

**VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA,
MARIBOR**

DIPLOMSKO DELO

**NACIONALNA STANOVANJSKA
VARČEVALNA SHEMA – USPEH ALI FARSA**

Kandidatka: Selena Bombek

Študentka izrednega študija

Številka indeksa: 11190122069

Program: Komercialist

Mentor: dr. Vlasta Črčinovič Krofič

Maribor, december 2012

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Slena Bombek, št. indeksa 11190122069, izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom **Nacionalna stanovanjska varčevalna shema – uspeh ali farsa**, ki sem jo napisala pod mentorstvom **dr. Vlaste Črčinovič Krofič**.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predložena diplomska naloga izključno rezultat mojega dela;
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navedena oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia;
- se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del oz. misli, kot moje lastne – kaznivo po Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah; UL št. 16/2007; (v nadaljevanju ZASP), prekršek pa podleže tudi ukrepom VSŠ Academia skladno z njenimi pravili;
- skladno z 32. členom ZASP dovoljujem VSŠ Academia objavo diplomske naloge na spletnem portalu šole.

Ptuj, december 2012

Podpis študenta:

ZAHVALA

Rada bi se zahvalila Višji strokovni šoli Academia za vso strokovno podporo, ki mi je omogočila začetek, izpeljavo in zaključek mojega študija, mi odprla širši pogled na svet in mi podala nova znanja za nadaljnje uspešno delo in življenje. Nadalje gre zahvala mentorici dr. Vlasti Črčinovič Krofič za pomoč in vodenje pri pripravi in pisanju diplomske naloge ter moji sestri Dalidi Žula Bombek za lektorski pregled diplomske naloge.

Posebna zahvala pa gre Marjanu, atiju in mamici ter Dalidi in Igorju, za pomoč in potrpljenje, ki so ga imeli z mano ves čas študija in predvsem ob pisanju tega dela.

Zahvaljujem se vsem, ki so mi s spodbudno besedo, nasmehom ali stiskom roke, pomagali zaključiti še eno poglavje v moji knjigi življenja.

Hvala vsem!

POVZETEK

Neprimerna ekonomska in fiskalna politika, nizka kupna moč, neuravnoteženost med ponudbo in povpraševanjem po nepremičninah in neugodni pogoji za dolgoročno zadolževanje prebivalstva so bili glavni razlogi za preoblikovanje stanovanjske politike. V času osamosvojitve Slovenije se je začel oblikovati trg nepremičnin, obseg stanovanjske gradnje je upadal, država je v dogajanje posegla z regulatornimi posegi (dolgoročna stanovanjska posojila), s katerimi je želela spodbuditi gradnjo stanovanj. Povečano povpraševanje po stanovanjih naj bi tako spodbudilo gradbena podjetja, da bi začela pospešeno graditi. Pričakovanja države se žal niso v celoti uresničila. Finančni obseg ponudbe dolgoročnih stanovanjskih posojil preko Stanovanjskega sklada RS ni zadostoval, posojila so se dodeljevala na podlagi razpisov, ki so bili, zaradi omejenih pogojev, dostopni le določenemu delu prebivalstva. Kot vsak trg ima tudi trg nepremičnin svoja pravila. Običajno prvo pravilo glasi, da ni pravil. Namreč, povečano povpraševanje po stanovanjih ni povzročilo toliko večje ponudbe novih stanovanj, kolikor je vplivalo na povišanje cen novih in obstoječih nepremičnin. Ideja, da bi se aktiviral širši sloj prebivalstva ter vključil tudi bančni sistem, je v letu 1999 pripeljala do uresničitve Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

Ključne besede: nacionalna stanovanjska varčevalna shema, varčevanje, dolgoročna posojila, država, banke, premija

ABSTRACT

NATIONAL HAUSING SAVING SCHEME – SUCCESS OR FARCE

Inadequate economic and fiscal policy, low purchasing power, the imbalance between supply and demand at the real estate market, and unfavourable conditions for long-term loans for population, were the main reasons for the transformation of housing policy in Slovenia. After the independence, Slovenia has started to develop a real estate market; the home building industry has declined. In order to promote home building industry, the government has reacted with regulatory interventions (long-term housing loans). Increased demand for housing has supposed to encourage construction companies to accelerate housing construction. Unfortunately expectations of the state have not materialised entirely. Financial scope of long-term housing loans through the Housing Fund of the Republic of Slovenia was insufficient; loans were awarded under tendering procedures, which were, due to limited conditions, accessible only to a certain group of population. Each market has got its own rules and so does the real estate market. Typically its first rule is that there are no rules. In fact, the increased demand for housing has not resulted in much greater supply of new housing facilities. Moreover it increased the prices of new and existing real estate. The idea to engage wider proportion of population as well as to include the banking system led to realization of National Housing Saving Scheme (NSVS) in 1999.

