovi za učence, samski domovi, domovi hotelskega tipa, naseljeni poslovni prostori, zasilno naseljeni prostori in podobno).

Zato je dejansko število stanovanj v Ljubljani manjše, kot pa izkazuje popis. Iz podatkov o številu dokončanih stanovanj v Mestni občini Ljubljana od leta 1995 dalje je razvidno, da je povprečno letno dokončanih 761 stanovanj. Večji delež kar 74,7 % stanovanj so zgradile pravne osebe. JSS MOL¹ pa je zgradil 1.118 stanovanj, kar je 13,4 % vseh zgrajenih stanovanj (Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2007).

Preglednica 6: Podatki o številu dokončanih stanovanj

Leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Skupaj	%
Št.dokončanih stanovanj-vsa	282	420	529	404	341	926	803	1.219	1.235	901	1.312	8.372	
Pravne osebe	125	329	334	349	291	713	509	963	1.050	643	1.040	6.256	74,7
JSS MOL	11	138	72	141	155	183	107	26	88	28	169	1.118	13,4

(Vir: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2007)

Stanovanjski primanjkljaj, ki izhaja iz javnih razpisov in evidenc JSS MOL, je prikazan v Preglednici 7.

Razvidno je, da je rešenih 11,8 % vlog, kar nam pove, da so čakalne dobe za najem neprofitnih stanovanj razmeroma dolge. V najem se dodeli povprečno le okrog 203 stanovanj na razpis.

Potrebno je zagotoviti zadostno število neprofitnih stanovanj, na primernih in zanimivih lokacijah z nakupom, gradnjo ali prenovo; stanovanja zgrajena pred letom 1918 so namreč neprimerna za bivanje.

¹ JSS MOL je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljane, ki je bil ustanovljen leta 2001. Danes sklad izvaja naloge nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni ter deluje kot javni finančni in nepremičninski sklad.

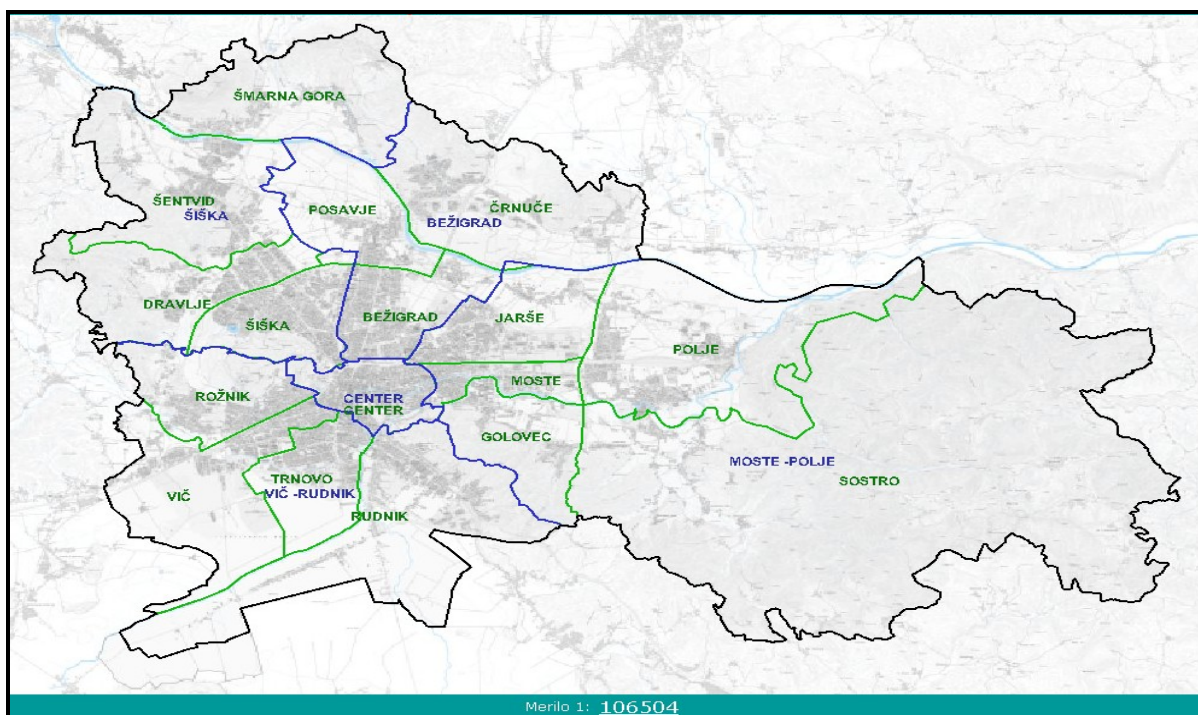
Preglednica 7: Razpisi JSS MOL (1995–2006)

Datum razpisa	Vrsta razpisa	Predvideno število stanovanj	Število prejetih vlog				Odstotek rešenih prosilcev od skupnega št. prejetih vlog (%)
			Skupaj	Zavrženih	Uvrščenih		
		rešenih			nerešenih		
28. 12. 1995	Socialna stanovanja	160	2.319	498	1.821		6,8
					157	1.664	
16. 2. 1996	Neprofitna stanovanja	30	656	173	483		6,7
					44	439	
feb. 1997	Kadrovska stanovanja	30	402	369	33		8,2
					33	0	
24. 6. 1997	Neprofitna stanovanja	60	815	125	690		8
					65	625	
14. 2. 1998	Socialna stanovanja	100	1.207	109	1.099		8,2
					99	1.000	
20. 6. 1998	Neprofitna stanovanja	280	823	178	645		32,4
					269	376	
26. 6. 1999	Neprofitna stanovanja	63	788	194	559		8,5
					67	492	
18. 12. 1999	Kadrovska stanovanja	30	251	216	35		13,1
					33	2	
4. 8. 2001	Socialna stanovanja	100	1.184	225	959		8,1
					96	863	
22. 12. 2001	Neprofitna stanovanja	50	491	169	322		10
					49	273	
13. 3. 2004	Neprofitna stanovanja	230	1.666	119	1.547		14
					234	1.313	
2. 4. 2005	Neprofitna stanovanja	150	1.532	216	1.317		9,7
					149	1.168	
3. 6. 2006	Neprofitna stanovanja	300	1.645	172	1.443		20,4
					330	1.113	
SKUPAJ		1.583	13.749	2.763	10.953		11,8
					1.625	9.328	

(Vir: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2007)

Ker je torej potreba po stanovanjih velika, se redno gradi nove stanovanjske soseske. Cene stanovanj se spreminjajo glede na lego in čas, a dosegajo najvišje v državi.

Trenutno je Mestna občina Ljubljana razdeljena na 5 upravnih enot in 17 četrtnih skupnosti: Bežigrad, Center, Črnuče, Dravlje, Golovec, Jarše, Moste, Polje, Posavje, Rožnik, Rudnik, Sostro, Šentvid, Šiška, Šmarna gora, Trnovo ter Vič.



Slika 1: Razdelitev Ljubljane; zelena barva označuje četrtne skupnosti, modra pa mestna območja Ljubljane (Vir: Urbinfo)

3.2 Viri podatkov

Izhodišče za statistično delo je zbiranje podatkov, bodisi z anketiranjem bodisi iz drugih nam prijaznih virov. Podatke sem zbirala za obravnavano območje v mesecu decembru 2007 in januarju 2008.

Podatke o neprofitnih najemninah v Ljubljani mi je posredoval Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, ki je bil ustanovljen 1. julija 2002. Zagotavljal naj bi najemna stanovanja in boljše urejanje odnosov na stanovanjskem trgu, kjer naj se enakopravno uravnava ponudba in povpraševanje. Prejela sem 3006 različnih vrst podatkov glede neprofitnih stanovanj in neprofitnih najemnin.

Zbiranje podatkov o tržnih najemninah je bilo precej zamudno. Podatke sem dobila iz dveh virov, in sicer:

- iz internetnih oglasov (www.nepremicnine.net) ter

- iz Evidenice trga nepremičnin (ETN)², ki je prejel podatke iz JSS MOL.

Iz internetnih oglasov sem zbrala 350 podatkov, Geodetska uprava Republike Slovenije mi je posredovala 2293 podatkov za različne tipe stanovanj na obravnavanem območju.

Zakone, pravilnike in uredbe, ki urejajo stanovanjsko področje, ter statistične podatke sem črpala iz interneta.

3.3 Čas in valuta

Profitne in neprofitne stanovanjske najemnine so podane v evrih (EUR).

Podatki za neprofitne najemnine se nanašajo na mesec december 2007, vendar so take najemnine veljale celo leto 2007. Oglaševane profitne najemnine se nanašajo na mesec december 2007 ter januar 2008, podatki za dejanske profitne najemnine pa vsebujejo datum sklenitve najemnine od januarja 2007 in prve tri mesece leta 2008.

3.4 Metoda dela

V diplomski nalogi sem na začetku predstavila stanovanjsko politiko po letu 1991 v Republiki Sloveniji ter njene dokumente in zakone, ki opredeljujejo današnjo stanovanjsko politiko. Na kratko sem predstavila cilje, ki so jasno napisani v različnih dokumentih.

V naslednjem poglavju sem podrobno analizirala najemnine. Ločila sem neprofitno in profitno najemnino ter podrobno predstavila elemente, ki določajo višino najemnine in način izračuna vrednosti neprofitnega stanovanja, iz katerega izhaja višina mesečne najemnine. Prikazala sem tudi merila za najem neprofitnega stanovanja.

² Evidenca trga nepremičnin (ETN) je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije.

Najobsežnejše je šesto poglavje, kjer je predstavljena analiza najemnin v MOL, in sicer ločeno za oglaševano profitno najemnino, dejansko profitno najemnino in neprofitno najemnino.

Najprej sem po posameznih upravnih enotah izračunala osnovne statistike za posamezne vrste najemnin. Potem sem na podlagi regresijske analize ugotavljala vpliv starosti, površine stanovanja in lokacije na najemnino na enoto površine. Pri tem sem uporabila računalniški program Excel, orodje Regression.

Ugotavljala sem,

- koliko vpliva površina stanovanja pri primerljivi starosti in lokaciji stanovanj na najemnino na enoto površine,
- koliko vpliva starost stanovanja pri primerljivi površini in lokaciji stanovanj na najemnino na enoto površine in
- koliko vpliva lokacija stanovanja pri primerljivi površini in starosti stanovanja na najemnino na enoto površine.

V ta namen sem vsakokrat izračunala pripadajoči determinacijski koeficient. Ta izraža delež variance ali delež variacije odvisne spremenljivke y , ki je pojasnjen z neodvisnimi spremenljivkami $x_1, x_2 \dots x_m$, z njihovim kombiniranim linearnim vplivom na odvisno spremenljivko (Sagadin, 2003).

Poleg tega me je zanimalo, ali so povprečne najemnine na enoto površine po lokacijah v MOL statistično značilno različne. Postavila sem ničelno hipotezo (H_0), da povprečne najemnine na enoto površine po lokacijah v MOL niso statistično značilno različne, in alternativno hipotezo (H_1), da so. Pri tem sem uporabila z-test in program Excel ter orodje Two Sample for Means.

Kritično območje oziroma območje zavrnitve ničelne domneve v mojem primeru je: $(-\infty, -1,96] \cup [1,96, \infty)$. Če izračunana statistika zavzame vrednost manjšo od -1,96 ali pa večjo od 1,96, ničelno domnevo zavrnem in s stopnjo značilnosti $\alpha = 0,05$ trdim, da velja alternativna domneva.

V nadaljevanju sem primerjala neprofitne najemnine, katere višina je določena z uredbo, z dejanskimi profitnimi in oglaševanimi profitnimi najemninami. Predstavljeni so elementi, ki vplivajo na posamezno vrsto najemnine in medsebojna razmerja. Predpostavljam, da imajo najnižjo najemnino neprofitna stanovanja, najvišjo pa stanovanja, ki se oddajajo na trgu.

V zadnjem poglavju sem ugotavljala donosnost vlaganj denarja v nepremičnine oziroma v banke. Poleg tega tudi, ali je bolj uspešen najem stanovanja ali nakup stanovanja na podlagi kredita.

4 STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI PO LETU 1991

Pred letom 1991 so bili sprejeti številni zakoni, ki so urejali stanovanjsko področje. Leta 1956 je bil uveden stanovanjski prispevek zaposlenih, namenjen za graditev stanovanj, ki je bil obvezen v stanovanjski politiki vse do leta 1990, prav tako so podjetja od leta 1972 do 1990 zbirala namenska sredstva za financiranje stanovanjske gradnje.

Čas po letu 1991 pa je bil za Slovence izredno pomemben, saj je bil to čas prelomnih zgodovinskih dogodkov ob osamosvajanju Slovenije. Zato je bila stanovanjska politika bistveno manj pomembna. Pozornost je bila usmerjena predvsem k privatizaciji stanovanj. Stanovanjska politika ima značilno strukturo, ki jo tvorijo cilji, inštrumenti ter učinki.

Cilji so jasno napisani v različnih dokumentih. Med glavne možne cilje lahko štejemo zlasti večjo dostopnost do stanovanj za srednje in nižje družbene sloje, večjo kakovost stanovanj ter sobivanje različnih družbenih slojev na istem področju (Lux, 2003).

Inštrumente stanovanjske politike delimo na regulativne in alokativne. Regulativni inštrumenti nastopajo v obliki zakonskih in drugih predpisov, določil in pogojev. Le ti naj bi z močjo prisile zagotavljali podrejanje določenim standardom, normam in postopkom. Gre torej za inštrumente, ki, kakor je razvidno že iz njihovega imena, regulirajo dejanja na stanovanjskem področju. Nasprotno pa drugi, alokativni inštrumenti, ki nastopajo v obliki denarja, osebja, storitev, opreme, poskrbijo za alokacijo, prerazporeditev oziroma distribucijo vložkov države v stanovanjskem področju. Omenjena alokacija poteka preko raznih programov in projektov (Mandič, 1996).

Učinki stanovanjske politike so na primer splošno funkcioniranje stanovanjskega trga, primernost najemnin, stanovanjska mobilnost in podobno. Spremljamo in ocenjujemo jih s pomočjo kazalcev. Ti dajejo oblikovalcem in izvajalcem stanovanjske politike povratne informacije o učinkih ter o razmerju med vložki ter učinki. Kazalci oziroma merila za vrednotenje učinkov pa so lahko naslednji: uspešnost, učinkovitost, ustreznost, pravičnost, odzivnost in primernost stanovanjske politike (Mandič, 1996).

4.1 Ustava Republike Slovenije

V 78. členu Ustave Republike Slovenije je zapisan cilj stanovanjske politike in sicer se glasi: »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje« (Ustava Republike Slovenije, Ur. list RS, št. 33/1991).

Cilj je sicer zapisan, vendar je zelo nenatančen.

Prvi problem se pojavi glede primernosti stanovanja, ki ga ustava ni opredelila. Primerna stanovanja natančneje določi Resolucija OZN z naslovom »Človekova pravica do primerne stanovanja«, ki jo je leta 1993 sprejel Komite za ekonomske, socialne in kulturne pravice. »Človekova pravica do stanovanja« se po tej resoluciji nanaša na vsakega posameznika in pomeni, da imajo vsi ljudje, ne glede na premoženje, raso, zdravstveni položaj in podobno, pravico do stanovanja v smislu prostora, kjer bodo lahko živeli v miru in dostojanstvu. Vsebinsko je ta pravica konkretizirana v sedmih zahtevah: pravna varnost uživanja stanovanja, dostopnost storitev, materialov in infrastrukture, cenovna dosegljivost, primernost za bivanje, dostopnost, lokacija ter kulturna primernost (Mandič, 1999).

Drugi problem nastane, ko je skrb države glede primerne stanovanja omejena zgolj na njene državljane, prebivalci brez statusa pa so izvzeti.

Kot tretje pa država ne zagotavlja vsakemu državljanu primerno stanovanje, toda zgolj ustvarja možnosti, da si ga državljan pridobi.

4.2 Stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 18/1991; v nadaljevanju SZ)

Leta 1991 je stopila v veljavo nova finančna zakonodaja, s katero so bili ukinjeni sistemski viri stanovanjske politike, in sicer obvezni prispevki iz bruto osebnega dohodka ter predpisana uporaba akumuliranih sredstev v namenskih stanovanjskih skladih v podjetjih ter občinah. Ker istočasno ni bilo zagotovljenih nadomestnih sistemskih virov za financiranje stanovanjske

gradnje, je prišlo do njenega drastičnega zmanjšanja. Istega leta oktobra je bil sprejet tudi prvi slovenski dokument, ki je bolj natančno opredelil stanovanjsko politiko.

Stanovanjski zakon je določil pravno podlago za ukinitvev družbene lastnine na stanovanjskem področju, zato se je lastniška struktura najemniških stanovanj spremenila. Prodanih je bilo 60,7 % družbenih stanovanj, 33,6 % jih je ostalo neprodanih, 5,7 % stanovanj pa je bilo v procesu denacionalizacije (Cirman, 2003).

Odgovornost na področju stanovanjske oskrbe za skupine državljanov, ki ne morejo rešiti svojega stanovanjskega vprašanja, je določil:

- občinam za socialna stanovanja,
- neprofitnim stanovanjskim organizacijam (NSO)³ za neprofitna najemna stanovanja,

ki so bila ustanovljena za pridobivanje, upravljanje in oddajanje najemnih neprofitnih stanovanj ter pridobivanje in upravljanje lastnih stanovanj, pod posebnimi pogoji. Te pogoje predpiše s pravilnikom predstojnik republiškega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve, in se nanašajo predvsem na način poslovanja ter usmerjanja profita, izrabo pridobljenih zemljišč in upravljanja z njimi, oddajo del v vseh fazah pridobivanja stanovanj z natečaji, spoštovanje predpisanih standardov in normativov ter oblikovanje najemnin (Ur. list RS, 18/1991).

- ustanovitev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki je bil ustanovljen za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj ter stanovanjskih hiš. Po sprejemu SZ-1, pa je Stanovanjski sklad RS javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj ter stanovanjskih stavb za dajanje nizko obrestnih stanovanjskih posojil.

Zakon je stanovanja na novo kategoriziral. Poleg kategorije lastnega stanovanja, ki ga lastnik stalno uporablja za svoje stanovanjske potrebe, je najemna stanovanja razvrstil v neprofitna,

³ Neprofitna stanovanjska organizacija (NSO) je tista pravna oseba, ki deluje v skladu s Pravilnikom o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij in z Zakonom o gospodarskih družbah.

socialna, službena in profitna z različnimi značilnostmi glede višine najemnine, dobe trajanja najema ter načina financiranja.

Problem Stanovanjskega zakona je predvsem ta, da je vpeljal regulativne ukrepe, ki postavljajo pravila delovanja za akterje, ne pa tudi sistema alokativnih ukrepov, s katerimi bi nove akterje usposobil za delovanje; tako sta bila ključna nova akterja (občine in neprofitne stanovanjske organizacije) prepuščena lastnim virom, ki so se kmalu pokazali za daleč preskromne, da bi omogočili zaznavno delovanje.

Alokativni ukrepi so bili maloštevilni in tudi njihov domet glede na populacijo, ki so jo dosegli, je bil zelo omejen. To je zlasti očitno v primerjavi s situacijo pred letom 1991. Letno število novorazdeljenih socialnih in neprofitnih stanovanj med leti 1991 in 1995 je znašalo le 5 % od števila najemnih družbenih stanovanj, ki so bila letno dodeljena sredi osemdesetih let. Podobno zmanjšanje je doletelo tudi število razdeljenih ugodnih posojil in število prejemnikov subvencije najemnine (Mandič, 2004).

V zakonu je podana definicija, ki jo mora izpolnjevati primerno stanovanje. To je stanovanje, ki ima poleg dnevne sobe, kuhinje, sanitarnih prostorov in predsobe še toliko spalnega prostora, da zadošča stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, če živijo z lastnikom oziroma najemnikom v skupnem gospodinjstvu. Šteje se, da spalnica zadošča za dve osebi, kabinet pa za eno osebo (Stanovanjski zakon, Ur. list RS, št. 18/1991).

4.3 Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju NPSta)

Država se je pričela pripravljati na vstop v EU. Ena izmed zahtev EU je bila, da mora država spodbujati dolgoročno varčevanje svojega prebivalstva. Država je s tem namenom oblikovala nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo.

Ta stanovanjski program je bil sprejet 10. maja 2000 (Ur. list RS št. 43/2000). V njem so določena izhodišča, pogoji in ukrepi stanovanjske politike za obdobje od leta 2000 do leta 2009, z namenom uresničevanja 78. člena Ustave Republike Slovenije.

Nacionalni stanovanjski program ima za namen, da bo v Republiki Sloveniji v ustreznem časovnem okviru z lastnim prizadevanjem in pomočjo skupnosti vsakdo uresničil svojo temeljno pravico do primerne stanovanja.

Glavni cilji stanovanjske politike v Nacionalnem stanovanjskem programu so:

- 1) izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
- 2) olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
- 3) zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
- 4) izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
- 5) povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
- 6) spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
- 7) uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem tam, kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
- 8) z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev;
- 9) z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter
- 10) spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

V Nacionalnem stanovanjskem programu so določeni tudi različni ukrepi za doseganje ciljev (Nacionalni stanovanjski program, 2000):

- neposredni ukrepi države: zakonodajni, organizacijski, finančno intervencijski;
- posredni ukrepi države: davčni, socialni in prostorski ter
- ukrepi lokalnih skupnosti: pridobivanje socialnih stanovanj, zagotavljanje subvencij in sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti z zagotavljanjem stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture.

Nacionalni stanovanjski program (Ur. list RS, št. 43/2000) je določil izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do 2009.

Glavni cilj pa je bil, da do leta 2009 doseže gradnjo najmanj 10.000 novih stanovanj letno, in sicer:

- 20 % socialnih najemnih stanovanj,
- 25 % neprofitnih najemnih stanovanj,
- 50 % lastnih stanovanj ter
- 5 % profitnih stanovanj.

Leta 2006 je bilo iz privatnega sektorja zgrajenih 4.624 število stanovanj, družbeni sektor pa je uspel zagotoviti 2.914 stanovanj (SURS, 1992–2007). Se pravi, da je bilo zagotovljenih dovolj lastnih in profitnih stanovanj, kar pa ne moremo trditi za neprofitno gradnjo.

4.3.1 Nacionalna stanovanjska varčevalna shema (v nadaljevanju ZNSVS)

Do spremembe Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 2007 so zanj veljali naslednji pogoji:

Varčevalna pogodba se je sklenila za dobo 5 ali 10 let. Varčevalec je lahko obroke vplačeval redno mesečno ali enkrat letno v višini dvanajstih mesečnih obrokov.

V primeru rednega varčevanja je varčevalcu letno pripadala premija, in sicer v višini enega pogodbenega mesečnega obroka varčevanja v okviru petletne varčevalne dobe oziroma v višini 1,25 pogodbenega mesečnega obroka v okviru desetletne varčevalne dobe.

Varčevalec je imel po zaključenem varčevanju pravico, da najame stanovanjsko posojilo v višini najmanj dvakratnika privarčevanih sredstev, z dvakratno ročnostjo varčevanja in obrestno mero, ki je nižja od tržne obrestne mere za primerljiva posojila. Realna obrestna mera je bila fiksna in je bila določena na 2,45 % letno za desetletna stanovanjska posojila in na 3,8 % za dvajsetletna posojila. Načini zavarovanja posojila so bili enaki kot pri stanovanjskih posojilih bank (Ur. list RS, št. 86/2000).

Nov zakon, ki » /.../ določa nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo kot sistemsko podlogo za vzpodbujanje dolgoročnega stanovanjskega varčevanja, povečanje obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja ter subvencije družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja« (Ur. list RS, št. 60/2007), naj bi bil prijaznejši do mladih družin.

Državna subvencija je rezervirana za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja mladim družinam z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo, spremembo namembnosti ali najemom stanovanja, pod pogojem, da neto dohodki za predpreteklo koledarsko leto ne presegajo naslednjih zgornjih mej od povprečno neto plače v Republiki Sloveniji:

- pri 2-članski: 250 %,
- pri 3-članski: 315 %,
- pri 4-članski: 370 %,
- pri 5-članski: 425 % in
- pri 6-članski: 470 %.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije objavi vsako leto najpozneje do 30. junija javni poziv za dodelitev subvencije po tem zakonu. V razpisu se določijo natančnejši pogoji in postopek za pridobitev subvencij ter višina subvencije.

Do subvencioniranja najema je upravičena mlada družina, ki si po uspešno zaključenem študiju vsaj enega od staršev rešuje stanovanjsko vprašanje z najemom tržnega stanovanja, pri čemer ta roditelj v koledarskem letu javnega razpisa ne doseže starosti 28 let, v primeru uspešno zaključenega doktorskega študijskega programa, pa se starostna meja podaljša za dve leti.

Subvencija se prizna največ v višini razlike med najemnino, kakršna bi za najeto stanovanje znašala po predpisih, ki urejajo neprofitne najemnine, in priznana tržno najemnino za primerno stanovanje, kar dokazuje prosilec z najemno pogodbo, sklenjeno pred zaključkom študija ali najkasneje v roku 90 dni po uspešno zaključenem študiju (Ur. list RS, št. 60/2007).

4.4 Socialni sporazum za obdobje od 2003 do 2005 (Ur. list RS, št. 40/2003)

Podpisniki tega dokumenta so vlada Republike Slovenije, organizacije delodajalcev in sindikati, ki so s tem sklenili socialno partnerstvo. V sporazumu je omenjena tudi stanovanjska politika. Strinjajo se, da je treba z ustrezno spremenjeno politiko zagotoviti večjo dostopnost stanovanj, zato so si zadali naslednje naloge:

- vlada bo spodbujala gradnjo neprofitnih stanovanj s kreditiranjem občin in neprofitnih stanovanjskih organizacij iz sredstev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije ter z njegovimi naložbami s ciljem postopnega povečanja ponudbe najemnih stanovanj;
- vlada bo spodbujala dolgoročno stanovanjsko varčevanje z zagotavljanjem proračunskih sredstev, namenjenih za izplačilo premij varčevalcem, ki varčujejo v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi;
- vlada bo z različnimi ukrepi sistemske narave skrbela za zagotavljanje pogojev za povečano ponudbo stanovanj, namenjenih tistim, ki sami razrešujejo svoje stanovanjsko vprašanje;
- delodajalci bodo spodbujali svoje članice, da bodo v okviru ekonomskih možnosti sodelovale pri reševanju stanovanjskih problemov svojih zaposlenih ter
- sindikati bodo spodbujali zaposlene k vključevanju v nacionalne in podjetniške sheme stanovanjskega varčevanja (Socialni sporazum za obdobje 2003–2005, Ur. list RS, št. 40/2003).

4.5 Stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 69/2003; v nad. SZ-1)

Kot zadnji dokument, ki je nadomestil star Stanovanjski zakon (SZ), je Stanovanjski zakon (SZ-1) iz leta 2003. Razlog za sprejem novega zakona je bil ta, da je bil stari stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 18/91, 21/94, 23/96 in 1/00) večkrat razveljavljen s strani ustavnega sodišča.

Stanovanjski zakon določa vrste stanovanjskih stavb, lastninsko pravna razmerja v večstanovanjskih stavbah in upravljanja le teh. Velik del je namenjen stanovanjskim

najemnim razmerjem, najemnini in subvencioniranju najemnin. Določa gradnjo in prodajo novih stanovanj ter varstvo kupca pri prodaji novih stanovanj. Nadalje govori še o pristojnosti in nalogah občin in države na stanovanjskem področju. Opredeli stanovanjsko zbornico, državni stanovanjski svet, svet za varstvo pravic najemnikov, kataster stavb in registre ter inšpekcijsko nadzorstvo.

Stanovanjski zakon iz leta 2003 ne loči več med socialnimi in neprofitnimi stanovanji. V skladu s prejšnjim zakonom so bila socialna stanovanja namenjena upravičencem z najnižjimi dohodki, neprofitna stanovanja pa so bila namenjena državljanom s povprečnimi dohodki.