Key words: National Housing Saving Scheme, savings, long-term loans, banks, premium

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	8
1.1	Opredelitev obravnavane zadeve.....	8
1.2	Namen, cilji in osnovne trditve diplomskega dela.....	8
1.3	Predpostavke in omejitve	9
1.4	Predvidene metode raziskovanja	9
2	NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA	10
2.1	Namensko varčevanje	10
2.2	Udeleženci v NSVS	11
2.2.1	Država in Stanovanjski sklad RS (SSRS)	11
2.2.2	Banke	12
2.2.3	Varčevalci	12
2.3	Pogoji in način varčevanja ter kreditiranja	13
2.3.1	Pogoji varčevanja po NSVS	13
2.3.2	Pogoji kreditiranja po NSVS	15
2.3.3	Pogoji kreditiranja poslovnih bank.....	16
2.4	Prednosti in slabosti varčevanja v NSVS.....	19
2.4.1	Vpliv NSVS na poslovanje bank	19
2.4.2	Vpliv NSVS na cene stanovanj	20
3	VSEBINA IN POGOJI NSVS OD 1999 DO 2008.....	21
3.1	NSVS med leti 1999 in 2006	21
3.2	NSVS med leti 2006 in 2008	22
4	PRIMERJAVA POSAMEZNIH RAZPISOV NSVS OD LETA 1999 DO 2008.....	23
4.1	Primerjava sklenjenih varčevalnih pogodb v NSVS in odstopov na dan 31.12.2010.....	23
5	RAZISKAVA: ANKETNI VPRAŠALNIK MED VARČEVALCI NSVS.....	24
5.1	Izvedba vprašalnika.....	24
5.2	Izvedba anketiranja.....	24
5.3	Analiza in obdelava podatkov ter prikaz rezultatov.....	24
6	ZAKLJUČNA MISEL IN KRITIČNI POGLED.....	34
7	LITERATURA IN VIRI	36
7.1	Literatura	36
7.2	Viri	36
7.3	Internetni viri.....	36
8	PRILOGA: VPRAŠALNIK.....	38

KAZALO TABEL

Tabela 1: pogoji NSVS po ZNSVS, 2000.....	21
Tabela 2: pogoji ZNSVS-A, 2006.....	22
Tabela 3: primerjava sklenjenih varčevalnih pogodb v NSVS	23
Tabela 4: Ali poznate projekt NSVS?.....	24
Tabela 5: Ali ste (bili) udeleženi kot varčevalec?	25
Tabela 6: Kako ste oziroma nameravate porabiti privarčevana sredstva?	26
Tabela 7: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do najema posojila po pogojih NSVS?	26
Tabela 8: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do posojila sami ali ste jo oziroma jo boste prepustili ožjim družinskim članom?	27
Tabela 9: Za kakšen namen ste oziroma boste porabili najeto posojilo?	28
Tabela 10: Kako odplačujete oziroma nameravate odplačevati posojilo?	29
Tabela 11: Kakšno obliko zavarovanja posojila ste oziroma nameravate izbrati?	29
Tabela 12: Kako bi ocenili pomen NSVS za ureditev vašega stanovanjskega vprašanja?	30
Tabela 13: Starost	31
Tabela 14: Izobrazba.....	31
Tabela 15: Dohodek gospodinjstva.....	32

KAZALO GRAFOV

Graf 1: Ali poznate projekt NSVS?	25
Graf 2: Ali ste (bili) udeleženi kot varčevalec?	25
Graf 3: Kako ste oziroma nameravate porabiti privarčevana sredstva?.....	26
Graf 4: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do najema posojila po pogojih NSVS?.....	27
Graf 5: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do posojila sami ali ste jo oziroma jo boste prepustili ožjim družinskim članom?	27
Graf 6: Za kakšen namen ste oziroma boste porabili najeto posojilo?.....	28
Graf 7: Kako odplačujete oziroma nameravate odplačevati posojilo?.....	29
Graf 8: Kakšno obliko zavarovanja posojila ste oziroma nameravate izbrati?	30
Graf 9: Kako bi ocenili pomen NSVS za ureditev vašega stanovanjskega vprašanja?.....	30
Graf 10: Starost.....	31
Graf 11: Izobrazba	32
Graf 12: Dohodek gospodinjstva	32

1 UVOD

1.1 Opredelitev obravnavane zadeve

»Moje sanje, lastno stanovanje.« Pa vendar... Nakup stanovanja, hiše, novogradnja ali adaptacija praviloma zahtevajo ogromna finančna sredstva. Statistika pravi, da je naše domovanje, v povprečju, eden največjih stroškov, ki jih imamo v življenju. Zato je osrednja tema, kako zbrati potrebni denar, povsem na mestu. Najeti kredit za stanovanje danes ni težavno. Tako je vsaj videti na prvi pogled, ko nas na vsakem koraku spremljajo reklame in ponudbe finančnih institucij.

Kupci nepremičnin lahko izbirajo med različnimi oblikami financiranja svojega nakupa. Prihranki staršev, babic in dedkov pa še kakšna zapuščina, so seveda med najbolj zaželenimi, a kaj, ko to običajno ne zadošča. Naslednji vir so dolgoročni stanovanjski krediti bank, hipotekarni krediti, finančni in operativni lizingi ...

Julija 1999 je Stanovanjski sklad Republike Slovenije ponudil novo obliko pridobivanja sredstev imenovano Nacionalna stanovanjsko varčevalna shema (v nadaljevanju: NSVS), ki je v osnovi namensko varčevanje, na podlagi katerega imajo varčevalci ob koncu varčevalne dobe možnost pridobitve dolgoročnega stanovanjskega kredita, po naprej znanih pogojih. Od takrat pa do danes se je pričelo že osem 5-letnih in 10-letnih varčevalnih shem, zaključilo pa sedem 5-letnih in štiri 10-letne sheme.

1.2 Namen, cilji in osnovne trditve diplomskega dela

Namen diplomske naloge je predstavitev Nacionalne stanovanjsko varčevalne sheme, njenih udeležencev, načinov in pogojev sodelovanja kot so bili na začetku in kot so se spreminjali skozi naslednje sheme. Prikazali bomo prednosti in slabosti varčevanja v NSVS ter primerjali pogoje kreditiranja, ki izhajajo iz NSVS, s pogoji pridobitve kredita pri poslovnih bankah.

Cilj diplomske naloge je ugotoviti uspešnost NSVS za posamezne udeležence, tako varčevalce kot poslovne banke.

Osnovne trditve, zastavljene v nalogi so, da je NSVS še vedno najbolj donosna oblika varčevanja zaradi fiksno določene obrestne mere ter dodane vsakoletne premije, ki jo prispeva država, medtem ko je pri kreditih zgodba ravno nasprotna, saj so se realne obrestne mere za stanovanjske kredite znatno znižale.

1.3 Predpostavke in omejitve

O NSVS, njenih pogojih in vplivih je bilo že veliko napisanega, saj gre nenazadnje za državni projekt. Publikacije, iz katerih smo črpali podatke za izdelavo te naloge, so javno dostopne, glede na hiter razvoj informatike pa so bile glavni vir podatkov spletne strani posameznih institucij.

Zaradi velikega števila poslovnih bank, ki ponujajo različne oblike financiranja za rešitev stanovanjskega problema, bomo omejili primerjavo financiranja na pogoje NSVS in pogoje ene od poslovnih bank.

1.4 Predvidene metode raziskovanja

S podatki, dostopnimi na spletnih straneh posameznih institucij, bomo izdelali primerjalno tabelo posameznih varčevalnih shem od prve iz leta 1999 do trenutno zadnje iz leta 2008. Z uporabo informativnih izračunov bomo primerjali pogoje kreditiranja po NSVS in ponudbo poslovne banke za istovrstne kredite.