Veljavni stanovanjski zakon pozna različne tipe najemnih stanovanj:

- stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino (neprofitno najemno stanovanje),
- stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu zaradi pridobivanja dobička (tržno najemno stanovanje),
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje) in
- stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam prebivalstva (namensko najemno stanovanje) (Stanovanjski zakon (SZ-1), Ur. list RS, št 69/2003).

4.6 Socialni sporazum za obdobje 2007–2009

Stanovanjska politika se je po sprejetih ukrepih odvijala v pozitivni smeri, vendar je potrebno še povečati dostopnost do stanovanj. To prizadevanje je treba povezati tudi s potrebami po večji mobilnosti zaposlenih. Za večjo dostopnost do lastnih in najemnih neprofitnih stanovanj so bili že doslej izvedeni nekateri ukrepi⁴. Za doseglo zadanih ciljev pa je potrebno dejavno sodelovanje vseh socialnih partnerjev in vlade.

⁴ Ukrepi: dokapitalizacija Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za dodatno ponudbo najemnih neprofitnih stanovanj, spremembe zakonodaje za materialne spodbude čim širšemu krogu mladih družin, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje, neprofitne najemnine so dosegle raven, da se lahko pokrijejo dejanski stroški v zvezi z vzdrževanjem in nadomestitvijo stanovanj po izteku življenjske dobe.

Naloge vlade:

- podpirati normalizacijo razmer na stanovanjskem trgu, varnost stanovanjskega najema in socialno zdržne najemnine, pa tudi zanimanje lastnikov za oddajo prostih stanovanjskih površin v najem;
- podpirati naložbe v neprofitna najemna stanovanja tudi zaradi pritegnitve zaposlenih v regije, v katerih jih primanjkuje, denimo s soinvestitorstvom Stanovanjskega sklada Republike Slovenije;
- zagotavljati nepovratno materialno pomoč mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, olajšati mladim družinam in mladim možnosti za pridobitev lastnega stanovanja ali neprofitnega najemnega stanovanja,
- spodbujati namensko varčevanje za rešitev stanovanjskega vprašanja z ustreznim planiranjem varčevanja;
- zagotoviti večjo dostopnost zemljišč za stanovanjsko gradnjo, zlasti z demonopolizacijo trga nepremičnin in odpravo administrativnih ovir ter
- z ureditvijo in posodobitvijo zemljiške knjige, s povečanjem bančne konkurence in prožnosti finančnega sektorja ustvariti možnost za hitrejši razvoj trga nepremičnin in za povečanje dostopnosti do bančnih posojil, ne glede na zaposlitveni status posojilojemalca.

Naloga delodajalcev:

- spodbujati svoje člane, da bodo po lastnih ekonomskih možnostih in potrebah sodelovali pri reševanju stanovanjskih vprašanj zaposlenih.

Naloga sindikatov:

- zahtevati in podpirati tiste ukrepe v stanovanjski politiki, ki bodo prispevali k učinkovitejši odpravi stanovanjske problematike delavstva (Socialni sporazum za obdobje 2007–2009, Ur. list RS, št. 93/2007).

Področje nepremičnin torej urejajo različni zakoni in predpisi, ki se v zadnjih letih aktivno sprejemajo in spreminjajo. Nepremičninska zakonodaja pokriva večji del aktivnosti,

povezanih s trgom nepremičnin, vendar to ne pomeni, da se ne pojavljajo novi problemi, ki zahtevajo zakonsko ureditev.

Imamo problem glede denacionalizacije z obstoječimi najemnimi razmerji, saj se lastniki vrnjenih nepremičnin soočajo z visokimi stroški vzdrževanja objektov in želijo prekiniti netržna najemna razmerja.

Na našem stanovanjskem trgu je zaznati pomanjkanje stanovanj in rast le- teh od leta 1990, ko se je zmanjšala gradnja stanovanj s strani države, ko je odpravila dotedanji sistemski vir financiranja stanovanjske gradnje. Potreba po stanovanjih pa narašča tudi zaradi povečanja števila gospodinjstev. Razkorak med ponudbo in povpraševanjem je potrebno rešiti z ustrezno stanovanjsko politiko. Prosti stanovanjski trg ne deluje učinkovito. Potrebno je, da vanj poseže država, ki s pomočjo stanovanjske politike lahko izboljšuje njegovo alokativno učinkovitost.

Problem nacionalne varčevalne sheme je nekonkurenčnost v primerjavi s klasičnim stanovanjskim posojilom v banki.

Vsi se zavedamo dejstva, da mladi do 30 leta v veliki večini živimo pri starših, vendar bomo morali tudi mi slej kot prej zapustiti domače gnezdo. Kam bomo šli? Če bomo našli sopotnika na svoji poti, nam bo lažje, saj se je Stanovanjski sklad Republike Slovenije odločil dodeliti subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj.

V nadaljevanju sem se osredotočila predvsem na opredelitev in analizo obstoječih vrst najemnin v Republiki Sloveniji.

5 SPLOŠNO O NAJEMNINAH

Najemnina je finančna dajatev, ki jo uporabnik stanovanja plačuje njegovemu lastniku.

V Sloveniji v grobem ločimo dve poglavitni kategoriji najemnin:

- neprofitna najemnina, ki se oblikuje skladno s predpisano metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, ter
- profitna najemnina, ki se oblikuje prosto v profitnih stanovanjih.

V razvitih državah ljudje ne razmišljajo o nakupu stanovanja oziroma hiše, ampak so celo življenje najemniki in se s tem ne obremenjujejo. Pri nas pa smo še vedno konvencionalni pri teh zadevah. To pa zato, ker imajo samo lastniki stanovanj zavarovanje za uporabo stanovanja, sledijo jim najemniki neprofitnih stanovanj, medtem ko je varnost preostalih najemnikov odvisna od aktualne zakonodaje področja, ki pri nas ni naklonjena najemnikom. Zaradi privatizacijskih postopkov beležimo v Sloveniji več kot 90 % lastniških stanovanj (SURS, 2002).

Kljub temu pa nudi ljudem najemno stanovanje poleg enostavne, hitre preselitve v skladu z odpovednim rokom še nekatere prednosti:

- mobilnost,
- nobenega tveganja glede izgube prihrankov zaradi znižanja tržne vrednosti stanovanja,
- boljša izraba poklicnih priložnosti,
- nobene obveznosti in odgovornosti za vzdrževanje stanovanja in
- več priložnosti za prebivanje na lokacijah, ki so bliže delovnim mestom.

Večina najemnikov bi se za preselitev odločila le, če bi bilo novo razmerje med ceno in kakovostjo ugodnejše, da bi odtehtalo stroške preselitve in menjave družbenega okolja.

5.1 Neprofitna najemnina

Neprofitna najemna stanovanja pridobivajo občine, država, javni stanovanjski sklad in neprofitne stanovanjske organizacije ter jih nato oddajajo v najem za neprofitno najemnino, ki pokrije le stroške stanovanja in se ne ravna po tržnih načelih, saj zgolj rešujejo stanovanjski problem državljanov. Izračunava se na letni podlagi, najemnik pa jo plačuje v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.

5.1.1 Neprofitna najemnina od leta 1991 do danes

Prva metodologija oblikovanja višine neprofitnih najemnin je bila sprejeta leta 1992, ki je vzdrževala staro socialno politiko do neprofitnih najemnikov.

V letu 1995 je bil sprejet Pravilnik o metodologiji za oblikovanje najemnine neprofitnih stanovanjih, ki je prenehal veljati leta 1999.

Z uveljavitvijo Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona v letu 2000, je bil sprejet Odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, ki je spremenil izhodišče za določanje višine neprofitnih najemnin. Nova metodologija je omogočala neprofitno najemnino v višini 3,81 % vrednosti stanovanja za stanovanja stara nad 60 let in 5,08 % za mlajša stanovanja. Najvišje dovoljene stopnje po metodologiji iz leta 2000 razlikujejo, kdaj je bilo stanovanje oddano v najem in kdo je lastnik. Odlok je predvideval postopen dvig najemnine do polne višine v letu 2004.

Sprejem Stanovanjskega zakona v septembru 2003 in s tem povezane Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin konec leta 2003, ki je stopila v veljavo 1. 1. 2005, temelji na enostavnejšemu sistemu z enotno neprofitno najemnino v ustreznem odstotku od vrednosti stanovanja. Ta uredba je vpeljala možnost uvedbe lokacijskega popravka, ki lahko poviša najemnino za največ 30 %, ta vpliv na najemnino na svojem območju določijo občine z odlokom. Lastniki neprofitnih stanovanj pa lahko pri izračunu mesečne najemnine upoštevajo nižje vrednosti.

5.1.2 Elementi neprofitne najemnine

Neprofitna najemнина po trenutno veljavni metodologiji za oblikovanje najemnin, ki velja od 1. 1. 2005, vsebuje naslednje elemente:

- stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov,
- stroške za opravljanje upravniških storitev,
- amortizacijo ter
- stroške financiranja, vložene v stanovanje.

Preglednica 8: Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih

ELEMENTI NAJEMNINE	Stanovanja stara do 60 let (%)	Stanovanja stara nad 60 let (%)
stroški vzdrževanja	< 1,11	< 1,81
stroški za opravljanje upravniških storitev	< 0,40	< 0,40
amortizacija	< 1,67	< 0,97
stroški financiranja	< 1,50	< 1,50
SKUPAJ	< 4,68	< 4,68

(Vir: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin)

Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotovi lastnik, da se stanovanjske stavbe in stanovanja kot celote ohranjajo v dobrem stanju in omogočajo njegovo uporabo. Med stroške vzdrževanja so vključeni tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe.

Stroški za opravljanje upravniških storitev so tisti, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi.

Amortizacijska doba stanovanja je 60 let, in sicer znaša 1,67 % od letne vrednosti stanovanja za stanovanja mlajša od 60 let. Za stanovanja stara nad 60 let se namreč prizna strošek v višini 0,97 % letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

Stroški financiranja so obresti za najeta posojila, izračunana kot zmnožek glavnice najetega posojila za stanovanje ter letne obrestne mere. Občine morajo ta sredstva namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in jih prikazati v občinski stanovanjskih programih, sicer teh stroškov v najemninah ne smejo zaračunavati.

Najvišja dovoljena najemnina za neprofitna stanovanja je seštevek najvišjih stopenj posameznih elementov najemnine. Izračun nam pokaže, da znaša zgornja letna stopnja neprofitne najemnine največ 4,68 % točkovne vrednosti stanovanja (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Ur. list RS, št. 131/2003).

5.1.3 Vrednost stanovanja in mesečna najemnina

Osnova za določitev neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ta pa je zmnožek petih dejavnikov:

$$\text{vrednost stanovanja} = \text{število točk} \times \text{vrednost točke} \times \text{uporabna površina} \times \text{vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)} \times \text{vpliv lokacije stanovanja}$$

Stanovanja in stanovanjske stavbe lahko točkujejo pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, registrirani pri Slovenskem inštitutu za revizijo, ter sodni cenilci gradbene stroke. Stanovanja lahko točkujejo tudi fizične osebe z najmanj srednješolsko izobrazbo gradbene, elektro, strojne ali arhitekturne smeri, če opravijo ustrezno izobraževanje za točkovanje stanovanj po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

Število točk se pridobi s seštevanjem točk, ki so določene v Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 127/2004), in vrednotijo konstrukcijo, kakovost in vrsto oken, vrat, obdelavo talnih in stenskih površin, kakovost toplotne zaščite objekta, opremljenost z vgrajenimi napravami, dodatno opremo v objektu, vrsto in možnost rabe skupnih prostorov stavbe in odbite točke za neizoliranost

kletnega ali pritličnega stanovanja, če je stanovanje mansardno ter če so sanitarni prostori ločeni od stanovanja.

Vpliv velikosti stanovanja – korekcijski faktor je namenjen popravku končne vrednosti stanovanja zaradi velikosti stanovanja, kar vpliva na višino neprofitne najemnine. Korekcijski faktor je pri manjši stanovanjih večji od 1, pri večjih stanovanjih pa manjši od 1.

Preglednica 9: Korekcijski faktor odvisen od neto tlorisne površine stanovanja

UPORABNA POPRAVLJENA NETO TLORISNA POVRŠINA STANOVANJA	Vpliv velikosti stanovanja, korekcijski faktor
do 30 m ²	1,057
nad 30 m ² do 45 m ²	1,024
nad 45 m ² do 65 m ²	1,00
nad 65 m ² do 75 m ²	0,966
nad 75 m ²	0,950

(Vir: Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb)

To pomeni, da je vrednost manjše stanovanjske enote na m² višja kot vrednost m² večjih stanovanjskih enot. Posledično to pomeni, da neprofitna najemнина za štirisobno stanovanje ni dvakrat višja od neprofitne najemnine za dvosobno stanovanje.

Vrednost točke za izračun neprofitnih najemnin je 2,63 EUR (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Ur. list RS, št 142/2004).

Uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja za izračun neprofitne najemnine se izračuna tako, da se površina prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, bivanje in spanje pomnožijo s korekcijskim faktorjem 1, za pomožne prostore pa s temi korekcijskimi faktorji, ki so v Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb:

- balkon, odprta terasa: 0,25;
- loža: 0,75;
- pokrita terasa ali balkon: 0,50;
- shramba izven stanovanja: 0,75;

- klet ali drvarnica v zidnem objektu: 0,50;
- lesena drvarnica: 0,25;
- garaža v stavbi ali izven stavbe: 0,50.

Vpliv lokacije stanovanja na višino najemnine lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30 % od neprofitne najemnine. Občina lahko na svojem območju določi različen vpliv lokacije za posamezna območja. Vpliv lokacije lahko zaračunavajo lastniki neprofitnih stanovanj, katerih stanovanja se nahajajo na teritoriju občine, ki je z odlokom določila vpliv lokacije.

Če vpliv lokacije z odlokom ni določen, se upošteva količnik 1, drugače pa količnik ne sme biti višji od 1,3 (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Ur. list RS, št 142/2004).

Na povečanje najemnine zaradi lokacije vplivajo:

- število prebivalcev kraja,
- prometne povezave in javni promet,
- oddaljenost od središča mesta ali naselja,
- infrastrukturna in komunalna opremljenost,
- motnje zaradi hrupa, oddaljenost od virov onesnaženja,
- bližina zelenih površin in športnih objektov ter
- bližina kulturnih in drugih javnih objektov (trgovine, šola, zdravstvene ustanove in podobno).

Mestna občina Ljubljana še ni sprejela odloka, na podlagi katerega bi v neprofitno najemnino vključila vpliv lokacije.

Mesečna najemnina se izračuna po sledeči enačbi:

$$\text{mesečna najemnina} = \text{vrednost stanovanja} \times \text{letna stopnja najemnine} / 12$$

5.1.4 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj

Upravičenci do neprofitnega stanovanja so državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje in merila določena s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Ta pravilnik uporabljajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije. Postopek dodelitve stanovanja v najem pa se začne na podlagi javnega razpisa. Pogoji in merila posameznega razpisa so določeni tako, da ima pri dodelitvi neprofitnega stanovanja prednost ena ali več kategorij prosilcev. To so lahko na primer: mlade družine, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, družine z manjšim številom zaposlenih, državljani z daljšo delovno dobo, prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino, žrtve nasilja v družini ter osebe s statusom žrtve vojnega nasilja (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Ur. list RS, št. 14/2004).

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem nadalje predpisuje, da so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičeni le prosilci, katerih dohodki gospodinjstev v obdobju leta dni pred razpisom ne presegajo povprečno neto plače⁵ v državi do določenih odstotkov.

Preglednica 10: Zgornja meja dohodka gospodinjstva

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

(Vir: Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem)

Prosilcu ne more biti dodeljeno stanovanje poljubne površine, saj najemodajalci uporabljajo površinske normative, ki so prikazani v Preglednici 11.

⁵ Povprečna mesečna neto plača za januar 2008 je znašala 864,43 EUR-a (SURS - Povprečne mesečne plače).

Preglednica 11: Površinski normativi neprofitnega stanovanja

ŠTEVILO ČLANOV GOSPODINJSTVA	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 30 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 30 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 30 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 30 m ² do 105 m ²

(Vir: Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem)

Najemodajalci lahko oddajo v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi oziroma obratno, večje stanovanje, pri čemer se razlika v m² obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

5.1.5 Trajanje najemne pogodbe za neprofitna stanovanja

Najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena za nedoločen čas. Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja.

Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določi pravilnik, ki ga izda minister.

Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za stanovanje po prejšnjem odstavku spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

5.1.6 Subvencioniranje najemnine

Za del prebivalstva je tudi ta najemnina previsoka, zato lahko občine subvencionirajo neprofitno najemnino. Subvencijo določi občinski organ, ki ugotavlja, ali dohodki in premoženjsko stanje dopuščajo subvencioniranje najemnine.

V stanovanjskem zakonu (SZ-1) je zapisano, da je do subvencije upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju do višine neprofitne najemnine ali bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če njegov dohodek in dohodek oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ne presega višine njihovega minimalnega dohodka⁶, povečanega za 30 % njihovega ugotovljenega dohodka in za znesek najemnine. Do subvencije najemnine so upravičeni tisti najemniki neprofitnih stanovanj, ki jim po plačilu najemnine ne ostane vsaj minimalni dohodek, povečan za 30 % njihovega ugotovljenega dohodka. Subvencija se določi v višini razlike med neprofitno najemnino in ugotovljenim dohodkom najemnika, znaša pa lahko od 20 do največ 80 % neprofitne najemnine. Za izračunani znesek subvencije se zniža najemnino najemniku, najemodajalcu pa ta znesek povrne občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve.

$\text{plačilo najemnine} = 20 \% \text{ najemnine ali ugotovljeni dohodek} - 30 \% \text{ ugotovljenega dohodka} - \text{minimalni dohodek}$

$\text{subvencija najemnine} = \text{mesečna najemnina} - \text{plačilo najemnine}$

Pri izračunu subvencionirane najemnine se upošteva dejanska površina stanovanja, vendar pa ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/2004). Posameznik je upravičen do prejemanja subvencije največ za dobo enega leta, znotraj katerega so zneski subvencije za posamezni mesec enaki. V kolikor pride med letom do spremembe v višini najemnine ali

⁶ Minimalni dohodek je dohodek, ki ga določa zakon o socialnem varstvu kot najnujnejša sredstva za preživetje. Ta dohodek se vsako leto poveča za rast cen življenjskih potrebščin in se objavi v Uradnem listu. Minimalni dohodek od 1. julija 2008 znaša 221,70 EUR (Sklep o usklajenih višinah transferjev, ki so določeni v nominalnih zneskih, ter o odstotku uskladitve drugih transferjev posameznikom in gospodinjstvom v Republiki Sloveniji od 1. julija 2008, Ur. list RS, št. 73/2008).

dohodka najemnika, pa lahko le-ta zaprosi za nov izračun pripadajoče subvencije. Po preteku enega leta lahko najemnik ponovno zaprosi za subvencioniranje najemnine pri pristojnem občinskem organu, seveda v kolikor se okoliščine, ki so bile podlaga za subvencioniranje najemnine, niso spremenile (Stanovanjski zakon, Ur. list RS, št. 69/2003).

5.2 Tržna najemnina

Tržna najemnina se oblikuje na podlagi delovanja tržnega mehanizma ponudbe in povpraševanja, ter se oblikuje prosto, saj je zakonsko določena le zgornja meja, to je. oderuška najemnina. Ta je po 119. členu Stanovanjskega zakona (SZ-1) najemnina, ki za več kot 50 % presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je treba upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja. V občini, kjer po tržni najemnini oddaja najemna stanovanja manj kot pet lastnikov, ali večino teh stanovanj oddajajo manj kot trije lastniki, se oderuška najemnina primerja s povprečno prosto oblikovano najemnino v regiji.

5.2.1 Stanovanjska najemna razmerja

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe, ki mora biti predložena v 30 dneh pristojnemu registrskemu organu, bodisi upravni enoti bodisi javnemu stanovanjskemu skladu MOL. Z njo lastnik stanovanja prepusti uporabo stanovanja najemniku, najemnik pa se zaveže, da bo najemodajalcu (lastniku) plačeval najemnino. Z najemno pogodbo se določijo tudi druge pravice in obveznosti najemodajalca in najemnika.

Prav tako mora lastnik stanovanja pogodbo prijaviti na pristojnem davčnem uradu. V 91. členu SZ-1 je podana vsebina najemne pogodbe, ki mora vsebovati: opis stanovanja, identifikacijsko oznako iz katastra stavb, ime in priimek lastnika, davčno številko lastnika, ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje, odpovedne razloge, vrsto najema, določbe o medsebojnih obveznostih, višino najemnine ter način in roke plačevanja, obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini, določbe o načinu uporabe

stanovanja, čas trajanja najemnega razmerja, način predaje stanovanja (Stanovanjski zakon RS, 69/2003).

5.2.1.1 Stroški najemodajalca

Sestavni del najemne pogodbe narekuje način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dobavljeno elektriko, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno, to so individualni obratovalni stroški ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe, to pa so skupni obratovalni stroški.

Lastniki plačujejo naslednje stroške:

- stroške upravljanja večstanovanjske stavbe,
- zavarovanje stanovanja,
- vplačila v rezervni sklad in stroške vodenje le-tega ter
- davek pri posredovanju nepremičnine.

5.2.1.2 Stroški najemnika

Višina najemnine je ena od obveznih sestavin vsake najemne pogodbe. Običajno je odvisna od velikosti stanovanja, njegove opremljenosti in lokacije, na kateri se nahaja. Poleg najemnine pa v večini primerov najemniki sami plačujejo tekoče obratovalne stanovanjske stroške, ki so stroški v zvezi z dobavami in storitvami za zagotovitev pogojev za bivanje v stanovanju (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški).

Najemniki stanovanj običajno sami plačujejo tekoče stanovanjske stroške, ki se delijo na:

- individualni obratovalni stroški: to so stroški za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje, stroški telefonskega priključka, kableske televizije, interneta in podobno ter
- skupni obratovalni stroški: stroški hišnika, čiščenje skupnih prostorov, poraba elektrike in vode v skupnih prostorih, mesečni pregledi dvigal in podobno.

5.2.2 Odpoved najemne pogodbe

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge. O tem mora obvestiti najemodajalca in upoštevati 90-dnevni odpovedni rok. Z najemno pogodbo se lahko določi drugačen odpovedni rok.

Najemodajalec lahko odpove pogodbo z odpovednim rokom, ki ga določita stranki v najemni pogodbi in ne sme biti krajši od 90 dni.

Pogodbo lahko odpove zaradi krivdnih razlogov in pod pogoji, določenimi v 103. členu Stanovanjskega zakona ter morebitnih drugih odpovednih razlogov, ki jih najemnik in najemodajalec določita v pogodbi.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo iz drugih razlogov, ki niso v 103. členu Stanovanjskega zakona ali v najemni pogodbi le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.

5.2.3 Dohodnina in dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katerim najemodajalec prepusti najemniku določeno premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu je za to dolžan plačati najemnino, se šteje za oddajanje premoženja v najem.

Obdavčen dohodek iz premoženja je, če oddajamo v najem:

- nepremičninsko premoženje: stanovanja, hiše, poslovni prostori, kmetijska, gozdna in druga zemljišča ter
- premično premoženje: oprema, bivalniki, prevozna sredstva.

Za dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavčuje najemnina, dosežena v denarju. Obratovalni stroški, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik, se ne štejejo za dohodek iz oddajanja premoženja v najem.

Davčni zavezanec, ki prejema dohodek z naslova oddajanja premožnega in nepremožnega premoženja v najem za več mesecev v letu, vloži napoved v 15 dneh po poteku časa, za katerega je bilo premoženje v najem, vendar najkasneje do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto.

Zavezanec ima pravico uveljavljanja normiranih stroškov v višini 40 % ali pa dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih je plačal v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje. Akontacija dohodnine od najemnin se izračuna in plača po stopnji 25 % od davčne osnove.

5.2.4 Nadzor nad najemninami oziroma omejevanje najemnin

Omejevanje najemnin je inštrument stanovanjske politike, ki pozitivno vpliva na izdatke gospodinjstev za stanovanje. Gre za obliko subvencije, kjer je dajalec subvencije lastnik stanovanja in ne država, zato je inštrument, ki državnega proračuna ne obremenjuje v večji meri.

Nadzor nad najemninami je najstarejši inštrument stanovanjske politike. Pojavljati se je začel v času med in po prvi svetovni vojni v Evropi, ZDA in Japonski. Države je v to prisilil primanjkljaj stanovanj, ki je imel za posledico težnje po dvigu najemnin. Zato so države vzpostavile nadzor nad najemninami in jih določile nižje od tržnih najemnin, ki bi se sicer vzpostavile na stanovanjskem trgu. Inštrument se je v šestdesetih letih začel počasi vedno manj uporabljati, v drugi polovici osemdesetih let pa je bil za nova stanovanja v večji meri odpravljen, medtem ko je za ostala stanovanja ponekod še danes prisoten (Cirman, 2003).

V Sloveniji je nadzor nad najemninami urejen z določitvijo neprofitne najemnine in odušne najemnine. Neprofitna najemnina lahko znaša največ 4,68 % točkovne vrednosti stanovanja.

Za službena in tržna najemna stanovanja je v Sloveniji prosto oblikovanje najemnine, sicer pa je najemnina navzgor omejena s tako imenovano odušno najemnino. Oduška pa je vsaka najemnina, ki za več kot 50 % presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj. V primeru zlorabe prevladujočega položaja lastnikov stanovanj

ali ob motnjah v stanovanjski oskrbi, pa lahko občina z odlokom za 6 mesecev predpiše najvišje dopustne najemnine (Stanovanjski zakon, Ur. list RS, št. 69/2003).

Omejevanje najemnin je inštrument, ki ima poleg pozitivnih posledic tudi negativne kot na primer trajno presežno povpraševanje po najemnih stanovanjih zaradi zmanjšanja obsega zasebnega najemnega sektorja, omejevanje suverenosti potrošnikov in učinkovitosti producentov, pojav sivih in črnih trgov. Prav pojav sivih in črnih trgov, ki je nastal tudi zaradi davkov, ki jih mora plačati najemodajalec, je povzročil, da se najemne pogodbe ne sklepajo za nedoločen čas, kot je predvideno v Stanovanjskem zakonu. Tako so najemniki tržnih stanovanj brez najemnih pogodb ali z najemnimi pogodbami za določen čas zelo podvrženi nihanju oziroma dvigu najemnin (Cirman, 2003).

6 ANALIZA NAJEMNIN V MOL

Nepremičninske trge zaradi raznolikosti opredeljujemo preko njihove geografske lokacije, vrste nepremičnin, vidika uporabe in podobno.

Analizirala sem trg stanovanjskih nepremičnin v Ljubljani. Za analizo podatkov v Ljubljani sem prostor razdelila na upravne enote: Bežigrad, Center, Moste-Polje, Šiška in Vič, kar je razvidno iz Slike 1 na strani 8, stanovanja na več stanovanjskih tipov: garsonjere, enosobna, dvosobna, trisobna, štirisobna in večsobna stanovanja.

Analizirala sem naslednje najemnine: oglaševane profitne najemnine, dejanske profitne najemnine ter neprofitne najemnine.

6.1 Oglaševane profitne najemnine v MOL

Predhodno sem omenila, da so ti podatki pridobljeni z internetnih strani in je višina najemnine odvisna zgolj od lastne presoje lastnika.

Odločila sem se, da prikažem rezultate za naslednje tipe stanovanj: garsonjero, enosobno, dvosobno, trisobno ter štirisobno stanovanje. Podatke za sobe, večsobna stanovanja sem izpustila, saj je njihovo število premajhno za ustrezno medsebojno primerjavo.