Izvedli bomo anketo med naključno izbranimi 100 anketiranci, s katero bomo pridobili podatke o poznavanju NSVS, aktivni vključenosti v to obliko varčevanja, namenu porabe privarčevanih sredstev in odločitvah o (ne)najemu kredita po pogojih NSVS. Rezultate ankete bomo predstavili v obliki tabel in grafov.

2 NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA

2.1 Namensko varčevanje

Stanovanjska problematika je v Sloveniji aktualna vse od časa privatizacije družbenih stanovanj. Stanje v gospodarstvu in politične spremembe se odražajo tudi na stanovanjskem področju. V povezavi z nacionalnim stanovanjskim programom je vlada leta 1999 sprejela tudi nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (NSVS), ki je bila osnova pri reševanju stanovanjskega problema. Nacionalni stanovanjski program, ki je bil sprejet maja 2000, določa osnovne usmeritve stanovanjske politike v Sloveniji ter določa NSVS kot trajen projekt za spodbujanje dolgoročnega varčevanja v državi z namenom sčasoma zagotoviti zadosten obseg sredstev za ugodna stanovanjska posojila (Poročilo o izvajanju NSVS, SSRS). Zagotavljanje ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil kot vira financiranja stanovanjske gradnje skladno z nacionalnim stanovanjskim programom je bilo temeljno vodilo vlade, da je sprejela Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Frank, 2008, 24). Zakon o NSVS (v nadaljnjem besedilu: ZNSVS) je bil sprejet septembra 2000 in pravi, da je NSVS določena kot sistemska podlaga za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja in povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Nadalje pravi, da NSVS s sistemom državnih premij omogoča in zagotavlja državljanom ugodno dolgoročno varčevanje s pravico do nizko obrestovanih bančnih dolgoročnih posojil po pogojih tega zakona. Osnovni namen zakona je bil opredelitev javnega interesa na stanovanjskem področju in razvoj oskrbe s stanovanji ter s tem možnost pridobitve primerne stanovanjske in zagotovitev ustreznega stanovanjskega standarda z zagotavljanjem enake višine obrestnih mer za dolgoročno varčevanje in enake obrestne mere za najeta dolgoročna stanovanjska posojila na tej osnovi, vsem varčevalcem. Leta 2006 pa je bil razglašen Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (ZNSVS-A), ki že v prvem členu, s spremembo naslova zakona oznanja poglobljeno spremembo, in sicer se naslov zakona spremeni tako, da se glasi: »Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijam mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja« in v letu 2007 še dodatne spremembe in dopolnitve (ZNSVS-UPB2, Ur.l. RS, št. 96/07). Z ZNSVS-A so se spremenili tudi določeni pogoji varčevanja in kreditiranja po pogojih NSVS, ki jih bomo omenjali sproti.

2.2 Udeleženci v NSVS

V pogodbi o varčevanju v nacionalni varčevalni shemi so vključene naslednje stranke, ki prevzemajo različne pravice in obveznosti: država, Stanovanjski sklad RS (SSRS), banke in varčevalci.

2.2.1 Država in Stanovanjski sklad RS (SSRS)

Stanovanjski sklad RS, ki je javni sklad je bil ustanovljen s Stanovanjskim zakonom (Ur.l. RS 18/91-I, 19/91-I – popr., 9/94 – odločba US, 21/94, 22/94 – odločba US, 23/96, 24/96 – odločba US, 44/96 – odločba US, 1/00, 1/00 – odločba US in 29/2003 – odločba US) za financiranje nacionalnega stanovanjskega programa oziroma spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš (www.stanovanjskisklad-rs.si, 01.12.2012). Julija 1999 je država preko SSRS ponudila novo obliko pridobivanja sredstev imenovano Nacionalna stanovanjsko varčevalna shema (NSVS). Zakon o NSVS določa obveznost vsakoletnega javnega razpisa varčevanja v NSVS v obsegu, ki ga sprejme vlada RS in na podlagi katerega lahko banke pridobijo pravice za sklepanje varčevalnih pogodb. SSRS najprej objavi Razpis za izbor bank za sodelovanje v NSVS, v katerem določi splošne določbe, razpisne pogoje, kriterije za razdelitev in natečajni postopek. Po zaključenem razpisu za izbor bank pa objavi Javni poziv za dolgoročno varčevanje v NSVS, v katerem so navedene sodelujoče izbrane banke in pogoji NSVS, ki zajemajo varčevanje, premije, donosnost varčevanja, dolgoročno stanovanjsko posojilo in stroške ter rok za pričetek sklepanja varčevalnih pogodb. SSRS je tudi zavezan varčevalcem zagotoviti premijo, kot vzpodbudo za redno dolgoročno varčevanje po pogojih NSVS. Sredstva za premije se letno zagotavljajo iz sredstev SSRS in državnega proračuna.

»Država zagotavlja možnost varčevanja v NSVS z določitvijo obsega pravic za sklepanje pogodb o varčevanju v NSVS za vsako leto.« (5. člen ZNSVS). Vlada RS za vsak razpis pravic določi višino najnižjega prvega mesečnega obroka varčevanja v NSVS in pri tem upošteva višino mesečnega obroka predhodnih razpisov in letno stopnjo inflacije. Hkrati pa država spodbuja varčevanje v NSVS z zagotavljanjem sredstev v obliki premij varčevalcem.

2.2.2 Banke

Na podlagi javnega razpisa Stanovanjskega sklada RS banke pridobijo pravice za sklepanje varčevalnih pogodb. Banke, ki se lahko prijavijo na javni razpis SSRS, morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- imeti morajo veljavno dovoljenje za opravljanje bančnih storitev,
- v skladu s predpisi o bančništvu morajo imeti zagotovljeno poslovno mrežo za poslovanje s prebivalstvom in
- sprejemajo pogoje NSVS, kot jih določa ZNSVS, kar mora biti razvidno iz njihovih splošnih aktov.

Pravice za sklepanje varčevalnih pogodb so razdeljene na lote. En lot daje pravico banki za sklenitev varčevalne pogodbe z najnižjim mesečnim obrokom varčevanja v NSVS. V okviru posamezne varčevalne pogodbe lahko banka izkoristi več lotov, kadar je višina pogodbenega mesečnega obroka mnogokratnik mesečnega obroka.

2.2.3 Varčevalci

Varčevalec lahko začne dolgoročno varčevati v NSVS v okviru bankam razdeljenih pravic za sklepanje varčevalnih pogodb na podlagi Javnega poziva SSRS. Varčevalci morajo biti državljani RS ali državljani držav članic EU, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v RS, da se lahko vključijo v NSVS. Varčevalec se s podpisom varčevalne pogodbe zaveže, da bo redno varčeval celotno varčevalno dobo, po poteku varčevalne dobe pa bo pridobil pravico do vseh privarčevanih sredstev, ki zajemajo vplačila, obresti in premije ter pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila po pogojih NSVS. Obveznosti in pravice iz varčevalne pogodbe lahko varčevalec kadarkoli prenese na zakonca ali zunajzakonskega partnerja (v skladu s predpisi o zakonski zvezi), otroke ali vnuke.

2.3 Pogoji in način varčevanja ter kreditiranja

2.3.1 Pogoji varčevanja po NSVS

Varčevalna doba v NSVS po ZNSVS je 5 ali 10 let, z ZNSVS-A je postala bolj fleksibilna in traja najmanj 5 let in največ 10 let. Varčevalec lahko varčuje v višini mesečnega obroka ali v višini njegovega mnogokratnika, za kar se odloči ob podpisu varčevalne pogodbe. Varčevalec lahko pogodbene mesečne obroke vplačuje redno mesečno ali enkrat letno v višini dvanajstih mesečnih obrokov. ZNSVS določa tudi način vplačevanja pogodbenih mesečnih obrokov, in sicer:

- v primeru mesečnih vplačil pogodbenih mesečnih obrokov plača prvi obrok ob podpisu varčevalne pogodbe, naslednje pa vsak mesec do konca meseca do izteka varčevalne pogodbe,
- v primeru enkratnih letnih vplačil v skupni višini 12 pogodbenih mesečnih obrokov plača prvih 12 obrokov ob podpisu varčevalne pogodbe in nato vsakič 12 obrokov do konca vsakega prvega meseca vsakega varčevalnega leta.