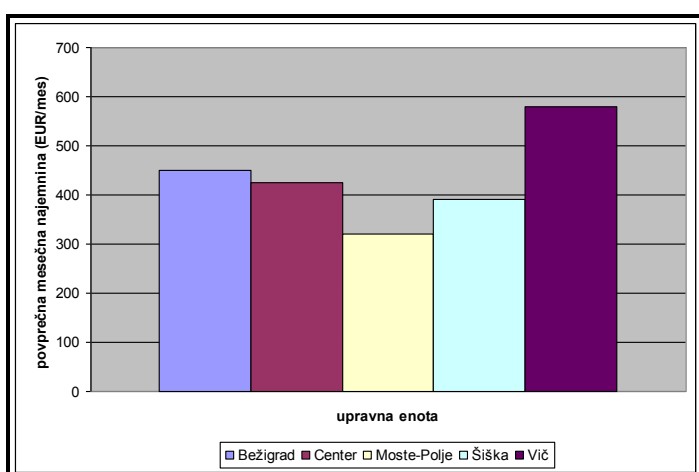
Analiza je izdelana na osnovi lastnih zbranih podatkov o ponudbi nepremičnin, skupno 350 stanovanj, za obdobje od decembra 2007 do januarja 2008, objavljenih na spletnih straneh SLONEP-a. Stanovanja imajo praviloma opremljeno kopalnico, stranišče in kuhinjo.

Oglaševana profitna najemnina ne vključuje tekočih stroškov, ki se pojavijo pri oddajanju stanovanja. V analizo so vključeni podatki o mesečni najemnini, starosti, površini ter najemnini na m² za zabeleženo ponudbo stanovanj.

Rezultati analize so:

Preglednica 12: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Bežigrad, decembra 2007 in januarja 2008

BEŽIGRAD	NAJEMNA STANOVANJA IN OGLAŠEVANE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n⁷=4)				
površina (m ²)	23	10	31	0,22
leto gradnje/preнове	2007	1990	2000	0,003
mesečna najemnina (EUR)	350	550	450	0,16
najemnina na m ² (EUR/m ²)	11	17	15	0,15
enosobno (n=15)				
površina (m ²)	31	53	39	0,13
leto gradnje/preнове	2007	1992	2003	0,003
mesečna najemnina (EUR)	370	650	536	0,16
najemnina na m ² (EUR/m ²)	11	21	14	0,2
dvosobno (n=40)				
površina (m ²)	46	80	59	0,13
leto gradnje/preнове	2007	1963	1995	0,008
mesečna najemnina (EUR)	400	850	590	0,18
najemnina na m ² (EUR/m ²)	6	16	10	0,23
trisosobno (n=23)				
površina (m ²)	66	132	91	0,16
leto gradnje/preнове	2007	1960	2000	0,004
mesečna najemnina (EUR)	600	1300	964	0,25
najemnina na m ² (EUR/m ²)	7	15	11	0,22
štirisobno (n=11)				
površina (m ²)	70	144	115	0,2
leto gradnje/preнове	2007	1962	2000	0,006
mesečna najemnina (EUR)	800	2000	1371	0,28
najemnina na m ² (EUR/m ²)	9	15	12	0,14

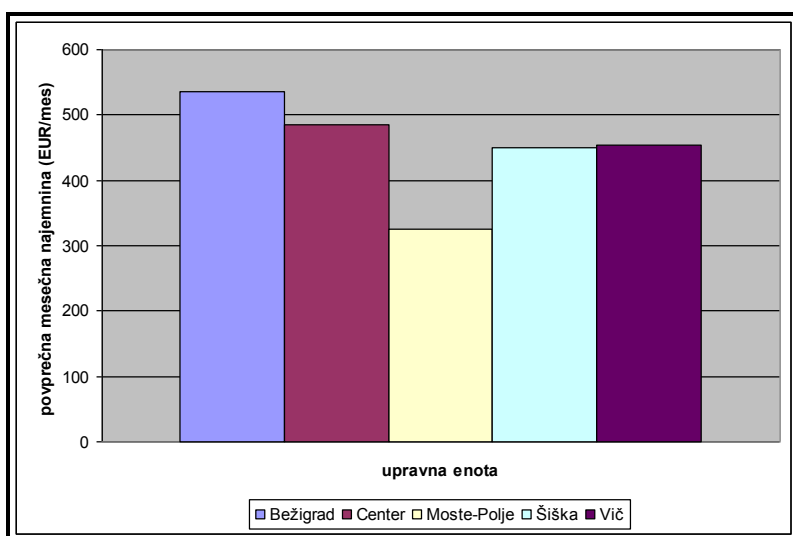


Grafikon 1: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za garsonjero v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

⁷ n = število stanovanj

Preglednica 13: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Center, decembra 2007 in januarja 2008

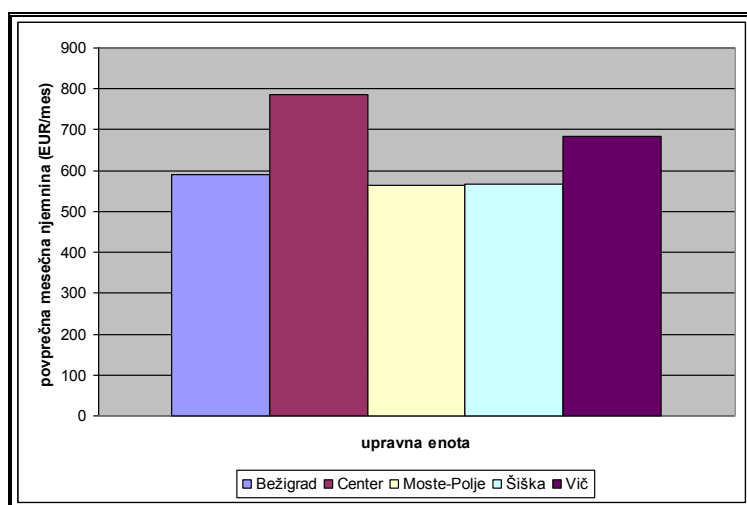
CENTER	NAJEMNA STANOVANJA IN OGLAŠEVANE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koefficient variacije
garsonjera (n=5)				
površina (m ²)	26	35	29	0,1
leto gradnje/preнове	2007	2004	2006	0
mesečna najemnina (EUR)	400	440	426	0,08
najemnina na m ² (EUR/m ²)	13	18	15	0,11
enosobno (n=13)				
površina (m ²)	23	50	40	0,2
leto gradnje/preнове	2006	1907	1986	0,014
mesečna najemnina (EUR)	300	600	485	0,19
najemnina na m ² (EUR/m ²)	10	15	12	0,11
dvosobno (n=41)				
površina (m ²)	45	92	67	0,17
leto gradnje/preнове	2007	1874	1990	0,015
mesečna najemnina (EUR)	450	1440	787	0,23
najemnina na m ² (EUR/m ²)	8	23	12	0,23
trisosobno (n=58)				
površina (m ²)	65	135	97	0,2
leto gradnje/preнове	2007	1921	1998	0,009
mesečna najemnina (EUR)	750	2500	1196	0,3
najemnina na m ² (EUR/m ²)	8	21	12	0,19
štirisobno (n=23)				
površina (m ²)	72	178	116	0,21
leto gradnje/preнове	2007	1850	1993	0,018
mesečna najemnina (EUR)	850	2000	1376	0,26
najemnina na m ² (EUR/m ²)	7	19	12	0,24



Grafikon 2: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za enosobno stanovanje v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

Preglednica 14: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Moste-Polje, decembra 2007 in januarja 2008

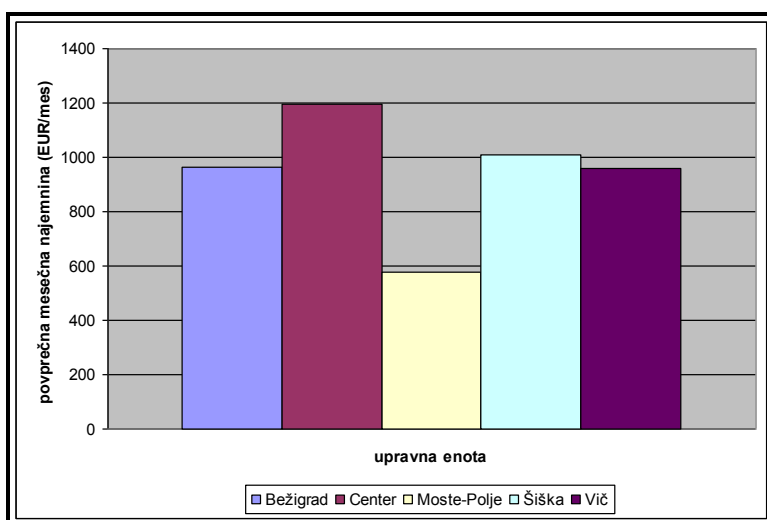
MOSTE-POLJE	NAJEMNA STANOVANJA IN OGLAŠEVANE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koefficient variacije
garsonjera (n=1)				
površina (m ²)	18	18	18	0
leto gradnje/preнове	2006	2006	2006	0
mesečna najemnina (EUR)	320	320	320	0
najemnina na m ² (EUR/m ²)	18	18	18	0
enosobno (n=2)				
površina (m ²)	30	41	36	0,15
leto gradnje/preнове	2006	1980	1993	0,006
mesečna najemnina (EUR)	300	350	325	0,08
najemnina na m ² (EUR/m ²)	9	10	9	0,08
dvosobno (n=8)				
površina (m ²)	42	80	59	0,19
leto gradnje/preнове	2007	1979	2000	0,004
mesečna najemnina (EUR)	400	700	563	0,17
najemnina na m ² (EUR/m ²)	6	13	10	0,19
trisosobno (n=8)				
površina (m ²)	66	90	72	0,1
leto gradnje/preнове	2007	1982	2004	0,004
mesečna najemnina (EUR)	500	600	578	0,06
najemnina na m ² (EUR/m ²)	6	9	8	0,13
štirisobno (n=5)				
površina (m ²)	80	130	109	0,17
leto gradnje/preнове	2007	1970	1999	0,007
mesečna najemnina (EUR)	650	1100	840	0,23
najemnina na m ² (EUR/m ²)	6	8	8	0,11



Grafikon 3: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za dvosobno stanovanje v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

Preglednica 15: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Šiško, decembra 2007 in januarja 2008

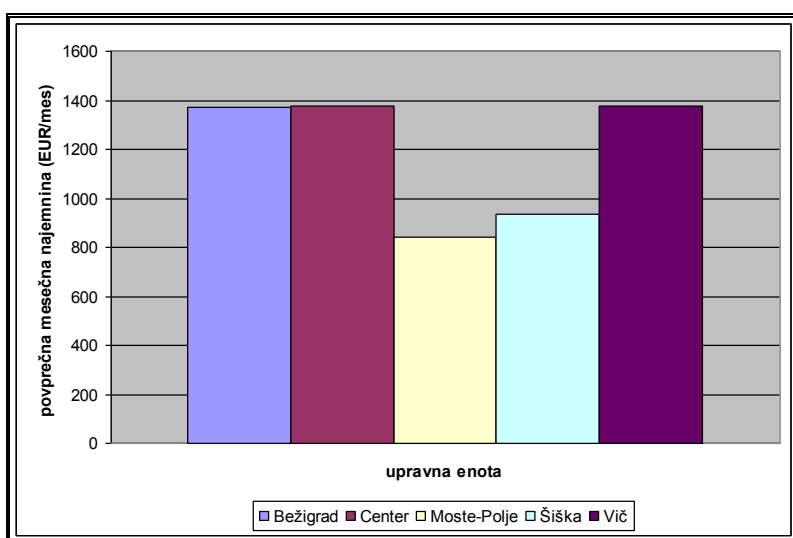
ŠIŠKA	NAJEMNA STANOVANJA IN OGLAŠEVANE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koefficient variacije
garsonjera (n=2)				
površina (m ²)	26	28	27	0,03
leto gradnje/prenov	2007	1974	1991	0,008
mesečna najemnina (EUR)	380	400	390	0,02
najemnina na m ² (EUR/m ²)	14	15	14	0,06
enosobno (n=5)				
površina (m ²)	34	50	43	0,12
leto gradnje/prenov	2007	1972	1995	0,006
mesečna najemnina (EUR)	350	600	450	0,19
najemnina na m ² (EUR/m ²)	8	15	11	0,25
dvosobno (n=22)				
površina (m ²)	45	75	61	0,13
leto gradnje/prenov	2007	1952	1988	0,009
mesečna najemnina (EUR)	450	750	566	0,13
najemnina na m ² (EUR/m ²)	8	14	9	0,18
trisosobno (n=13)				
površina (m ²)	73	110	87	0,14
leto gradnje/prenov	2007	1968	2000	0,005
mesečna najemnina (EUR)	600	1500	1008	0,32
najemnina na m ² (EUR/m ²)	7	15	11	0,13
štirisobno (n=3)				
površina (m ²)	88	120	106	0,13
leto gradnje/prenov	2005	1974	1993	0,007
mesečna najemnina (EUR)	900	1000	933	0,05
najemnina na m ² (EUR/m ²)	8	10	9	0,13



Grafikon 4: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za trisosobno stanovanje v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

Preglednica 16: Osnovne statistike za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine za Bežigrad, decembra 2007 in januarja 2008

VIČ	NAJEMNA STANOVANJA IN OGLAŠEVANE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n=5)				
površina (m ²)	25	56	34	0,33
leto gradnje/preнове	2007	1974	1998	0,006
mesečna najemnina (EUR)	350	1200	580	0,54
najemnina na m ² (EUR/m ²)	13	21	16	0,21
enosobno (n=6)				
površina (m ²)	30	40	37	0,09
leto gradnje/preнове	2007	1976	1993	0,006
mesečna najemnina (EUR)	350	585	453	0,17
najemnina na m ² (EUR/m ²)	10	15	12	0,12
dvosobno (n=13)				
površina (m ²)	40	82	63	0,19
leto gradnje/preнове	2007	1965	1996	0,007
mesečna najemnina (EUR)	400	1000	683	0,26
najemnina na m ² (EUR/m ²)	8	14	11	0,14
trisosobno (n=18)				
površina (m ²)	67	118	89	0,18
leto gradnje/preнове	2007	1984	2005	0,003
mesečna najemnina (EUR)	600	1800	960	0,36
najemnina na m ² (EUR/m ²)	7	16	11	0,24
štirisobno (n=6)				
površina (m ²)	90	130	116	0,13
leto gradnje/preнове	2005	1997	2001	0,001
mesečna najemnina (EUR)	1000	1700	1375	0,18
najemnina na m ² (EUR/m ²)	9	15	12	0,18



Grafikon 5: Povprečne oglaševane profitne mesečne najemnine (EUR) za štirisobno stanovanje v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

V zgornjih preglednicah sem uporabila za primerjavo najemnin koeficient variacije. Koeficient variacije je statistični kazalec, ki prikazuje razpršitev statističnih enot okoli aritmetične sredine njihove statistične populacije. Definiran je kot razmerje med standardnim odklonom in aritmetično sredino; od standardnega odklona, ki prav tako prikazuje razpršenost statističnih enot, pa se razlikuje po tem, da je merjen v odstotkih in ga je zato moč uporabiti za primerjavo razpršenosti enot različnih statističnih populacij. Večji kot je koeficient variacije, večja je variabilnost preučevane spremenljivke. Zaradi posameznih vplivov se vrednosti za posamezne enote med seboj odklanjajo navzgor in navzdol. Čim manjši so posamezni vplivi, tem manjši so odkloni in tem manjša je variabilnost pojava oziroma obratno. Variabilnost je izraz delovanja posamičnih vplivov, ki morajo biti manjši ali večji.

Glede variabilnosti posameznih vhodnih podatkov vse upravne enote kažejo na približno enako zakonitost:

- največjo variabilnost izkazujejo podatki o mesečnih najemninah za vsa stanovanja, in sicer se koeficient variacije giblje med vrednostma 0,05 in 0,54, sledijo podatki o površini, kjer se koeficient variacije giblje med vrednostma 0,03 in 0,33, podatki o najemnini na m² izkazujejo variabilnost med 0,06 in 0,25 ter
- najmanjšo variabilnost izkazujejo podatki o starosti stanovanj, saj se koeficient variacije giblje med vrednostma 0,001 in 0,018.

Podatki o starosti izkazujejo majhen koeficient variacije, kar kaže, da so stanovanja glede starosti izredno homogena. Do velikih razlik prihaja pri mesečnih najemninah, kjer je koeficient variacije najvišji. Predvidevam, da je variabilnost mesečnih najemnin velika, ker so rezultat vpliva večih faktorjev.

V Preglednici 17 so prikazane povprečne vrednosti iz Preglednic 12, 13, 14, 15 in 16. Izračunala sem povprečno površino stanovanj, leto gradnje ali prenove, mesečno najemnino ter najemnino na m² po tipih stanovanj za Bežigrad, Center, Moste-Polje, Šiško in Vič. Nato

sem izračunala povprečno vrednost vseh stanovanj in dobila povprečne površine oglaševanih stanovanj, leto gradnje, mesečne najemnine ter najemnine na m² po posamezni upravni enoti.

Preglednica 17: Povprečne vrednosti za najemna stanovanja in oglaševane profitne najemnine v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

POVPREČNE VREDNOSTI ZA NAJEMNA STANOVANJA IN OGLAŠEVANE PROFITNE NAJEMNINE						
	Bežigrad	Center	Moste-Polje	Šiška	Vič	SKUPAJ
garsonjera	(n=4)	(n=5)	(n=1)	(n=2)	(n=5)	(n=17)
površina (m ²)	31	29	18	27	34	30
leto gradnje/preнове	2000	2006	2006	1991	1998	2000
mesečna najemnina (EUR)	450	426	320	390	580	466
najemnina na m ² (EUR/m ²)	15	15	18	14	16	15
enosobno	(n=14)	(n=13)	(n=2)	(n=5)	(n=6)	(n=40)
površina (m ²)	39	40	36	43	37	39
leto gradnje/preнове	2003	1986	1993	1995	1993	1994
mesečna najemnina (EUR)	536	485	325	450	453	486
najemnina na m ² (EUR/m ²)	14	12	9	11	12	13
dvosobno	(n=25)	(n=41)	(n=8)	(n=22)	(n=13)	(n=109)
površina (m ²)	59	67	59	61	63	63
leto gradnje/preнове	1995	1990	2000	1988	1996	1992
mesečna najemnina (EUR)	590	787	563	566	683	668
najemnina na m ² (EUR/m ²)	10	12	10	9	11	11
trisosobno	(n=38)	(n=58)	(n=8)	(n=13)	(n=18)	(n=135)
površina (m ²)	91	97	72	87	89	92
leto gradnje/preнове	2000	1998	2004	2000	2005	2000
mesečna najemnina (EUR)	964	1196	578	1008	960	1044
najemnina na m ² (EUR/m ²)	11	12	8	11	11	11
štirisobno	(n=12)	(n=23)	(n=5)	(n=3)	(n=6)	(n=49)
površina (m ²)	115	116	109	106	116	114
leto gradnje/preнове	2000	1993	1999	1993	2001	1996
mesečna najemnina (EUR)	1371	1376	840	933	1375	1293
najemnina na m ² (EUR/m ²)	12	12	8	9	12	11
SKUPAJ	(n=93)	(n=140)	(n=24)	(n=45)	(n=48)	(n=350)
površina (m ²)	75	83	70	68	73	77
leto gradnje/preнове	1999	1994	2000	1993	2000	1996
mesečna najemnina (EUR)	830	1012	595	698	834	870
najemnina na m ² (EUR/m ²)	11	12	9	10	12	11

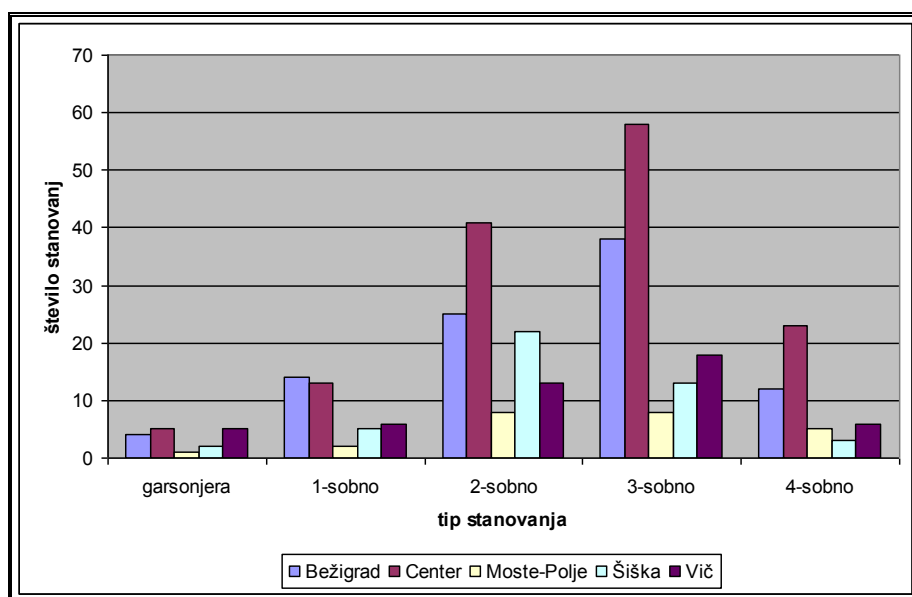
Rezultati v zgornji preglednici prikazujejo povprečno površino stanovanj, ki se oddajajo za profitno najemnino in znašajo v MOL 77 m². V Centru so povprečno ta stanovanja od povprečja v MOL večja in merijo 83 m². V upravni enoti Šiška so stanovanja povprečno

najmanjša in merijo 68 m². Povprečno leto gradnje oziroma prenove istih stanovanj je leto 1993 in so v povprečju najstarejša v MOL. Povprečna mesečna profitna najemnina za stanovanja znaša v MOL 870 EUR. Najvišja je povprečna mesečna oglaševana profitna najemnina v Centru, ki znaša 1.012 EUR. Povprečna najemnina na m² je v MOL 11 EUR/m². Garsonjere v MOL dosegajo najvišjo oglaševano profitno najemnino na m², to je 15 EUR/m².

V nadaljevanju so bolj podrobno predstavljeni pridobljeni podatki, v katerih so prikazani posamezni faktorji, ki vplivajo na oglaševano profitno najemnino. Rezultati so zgolj informativne narave in ne odražajo v celoti razmer na trgu, saj ne zajemajo vseh stanovanj, ki so se v obravnavanem obdobju oddajala v Ljubljani.

Podroben komentar je v nadaljevanju.

6.1.1 Število stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina

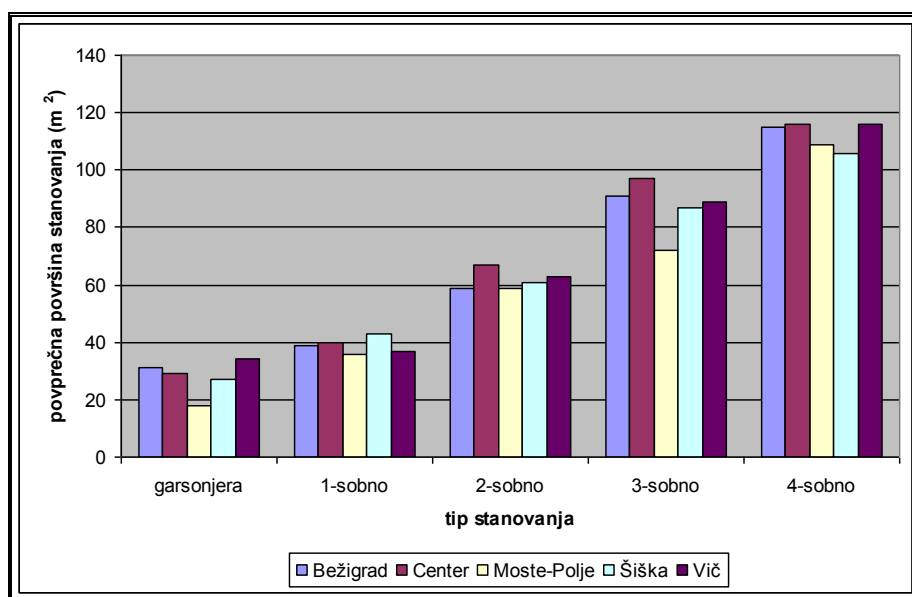


Grafikon 6: Povprečno število stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

Povpraševanje po najemnih stanovanjih v Ljubljani je veliko. Iz Grafikona 6 je razvidno, da se oglašuje sorazmerno majhno število stanovanj. Najmanj se oglašuje manjša stanovanja, kar se odraža v rasti cen najemnin le-teh. Največji delež na trgu predstavljajo trisobna stanovanja. Ta obsegajo kar 38 % celotne ponudbe na trgu. Sledijo dvosobna stanovanja, ki predstavljajo

31 %, štirisobna stanovanja, ki predstavljajo 14 %, enosobna, ki predstavljajo 12 % in garsonjere, ki predstavljajo najmanjši delež na trgu, to je 5 %. Največ najemnih stanovanj je na voljo v Centru, kar 140. Najmanj (24) jih je na voljo v Mostah-Polje.

6.1.2 Povprečne površine stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina

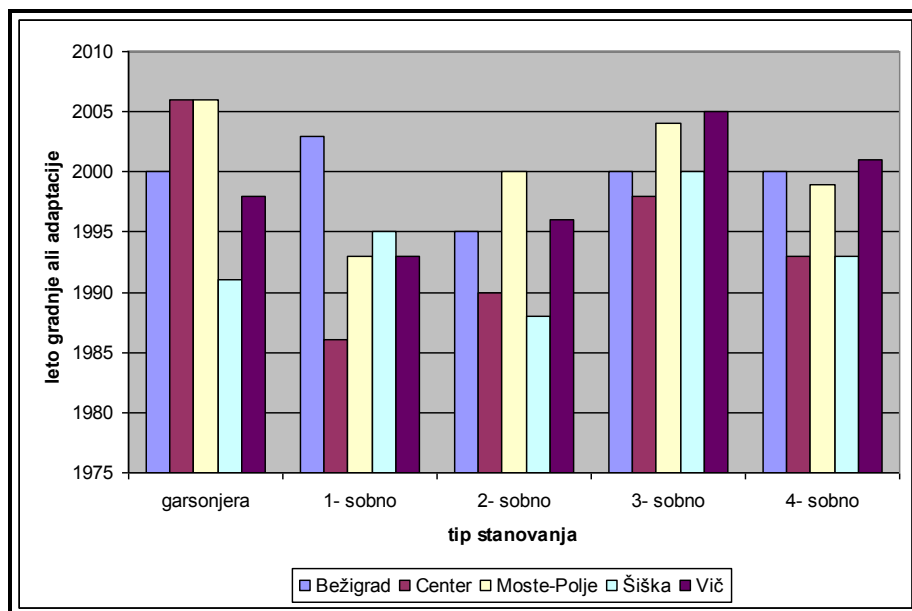


Grafikon 7: Povprečna površina (m²) stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

Površina posameznih tipov stanovanj, ki se oddajajo za oglaševano profitno najemnino, se po posameznih upravnih enotah ne razlikujejo bistveno. Le v Centru so z izjemo garsonjer stanovanja večja, kar je značilno za starejše stavbe. V Mostah-Polje pa so stanovanja manjša, izjema so štirisobna stanovanja. Razlika je večja pri trisobnih stanovanjih, saj so stanovanja v Centru za 25 m² večja od stanovanj v Mostah-Polje. Povprečna površina teh stanovanj znaša 92 m². Površina enosobnih stanovanj v MOL v povprečju znaša 39 m², dvosobna so od enosobnih večja in merijo 63 m², štirisobna pa v povprečju merijo 112 m². Na osnovi oglasov za stanovanja sem izračunala povprečno površino stanovanj, ki meri v MOL 77 m².

Zavedati se moramo, da lastniki pri prikazovanju površine stanovanj nimajo enotnih meril. Vprašanje je, površino katerih prostorov upoštevajo.

6.1.3 Povprečne starosti stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina



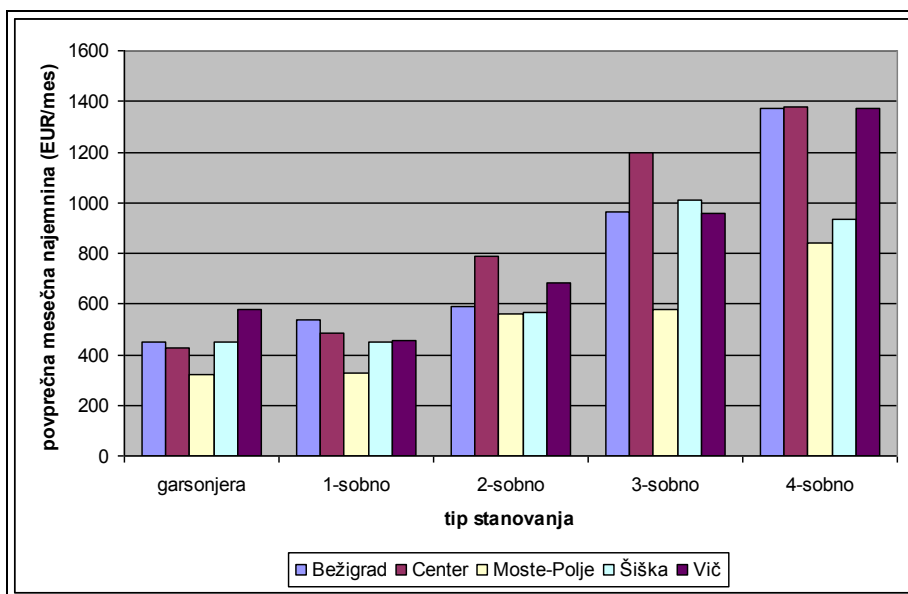
Grafikon 8: Povprečna starost stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

Starost najemnih stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina, je dokaj raznolika. Enosobna in trisobna stanovanja so v povprečju najstarejša v Centru. Garsonjere in dvosobna stanovanja pa izkazujejo najvišjo starost v upravnih enotah Šiška.

Starost stanovanja – kot eden od številnih dejavnikov, vpliva na najemnino. Starejša stanovanja imajo sicer nižjo najemnino kot novejša, vendar razlika ni tako velika. Razlika je večja, če je stanovanje starejše in v prvotnem stanju. Če pa je stanovanje starejše, vendar je bilo v bližnji preteklosti obnovljeno, je najemnina za stanovanje zelo blizu najemnini v novejših stanovanjih in novogradnjah.

Včasih se zgodi, da je starejše stanovanje dražje od mlajšega. To je vidno iz Grafikona 8 in 9, kjer vidimo, da so v Centru stanovanja najstarejša in tudi najdražja. Dejstvo je, da je v Centru povpraševanje večje, in sicer ne zaradi stanovanj samih, ampak zaradi lokacije – vse imaš na dlani, v neposredni bližini.

6.1.4 Povprečne mesečne oglaševane profitne najemnine



Grafikon 9: Povprečne mesečne oglaševane profitne najemnine (EUR) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

Povprečna mesečna oglaševana profitna najemnina za stanovanja raste z velikostjo stanovanja, zato imajo štirisobna stanovanja najvišjo mesečno najemnino. Povprečna mesečna oglaševana profitna najemnina je najmanjša za vse tipe stanovanj v upravni enoti Moste-Polje. Pri garsonjerah in enosobnih stanovanjih razlike niso tako očitne, pri dvosobnih stanovanjih je razvidno, da so višje najemnine v Centru in na Viču. Pri trisobnih stanovanjih so te razlike že zelo velike, saj je razlika med Mostami-Polje, kjer so oglaševane profitne najemnine najnižje, in Centrom kar 618 EUR. Za garsonjero je potrebno v povprečju odšteti 466 EUR, glede na upravno enoto se najemnine gibljejo od 320 EUR do 580 EUR. Enosobno stanovanje je mogoče najeti v povprečju za 486 EUR. Oglaševana profitna najemnina za dvosobno stanovanje se giblje glede na upravno enoto od 563 do 787 EUR, v povprečju 668 EUR. Povprečna mesečna oglaševana profitna najemnina za trisobno stanovanje znaša 1.044 EUR.

Podrobna primerjava povprečnih mesečnih oglaševanih profitnih najemnin med upravno enoto Moste-Polje in Centrom kaže, da:

- so najemnine za garsonjere v Centru za 25 % višje kot v Mostah-Polje,
- so najemnine za enosobno stanovanje v Centru za 33 % višje kot v Mostah-Polje,

- so najemnine za dvosobno stanovanje v Centru za 28 % višje kot v Mostah-Polje,
- so najemnine za trisobno stanovanje v Centru za 52 % višje kot v Mostah-Polje in
- so najemnine za štirisobno stanovanje v Centru za 39 % višje kot v Mostah-Polje.

Predpostavljam, da je upravna enota Center zaradi okolja elitna lokacija, v kateri lahko najamejo stanovanje predvsem ljudje z višjimi dohodki.

Največji vpliv na oglaševano profitno najemnino ima lokacija stanovanja. Na obrobju v Mostah so oglaševane profitne najemnine neprimerno nižje kot v samem Centru, to dokazujejo Grafikon 1, 2, 3, 4 in 5. Vzrok za to je predvsem njihova nezanimiva, odročna in težje dostopna lokacija, kot v samem Centru. Za stanovanja, ki so v neposredni bližini šol ali parlamenta, so značilne višje oglaševane profitne najemnine. Stanovanja ob hrupnih lokacijah, kot so glavne ceste in tovarne, dosegajo nižje najemnine in so med najemniki manj priljubljene. Na najemnino ugodno vpliva tudi bližina trgovin in avtobusnih povezav, toda stanovanje izgubi na najemnini, če je v neposredni bližini večjih trgovin ali na primer železniške postaje, saj hrupne lokacije niso zelo zaželene.

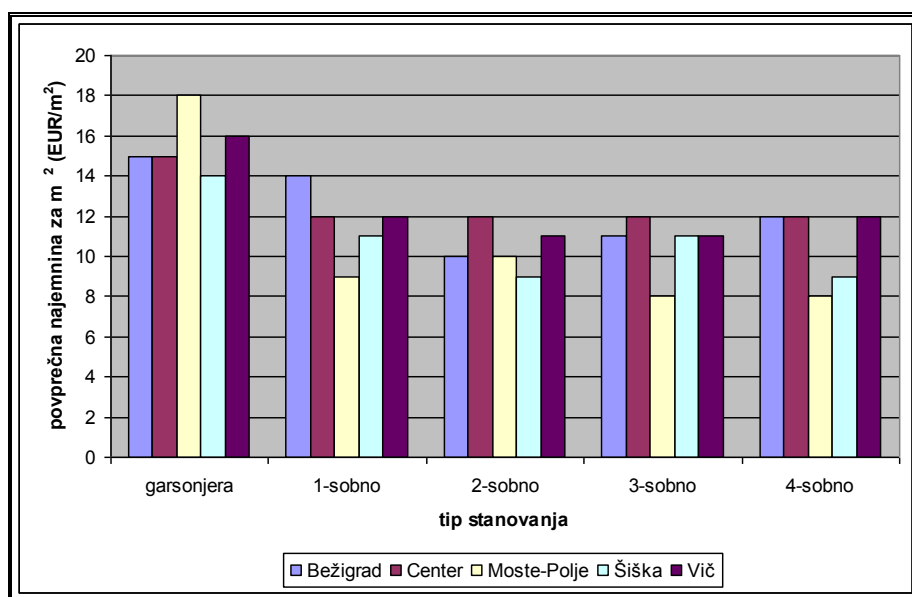
Na podlagi obravnavanih podatkov ni bilo možno primerjati faktorjev, kot so parkirni prostor, mikrolokacija ter ostalih vplivov na najemnino, saj so podatki, ki so vsebovali podrobnejši opis stanovanj, v manjšini in tako neprimerni za analizo. Iz teh podatkov izhajajo naslednje ugotovitve:

- v strogem centru Ljubljane primanjkuje parkirnih mest, zato najem parkirnega prostora v centru poveča stroške bivanja. Stanovanja v starejših stanovanjskih soseskah so problematična z vidika parkiranja, saj pri gradnji teh ni bil upoštevan trend rasti števila avtomobilov na gospodinjstvo. Ta problem rešujejo sedaj s parkirnimi hišami. Pri gradnji novih stanovanj pa velja zakonska zahteva o 1,5 parkirnem mestu na stanovanje.
- poleg omenjenih faktorjev je pomembna tudi lokacija stanovanja znotraj stavbe. Kletna stanovanja so redka in imajo v povprečju nižjo najemnino od ostalih, zaradi večjega hrupa, vlage in podobno. V nižjih večstanovanjskih stavbah dvigalo ni pomembno, v višjih pa je pomembno predvsem za starejše ljudi. Pravilnik o

zagotavljanju neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi in večstanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 97/2003) v 20. členu pravi, da v stavbah, ki imajo pritličje in več kot tri nadstropja, mora biti vgrajeno najmanj eno osebno dvigalo. Stanovanja v višjem nadstropju, mansardna stanovanja imajo v Centru večji čar in s tem tudi višjo ceno. Višje je nadstropje, boljši je razgled, višja je najemnina.

Oglaševane profitne najemnine so praviloma višje od dejanskih profitnih najemnin, ki jih analiziram v naslednjem poglavju. V nadaljevanju podrobneje analiziram oglaševane profitne najemnine na m².

6.1.5 Povprečne oglaševane profitne najemnine na m²



Grafikon 10: Povprečne oglaševane profitne najemnine na m² (EUR/m²) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

Veliko povpraševanje po manjših stanovanjih povzroča, da obstaja razlika v višini najemnine na m² med velikimi in majhnimi stanovanji v Ljubljani. Površina stanovanja na najemnino na m² je obratno sorazmerna s površino stanovanja. Garsonjere in enosobna stanovanja dosegajo najvišje najemnine na m², kar je razvidno iz Grafikona 10, in se tudi hitreje oddajajo.

Povprečna oglaševana profitna najemnina na m² na Viču za garsonjero znaša 16 EUR/m², v Mostah-Polje pa 18 EUR/m². Za omenjeno nepremičnino sem imela na voljo le en podatek, zato najemnina v Mostah-Polje ne prikazuje povprečja oziroma dejanskega stanja.

6.1.6 Analiza vpliva posameznih faktorjev na oglaševane profitne najemnine

Faktorji, ki vplivajo na ceno nepremičnin, se v prostoru in času spreminjajo. V splošnem jih delimo na faktorje, ki označujejo čas ocenjevanja in faktorje, ki označujejo kakovost nepremičnine.

Analizirala sem vpliv starosti, površine in lokacije na najemnino (EUR/m²) po lokaciji in tipu stanovanja, če sem imela na voljo več kot 10 podatkov.

Lokacijo stanovanj sem razdelila po upravnih enotah:

- Bežigrad,
- Center,
- Moste-Polje,
- Šiška in
- Vič.

Površino stanovanj sem razdelila v naslednje tipe:

- garsonjera,
- enosobno,
- dvosobno,
- trisobno in
- štirisobno stanovanje.

Starost stanovanj sem razdelila v razrede:

- do 1965,
- od 1966 do 1990 in
- od 1991 do 2008.

Na najemnino vplivajo še drugi faktorji, kot so nadstropje, v katerem je stanovanje, sama opremljenost stanovanja, lega stanovanja, parkirni prostor oziroma garaža, varnost, prometna povezanost, soseska in podobno, vendar s temi podatki nisem razpolagala.

Analiza je potekala s programom Excel in njegovim orodjem Regression.

Najprej sem ugotavljala vpliv starosti primerljivih stanovanj po površini in lokaciji na oglaševano najemnino. Predpostavila sem najprej linearno zvezo, kasneje pa tudi nelinearno, vendar se rezultati niso bistveno razlikovali. Zato jih v nalogi ne prikazujem.

Preglednica 18: Vpliv starosti (X) na oglaševane profitne najemnine (Y) (EUR/m²) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

REZULTATI REGRESIJSKE ANALIZE – OGLAŠEVANE PROFITNE NAJEMNINE			
tip stanovanja	upravna enota	regresijska krivulja	R ²
enosobno	Bežigrad	$Y = 0,04X - 68,29$	0,005
	Center	$Y = 0,01X - 8,97$	0,055
dvosobno	Bežigrad	$Y = 0,12X - 222,10$	0,129
	Center	$Y = 0,02X - 34,31$	0,06
	Šiška	$Y = 0,05X - 94,96$	0,323
	Vič	$Y = 0,03X - 43,08$	0,066
trisosobno	Bežigrad	$Y = 0,04X - 77$	0,025
	Center	$Y = -0,006X + 23,99$	0,002
	Šiška	$Y = 0,13X - 243,62$	0,323
	Vič	$Y = -0,02X + 51,53$	0,002
štirisobno	Bežigrad	$Y = 0,03X - 51,44$	0,061
	Center	$Y = -0,04X + 104,83$	0,017

V zgornji preglednici so prikazane regresijske krivulje za določen tip stanovanja po lokaciji glede starosti stanovanja. Determinacijski koeficient – R², ki nam pove delež pojasnjene variance odvisne spremenljivke z neodvisno spremenljivko, je v vseh primerih zelo majhen, zato sklepam, da starost ne vpliva na najemnino (EUR/m²).

Največji vpliv na najemnino (EUR/m²) ima starost stanovanj le v Šiški pri dvosobnem in trisosobnem stanovanju, kjer je izračunana odvisnost več kot 32%. Predvidevam, da so to obnovljena stanovanja v večstanovanjski hiši, ki so na dobri lokaciji v bližini centra, kjer novih stanovanj ne morejo graditi. Prav tako si razlagam vpliv starosti v Bežigradu pri

dvosobnem stanovanju, kjer je odvisnost 13%. Obstaja tudi možnost, da gre v vseh treh primerih zgolj za slučaj. Vpliv starosti v Centru za trisobna in štirisobna stanovanja je samo 1,7%. Zanimivo je to, da je regresijska krivulja padajoča. To pomeni, da so starejša stanovanja dražja od novejših. Razlog bi lahko bil, da so meščanske hiše v Centru na nepremičninskem trgu bolj zaželeno.

V nadaljevanju sem ugotavljala vpliv površine po starosti in lokaciji primerljivih stanovanja na oglaševano profitno najemnino.

Preglednica 19: Vpliv površine (X) na oglaševane profitne najemnine (Y) (EUR/m²) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

REZULTATI REGRESIJSKE ANALIZE – OGLAŠEVANE PROFITNE NAJEMNINE			
starost	upravna enota	regresijska krivulja	R ²
do 1965	Bežigrad	/	/
	Center	$Y = 0,05X + 8,82$	0,162
	Moste-Polje	/	/
	Šiška	/	/
	Vič	/	/
od 1966 do 1990	Bežigrad	$Y = -0,03X + 11,79$	0,167
	Center	$Y = -0,02X + 12,58$	0,019
	Moste-Polje	/	/
	Šiška	$Y = -0,045X + 11,97$	0,176
	Vič	/	/
od 1991 do 2008	Bežigrad	$Y = -0,04X + 14,82$	0,089
	Center	$Y = -0,001X + 13,51$	0,011
	Moste-Polje	$Y = -0,06X + 13,94$	0,437
	Šiška	$Y = -0,03X + 12,78$	0,077
	Vič	$Y = -0,03X + 14,51$	0,087

Površina stanovanj ima največji vpliv v Mostah-Polje za starostni razred od 1991 do 2008 na oglaševano profitno najemnino, kjer znaša izračunani determinacijski koeficient 0,437. Predvidevam, da je vpliv površine stanovanj v Mostah-Polje pri določanju višine najemnine pomemben faktor. Regresijska krivulja je padajoča, kar pomeni, da imajo višjo najemnino na m² stanovanja z manjšo površino. Padajoča regresijska krivulja je značilna za vsa stanovanja, izjema so le najstarejša stanovanja v Centru. Vpliv površine na oglaševano profitno najemnino je v starostnem razredu od 1991 do 2008, razen upravne enote Moste-Polje, zanemarljiv in najmanjši v Centru. Predvidevam, da je mikrolokacija stanovanja v središču

centra pomembna. Stanovanja, ki gledajo na grad, Ljubljnico, vrtove, parke imajo višjo najemnino, čeprav je njihova površina manjša.

Poleg tega sem ugotavljala vpliv lokacije po starosti in površini primerljivih stanovanj na oglaševano profitno najemnino.

Preglednica 20: Vpliv lokacije po starosti in površini na oglaševano profitno najemnino v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

ŠTEVILO STANOVANJ / POVPREČNA OGLAŠEVANE PROFITNE NAJEMNINE NA m ²						
starost	tip stanovanja	Bežigrad	Center	Moste-Polje	Šiška	Vič
do 1965	garsonjera	/	/	/	/	/
	enosobno	/	2 / 11,8	/	/	/
	dvosobno	2 / 7,5	4 / 9,9	/	4 / 7,8	1 / 10,0
	trisosobno	/	4 / 12,7	/	/	/
	štirisobno	/	1 / 19,4	/	/	/
od 1966 do 1990	garsonjera	1 / 11,25	/	/	1 / 13,6	1 / 13,8
	enosobno	/	3 / 12,8	1 / 10,0	2 / 9,0	3 / 11,2
	dvosobno	4 / 9,2	8 / 11,3	1 / 10,0	6 / 8,7	2 / 10,4
	trisosobno	4 / 9,4	2 / 10,5	1 / 8,7	1 / 6,7	1 / 11,1
	štirisobno	1 / 11,4	/	1 / 8,7	1 / 10,2	/
od 1991 do 2008	garsonjera	4 / 14,76	5 / 14,8	1 / 17,7	1 / 15,4	4 / 17,5
	enosobno	14 / 14,0	8 / 12,7	1 / 8,5	3 / 12,4	3 / 13,5
	dvosobno	20 / 12,1	29 / 12,5	7 / 9,8	12 / 10,4	10 / 11,1
	trisosobno	34 / 10,8	51 / 12,5	7 / 8,0	12 / 10,7	15 / 10,9
	štirisobno	11 / 11,8	22 / 12,8	4 / 7,5	2 / 8,3	6 / 12,0
SKUPAJ		95 / 10,2	139 / 12,7	24 / 9,8	45 / 9,6	46 / 11,4

Zgornja preglednica prikazuje, da starost, površina in lokacija vplivajo na oglaševano profitno najemnino na m². Razvidno je, da imajo starejša stanovanja nižjo najemnino na m². Poglejmo primer dvosobnega stanovanja v Bežigradu: najnižja povprečna najemnina 7,5 EUR/m² je za obdobje do 1965, za obdobje od 1966 do 1990 je višina najemnine 9,2 EUR/m² in najvišja najemnina 12,1 EUR/m² je za obdobje od 1991 do 2008. Razvidno je tudi, da garsonjere izkazujejo najvišjo najemnino na m². V Bežigradu za obdobje od 1991 do 2008 za garsonjero odštejemo 14,76 EUR/m², medtem ko za trisosobno stanovanje le 10,8 EUR/m². Vpliv lokacije tudi nazorno prikazuje zgornja preglednica, kjer je najemnina na m² najvišja v Centru, najnižja pa v Mostah-Polje.

6.1.7 Ali so povprečne oglaševane profitne najemnine po posameznih lokacijah statistično značilno različne?

Ali so povprečne oglaševane profitne najemnine po posameznih lokacijah statistično značilno različne, sem ugotavljala s pomočjo z-testa. Uporabila sem vse pridobljene oglaševane podatke ne glede na tip stanovanja. Za izračun sem uporabila program Excel, in sicer z-test: Two Sample for Means.

Preglednica 21: Rezultati z-testa povprečnih oglaševanih profitnih najemnin (EUR/m²) v MOL, decembra 2007 in januarja 2008

VREDNOSTI z-testa (z)	Bežigrad	Center	Moste-Polje	Šiška	Vič
Bežigrad	/	-0,15	7,49	4,59	-0,18
Center	0,15	/	11,61	7,62	1,88
Moste-Polje	-7,49	-11,61	/	-2,97	-6,56
Šiška	-4,59	-7,62	2,97	/	-3,94
Vič	0,18	-1,88	6,56	3,94	/

Domnevi, da je razlika med aritmetičnima sredinama osnovnih populacij M_{x1} in M_{x2} enaka nič, pravimo ničelna hipoteza, jo označimo s H_0 in zapišemo:

$$H_0 : M_{x1} - M_{x2} = 0 \quad \text{ali} \quad M_{x1} = M_{x2}$$

Ničelni hipotezi postavimo nasproti alternativno hipotezo, da razlika med M_{x1} in M_{x2} ni enaka nič, jo označimo s H_1 ter zapišemo:

$$H_1 : M_{x1} - M_{x2} \neq 0 \quad \text{ali} \quad M_{x1} \neq M_{x2}$$

Rezultati pridobljeni z z-testom prikazujejo, da so povprečne oglaševane profitne najemnine po posameznih lokacijah značilno različne, saj v večini primerov ničelno domnevo zavrnem in s stopnjo značilnosti $\alpha = 0,05$ trdim, da velja alternativna domneva. Izračunane vrednosti z-testa, kjer sem primerjala povprečne oglaševane profitne najemnine med upravnimi enotami Bežigrad – Center, Bežigrad – Vič in Center – Vič, so v območju, kjer ničelno domnevo sprejem in s stopnjo značilnosti $\alpha = 0,95$ trdim, da oglaševane profitne najemnine niso statistično značilno različne.

6.2 Dejanske profitne najemnine v MOL

Podatke iz registra najemnih pogodb mi je posredoval GURS, njim pa Javni stanovanjski sklad MOL. Stanovanjski zakon pravi, da mora lastnik stanovanja prijaviti oddajo stanovanja pri pristojnem davčnem organu in registrirati najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu v 30 dneh od sklenitve najemne pogodbe ali aneksa k najemni pogodbi.

Sprememba stanovanjskega zakona (SZ-1A) pa pravi, da lastniki stanovanj (ki oddajajo stanovanja v najem) od 26. junija 2008 dalje, niso več dolžni oziroma zavezani registrirati najemnih pogodb pri pristojnem registrskem organu, prav tako jih niso dolžni predlagati davčnemu organu.

Seveda pa to ne pomeni, da dohodek dosežen z oddajanjem v najem ni predmet obdavčitve. Vsi postopki, glede vlaganja napovedi za odmero akontacije dohodnine od dohodka doseženega z oddajanjem v najem oziroma izračuna, odtegnitve in plačila davčnega odtegljaja od tega dohodka, ostanejo nespremenjeni (Ur. list RS, št. 57/2008).

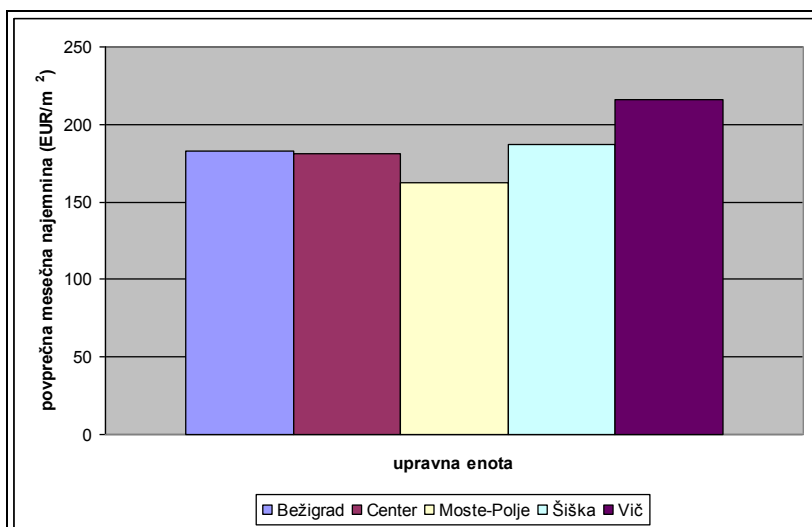
Analiziranih je 2170 stanovanj, za katera je bila najemna pogodba sklenjena v letu 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Dejanska profitna najemnina ne vključuje tekočih stroškov, ki se pojavijo pri oddajanju stanovanja. V analizo so vključeni podatki o mesečnih najemninah in površinah tovrstnih stanovanj.

Rezultati analize so:

Preglednica 22: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Bežigrad za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

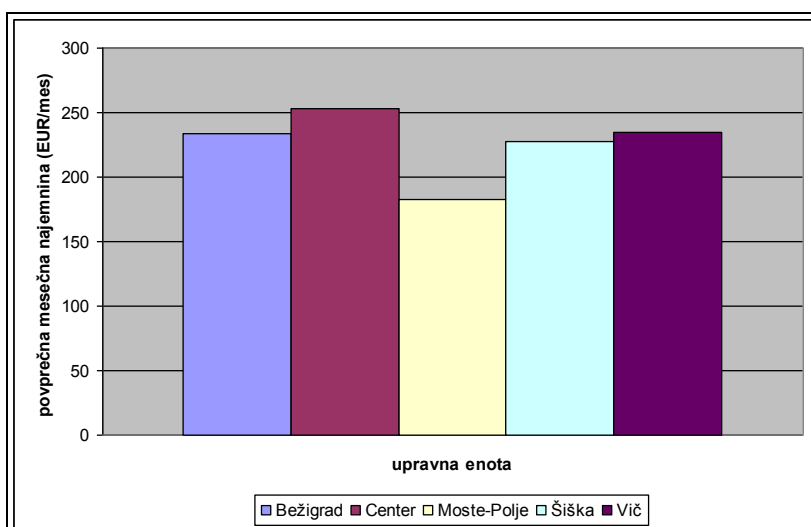
BEŽIGRAD	NAJEMNA STANOVANJA IN DEJANSKE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n=70)				
uporabna površina (m ²)	15,61	48,37	28	0,203
mesečna najemnina (EUR)	40	369,97	183	0,513
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,38	13,22	7	0,48
enosobno (n=175)				
uporabna površina (m ²)	20,61	70	40	0,165
mesečna najemnina (EUR)	20,96	519,96	234	0,516
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,45	14,77	6	0,504
dvosobno (n=191)				
uporabna površina (m ²)	36,05	85	56	0,157
mesečna najemnina (EUR)	21,14	999,84	319	0,489
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,35	17,2	6	0,486
trisobno (n=100)				
uporabna površina (m ²)	42	135,12	77	0,195
mesečna najemnina (EUR)	39,9	1558,98	445	0,68
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,55	15,52	6	0,665
štirisobno (n=6)				
uporabna površina (m ²)	62,51	192,85	106	0,39
mesečna najemnina (EUR)	300,05	1650,7	708	0,631
najemnina na m ² (EUR/m ²)	4,8	8,56	6	0,249
petsobno ali več (n=24)				
uporabna površina (m ²)	77,84	450	169	0,561
mesečna najemnina (EUR)	60	3699	1149	0,774
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,6	13,5	7	0,527



Grafikon 11: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za garsonjero v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Preglednica 23: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Center za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

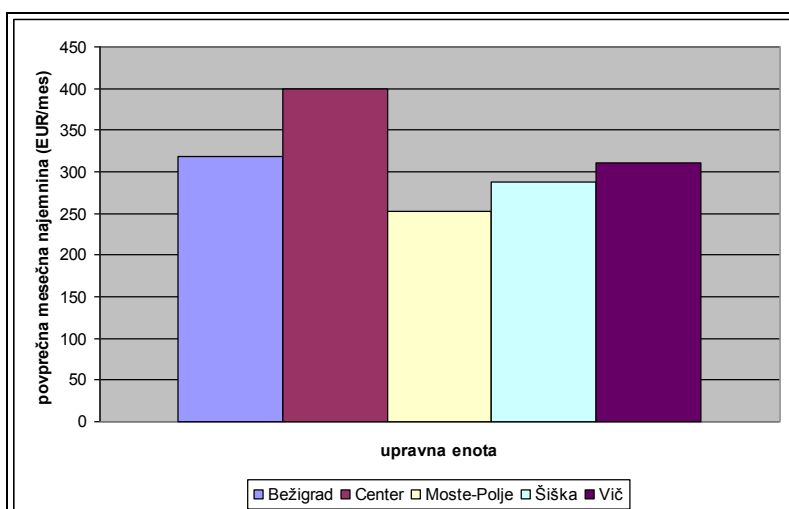
CENTER	NAJEMNA STANOVANJA IN DEJANSKE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n=43)				
uporabna površina (m ²)	9,44	58	23	0,416
mesečna najemnina (EUR)	30	450,02	181	0,726
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,16	19,05	8	0,641
enosobno (n=79)				
uporabna površina (m ²)	10,21	64	35	0,235
mesečna najemnina (EUR)	27,82	599,87	253	0,514
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,9	14,79	7	0,475
dvosobno (n=89)				
uporabna površina (m ²)	30	111,76	57	0,25
mesečna najemnina (EUR)	50,07	1200,16	399	0,58
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,85	20,12	7	0,532
trisobno (n=88)				
uporabna površina (m ²)	50	125,54	80	0,224
mesečna najemnina (EUR)	60	1999,76	683	0,614
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,8	20,66	8	0,495
štirisobno (n=10)				
uporabna površina (m ²)	80,27	122,8	98	0,131
mesečna najemnina (EUR)	299,94	1499,39	723	0,451
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3,64	12,46	7	0,409
petsobno ali več (n=23)				
uporabna površina (m ²)	83,7	216,42	125	0,303
mesečna najemnina (EUR)	90,25	2499,84	1124,16	0,625
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,95	16,67	9	0,507



Grafikon 12: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za enosobno stanovanje v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Preglednica 24: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Moste-Polje za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

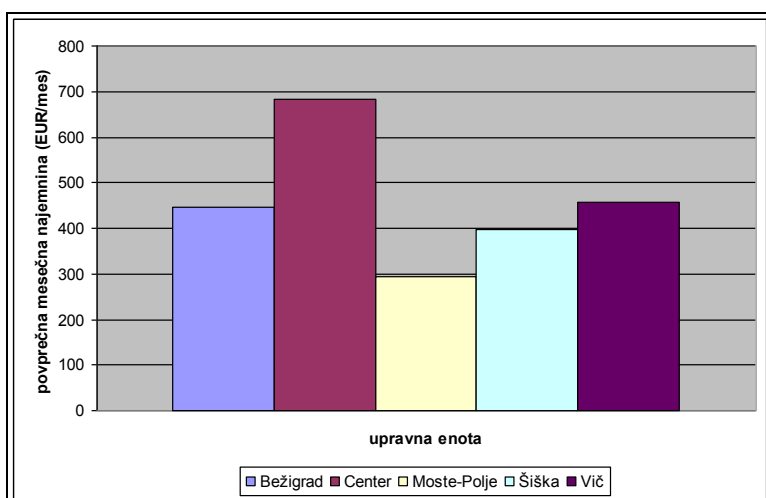
MOSTE-POLJE	NAJEMNA STANOVANJA IN DEJANSKE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n=103)				
uporabna površina (m ²)	14,36	42,6	26	0,182
mesečna najemnina (EUR)	29,26	249,87	162	0,524
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,42	14,52	6	0,55
enosobno (n=152)				
uporabna površina (m ²)	21	53,76	37	0,167
mesečna najemnina (EUR)	19,92	833,04	183	0,613
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,53	21,17	5	0,605
dvosobno (n=129)				
uporabna površina (m ²)	31	75,56	53	0,196
mesečna najemnina (EUR)	41,51	799,77	253	0,56
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,66	13,59	5	0,534
trisobno (n=50)				
uporabna površina (m ²)	46,1	155	73	0,2
mesečna najemnina (EUR)	41,51	829,25	294	0,547
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,51	9,37	4	0,517
štirisobno (n=2)				
uporabna površina (m ²)	110,95	150	130	0,15
mesečna najemnina (EUR)	63	500,38	282	0,776
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,42	4,51	2	0,829
petsobno ali več (n=16)				
uporabna površina (m ²)	75	345	129	0,38
mesečna najemnina (EUR)	79,8	2000,54	610	0,92
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,57	13,98	5	0,72



Grafikon 13: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za dvosobno stanovanje v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Preglednica 25: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Šiško za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

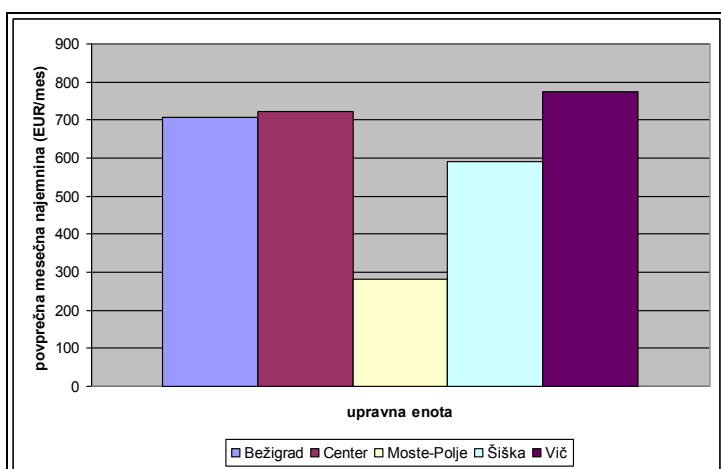
ŠIŠKA	NAJEMNA STANOVANJA IN DEJANSKE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n=67)				
uporabna površina (m ²)	10	40,78	26	0,216
mesečna najemnina (EUR)	20,8	449,96	187	0,588
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,77	18,1	7	0,555
enosobno (n=131)				
uporabna površina (m ²)	21,24	56,5	36	0,195
mesečna najemnina (EUR)	20,88	799,84	228	0,523
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,6	18,1	6	0,51
dvosobno (n=205)				
uporabna površina (m ²)	20	118	53	0,212
mesečna najemnina (EUR)	32,63	630,1	288	0,517
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,59	15,46	6	0,494
trisosbno (n=106)				
uporabna površina (m ²)	26,31	126,45	73	0,132
mesečna najemnina (EUR)	41,74	1099,98	398	0,594
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,8	12,54	5	0,512
štirisobno (n=11)				
uporabna površina (m ²)	65	140	91	0,219
mesečna najemnina (EUR)	89,91	1300,57	590	0,577
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,1	11,33	6	0,527
petsobno ali več (n=18)				
uporabna površina (m ²)	89,26	320	177	0,434
mesečna najemnina (EUR)	70,38	3198,88	1127	0,89
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,46	13,65	6	0,66



Grafikon 14: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za trisosbno stanovanje v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Preglednica 26: Osnovne statistike za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine za Vič za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

VIČ	NAJEMNA STANOVANJA IN DEJANSKE PROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n=51)				
uporabna površina (m ²)	16	65,05	29	0,284
mesečna najemnina (EUR)	20,03	649,85	216	0,626
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,69	15,37	7	0,502
enosobno (n=103)				
uporabna površina (m ²)	23,4	62	36	0,195
mesečna najemnina (EUR)	42,04	549,9	235	0,502
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,12	17,31	7	0,509
dvosobno (n=124)				
uporabna površina (m ²)	24	130	54	0,253
mesečna najemnina (EUR)	20,11	1099,8	310	6,633
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,51	13,88	6	0,55
trisosobno (n=75)				
uporabna površina (m ²)	33,83	146,3	77	0,24
mesečna najemnina (EUR)	49,5	1850,69	458	0,618
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,45	12,65	6	0,48
štirisobno (n=10)				
uporabna površina (m ²)	73,66	135	102	0,159
mesečna najemnina (EUR)	50,09	1318,41	776	0,532
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,68	11,8	7	0,489
petsobno ali več (n=42)				
uporabna površina (m ²)	81,8	320	142	0,387
mesečna najemnina (EUR)	99,6	2499,8	916	0,672
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,8	16,08	7	0,604



Grafikon 15: Povprečne dejanske profitne mesečne najemnine (EUR) za štirisobno stanovanje v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

V preglednici 27 so prikazane povprečne vrednosti iz Preglednic 22, 23, 24, 25 in 26. Izračunala sem povprečno površino stanovanj, mesečno najemnino ter najemnino na m² po tipih stanovanj za Bežigrad, Center, Moste-Polje, Šiško ter Vič. Nato sem izračunala povprečno vrednost vseh stanovanj in dobila povprečno površino stanovanj, mesečne najemnine ter najemnine na m² po posamezni upravni enoti.

Preglednica 27: Povprečne vrednosti za najemna stanovanja in dejanske profitne najemnine v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

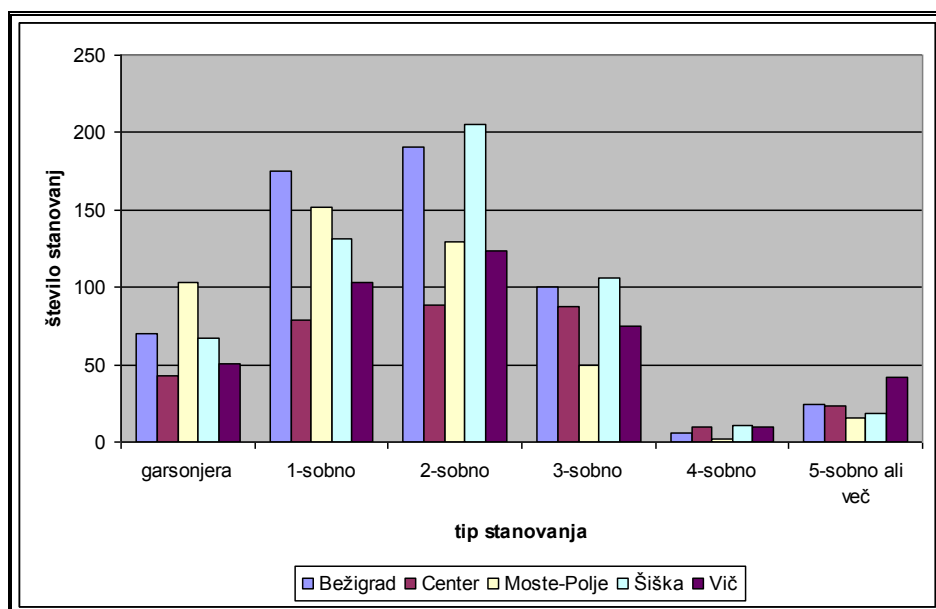
POVPREČNE VREDNOSTI ZA NAJEMNA STANOVANJA IN DEJANSKE PROFITNE NAJEMNINE						
	Bežigrad	Center	Moste-Polje	Šiška	Vič	SKUPAJ
garsonjera	(n=70)	(n=43)	(n=103)	(n=67)	(n=51)	(n=334)
uporabna površina (m ²)	28	23	26	26	29	26
mesečna najemnina (EUR)	183	181	162	187	216	182
najemnina na m ² (EUR/m ²)	7	8	6	7	7	7
enosobno	(n=175)	(n=79)	(n=152)	(n=131)	(n=103)	(n=640)
uporabna površina (m ²)	40	35	37	36	36	37
mesečna najemnina (EUR)	234	253	183	228	235	223
najemnina na m ² (EUR/m ²)	6	7	5	6	7	6
dvosobno	(n=191)	(n=89)	(n=129)	(n=205)	(n=124)	(n=738)
uporabna površina (m ²)	56	57	53	53	54	54
mesečna najemnina (EUR)	319	399	253	288	310	307
najemnina na m ² (EUR/m ²)	6	7	5	6	6	6
trisosobno	(n=100)	(n=88)	(n=50)	(n=106)	(n=75)	(n=419)
uporabna površina (m ²)	77	80	73	73	77	76
mesečna najemnina (EUR)	445	683	294	398	458	467
najemnina na m ² (EUR/m ²)	6	8	4	5	6	6
štirisobno	(n=6)	(n=10)	(n=2)	(n=11)	(n=10)	(n=39)
uporabna površina (m ²)	106	98	130	91	102	100
mesečna najemnina (EUR)	708	723	282	590	776	674
najemnina na m ² (EUR/m ²)	6	7	2	6	7	7
petsobno ali več	(n=24)	(n=23)	(n=16)	(n=18)	(n=42)	(n=123)
uporabna površina (m ²)	169	125	129	177	142	147
mesečna najemnina (EUR)	1149	1124,16	610	1127	916	991
najemnina na m ² (EUR/m ²)	7	9	5	6	7	7
SKUPAJ	(n=566)	(n=332)	(n=452)	(n=538)	(n=405)	(n=2293)
uporabna površina (m ²)	56	59	47	54	61	55
mesečna najemnina (EUR)	337	471	226	317	381	338
najemnina na m ² (EUR/m ²)	6	8	5	6	6	6

Rezultati v zgornji preglednici prikazujejo povprečno uporabno površino stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina, in znaša za MOL 55 m². Na Viču so v povprečju stanovanja največja in merijo 61 m². Najmanjša so v upravni enoti Moste-Polje in merijo 47

m². Povprečna mesečna dejanska profitna najemnina znaša v MOL 338 EUR. Najvišja je povprečna mesečna najemnina v Centru in znaša 471 EUR. Povprečna najemnina na m² v MOL znaša 6 EUR/m². Garsonjere dosegajo najvišjo povprečno dejansko profitno najemnino na m², to je 7 EUR/m².

V nadaljevanju so bolj podrobno predstavljeni pridobljeni podatki, v katerih so prikazani posamezni faktorji, ki vplivajo na dejansko profitno najemnino.

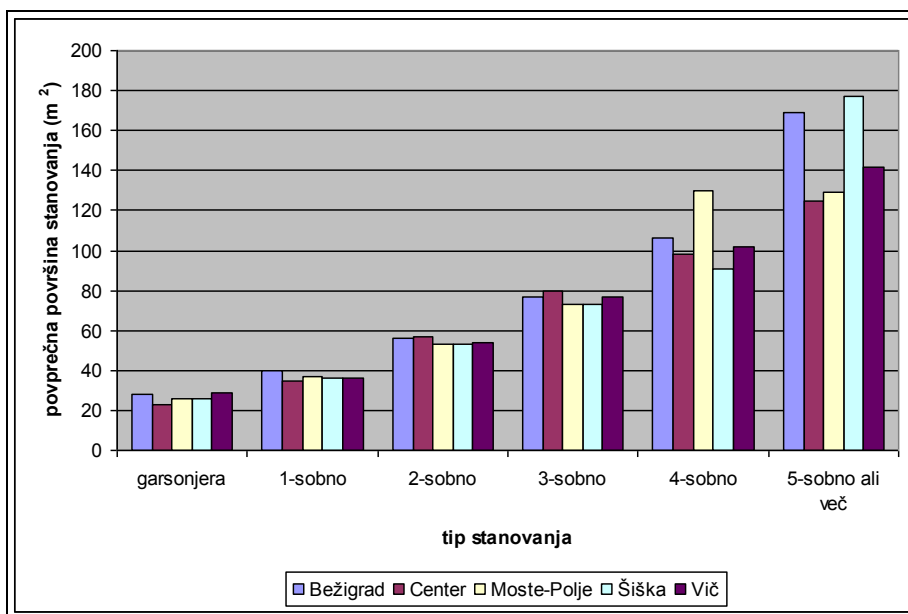
6.2.1 Število stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina



Grafikon 16: Povprečno število stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Največji delež oddanih stanovanj predstavljajo dvosobna stanovanja. Ta obsegajo 32 % celotne oddane ponudbe. Sledijo enosobna stanovanja, ki predstavljajo 28 %, trisobna stanovanja, ki predstavljajo 18 %, garsonjere, ki predstavljajo 15 % in petsobna ali več sobna stanovanja, ki predstavljajo 5 % oddane ponudbe. Štirisobna stanovanja predstavljajo najmanjši delež na trgu, to je 2 %. Najmanj je štirisobnih stanovanj v upravni enoti Moste-Polje in v Bežigradu.

6.2.2 Povprečne površine stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina

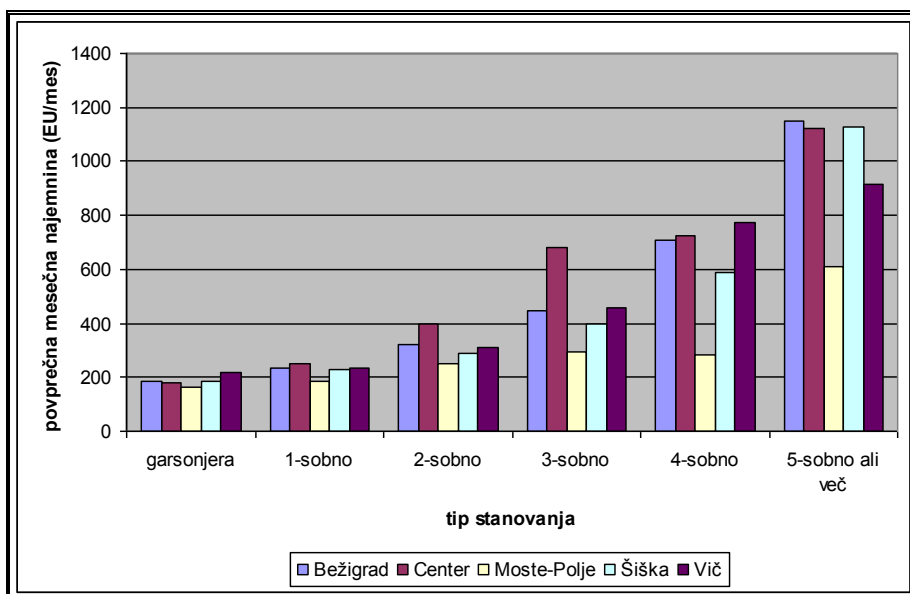


Grafikon 17: Povprečna površina (m²) stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Stanovanja, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina, so v povprečju najmanjša v Centru za garsonjere, enosobna in petsobna ali večsobna stanovanja. Povprečne površine garsonjer, enosobnih, dvosobnih ter trisobnih stanovanj so za vse upravne enote razmeroma izenačene. Razlike so večje pri štirisobnih stanovanjih, saj so ta stanovanja v Šiški manjša od stanovanj v Mostah-Polje. Povprečna površina štirisobnih stanovanj znaša 100 m². Še večja je razlika glede uporabne površine pri petsobnih ali večsobnih stanovanjih, saj so ta v Centru manjša od stanovanj v Šiški in v povprečju merijo 147 m². Povprečna površina enosobnih stanovanj je 37 m², dvosobna pa v povprečju merijo 54 m².

Zavedati se moramo, da lastniki pri prikazovanju površine stanovanj nimajo enotnih meril. Vprašanje je, površino katerih prostorov upoštevajo.

6.2.3 Povprečne mesečne dejanske profitne najemnine

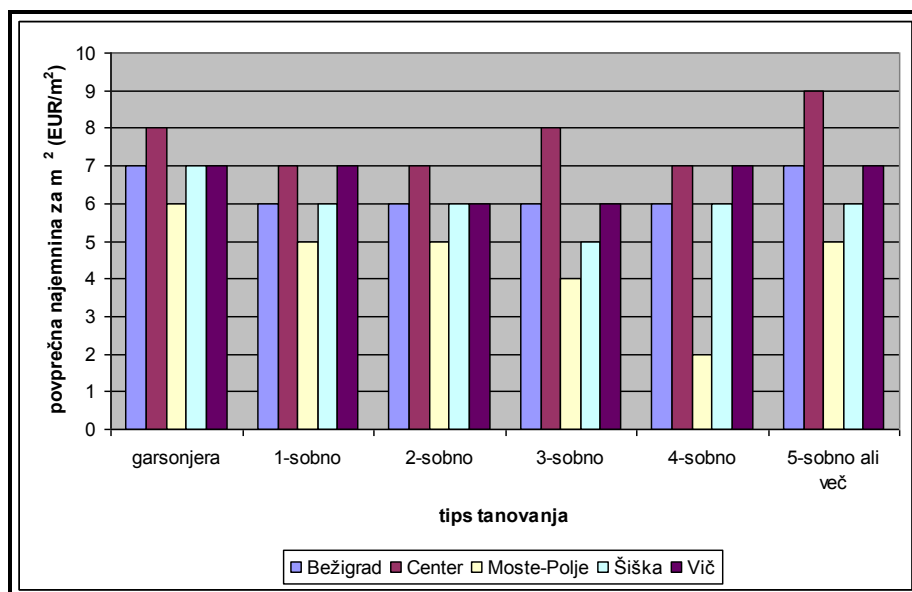


Grafikon 18: Povprečne mesečne dejanske profitne najemnine (EUR) v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Mesečna dejanska profitna najemнина je najnižja za vse tipe stanovanj v upravni enoti Moste-Polje. Poleg lokacije, starosti in površine na najemnino vpliva tudi varnost. Predeli mesta, kot so Fužine, Rakova Jelša, zagotovo zaradi nevarnosti vlomov nižajo povprečno mesečno dejansko profitno najemnino kot preostali predeli Ljubljane. V upravni enoti Vič so povprečne mesečne dejanske profitne najemnine za garsonjere in štirisobna stanovanja najvišje. V Bežigradu so v povprečju najdražja petsobna ali večsobna stanovanja. Najvišjo povprečno najemnino so lastniki zaračunavali v Centru za enosobna, dvosobna in trisobna stanovanja.

Dejanske profitne najemnine, pridobljene iz registra najemnih pogodb, imajo pri mesečni najemnini največji koeficient variacije. Vzrok za to je raznolikost najemodajalcev. Najemodajalec lahko najemnino preceni oziroma podceni, lahko pa oddaja stanovanje v najem svojim sorodnikom ali znancem za simbolično najemnino.

6.2.4 Povprečne dejanske profitne najemnine na m²



Grafikon 19: Povprečna dejanska profitna najemnina na m² (EUR/m²) v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Najvišje povprečne dejanske profitne najemnine na m², vidne iz Grafikona 19, so v Centru, kjer je veliko zelenih površin, sprehajališč, otroških in športnih igrišč, manjših trgovin, vrtcev, najnižje pa v mestnem območju Moste-Polje, kjer primanjkuje vsega od naštetega. V Centru se za povprečno dejansko profitno najemnino na m² za petsobno ali večsobno stanovanje plača najvišja najemnina, v Mostah-Polje pa za štirisobna stanovanja najmanj.

6.2.5 Analiza vpliva posameznih faktorjev na dejanske profitne najemnine

Analizirala sem vpliv površine in lokacije na najemnino (EUR/m²) po lokaciji in tipu stanovanja, če sem imela na voljo več kot 11 podatkov. Premalo podatkov sem imela za štirisobna stanovanja v vseh upravnih enotah. Analiza je potekala s programom Excel in njegovim orodjem Regression. Iz podatkov registra najemnih pogodb, leto gradnje oziroma prenove ni znano, zato nisem analizirala vpliva starosti na najemnino.

Ugotavljala sem vpliv površine primerljivih stanovanj po lokaciji na dejansko profitno najemnino.

Preglednica 28: Vpliv površine (X) na dejansko najemnino (Y) (EUR/m²) v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

REZULTATI REGRESIJSKE ANALIZE – DEJANSKE PROFITNE NAJEMNINE		
upravna enota	regresijska krivulja	R ²
Bežigrad	/	/
Center	$Y = 0,01X + 6,86$	0,012
Moste-Polje	/	/
Šiška	/	/
Vič	/	/

Vpliv površine je pri dejanskih profitnih najemninah na m² zanemarljiv. Zaznati je majhen vpliv le v Centru, kjer prevladujejo meščanske hiše, ki imajo večjo uporabno površino in posledično višjo najemnino. Za ostala stanovanja, kjer odvisnost ni, predvidevam, da na njih vplivajo drugi faktorji, kot so: mikrolokacija, opremljenost, dostop, ohranjenost, parkirno mesto, razporeditev prostorov stanovanj, balkon, nadstropje, internet, atrij in podobno.

6.2.6 Ali so povprečne dejanske profitne najemnine po posameznih lokacijah statistično značilno različne?

Ali so povprečne dejanske profitne najemnine po posameznih lokacijah statistično značilno različne, sem ugotavljala s pomočjo z-testa. Uporabila sem vse podatke ne glede na tip stanovanja. Za izračun sem uporabila program Excel, in sicer z-test: Two Sample for Means.

Preglednica 29: Rezultati z-testa povprečnih dejanskih profitnih najemnin (EUR/m²) v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

VREDNOSTI z-testa (z)	Bežigrad	Center	Moste-Polje	Šiška	Vič
Bežigrad	/	-6,68	4,36	0,01	-1,51
Center	6,68	/	9,91	6,57	4,95
Moste-Polje	-4,36	-9,91	/	-4,20	-5,26
Šiška	-0,01	-6,57	4,20	/	-1,48
Vič	1,51	-4,95	5,26	1,48	/

Rezultati pridobljeni z z-testom prikazujejo, da so povprečne dejanske profitne najemnine po posameznih lokacijah značilno različne, saj v večini primerov ničelno domnevo zavrnem in s stopnjo značilnosti $\alpha = 5\%$ trdim, da velja alternativna domneva. Izračunane vrednosti z-testa, kjer sem primerjala povprečne dejanske profitne najemnine med upravnimi enotami Bežigrad – Šiška, Bežigrad – Vič in Šiška – Vič, so v območju, kjer ničelno domnevo

sprejem in s stopnjo značilnosti $\alpha = 95 \%$ trdim, da dejanske profitne najemnine niso statistično značilno različne.

6.3 Neprofitne najemnine v MOL

Neprofitna stanovanja so lahko v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije.

V vzorcu neprofitnih stanovanjskih najemnin, posredovanih iz JSS MOL, je 3006 stanovanj. V nadaljevanju so analizirana neprofitna stanovanja v Ljubljani. Prikazani so podatki o uporabni površini, letu gradnje oziroma prenove in pripadajoči mesečni najemnini.

Preglednica 30: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Bežigrad, decembra 2007

BEŽIGRAD	NAJEMNA STANOVANJA IN NEPROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n=50)				
uporabna površina (m ²)	6,3	34,73	24	0,309
letno gradnje/prenove	1994	1911	1968	0,008
mesečna najemnina (EUR)	10,64	126,89	68	0,475
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,42	3,65	3	0,277
soba (n=8)				
uporabna površina (m ²)	16,6	20,12	18	0,079
letno gradnje/prenove	1969	1947	1962	0,004
mesečna najemnina (EUR)	7,52	55,65	31	0,603
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,45	2,81	2	0,583
enosobno (n=141)				
uporabna površina (m ²)	28,83	51,93	40	0,135
letno gradnje/prenove	1993	1830	1968	0,014
mesečna najemnina (EUR)	13,95	217,03	112	0,43
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,36	5	3	0,38
enosobno s kabinetom (n=27)				
uporabna površina (m ²)	35,95	79,53	53	0,184
letno gradnje/prenove	2001	1830	1976	0,017
mesečna najemnina (EUR)	24,65	321,28	172	0,387
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,59	4,35	3	0,3
enosobno z 2 kabinetoma (n=34)				

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

uporabna površina (m ²)	65,95	70,99	67	0,032
leto gradnje/prenov	2002	1998	1999	0,0008
mesečna najemnina (EUR)	43,46	232,28	174	0,38
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,656	3,27	3	0,377
dvosobno (n=153)				
uporabna površina (m ²)	40,43	71,36	59	0,125
leto gradnje/prenov	2000	1891	1974	0,014
mesečna najemnina (EUR)	7,42	291,95	158	0,434
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,156	4,33	3	0,41
dvosobno s kabinetom (n=36)				
uporabna površina (m ²)	59,09	80	69	0,112
leto gradnje/prenov	2001	1958	1985	0,008
mesečna najemnina (EUR)	51,85	338,09	212	0,255
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,77	4,33	3	0,214
dvosobno z 2 kabinetoma (n=13)				
uporabna površina (m ²)	60,06	83,56	76	0,08
leto gradnje/prenov	1998	1968	1995	0,003
mesečna najemnina (EUR)	173,32	243,41	221	0,008
najemnina na m ² (EUR/m ²)	2,88	2,91	3	0,02
trisosbno (n=55)				
uporabna površina (m ²)	54,89	89,07	72	0,143
leto gradnje/prenov	2000	1969	1984	0,009
mesečna najemnina (EUR)	39,06	300,06	189	0,36
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,55	3,71	3	0,306
trisosbno s kabinetom (n=53)				
uporabna površina (m ²)	73,27	85,55	75	0,022
leto gradnje/prenov	2003	1968	2001	0,003
mesečna najemnina (EUR)	46,95	326,82	192	0,388
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,625	3,82	3	0,383
štirisobno ali več (n=8)				
uporabna površina (m ²)	76,34	119,68	90	0,157
leto gradnje/prenov	2003	1990	1976	0,013
mesečna najemnina (EUR)	213,49	348,69	261	0,169
najemnina na m ² (EUR/m ²)	2,62	3,42	3	0,093

V nadaljevanju prikazujem osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za vsa stanovanja v upravni enoti Center.

Preglednica 31: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Center, decembra 2007

CENTER	NAJEMNA STANOVANJA IN NEPROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koefficient variacije
garsonjera (n=54)				
uporabna površina (m ²)	12,71	61,31	27	0,409
leto gradnje/prenove	2000	1510	1924	0,039
mesečna najemnina (EUR)	4,49	283,33	57	0,988
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,23	4,62	2	0,524
soba (n=33)				
uporabna površina (m ²)	9,65	32,2	15	0,369
leto gradnje/prenove	1963	1625	1931	0,037
mesečna najemnina (EUR)	4,64	56,03	26	0,432
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,44	2,45	2	0,408
enosobno (n=150)				
uporabna površina (m ²)	18,27	92,58	41	0,298
leto gradnje/prenove	2002	1510	1885	0,132
mesečna najemnina (EUR)	22	214,6	81	0,584
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,1	4,28	2	0,5
enosobno s kabinetom (n=22)				
uporabna površina (m ²)	37,52	60,1	46	0,094
leto gradnje/prenove	2002	1886	1980	0,016
mesečna najemnina (EUR)	90,98	242,63	136	0,296
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,76	4,04	3	0,236
dvosobno (n=250)				
uporabna površina (m ²)	17,98	115,38	63	0,232
leto gradnje/prenove	2001	1400	1941	0,052
mesečna najemnina (EUR)	5,89	344,38	163	0,443
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,1	4,154	3	0,383
dvosobno s kabinetom (n=40)				
uporabna površina (m ²)	51,97	101,28	73	0,19
leto gradnje/prenove	2007	1600	1964	0,036
mesečna najemnina (EUR)	50,2	266,66	188	0,336
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,97	4,01	3	0,361
dvosobno z 2 kabinetoma (n=24)				
uporabna površina (m ²)	70,35	86,73	85	0,046
leto gradnje/prenove	1999	1988	1999	0,001
mesečna najemnina (EUR)	112,13	287,02	273	0,129
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,29	3,29	3	0,124
trisosobno (n=166)				
uporabna površina (m ²)	47,55	178,83	82	0,184
leto gradnje/prenove	2000	1600	1946	0,09
mesečna najemnina (EUR)	43,82	468,28	223	0,298

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,72	4,37	3	0,296
trisosbno s kabinetom (n=10)				
uporabna površina (m ²)	70,4	128,99	103	0,197
leto gradnje/prenov	2000	1835	1924	0,025
mesečna najemnina (EUR)	129,44	364,3	202	0,387
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,19	3,13	2	0,363
štirisobno ali več (n=77)				
uporabna površina (m ²)	75,41	187,39	112	0,26
leto gradnje/prenov	2005	1778	1961	0,03
mesečna najemnina (EUR)	129,36	1436,73	299	0,536
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,13	7,66	3	0,426

Preglednica 32: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Moste-Polje, decembra 2007

MOSTE-POLJE	NAJEMNA STANOVANJA IN NEPROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n=78)				
uporabna površina (m ²)	16,52	37,11	26	0,203
leto gradnje/prenov	1998	1956	1981	0,007
mesečna najemnina (EUR)	56,71	132,37	69	0,516
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,55	3,77	3	0,425
soba (n=17)				
uporabna površina (m ²)	8,4	13,72	10	0,188
leto gradnje/prenov	1965	1959	1963	0,0005
mesečna najemnina (EUR)	3,48	37,34	21	0,485
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,38	2,72	2	0,436
enosobno (n=208)				
uporabna površina (m ²)	26,4	41	38	0,158
leto gradnje/prenov	2005	1880	1982	0,01
mesečna najemnina (EUR)	3,02	204,65	101	0,442
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,07	4,39	3	0,386
enosobno s kabinetom (n=22)				
uporabna površina (m ²)	34,07	65,3	41	0,169
leto gradnje/prenov	1998	1926	1984	0,009
mesečna najemnina (EUR)	21,76	197,42	107	0,387
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,63	3,02	3	0,332
enosobno z 2 kabinetoma (n=16)				
uporabna površina (m ²)	42,27	77,38	57	0,172
leto gradnje/prenov	2005	1974	1997	0,003
mesečna najemnina (EUR)	26,45	233,34	124	0,57

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,63	3,13	2	0,526
dvosobno (n=295)				
uporabna površina (m ²)	26,4	74,19	58	0,14
leto gradnje/prenov	2005	1955	1989	0,008
mesečna najemnina (EUR)	6,42	316,75	155	0,455
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,13	4,32	3	0,413
dvosobno s kabinetom (n=41)				
uporabna površina (m ²)	50,28	84,39	69	0,094
leto gradnje/prenov	1997	1961	1987	0,004
mesečna najemnina (EUR)	46,86	359,93	209	0,311
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,7	4,4	3	0,279
dvosobno z 2 kabinetoma (n=6)				
uporabna površina (m ²)	65,78	96,98	80	0,166
leto gradnje/prenov	2005	1987	1997	0,004
mesečna najemnina (EUR)	74,6	295,96	229	0,324
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,91	3,51	3	0,315
trisosobno (n=135)				
uporabna površina (m ²)	61,73	92,46	75	0,105
leto gradnje/prenov	2006	1934	1986	0,007
mesečna najemnina (EUR)	33,15	333,79	209	0,313
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,52	4,14	3	0,293
trisosobno s kabinetom (n=15)				
uporabna površina (m ²)	71,28	101,66	89	0,114
leto gradnje/prenov	2000	1905	1991	0,011
mesečna najemnina (EUR)	112,05	314,97	269	0,196
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,51	3,35	3	0,147
štirisobno ali več (n=48)				
uporabna površina (m ²)	76,02	112,81	86	0,095
leto gradnje/prenov	2005	1972	1993	0,006
mesečna najemnina (EUR)	45,52	331,89	217	0,459
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,62	3,89	3	0,453

Preglednica 33: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Šiško, decembra 2007

ŠIŠKA	NAJEMNA STANOVANJA IN NEPROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koefficient variacije
garsonjera (n=63)				
uporabna površina (m ²)	16,08	51,76	25	0,233
leto gradnje/prenov	1984	1873	1958	0,01
mesečna najemnina (EUR)	10,15	122,81	61	0,493

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,338	4,716	2	0,438
soba (n=2)				
uporabna površina (m ²)	11,42	30,7	21	0,458
leto gradnje/preнове	1968	1889	1929	0,021
mesečna najemnina (EUR)	31,95	33,68	33	0,026
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,04	2,949	2	0,478
enosobno (n=100)				
uporabna površina (m ²)	28,25	57,88	36	0,149
leto gradnje/preнове	1993	1806	1961	0,018
mesečna najemnina (EUR)	13,44	185,28	97	0,384
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,424	4,516	3	0,349
enosobno s kabinetom (n=27)				
uporabna površina (m ²)	35,18	55,07	46	0,124
leto gradnje/preнове	1993	1889	1965	0,013
mesečna najemnina (EUR)	26,91	223,3	135	0,43
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,592	4,437	3	0,377
dvosobno (n=96)				
uporabna površina (m ²)	41,8	80,83	59	0,155
leto gradnje/preнове	1993	1873	1965	0,014
mesečna najemnina (EUR)	21,68	288,82	152	0,441
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,398	4,939	3	0,434
dvosobno s kabinetom (n=17)				
uporabna površina (m ²)	55,73	76,6	68	0,091
leto gradnje/preнове	2001	1908	1967	0,012
mesečna najemnina (EUR)	65,02	277,59	192	0,285
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,009	3,861	3	0,236
trisosobno (n=51)				
uporabna površina (m ²)	53,89	101,52	76	0,099
leto gradnje/preнове	1993	1873	1969	0,016
mesečna najemnina (EUR)	23,04	352,74	219	0,353
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,428	4,285	3	0,326
trisosobno s kabinetom (n=2)				
uporabna površina (m ²)	85,61	88,15	87	0,015
leto gradnje/preнове	1968	1965	1967	0,001
mesečna najemnina (EUR)	257,31	293,51	275	0,066
najemnina na m ² (EUR/m ²)	2,919	3,428	3	0,08
štirisobno ali več (n=12)				
uporabna površina (m ²)	75,34	104,08	83	0,123
leto gradnje/preнове	1993	1950	1974	0,009
mesečna najemnina (EUR)	60,6	291,33	190	0,409
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,691	3,52	2	0,421

Preglednica 34: Osnovne statistike za najemna stanovanja in neprofitne najemnine za Vič, decembra 2007

VIČ	NAJEMNA STANOVANJA IN NEPROFITNE NAJEMNINE			
	najnižja vrednost	najvišja vrednost	povprečna vrednost	koeficient variacije
garsonjera (n=38)				
uporabna površina (m ²)	14,45	30,93	28	0,167
leto gradnje/prenove	2007	1814	1976	0,017
mesečna najemnina (EUR)	4,16	155,58	76	0,464
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,214	5,041	3	0,424
soba (n=1)				
uporabna površina (m ²)			17,43	
leto gradnje/prenove			1907	
mesečna najemnina (EUR)			35,9	
najemnina na m ² (EUR/m ²)			2	
enosobno (n=104)				
uporabna površina (m ²)	19,29	45,74	38	0,144
leto gradnje/prenove	2007	1878	1976	0,015
mesečna najemnina (EUR)	9,29	165,74	97	0,465
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,293	4,679	3	0,425
enosobno s kabinetom (n=10)				
uporabna površina (m ²)	36	60,55	52	0,161
leto gradnje/prenove	1994	1907	1975	0,013
mesečna najemnina (EUR)	70,95	209,3	161	0,293
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,899	3,856	3	0,21
dvosobno (n=93)				
uporabna površina (m ²)	34,8	112,59	54	0,183
leto gradnje/prenove	2007	1876	1980	0,015
mesečna najemnina (EUR)	35,68	294,55	144	0,421
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,643	4,359	3	0,374
dvosobno s kabinetom (n=7)				
uporabna površina (m ²)	52,32	68,12	64	0,078
leto gradnje/prenove	1986	1936	1963	0,009
mesečna najemnina (EUR)	92,66	218,65	174	0,218
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,771	3,209	3	0,17
trisobno (n=77)				
uporabna površina (m ²)	59,36	79,28	68	0,079
leto gradnje/prenove	2007	1859	1998	0,013
mesečna najemnina (EUR)	28,47	256,77	176	0,46
najemnina na m ² (EUR/m ²)	0,479	3,656	3	0,463
trisobno s kabinetom (n=1)				
uporabna površina (m ²)			93,09	
leto gradnje/prenove			2003	
mesečna najemnina (EUR)			369,3	

se nadaljuje ...

... nadaljevanje

najemnina na m ² (EUR/m ²)			4	
štirisobno ali več (n=20)				
uporabna površina (m ²)	77,95	129,54	87	0,186
leto gradnje/prenov	2007	1937	2000	0,008
mesečna najemnina (EUR)	124,5	401,4	273	0,234
najemnina na m ² (EUR/m ²)	1,561	4,209	3	0,185

V Preglednici 35 so prikazane povprečne vrednosti iz Preglednic 30, 31, 32, 33 in 34. Izračunala sem povprečno površino stanovanj, leto gradnje, mesečno najemnino ter najemnino na m² po tipih stanovanj za vse upravne enote. Nato sem izračunala povprečno vrednost vseh stanovanj in dobila povprečne površine stanovanj, leto gradnje, mesečne najemnine in najemnine na m² po posamezni upravni enoti.

Preglednica 35: Povprečne vrednosti za najemna stanovanja in neprofitna najemnina v MOL, decembra 2007

POVPREČNE VREDNOSTI ZA NAJEMNA STANOVANJA IN DEJANSKA PROFITNA NAJEMNINA						
	Bežigrad	Center	Moste-Polje	Šiška	Vič	SKUPAJ
garsonjera	(n=50)	(n=54)	(n=78)	(n=63)	(n=38)	(n=283)
uporabna površina (m ²)	24	27	26	25	28	26
leto gradnje/prenov	1968	1924	1981	1958	1976	1962
mesečna najemnina (EUR)	68	57	69	61	76	67
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	2	3	2	3	3
soba	(n=8)	(n=33)	(n=17)	(n=2)	(n=1)	(n=61)
uporabna površina (m ²)	18	15	10	21	17,43	14
leto gradnje/prenov	1962	1931	1963	1929	1907	1943
mesečna najemnina (EUR)	31	26	21	33	35,9	26
najemnina na m ² (EUR/m ²)	2	2	2	2	2	2
enosobno	(n=141)	(n=150)	(n=208)	(n=100)	(n=104)	(n=703)
uporabna površina (m ²)	40	41	38	36	38	39
leto gradnje/prenov	1968	1885	1982	1961	1976	1958
mesečna najemnina (EUR)	112	81	101	97	97	98
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	2	3	3	3	3
enosobno s kabinetom	(n=27)	(n=22)	(n=22)	(n=27)	(n=10)	(n=108)
uporabna površina (m ²)	53	46	41	46	52	47
leto gradnje/prenov	1976	1980	1984	1965	1975	1976
mesečna najemnina (EUR)	172	136	107	135	161	141
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	3	3	3	3	3
enosobno z 2 kabinetoma	(n=34)	(n=0)	(n=16)	(n=0)	(n=0)	(n=50)
uporabna površina (m ²)	67		57			64
leto gradnje/prenov	1999		1997			1998

se nadaljuje...

...nadaljevanje

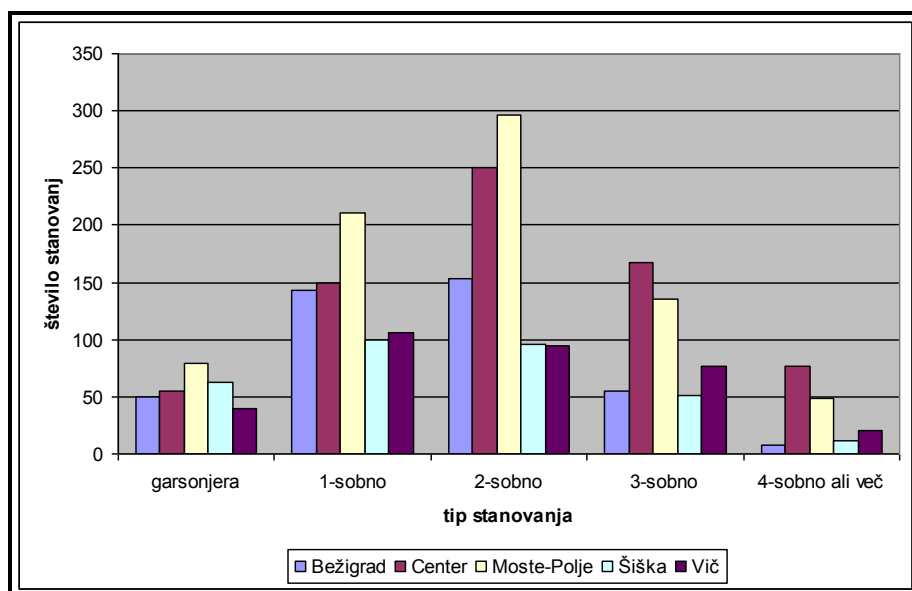
mesečna najemnina (EUR)	174		124			158
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3		2			2
dvosobno	(n=153)	(n=250)	(n=295)	(n=96)	(n=93)	(n=887)
uporabna površina (m ²)	59	63	58	59	54	59
leto gradnje/prenov	1974	1941	1989	1965	1980	1969
mesečna najemnina (EUR)	158	163	155	152	144	157
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	3	3	3	3	3
dvosobno s kabinetom	(n=36)	(n=40)	(n=41)	(n=17)	(n=7)	(n=141)
uporabna površina (m ²)	69	73	69	68	64	69
leto gradnje/prenov	1985	1964	1987	1967	1963	1976
mesečna najemnina (EUR)	212	188	209	192	174	200
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	3	3	3	3	3
dvosobno z 2 kabinetoma	(n=13)	(n=24)	(n=6)	(n=0)	(n=0)	(n=43)
uporabna površina (m ²)	76	85	80			82
leto gradnje/prenov	1995	1999	1997			1997
mesečna najemnina (EUR)	221	273	229			251
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	3	3			3
trisosno	(n=55)	(n=166)	(n=135)	(n=51)	(n=77)	(n=484)
uporabna površina (m ²)	72	82	75	76	68	76
leto gradnje/prenov	1984	1946	1986	1969	1998	1973
mesečna najemnina (EUR)	189	223	209	219	176	208
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	3	3	3	3	3
trisosno s kabinetom	(n=53)	(n=10)	(n=15)	(n=2)	(n=1)	(n=81)
uporabna površina (m ²)	75	103	89	87	93,09	82
leto gradnje/prenov	2001	1924	1991	1967	2003	1989
mesečna najemnina (EUR)	192	202	269	275	369,3	212
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	2	3	3	4	3
štirisobno ali več	(n=8)	(n=77)	(n=48)	(n=12)	(n=20)	(n=165)
uporabna površina (m ²)	90	112	86	83	87	98
leto gradnje/prenov	1976	1961	1993	1974	2000	1976
mesečna najemnina (EUR)	261	299	217	190	273	262
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	3	3	2	3	3
SKUPAJ	(n=578)	(n=826)	(n=881)	(n=370)	(n=351)	(n=3006)
uporabna površina (m ²)	56	64	54	50	51	56
leto gradnje/prenov	1978	1939	1986	1963	1983	1968
mesečna najemnina (EUR)	151	166	147	133	139	150
najemnina na m ² (EUR/m ²)	3	3	3	3	3	3

Povprečna uporabna površina stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina v MOL, znaša 56 m². Največja stanovanja so v Centru in merijo v povprečju 64 m². Povprečno leto gradnje oziroma prenove teh stanovanj je 1968 in so v povprečju stara 41 let. Najstarejša so neprofitna stanovanja v Centru, kjer so povprečno stara 70 let, najmlajša pa so v upravni enoti Moste-Polje in so v povprečju stara 23 let. Povprečna mesečna neprofitna najemnina znaša v

MOL 150 EUR. Najemnina v MOL znaša 3 EUR/m² in je enaka za vse tipe stanovanj v vseh upravnih enotah.

V nadaljevanju so bolj podrobno predstavljeni pridobljeni podatki, v katerih so prikazani posamezni faktorji, ki vplivajo na neprofitno najemnino. Osredotočila sem se samo na stanovanja, ki ne vsebujejo kabineta. To so enosobna, dvosobna, trisobna, štirisobna stanovanja ter garsonjere.

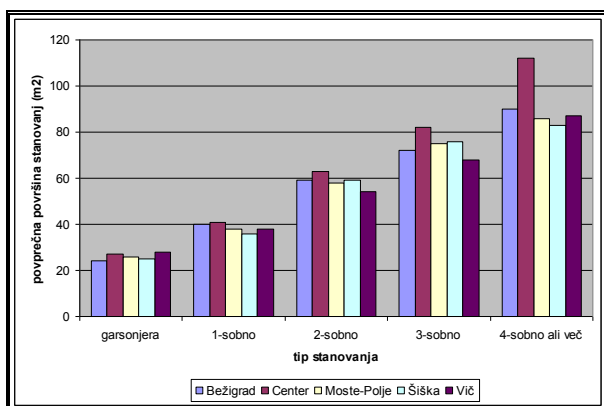
6.3.1 Število stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina



Grafikon 20: Povprečno število stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina v MOL, decembra 2007

Sklad razpolaga s stanovanji različnih velikosti. Največ enosobnih in dvosobnih stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina, se nahaja v upravni enoti Moste-Polje. Trisobna in štirisobna stanovanja pa prevladujejo v Centru. Najmanj je stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina, v Šiški. Sklad razpolaga največ z dvosobnimi in enosobnimi stanovanji, delež le-teh je več kot 60 %. Najmanj je štirisobnih stanovanj, ta predstavljajo le 1,7 % vseh stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina.

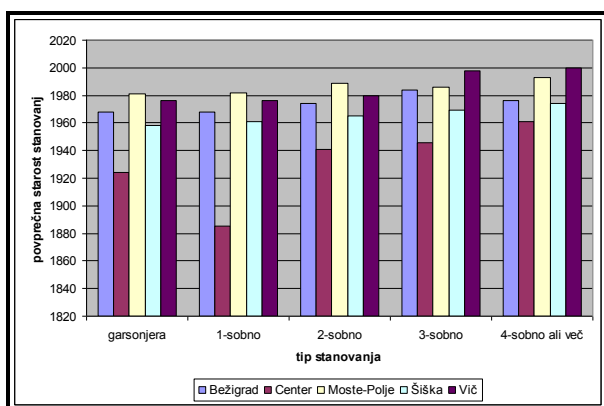
6.3.2 Povprečne površine stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina



Grafikon 21: Povprečna površina (m²) stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina v MOL, decembra 2007

Neprofitne najemnine upoštevajo Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja za izračunavanje neprofitne najemnine po tem pravilniku se izračuna tako, da se površine prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, bivanje in spanje pomnožijo s korekcijskim faktorjem 1, za pomožne prostore pa se površine pomnožijo s korekcijskimi faktorji, ki so podani na strani 28. V Centru so v povprečju neprofitna stanovanja za vse tipe stanovanj največja. Na splošno so razlike pri površinah za posamezni tip stanovanj po upravnih enotah majhne.

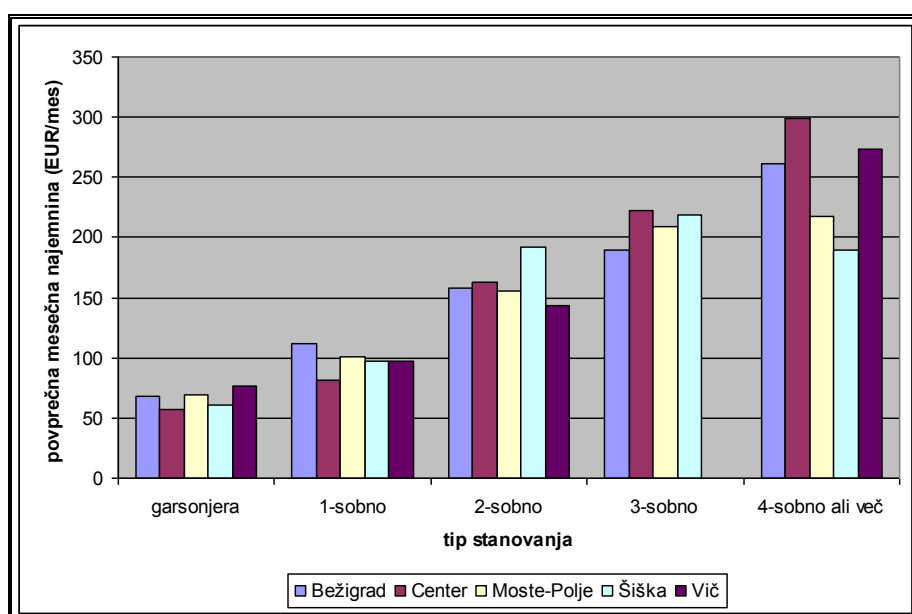
6.3.3 Povprečna starost stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina



Grafikon 22: Povprečna starost stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina v MOL, decembra 2007

Grafikon 22 prikazuje povprečno starost stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina v MOL. Tako različna starostna struktura stanovanj pomeni tudi zelo raznoliko kakovost posameznih stanovanj. Najstarejša stanovanja so v Centru za vse tipe stanovanj. Njihova povprečna starost je 70 let. Stanovanja v Šiški tudi izkazujejo visoko starost, saj so povprečno stara 46 let. Enosobna stanovanja v Centru so najstarejša in imajo povprečno 124 let. Najmlajša neprofitna stanovanja v povprečju najdemo v upravni enoti Moste-Polje. Trisobna in štirisobna ali večsobna stanovanja so v povprečju najmlajša v upravni enoti Vič.

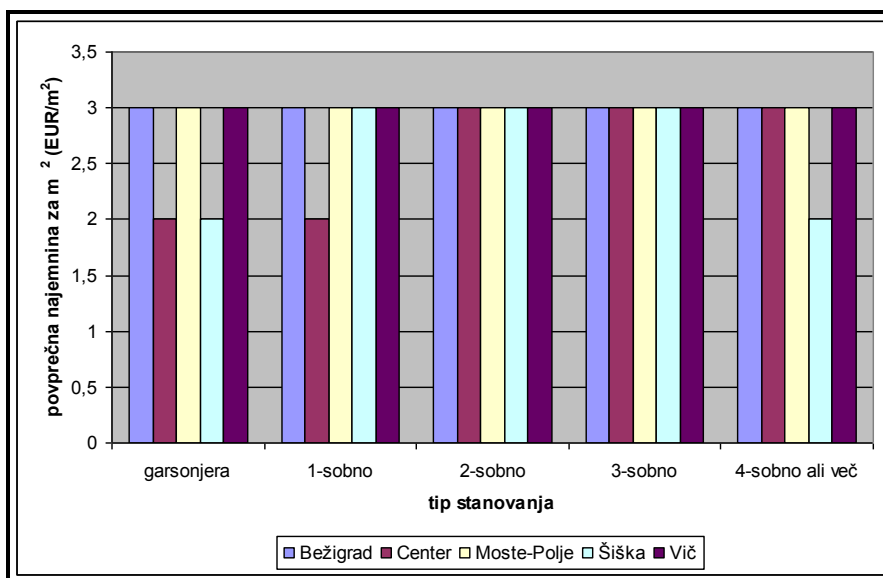
6.3.4 Povprečne mesečne neprofitne najemnine



Grafikon 23: Povprečna mesečna neprofitna najemnina (EUR) v MOL, decembra 2007

Iz Grafikona 23 je razvidno, da lokacija po upravnih enotah nima pomembnega vpliva na mesečni znesek neprofitne najemnine v MOL. To je tudi razumljivo, ker se v izračunu vpliv lokacije ne upošteva. V Centru so v povprečju najvišje neprofitne najemnine za trisobna in štirisobna stanovanja, najnižje pa v Centru za garsonjere in enosobna stanovanja. Dvosobna stanovanja dosegajo najvišjo neprofitno najemnino v upravni enoti Šiška, najnižjo pa na Viču.

6.3.5 Povprečne neprofitne najemnine na m²



Grafikon 24: Povprečna neprofitna najemнина na m² (EUR/m²) v MOL, decembra 2007

Povprečna neprofitna najemнина na m² je enaka za vse tipe stanovanj ne glede na lokacijo, kje se stanovanje nahaja. Opazimo pa izjemo v Centru pri garsonjerah in enosobnih stanovanjih ter v Šiški pri štirisobnih stanovanjih, kjer je povprečna najemнина nižja za 1 EUR/m². Tam so stanovanja starejša, kar je razvidno iz Grafikona 22, in tako po metodologiji zaradi starosti dosegajo ta stanovanja nižjo neprofitno najemnino.

6.3.6 Analiza vpliva posameznih faktorjev na neprofitne najemnine

Analizirala sem vpliv starosti površine in lokacije na neprofitne najemnine (EUR/m²) po lokaciji in tipu stanovanja, če sem imela na voljo več kot 10 podatkov. Analiza je potekala s programom Excel in njegovim orodjem Regression.

Lokacija stanovanj in površina stanovanj sta v nadaljevanju razdeljena tako kot predhodno. Starost stanovanj pa sem razdelila v razrede:

- do 1965,
- od 1966 do 1990 in
- od 1991 do 2008.

Preglednica 36: Vpliv starosti (X) na neprofitno najemnino (Y) (EUR/m²) v MOL, decembra 2007

REZULTATI REGRESIJSKE ANALIZE – NEPROFITNE NAJEMNINE			
tip stanovanja	upravna enota	regresijska krivulja	R ²
garsonjera	Bežigrad	$Y = 0,03X - 51,34$	0,35
	Center	$Y = 0,006X - 10,75$	0,216
	Moste-Polje	$Y = 0,003X - 5,04$	0,002
	Šiška	$Y = 0,01X - 25,48$	0,069
	Vič	$Y = -0,73X + 1452,158$	0,082
enosobno	Bežigrad	$Y = 0,11X - 210,09$	0,003
	Center	$Y = 0,01X - 17,12$	0
	Moste-Polje	$Y = 0,01X - 24,92$	0,073
	Šiška	$Y = 0,01X - 27,61$	0,361
	Vič	$Y = -0,005X + 20,91$	0
dvosobno	Bežigrad	$Y = 0,02X - 45,07$	0,402
	Center	$Y = 0,03X - 49,50$	0,002
	Moste-Polje	$Y = -0,03X + 75,53$	0
	Šiška	$Y = 0,014X - 24,27$	0,137
	Vič	$Y = -0,07X + 152,19$	0,001
trisosobno	Bežigrad	$Y = 0,006X - 9,05$	0,02
	Center	$Y = -0,007X + 18,70$	0,003
	Moste-Polje	$Y = 0,02X - 34,95$	0
	Šiška	$Y = 0,02X - 36,41$	0,543
	Vič	$Y = 0,009X - 16,37$	0,039
štirisobno ali več	Bežigrad	/	/
	Center	$Y = 0,011X - 18,98$	0,336
	Moste-Polje	$Y = 0,012X - 21,28$	0,018
	Šiška	$Y = 0,01X - 20,11$	0,045
	Vič	$Y = 0,002X - 0,81$	0,003

Vpliv starosti je največji v Šiški pri trisosobnih stanovanjih in znaša 54 % odvisnosti. To je razumljivo, saj starost neprofitnega stanovanja po formuli za izračun neprofitne najemnine vpliva na najemnino. Starejše kot je stanovanje, nižja je najemnina in obratno. Kjer pa je vpliv starosti na najemnino nižji, oziroma ga sploh ni, pa predvidevam, da so starejša stanovanja obnovljena in dosegajo najemnino primerljivo novogradnjam. Na višino najemnine vplivajo drugi faktorji, ki so vključeni v metodologijo.

Preglednica 37: Vpliv površine (X) na neprofitne najemnine (Y) (EUR/m²) v MOL, decembra 2007

REZULTATI REGRESIJSKE ANALIZE – NEPROFITNE NAJEMNINE			
starost	upravna enota	regresijska krivulja	R ²
do 1965	Bežigrad	/	/
	Center	$Y = -0,02X + 3,78$	0,003
	Moste-Polje	/	/
	Šiška	/	/
	Vič	$Y = -0,007X + 2,46$	0,041
od 1966 do 1990	Bežigrad	$Y = -0,03X + 2,73$	0,002
	Center	$Y = 0,004X + 2,7$	0,029
	Moste-Polje	$Y = 0,003X + 2,54$	0,006
	Šiška	/	/
	Vič	$Y = 0,004X + 2,68$	0,006
od 1991 do 2008	Bežigrad	$Y = -0,02X + 4,31$	0,095
	Center	/	/
	Moste-Polje	/	/
	Šiška	$Y = -0,007X + 3,66$	0,025
	Vič	$Y = 0,003X + 2,61$	0,002

Vpliv površine na neprofitno najemnino je skoraj zanemarljiv. Najvišji vpliv je dosežen v Bežigradu za obdobje od 1991 do 2008 in znaša 9,5 %. Formula za izračun vrednosti stanovanja, ki vpliva na izračun neprofitne najemnine vsebuje pri izračunu uporabno velikost stanovanja in tako nam je jasno, da se za večja stanovanja plačuje višja najemnina. Za ostala stanovanja pa sklepam, da na vrednost stanovanja vpliva v večji meri število točk, ki jih stanovanje pridobi. V prilogi prilagam Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, kjer je razvidno, kateri faktorji vplivajo na število točk in vrednost stanovanja.

V nadaljevanju sem ugotavljala vpliv lokacije po starosti in površini primerljivih stanovanj na neprofitne najemnine.

Preglednica 38: Vpliv lokacije po starosti in površini na neprofitno najemnino v MOL decembra 2007

ŠTEVILO STANOVANJ / POVPREČNE NEPROFITNE NAJEMNINE NA m ²						
starost	tip stanovanja	Bežigrad	Center	Moste-Polje	Šiška	Vič
do 1965	garsonjera	22 / 0,1	38 / 1,7	8 / 2,5	35 / 2,0	10 / 2,4
	enosobno	43 / 1,8	102 / 3,6	15 / 1,9	29 / 1,8	33 / 2,3
	dvosobno	31 / 1,5	100 / 2,9	21 / 2,0	34 / 2,0	24 / 2,1
	trisobno	8 / 2,46	47 / 1,6	9 / 1,9	13 / 1,9	4 / 1,5
	štirisobno	3 / 2,5	26 / 1,6	0 / 0	3 / 1,6	1 / 2,5
od 1966 do 1990	garsonjera	22 / 3,1	11 / 3,2	56 / 2,6	27 / 3,0	18 / 2,9
	enosobno	66 / 2,9	27 / 2,9	119 / 2,7	55 / 2,9	28 / 2,7
	dvosobno	62 / 2,7	20 / 2,8	108 / 2,8	45 / 2,6	27 / 3,2
	trisobno	17 / 2,5	8 / 3,4	64 / 2,8	24 / 2,8	7 / 2,3
	štirisobno	2 / 2,7	2 / 3,3	21 / 2,3	6 / 2,6	1 / 4,2
od 1991 do 2008	garsonjera	6 / 3,4	5 / 2,9	14 / 2,6	1 / 1,0	10 / 3,0
	enosobno	32 / 3,5	21 / 2,6	74 / 2,6	16 / 3,4	43 / 2,7
	dvosobno	60 / 3,11	130 / 2,7	166 / 2,5	17 / 3,1	42 / 2,7
	trisobno	30 / 2,6	111 / 2,7	62 / 2,7	14 / 3,4	66 / 2,7
	štirisobno	3 / 3,1	49 / 3,0	27 / 2,7	3 / 4,1	18 / 3,3
SKUPAJ		407 / 2,5	697 / 2,7	764 / 2,5	322 / 2,5	332 / 2,7

Vpliva lokacije na neprofitna stanovanja v MOL ni zaznati. V Preglednici 38 je razviden vpliv starosti. Neprofitna stanovanja imajo v povprečju najnižjo najemnino na m², če so v starostnem razredu do 1965. Najvišjo najemnino na m² dosegajo stanovanja zgrajena oziroma prenovljena v starostnem razredu od 1991 do 2008. Nobene zakonitosti na neprofitno najemnino na m² ni moč ugotoviti pri vplivu površine. Najemnina na m² je za vse tipe stanovanj dokaj izenačena.

6.4 Primerjava posameznih vrst najemnin

Dobljeni rezultati so v skladu z nekaterimi objavljenimi informacijami iz internetnega nepremičninskega portala Slonep o dogajanju na trgu, zato ocenjujem, da je obravnavani vzorec reprezentativen.

6.4.1 Primerjalna analiza vzorcev

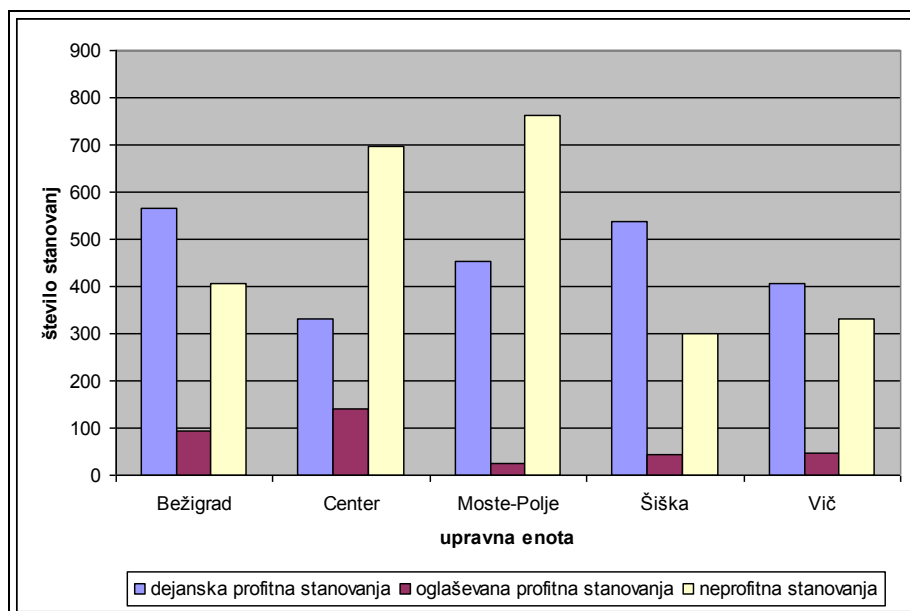
Pri posameznih vrstah najemnin sem primerjala naslednje tipe stanovanj: garsonjero, enosobno, dvosobno, trisobno ter štirisobno stanovanje po posameznih upravnih enotah v MOL.

Obseg podatkov za posamezne vrste najemnin je sledeč:

- 2170 profitnih stanovanj, za katera se plačuje dejanska profitna najemnina,
- 350 profitnih stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina in
- 2522 neprofitnih stanovanj, za katera se plačuje neprofitna najemnina.

V nadaljevanju prikazujem povprečne površine stanovanj, povprečne starosti in povprečne mesečne najemnine pri posameznih vrstah najemnin.

6.4.1.1 Število stanovanj pri posameznih vrstah najemnin

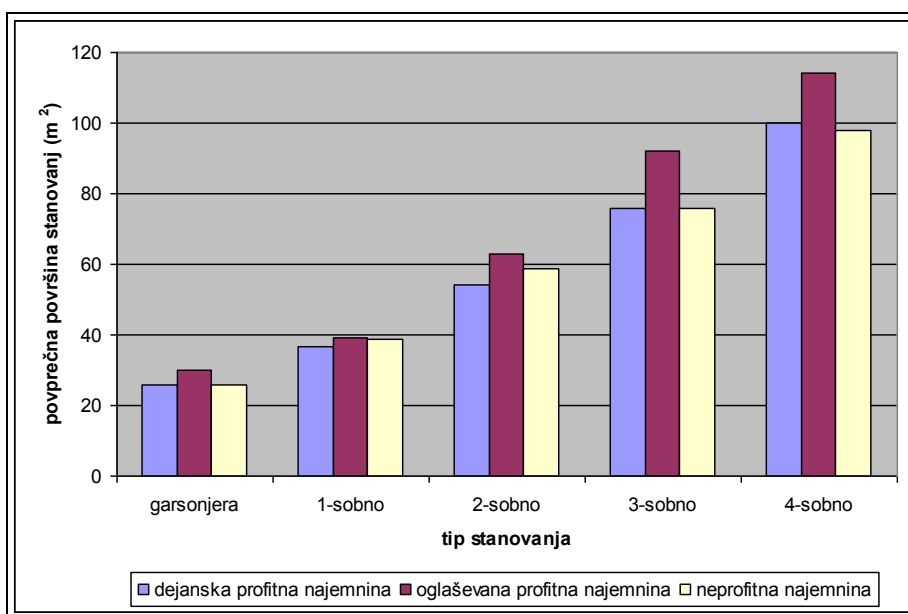


Grafikon 25: Število stanovanj pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Veliko podatkov sem imela za stanovanja, za katera se plačuje neprofitna najemnina. Večje število teh stanovanj je v upravni enoti Moste-Polje in v upravni enoti Center. Stanovanja, za

katera se plačuje dejanska profitna najemnina, prevladujejo v Bežigradu, Šiški in Viču. Manj podatkov sem imela za stanovanja, ki se oglašujejo. Najmanjše število teh stanovanj je v upravni enoti Moste-Polje. Največ stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina, je v upravni enoti Center.

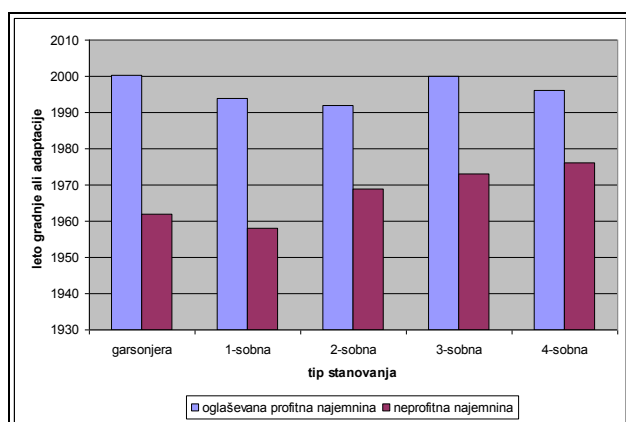
6.4.1.2 Povprečna površina stanovanj pri posameznih vrstah najemnin



Grafikon 26: Povprečna površina (m²) stanovanj pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Neprofitna stanovanja, ki so namenjena začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, so v povprečju najmanjša za štirisobna, trisobna stanovanja ter za garsonjere. Največja je povprečna površina stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna najemnina, za vse tipe stanovanj. Površina stanovanj, za katera se plačuje dejanska najemnina in površina stanovanj, za katera je navedena oglaševana profitna je eden izmed bolj vprašljivih podatkov, saj lastniki pri prikazovanju površine stanovanj nimajo enotnih meril.

6.4.1.3 Povprečna starost stanovanj pri posameznih vrstah najemnin



Grafikon 27: Povprečna starost stanovanj pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Grafikon 27 prikazuje, da je starost stanovanj, za katera je navedena neprofitna najemnina višja in da neprofitnih stanovanj po letu 1990 sploh ni. Spomnimo se, da so leta 1990 odpravili dotedanji sistemski vir financiranja stanovanjske politike, le-tega niso nadomestili z ničemer, zaradi česar je prišlo do drastičnega zmanjšanja stanovanjske gradnje. Ne pozabimo, da Grafikon 27 prikazuje samo povprečno starost stanovanj in da se stanovanja, za katera je navedena neprofitna najemnina, gradijo, vendar v zmanjšanem številu, kar je vidno iz Preglednice 7 na strani 8.

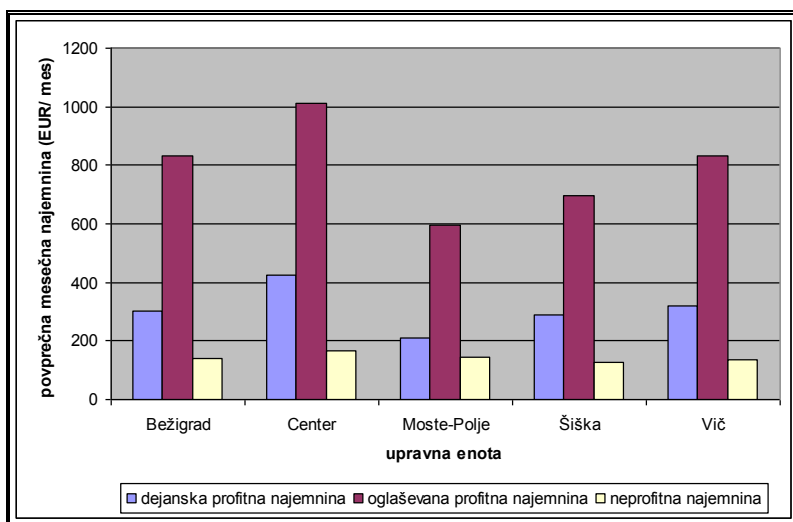
Da pa vrednost teh stanovanj ne pade in s tem tudi neprofitna najemnina, jih je potrebno vzdrževati in najstarejša obnoviti.

6.4.1.4 Povprečna mesečna najemnina pri posameznih vrstah najemnin

Preglednica 39: Povprečna mesečna najemnina pri posameznih vrstah najemnin po upravni enoti v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

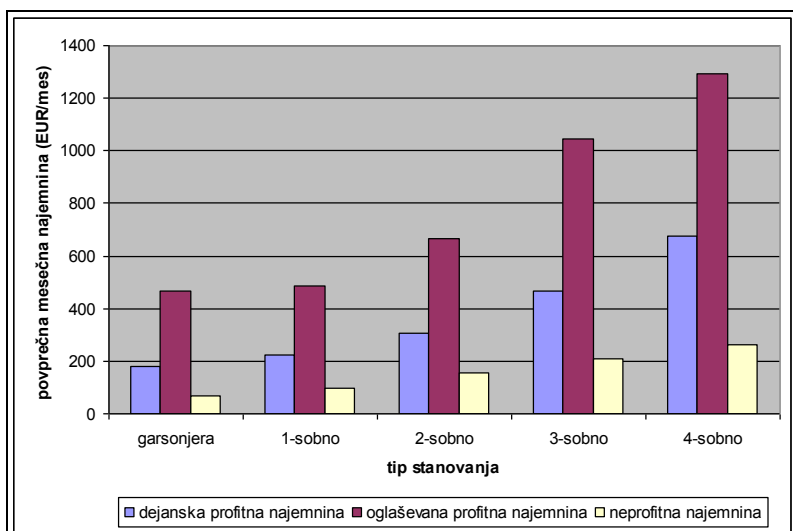
POVPREČNA MESEČNA NAJEMNINA PRI POSAMEZNIH VRSTAH NAJEMNIN PO UPRAVNI ENOTI			
upravna enota	dejanske profitne najemnine (EUR)	oglaševane profitne najemnine (EUR)	neprofitne najemnine (EUR)
Bežigrad	301	830	138
Center	423	1012	168
Moste-Polje	212	595	145
Šiška	289	698	129
Vič	319	834	137
SKUPAJ	301	870	147

V nadaljevanju prikazujem povprečne mesečne najemnine pri posameznih vrstah najemnin.



Grafikon 28: Povprečna mesečna najemнина (EUR) pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Oglaševane in dejanske profitne najemnine so najvišje v Centru, najnižje v Mostah-Polje.



Grafikon 29: Povprečna mesečna najemнина (EUR) pri posameznih vrstah najemnin v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

V povprečju so najvišje najemnine oglaševane profitne najemnine, ki so za več kot 2 krat višje od dejanskih profitnih najemnin. Najnižja najemнина je neprofitna najemнина za vse tipe stanovanj v MOL in je v povprečju za več kot 2 krat nižja od povprečne dejanske profitne najemnine.

7 ODLOČANJE ZA NAKUP ALI NAJEM STANOVANJA V MOL

V Sloveniji imamo relativno visok odstotek lastniških stanovanj. Tudi sicer so ljudje prepričani, da je boljše imeti lastniško kot najemno stanovanje. Kot lastnik imaš poleg zagotovljene uporabe stanovanja še premoženje, ki ga lahko tudi zapustiš dedičem, podlago za najem posojila, določeno varnost na stara leta, višji status v družbi in podobno.

Vprašanje je, ali se splača najeti stanovanje ali kupiti stanovanje in odplačevati kredit. Banke so nas pred leti motivirale s sloganom »Dober stanovanjski kredit – najboljša najemnina«, zato bom na podlagi analize obravnavanega vzorca in podatkov banke za najem kredita skušala odgovoriti na to vprašanje.

Najprej si pogledjmo, kolikšna je donosnost vlaganja denarja v nepremičnine.

7.1 Odločanje o vlaganju denarja v banko ali v nepremičnino

Vzemimo za primer garsonjero (33,3 m²), ki se nahaja v Bežigradu, natančneje na Bratovševi ploščadi, in se prodaja za 107.000,00 EUR.

Opis garsonjere: v stavbi, zgrajeni leta 1975, ki je bila adaptirana 2004. leta, se v 1. nadstropju nahaja zelo dobro ohranjena, opremljena, s centralno kurjavo ter balkonom omenjena garsonjera. Kuhinja z jedilnico je ločena od sobe.



Slika 2: Notranjost oglaševane garsonjere

Povprečna oglaševana najemnina za garsonjero v moji raziskavi za Bežigrad znaša 450 EUR.

Lastnik letno pridobi z najemnino:

$$450 \text{ EUR/mesec} * 12 = 5.400 \text{ EUR}$$

Če upoštevamo še stroške za vzdrževanje, zavarovanje in podobno, kar plačuje lastnik sam, letni najemnini odštejem normirane stroške v višini 40 % najemnine, kot je napisano v zakonu o dohodnini (Ur. list RS, št. 117/2006), in dobim letno neto najemnino v višini:

$$5.400 \text{ EUR} - 5.400 \text{ EUR} * 40 \% = 3.240 \text{ EUR}$$

Od letne neto najemnine odštejem še 25 % zaradi davčne stopnje za davek od dohodka iz premoženja in tako lastnik letno prejme:

$$3.240 \text{ EUR} - 3.240 \text{ EUR} * 25 \% = 2.430 \text{ EUR}$$

Za izračun donosa uporabim formulo:

$$R=I/V$$

kjer je:

- V – vrednost nepremičnine (EUR),
- I – letna neto najemnina (EUR) in
- R – stopnja donosa.

Stopnja donosa nepremičnine v našem primeru znaša:

$$2.430 \text{ EUR} / 107.000 \text{ EUR} = 0,0227, \text{ kar je } 2,27 \%$$

V nadaljevanju ugotavljam, kolikšna je donosnost vlaganj denarja v banko.

Če predpostavim, da v NLB sklenem Super depozit za dobo vezave do 1 leta in je obrestna mera 3,25%, dobim pri vezanem znesku 107.000,00 EUR-a obresti v vrednosti 3477,50 EUR.

Za leto 2008 so obresti obdavčene po 20% stopnji. Obdavčenje obresti od denarnih depozitov pri bankah in hranilnicah uporabljajo določila Zakona o dohodnini (ZDoh-2). Obresti so obdavčene kot samostojni del dohodkov in se ne vključujejo v letno davčno osnovo za dohodnino. Letne obresti zaradi davčne stopnje znašajo:

$$3.477,50 \text{ EUR} - 3.477,50 \text{ EUR} * 20 \% = 2.782 \text{ EUR}$$

Donosnost pa je:

$$2.782 \text{ EUR} / 107.000 \text{ EUR} = 0,026, \text{ kar je } 2,6 \%$$

Po izračunu ugotovim, da ima višji donos banka, zato se mi denar bolj splača naložiti v banko kot v nepremičnino. Vendarle to velja za obravnavani primer in predpostavke.

V nadaljevanju predstavljam donosnost skladov pri NLB Skladi d.o.o.

Vzajemni skladi ne prinašajo donosnosti, ki bi jo jamčil njihov ponudnik. V primeru vzajemnih skladov lahko govorimo le o »povprečni pričakovani letni donosnosti, ki naj bi jo vzajemni sklad prinesel na dolgi rok«. Povprečna pričakovana ali teoretična realna letna donosnost vzajemnih skladov pri družbi NLB Skladi d.o.o. na dolgi rok znaša približno:

- 6 – 8% za splošne delniške vzajemne sklade,
- 2 – 3% za splošne obvezniške vzajemne sklade ter
- 4 – 5% za splošne kombinirane vzajemne sklade.

Ko govorimo o varčevanju, se moramo zavedati, da nihče ne ve, katero varčevanje ali skladi bodo v prihodnosti najdonosnejši. Svet je zelo nepredvidljiv, lahko se zgodi svetovna recesija, naftna kriza, zlom borze, terorizem, vojna, državni udar, naravna katastrofa. Vsega tega ni moč napovedati, vse to pa vpliva na naložbo.

7.2 Odločanje za najem ali nakup stanovanja na podlagi kredita

Vsaka nepremičnina zelo veliko stane, zato veliko kupcev nima na razpolago dovolj lastnih sredstev in si mora denar izposoditi. Zneski za nakup nepremičnine, ki si jih želijo posamezniki izposoditi, so navadno visoki, roki pa mnogo daljši kot pri ostalih vrstah posojila.

Predpostavljam, da imam 27.000,00 EUR privarčevanih. Pri NLB vzamem stanovanjski kredit pod temi pogoji:

- efektivna obrestna mera: 5,48%,
- zavarovanje kredita z zastavo nepremičnine,
- stroški odobritve: 175,26 EUR,
- interkalarne obresti: 244,58 EUR in
- število obrokov: 360.

Na podlagi tega moram za 80.000,00 EUR kredita mesečno 30 let odplačevati 445,74 EUR mesečnega obroka (informativni izračun pri NLB). Za pridobitev tega kredita mora moj mesečni dohodek znašati neto vsaj 1.337,22 EUR, če mesečna obveznost ne presega tretjine rednih mesečnih prejemkov.

Povprečna mesečna neto plača v Republiki Sloveniji za januar 2008 je znašala 864,43 EUR in je prenizka za odobritev stanovanjskega kredita za nakup garsonjere v vrednosti 107.000,00 EUR.

8 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

V diplomski nalogi sem ugotavljala predvsem vpliv različnih faktorjev na oglaševane profitne najemnine, dejanske profitne najemnine ter neprofitne najemnine in prišla do naslednjih zaključkov:

a) oglaševane profitne najemnine:

Osnovne statistike kažejo, da so v obravnavanem vzorcu najemnih stanovanj v Centru v najemu v povprečju največja stanovanja (83 m^2) in stanovanja s povprečno najvišjimi mesečnimi najemninami (1.012 EUR). V upravni enoti Šiška so v najemu v povprečju najmanjša stanovanja (68 m^2) in najstarejša (1993). V upravni enoti Moste-Polje so v najemu stanovanja s povprečno najnižjimi mesečnimi najemninami (595 EUR) in povprečno najmlajšimi stanovanji (2000). Povprečni najemnini na m^2 sta najvišji v upravni enoti Center in Vič, sledi pa jima upravna enota Bežigrad. Z z-testom sem potrdila, da povprečne najemnine na m^2 med temi tremi lokacijami niso statistično značilno različne.

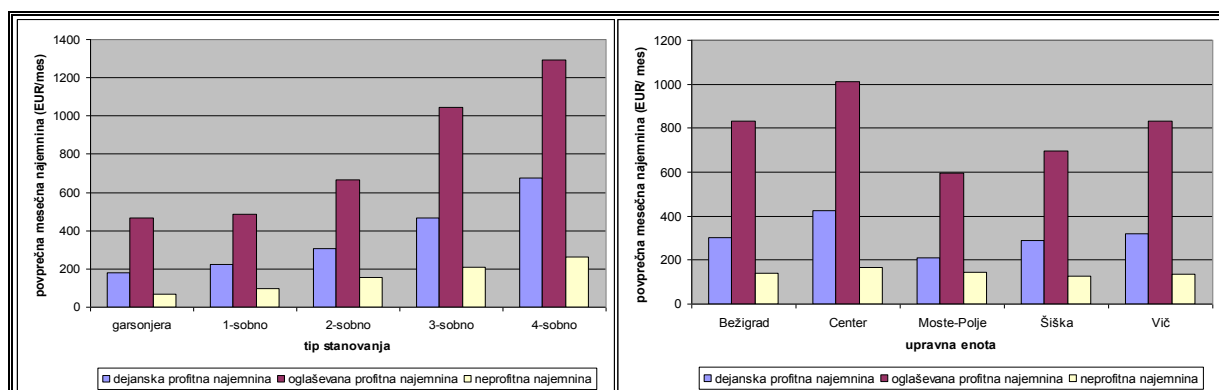
b) dejanske profitne najemnine:

Osnovne statistike kažejo, da so v obravnavanem vzorcu najemnih stanovanj v Centru v najemu v povprečju največja stanovanja (59 m^2) in stanovanja s povprečno najvišjimi mesečnimi najemninami (471 EUR). V upravni enoti Moste-Polje so v najemu v povprečju najmanjša stanovanja (47 m^2) in stanovanja s povprečno najnižjimi mesečnimi najemninami (226 EUR). Povprečna najemnina na m^2 je enaka v upravnih enotah Bežigrad, Šiška in Vič. Z z-testom sem potrdila, da povprečne najemnine na m^2 med temi tremi lokacijami niso statistično značilno različne.

c) neprofitne najemnine:

Osnovne statistike kažejo, da so v obravnavanem vzorcu najemnih stanovanj v Centru v najemu v povprečju največja stanovanja (64 m^2), najstarejša stanovanja (1939) in stanovanja s povprečno najvišjimi mesečnimi najemninami (168 EUR). Upravna enota, torej lokacija, nima pomembnega vpliva na najemnine na m^2 v MOL in znaša v vseh upravnih enotah enako (3 EUR/ m^2). Starosti teh stanovanj so visoke. V povprečju so najstarejša stanovanja v Centru

(1939), sledijo jim stanovanja v Šiški (1963), Bežigradu (1978), Viču (1983), najmlajša pa najdemo v upravni enoti Moste-Polje (1986).



Grafikon 30: Povprečna mesečna najemnina (EUR) pri posameznih vrstah najemnin glede na tip stanovanja in glede upravne enote v MOL za leto 2007 in za prve tri mesece leta 2008

Iz analize najemnin v MOL vidim, da še obstaja velik razkorak med neprofitnimi in profitnimi najemninami stanovanj. Razlike med povprečnimi mesečnimi oglaševanimi in dejanskimi profitnimi najemninami so velike. Povprečne mesečne oglaševane profitne najemnine so v povprečju za več kot 2 krat višje od dejanskih profitnih najemnin. Povprečne mesečne dejanske profitne najemnine pa za več kot 2 krat višje od povprečnih neprofitnih najemnin.

Vpliv lokacije je viden pri povprečni oglaševani in dejanski profitni najemnin, saj so te najemnine v upravni enoti Center praviloma najvišje, v upravni enoti Moste-Polje pa najnižje. Za neprofitne najemnine, pa tega ne morem trditi, ker vpliva lokacije v izračunih ni zaznati, kar je logično, saj se pri izračunu tudi ne upošteva.

Vpliv površine je viden pri vseh vrstah najemnin, saj mesečna najemnina raste s površino stanovanj. Najemnina na m² pa izkazuje drugačne rezultate. Pri oglaševani in dejanski profitni najemnin na m² vidim, da je najemnina na m² pri manjših stanovanjih višja kot pri večjih. Najemnina na m² je pri garsonjerah in enosobnih stanovanjih najvišja. Pri neprofitni najemnin se tega vpliva ne opazi.

Donosnost vlaganj denarja v nepremičnine ni odvisna samo od letne neto najemnine, temveč tudi od vrednosti nepremičnine. Zaradi previsoke cene nepremičnine v obravnavanem

obdobju se je ne splača več kupiti za oddajanje, saj so donosi od najemnin že manjši od donosov denarja v banki. Na vprašanje, ali je bolje plačevati najemnino ali odplačevati kredit, ni mogoče odgovoriti. Če imamo zagotovljen stalen dohodek, lahko pridobimo stanovanjski kredit, ki pa je odvisen od višine mesečnega dohodka. Za večino ljudi je odobreni kredit premajhen, da bi lahko resno nastopili kot kupci na stanovanjskem trgu.

Povečanje ponudbe najemnih stanovanj bi nedvomno pozitivno vplivalo na stanovanjsko problematiko. Raziskave kažejo, da je v MOL 12 % neizkoriščenih stanovanj (SURs, 2005), s katerimi bi se lahko povečala ponudba najemnih stanovanj. Z večanjem ponudbe bi padale cene stanovanj in najemnine. Prizadevati si moramo torej za večjo ponudbo najemnih stanovanj, predvsem neprofitnih. Seveda pa tudi za ustrezno zakonodajo, ki bo spodbujala najemnike in najemodajalce k najemu oziroma dajanju stanovanj v najem po primerni najemnini.

VIRI

Ahačič, R. 2005. Najemnina kot podlaga za tržno vrednotenje nepremičnin. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za geodezijo in gradbeništvo, Organizacijsko tehnološka smer: 92 str.

Cirman, A. 2003. Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta, 250 str.

Lux, M. 2003 Public Housing Policies: Economic and Social Perspectives, Local Government and Housing. V: Lux, M. (ur.). Housing policy: an end or a new beginning. Budapest, Open Society Institute in Budapest: str. 34.

Mandič, S. 1996. Stanovanje in država. Ljubljana. Znanstveno in publicistično središče: str. 22–24.

Mandič, S. 1999. Stanovanjska politika po vključitvi Slovenije v EU. IB revija. 30.

Nacionalni stanovanjski program. Uradni list RS št. 43-1985/2000: 5765.

Nekrep, Ž. 2008. Stanovanje v najem, denar pa na borzo. Moje finance. 8, 2: 37–38.

NLB. <http://www.nlb.si/investicijski-skladi/> (2. 4. 2009)

Oplotnik, Ž., Križanič, F. 2004. NSVS pozitivno vpliva na naš BDP. Moje finance. 4, 5: 10–11.

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Uradni list RS št. 14-570/2004: 1382.

Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Uradni list RS št. 127-55343/2004: 15274.

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.
Uradni list RS št. 125/2003: 17209.

Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja
podatkov. Uradni list RS št. 134/2006: 14852.

Rezultati popisa 2002. <http://www.stat.si/popis2002/si/default.htm/> (16. 8. 2008)

Sagadin, J. 2003. Statistične metode za pedagoge. Maribor. Obzorja. str. 216 in 415.

Sklep o usklajenih višinah transferje, ki so določeni v nominalnih zneskih ter o odstotku
uskladitve drugih transferjev posameznikom in gospodinjstvom v Republiki Sloveniji od 1.
julija 2008. Uradni list RS št.73/2008: 10515.

Socialni sporazum za obdobje 2007–2009. Uradni list RS št. 93/2007.

Socialni sporazum za obdobje 2003 do 2005. Uradni list RS št. 40/2003.

Urbinfo - Javni informacijski sistem prostorskih podatkov. <http://urbinfo.gis.ljubljana.si/> (13.
3. 2008)

Stanovanjski zakon (SZ). Uradni list RS št. 18-652/91: 589.

Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS št. 69-3312/2003: 10633.

Slonep. <http://www.slonep.net/> (december 2007 in januar 2008)

Stanovanjski sklad Republike Slovenije. <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/> (05. 3. 2008)

Stanovanjski program mestne občine Ljubljana za leto 2007.

www.ljubljana.si/file/652700/3RS-11T-1.pdf/ (2. 3. 2008)

SURS. 2008. http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=1514/ (3. 8. 2008)

SURS. Povprečne mesečne plače, Slovenija, december 2008.

http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=2169/ (3. 4. 2009)

SURS 2007/2008. http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?ID=1772/ (2. 2. 2008)

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Uradni list RS št. 142/2004: 16977.

Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS št. 69-3092/2004: 8462.

Zakon o dohodnini (ZDoh-2). Uradni list RS št. 117/2006: 12272.

Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (ZNSVS). Uradni list RS št. 86/2000: 10018.

Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-1A). Uradni list RS št. 57/2008: 6190.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (ZNSVS-B). Uradni list RS št. 60/2007: 8367.

PRILOGE

Priloga A: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin – Uradni list RS, št. 131/2003

Priloga B: Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb – Uradni list RS, št. 127/2004

Priloga A: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin

I. TEMELJNA NAČELA

1. člen

Z metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih se določa način in postopek za izračun najvišjih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom, postopnost pri njihovi uveljavitvi, merila glede vpliva lokacije ter merila in postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine.

Podlaga za izračun najvišje neprofitne najemnine so elementi neprofitne najemnine, pri čemer lahko lastniki neprofitnih stanovanj določijo tudi nižje stopnje najemnine kot so določene v 3. členu te uredbe.

Občina lahko z odlokom za svoje območje določi tudi vpliv lokacije po merilih iz 7. in 8. člena te uredbe.

II. ELEMENTI NEPROFITNE NAJEMNINE

2. člen

Neprofitna najemmina vsebuje naslednje elemente:

- stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov,
- stroške za opravljanje upravniških storitev,
- amortizacijo in
- stroške financiranja, vložene v stanovanje.

III. NAJVIŠJE STOPNJE POSAMEZNIH ELEMENTOV NAJEMNINE

3. člen

Stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov vključujejo tudi stroške za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe in znašajo največ:

- pri stanovanjih, mlajših od 60 let, 1,11% od vrednosti stanovanja,
- pri stanovanjih, starejših od 60 let, pa 1,81% od vrednosti stanovanja.

Stroški za opravljanje upravniških storitev znašajo največ 0,40% od vrednosti stanovanja letno.

Amortizacija za stanovanja, mlajša od 60 let, znaša največ 1,67% od letne vrednosti stanovanj. Za stanovanja, starejša od 60 let, se stroški amortizacije ne obračunavajo, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

Stroški financiranja znašajo največ 1,50% od vrednosti stanovanja letno.

Seštevek najvišjih stopenj posameznih elementov najemnine je zgornja letna stopnja neprofitne najemnine, ki znaša največ 4,68% od vrednosti stanovanja.

Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih

Elementi najemnine	Stanovanja stara do 60 let (v%)	Stanovanja stara nad 60 let (v%)
stroški vzdrževanja	do 1,11	do 1,81
stroški za opravljanje upravniških storitev	do 0,40	do 0,40
amortizacija	do 1,67	do 0,97
stroški financiranja	do 1,50	do 1,50
Skupaj	do 4,68	do 4,68

IV. NAČIN IZRAČUNA NAJEMNINE

4. člen

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz 116. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, v nadaljevanju: zakon).

Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji enačbi:

Vrednost stanovanja = število točk x vrednost točke x uporabna površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja.

5. člen

Število točk, uporabna površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj po pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz prvega odstavka prejšnjega člena.

6. člen

Vrednost točke za izračun neprofitnih najemnin je 2,63 EUR, preračunana v tolarско protivrednost po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

V. VPLIV LOKACIJE

7. člen

Vpliv lokacije na višino najemnine lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od neprofitne najemnine. Občina lahko na svojem območju določi različen vpliv lokacije za posamezna območja. Vpliv lokacije lahko zaračunavajo lastniki neprofitnih stanovanj, katerih stanovanja se nahajajo na teritoriju občine, ki je z odlokom določila vpliv lokacije.

V tem primeru se vrednost stanovanja pomnoži z ustreznim količnikom zaradi vpliva lokacije, ki pa ne sme biti višji kot 1,3. Če vpliv lokacije z odlokom ni določen, se upošteva količnik 1.

8. člen

Merila, ki vplivajo na višjo najemnino zaradi lokacije in jih občina natančneje opredeli z odlokom, so:

- velikost mesta oziroma naselja, ki se opredeli s številom prebivalcev;
- prometne povezave obravnavanega mesta ali naselja z ostalimi mesti ali naselji, pri čemer se upošteva vrsta povezave (cestna, železniška povezava, javni mestni in primestni promet) in kapaciteta teh povezav;
- oddaljenost stanovanja od središča mesta ali naselja, pri čemer se upošteva čas in stroške prevoza, ki so odvisni predvsem od kakovosti prometnic, prometnih sredstev in razpoložljivosti ter časovne dostopnosti javnega prometa;
- opremljenost z infrastrukturo oziroma komunalna opremljenost, izražena z možnostjo, da se obstoječe sekundarno omrežje takoj priključi na obstoječe primarne vode vodovoda, toplovoda, plinovoda, kanalizacijskega kolektorja, razdelilne transformatorske postaje in kabelske televizije;
- oddaljenost od virov emisij in motnje zaradi hrupa, ki lahko nastanejo zaradi bližine železniške proge, regionalne ceste, gospodarskih objektov in podobno;
- bližina zelenih površin, kot so objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (športna igrišča na prostem, javna otroška igrišča, parki in naravne zelene površine);
- bližina kulturnih in infrastrukturnih objektov, kot so stavbe namenjene kulturi in razvedrilu, muzeji, upravni objekti, izobraževalni, trgovski, zdravstveni objekti in podobno;
- atraktivnost lokacije se upošteva, če se stanovanje nahaja na lokaciji, v kateri tržne cene stanovanj bistveno presegajo povprečne tržne cene stanovanj v teh občinah, ali če gre za stanovanja v obmorskih in drugih turističnih središčih.

9. člen

Mesečna neprofitna najemnina se izračuna po naslednjem obrazcu:
vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine: 12 mesecev.

10. člen

Najemnina se plačuje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.
Od najemnine, ki ni plačana v roku iz prejšnjega odstavka, se od poteka roka naprej plačajo zakonite zamudne obresti, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.

VI. UPRAVIČENCI DO SUBVENCIONIRANE NAJEMNINE

11. člen

Upravičenci do subvencionirane najemnine so najemniki, ki izpolnjujejo dohodkovne cenzuse iz prvega odstavka 121. člena zakona in ostale premoženjske pogoje, če so najemniki:

- neprofitnih stanovanj,
- namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitnih najemnin ali
- bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

Organ občinske uprave, pristojen za stanovanjske zadeve (v nadaljevanju: organ občinske uprave), lahko skladno z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo tudi najemnikom tržnih stanovanj, ob upoštevanju določbe 121. člena zakona in te uredbe.

VII. UGOTAVLJANJE DOHODKA IN PREMOŽENJSKEGA STANJA

12. člen

Dohodek in premoženjsko stanje najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, se ugotavlja na način, kot velja za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči po zakonu o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 54/92, 13/93, 42/94 – odl. US, 1/99, 41/99, 36/00, 54/00, 26/01, 6/02 in 110/02).

Dohodek in premoženjsko stanje iz prejšnjega odstavka sestavljajo viri, ki so navedeni v Prilogi št. 1, ki je sestavni del te uredbe.

Vloga za subvencionirano najemnino se na predpisanem obrazcu, navedenem v Prilogi št. 1, predloži organu občinske uprave v občini, kjer se stanovanje nahaja.

VIII. POSTOPEK UGOTAVLJANJA VIŠINE SUBVENCIONIRANE NAJEMNINE

13. člen

Če dohodek najemnika in oseb, navedenih v najemni pogodbi (v nadaljevanju: dohodek najemnika), pade pod mejo, določeno v prvem in drugem odstavku 121. člena zakona, in če so izpolnjeni tudi ostali premoženjski pogoji v skladu s predpisi o socialnem varstvu, organ občinske uprave v postopku ugotovi pripadajočo subvencijo najemnine.

Pri ugotavljanju višine subvencije najemnine se upošteva mesečna najemnina brez vpliva lokacije, izračunana na način, kot je določeno v 9. členu te uredbe.

Za izračun subvencionirane najemnine se upošteva dejanska površina stanovanja, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz 87. člena zakona.

Če je obračunana (pogodbena) najemnina nižja od najvišje dovoljene neprofitne najemnine, se subvencija prizna od dejanske neprofitne najemnine.

Subvencija se določi za vsakega najemnika posebej, glede na njegovo socialno in premoženjsko stanje, vendar največ v višini 80% neprofitne najemnine, določene v tretjem in četrtem odstavku tega člena.

Subvencije se obračunavajo po enotnem računalniškem programu.

14. člen

O upravičenosti najemnika do subvencionirane najemnine odloči organ občinske uprave z odločbo v 30 dneh po vložitvi popolne vloge. Odločba se izda za eno leto. Po en izvod odločbe prejmejo najemnik, lastnik stanovanja oziroma njegov pooblaščenec in pristojni občinski organ.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko najemnik stanovanja med letom ponovno zaprosi za izračun pripadajoče subvencije, če se mu med letom najemnina poveča zaradi postopne uveljavitve neprofitne najemnine skladno z 21. členom te uredbe ali če se socialni položaj najemnika ali oseb, navedenih v najemni pogodbi, poslabša.

Po prejemu odločbe lastnik stanovanja zniža najemnino za znesek subvencije, navedene v odločbi, organ občinske uprave pa lastniku stanovanja mesečno nakazuje izračunani znesek subvencije.

IX. PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMNIKOV

15. člen

Najemnik je upravičen do plačila subvencionirane najemnine z naslednjim mesecem, ko je bila odločba o upravičenosti izdana. Če se odločba o upravičenosti plačevanja subvencionirane najemnine izda po roku, navedenem v prvem odstavku prejšnjega člena, se najemniku prizna plačilo subvencionirane najemnine, kot da bi bila odločba izdana v predpisanem roku.

16. člen

Najemnik, ki je upravičen do plačila subvencionirane najemnine, je dolžan v osmih dneh pisno sporočiti organu občinske uprave vsako spremembo (dohodkov ali premoženjskega stanja), ki bi lahko vplivala na pravico do subvencionirane najemnine. Če upravni organ ugotovi, da je najemnik ravnal v nasprotju s prejšnjim odstavkom ali da je v vlogi navajal lažne podatke, se postopek skladno z določili zakona, ki ureja splošni upravni postopek, obnovi ter pravica do subvencije ustavi. Hkrati se mu skladno s pravili zakona, ki ureja obligacijska razmerja o neupravičeni pridobitvi, naloži vračilo razlike med celotno in subvencionirano najemnino skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

17. člen

Zoper izdano odločbo organa občinske uprave ima najemnik pravico do pritožbe na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

18. člen

Najemnik lahko po preteku dobe, za katero je bila izdana odločba o subvencionirani najemnini, ponovno vloži vlogo za subvencionirano najemnino, če se okoliščine niso spremenile.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

Neprofitne najemnine, ki so bile oblikovane skladno z odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/00, 96/01 in 29/03 – odl. US, v nadaljevanju: odlok o metodologiji) največ v višini 3,81% oziroma 2,54% od vrednosti stanovanj, in najemnine za stanovanja, ki so bila vrnjena po zakonu, ki ureja denacionalizacijo, in so zasedena s prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice, se dvigujejo postopoma, dokler ne dosežejo stopnje, določene v petem odstavku 3. člena te uredbe. Postopen dvig neprofitnih najemnin se izvede kot je razvidno iz naslednje preglednice: Postopen dvig neprofitnih najemnin

Leto	Najemnina (v% od vrednosti stanovanja)	Najemnina (v% od vrednosti stanovanja)
2004 – dosedanji predpisi	3,81	2,54
1. 1. 2005	3,81	3,81
30. 6. 2005	4,03	4,03
31. 12. 2005	4,25	4,25
30. 6. 2006	4,46	4,46
31. 12. 2006	4,68	4,68

20. člen

Znižane najemnine, ki so jih lastniki stanovanj smeli zaračunavati socialnim upravičencem skladno z zakonom o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 1/00) in odlokom o metodologiji, se povišajo postopno, dokler ne dosežejo vrednosti, določene v petem odstavku 3. člena te uredbe, in sicer po naslednji dinamiki: Postopen dvig znižanih najemnin

Leto	Najemnina (v% od vrednosti stanovanja)	Najemnina (v% od vrednosti stanovanja)
2004– dosedanji predpisi	1,91	2,31
1. 1. 2005	2,31	2,31
30. 6. 2005	2,90	2,90
31. 12. 2005	3,49	3,49
30. 6. 2006	4,08	4,08
31. 12. 2006	4,68	4,68

21. člen

Lastniki neprofitnih stanovanj, ki so skladno z odlokom o metodologiji smeli zaračunavati najemnine po stopnji 5,08% od vrednosti stanovanj, smejo s 1. januarjem 2005 najemnikom zaračunavati najemnine največ po stopnji 4,68 od vrednosti stanovanja.

22. člen

Odločbe o upravičenosti do plačila znižane neprofitne najemnine na podlagi 63. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 – odl. US, 9/94, 21/94, 22/94 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, in 1/00, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ in 29/03 – odl. US) se za leto 2004 izdajo le za obdobje do 31. 12. 2004. Upravičenci do povečane denarne socialne pomoči za višino neprofitne najemnine na podlagi 22. člena zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 26/01) prejemajo omenjeno povečanje največ za obdobje do 31. 12. 2004, s 1. 1. 2005 pa lahko uveljavljajo pravice skladno z zakonom in to uredbo.

23. člen

Ta uredba začne veljati 1. 1. 2004, uporabljati pa se začne 1. januarja 2005, razen 22. člena, ki se začne uporabljati s 1. 1. 2004.

Priloga B: Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb

I. UVOD

1. člen

(1) Ta pravilnik določa merila ter način točkovanja stanovanj in stanovanjskih stavb ter drugih posameznih delov (v nadaljevanju: stanovanja) z namenom določitve vrednosti stanovanj kot osnove za določitve višine neprofitnih najemnin.

(2) Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi za točkovanje bivalnih enot.

II. TOČKOVANJE STANOVANJ IN UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJ

II.1. Ugotavljanje vrednosti

2. člen

(1) Pri točkovanju stanovanja se uporablja Obrazec TS – Zapisnik o točkovanju stanovanja, razviden iz priloge št. 1, ki je sestavni del tega pravilnika.

(2) Zapisnik je sestavljen iz naslednjih sklopov:

I. splošni podatki o stanovanju,

II. površina stanovanja,

III. vpliv velikosti stanovanja na vrednost,

IV. točkovanje gradbenega dela stanovanja,

V. razpredelnica za ugotavljanje točk nekaterih gradbenih elementov,

VI. točkovanje opreme,

VII. povzetek elementov za izračun vrednosti stanovanja.

(3) Vrednost stanovanja se ugotavlja z enačbo:

$$VS = \text{Št} \times Vt \times Up \times Kf \times L$$

pri čemer pomeni

VS – vrednost stanovanja,

Št – število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja na enoto (m²),

Vt – vrednost točke,

Up – uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja,

Kf – vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor),

L – vpliv lokacije stanovanja (od 1 do 1,3), ki je natančneje določen v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03). Če vpliv lokacije ni določen, se pri izračunu upošteva faktor 1,00.

(4) Za ugotavljanje vrednosti oskrbovanih stanovanj se enačba glasi:

$$VS = \text{Št} \times Vt \times Up \times Kf \times L + \text{Št}(o) \times Vt$$

pri čemer Št(o) pomeni število točk pripisanih opremi

(5) Enačba za ugotavljanje vrednosti stanovanja iz prejšnjega odstavka se lahko uporabi tudi pri drugih najemnih stanovanjih, če so najemna stanovanja opremljena z opremo, ki se točkuje.

(6) Pri izračunu površine stanovanja se uporablja standard SIST ISO 9836, kazalnik 5.1.7. Uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja za izračunavanje neprofitne najemnine po tem pravilniku se izračuna tako, da se površine prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, bivanje in spanje pomnožijo s korekcijskim faktorjem 1, za pomožne prostore pa se površine pomnožijo s temi korekcijskimi faktorji:

- balkon, odprta terasa	0,25
- loža	0,75
- pokrita terasa ali balkon	0,50
- shramba izven stanovanja	0,75
- klet ali drvarnica v zidanem objektu	0,50
- lesena drvarnica	0,25
- garaža v stavbi ali izven stavbe	0,50

II.2 Točkovanje gradbenega dela stanovanja

3. člen

(1) Točkovanje gradbenega dela stanovanja opredeljujejo naslednji dejavniki:

a) konstrukcija (temelji, nosilni zidovi, predelne stene, medstropne plošče, strešna konstrukcija s kritino in kanalizacija) z upoštevanjem leta izgradnje, leta rekonstrukcije in leta morebitnih investicijskih vzdrževalnih del (v nadaljnjem besedilu: starost);

b) okna z upoštevanjem vrste okvirjev, senčil in zasteklitve;

c) vrata z upoštevanjem starosti in načina izvedbe;

d) tlaki z upoštevanjem starosti po posameznih prostorih;

e) način obdelave notranjih sten;

f) fasada z upoštevanjem toplotne zaščite, zaključnega sloja in starosti;

g) inštalacije:

- vodovod z upoštevanjem razvoda hladne in tople vode,

- električna napeljava,

- ogrevanje z upoštevanjem centralnega ali etažnega ogrevanja, ki obsega izvor ogrevanja, inštalacijo in grelna telesa,

- plinska napeljava,

- skupna televizijska antena,

- kabelska televizija,

- telekomunikacijski priključek,

- domofon,

- prisilno prezračevanje,

h) druga oprema:

- dvigalo,
 - klimatska naprava,
 - individualne merilne naprave za porabljeno vodo in toplotno energijo (delilniki),
 - protivlomne naprave,
 - i) druge pripadajoče površine stanovanju:
 - zunanje pokrito parkirišče,
 - zunanje nepokrito parkirišče,
 - atrij pri stanovanju,
 - j) skupne površine, ki niso zajete v uporabno stanovanjsko površino in pripadajo stanovanju, (skupna soba, sušilnica, pralnica, kolesarnica, zaklonišče ter skupno zunanje parkirišče, ki pripada stanovanjski stavbi oziroma parkirišče v skupni garaži, skupne sanitarije, skupna kopalnica);
 - k) odbitne točke za neizoliranost kletnega ali pritličnega stanovanja (vidna vlaga), sanitarnih prostorov ločenih od stanovanja ter za mansardno oziroma podstrešno stanovanje (poševni zidovi, manjša svetla višina).
- (2) Pri točkovanju gradbenega dela iz točke a) prejšnjega odstavka se upošteva delež vzdrževanih delov glede na celotno konstrukcijo, pri točkovanju pod točko b) prejšnjega odstavka pa se pri točkovanju vrste okvirjev in senčil upošteva starost, pri zasteklitvi pa točke za vgrajeno vrsto.
- (3) Način upoštevanja posameznih dejavnikov pri točkovanju je razviden iz četrtega in petega sklopa Obrazca TS – Točkovanje gradbenega dela stanovanja ter razpredelnice za ugotavljanje točk nekaterih gradbenih sestavin.

II.3. Vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)

4. člen

Pri ugotavljanju vrednosti stanovanja se glede na uporabno popravljeno neto tlorisno površino stanovanja upoštevajo naslednji korekcijski faktorji

uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja (Up)	vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor - Kf)
do 30 m ²	1,057
nad 30 m ² do 45 m ²	1,024
nad 45 m ² do 65 m ²	1,000
nad 65 m ² do 75 m ²	0,966
nad 75 m ²	0,950

II.4. Točkovanje opreme

5. člen

- (1) Posamezni deli opreme se točkujejo na podlagi šestega sklopa Obrazca TS – točkovanje opreme.
- (2) Pri izračunu vrednosti stanovanjske opreme se upošteva vrednost točke iz 116. člena Stanovanjskega zakona.

II.5. Posamično točkovanje

6. člen

Posamezno stanovanje se lahko točkuje posamično izključno za potrebe določanja neprofitne najemnine. Tako ugotovljena nova vrednost stanovanja ali posameznega dela ne vpliva na solastniške deleže na skupnih delih in zemljišča stavbe.

II.6. Točkovanje zamenjanih ali na novo vgrajenih skupnih delov

7. člen

V primeru zamenjave ali na novo vgrajenih skupnih delov na stanovanjski stavbi kot celoti, se le-ti ponovno točkujejo skladno s tem pravilnikom.

III. OBRAZEC TS – ZAPISNIK O TOČKOVANJU STANOVANJA

8. člen

Obrazec TS – Zapisnik o točkovanju stanovanja se sestavi v štirih izvodih, od katerih prejme dva izvoda lastnik stanovanja, ki izroči en izvod najemniku stanovanja, če je stanovanje oddano v najem, en izvod ostane osebi, ki je ugotavljala vrednost stanovanja, en izvod pa se izroči upravniku.

9. člen

Ne glede na to, ali je zahtevek za točkovanje stanovanja ali drugega posameznega dela zahteval lastnik stanovanja ali najemnik, imata obe stranki pravico do sodelovanja pri točkovanju.

IV. OSEBE, KI OPRAVLJAJO TOČKOVANJE STANOVANJ

10. člen

- (1) Stanovanja in stanovanjske stavbe na podlagi tega pravilnika lahko točkujejo pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, registrirani pri Slovenskem inštitutu za revizijo ter sodni cenilci gradbene stroke.
- (2) Stanovanja lahko točkujejo tudi fizične osebe z najmanj srednješolsko izobrazbo gradbene, elektro, strojne ali arhitekturne smeri, če opravijo ustrezno izobraževanje za točkovanje stanovanj po tem pravilniku. Navodilo o usposabljanju za točkovanje stanovanj in program izobraževanja predpiše minister pristojen za stanovanjske zadeve.
- (3) Izobraževanje iz prejšnjega odstavka opravljajo izobraževalne organizacije, ki opravljajo izobraževanje za usposabljanje cenilcev nepremičnin po pravilniku, ki ureja usposabljanje cenilcev. Fizične osebe morajo ob koncu izobraževanja opraviti preizkus znanja, s pridobljenim potrdilom dokazujejo usposobljenost vrednotenja po tem pravilniku.

V. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

11. člen

Z uveljavitvijo tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81 in Uradni list RS, št. 18/91 - SZ in 65/99), razen za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v postopku denacionalizacije.

12. člen

Ta Pravilnik začne veljati 1. julija 2005.