Varčevalec lahko spremeni način vplačevanja iz mesečnega v letnega in obratno katerokoli varčevalno leto. O spremembi vplačevanja mora banko obvestiti najmanj en mesec pred nastopom novega varčevalnega leta.

V okviru posameznega varčevalnega leta lahko varčevalec vplača poljubno število obrokov tudi vnaprej pod pogojem, da je v pogodbenem letu vplačanih najmanj 12 obrokov. V celotni varčevalni dobi lahko varčevalec zamudi s plačilom obroka največ enkrat pri varčevalni dobi 5 let in največ dvakrat nezaporedno pri varčevalni dobi 10 let. Posledica neizpolnitve četne obveznosti vplačevanja je izguba premije SSRS.

Premija po ZNSVS je znesek, ki letno pripada varčevalcu v NSVS kot vzpodbuda za redno dolgoročno varčevanje po pogojih NSVS. Znesek letne premije je enak višini enega pogodbenega mesečnega obroka varčevanja oziroma $1/12$ enkratnega letnega vplačila 12 pogodbenih mesečnih obrokov v okviru 5-letne varčevalne dobe oziroma 1,25 pogodbenega mesečnega obroka oziroma $1/12$ enkratnega letnega vplačila 12 pogodbenih mesečnih

obrokov v okviru 10-letne varčevalne dobe. Za izplačilo premije varčevalec ne potrebuje nobenega dokazila o predvideni porabi sredstev.

Po ZNSVS-A je za vsakoletno nakazilo premije dovolj, da varčevalec vplača 10 od 12-ih pogodbenih mesečnih obrokov, vendar se višina premije spremeni in po novem znaša polovico pogodbenega mesečnega obroka, varčevalec pa je upravičen do izplačila premije le, če predloži dokazilo o namenski porabi privarčevanih sredstev oziroma najame stanovanjsko posojilo.

Obrestna mera, po kateri se plemenitijo privarčevana sredstva po varčevalnih pogodbah znaša:

- po ZNSVS: TOM + 1,65% - za 5 letno varčevalno dobo
 TOM + 3,00% - za 10 letno varčevalno dobo

- po ZNSVS-A: 3,20% - za varčevalno dobo najmanj 5 let in največ 10 let
(obrestna mera se usklajuje enkrat letno z gibanjem cen v višini 75% tržne donosnosti
dolgoročnih državnih obveznic)

Po ZNSVS lahko varčevalec po izteku varčevalne dobe prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi, ki zajemajo vsa pogodbeno vplačila, pripisano revalorizacijo in obresti ter nakazane premije. Po ZNSVS-A lahko varčevalec razpolaga s privarčevanimi sredstvi v 15 dneh po izteku varčevalne pogodbe, za privarčevana sredstva pa štejejo vsa pogodbeno vplačila in obresti, brez nakazanih premij. Premije pripadajo tistemu varčevalcu, ki v roku dveh let po izteku varčevalne dobe, privarčevana sredstva porabi za namene določene z ZNSVS-A. V kolikor varčevalec v pogodbeno določenem roku ne dokaže namena porabe privarčevanih sredstev oziroma ne izkaže namena najema posojila, mora banka znesek sredstev, enak višini plačanih premij po tej varčevalni pogodbi, vrniti SSRS.

Varčevalec lahko od varčevalne pogodbe tudi odstopi, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, in sicer:

- pri odstopu pred enim letom varčevanja – obresti kot za vloge na vpogled
- pri odstopu po enem letu varčevanja – obresti v pogodbeni višini.

V primeru odstopa od varčevalne pogodbe, varčevalec tudi ni več upravičen do premij, ki jih je prejel v času varčevanja. Banka mu jih razknjiži in vrne SSRS, SSRS pa jih nakaže v integralni proračun RS.

2.3.2 Pogoji kreditiranja po NSVS

Varčevalec, ki je redno varčeval celo varčevalno dobo in pridobil vse premije, pridobi pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila. Višina posojila, ki ga zagotavlja banka varčevalcu, potencialnemu posojilojemalcu, je najmanj dvojni znesek privarčevanih sredstev, vendar pod pogojem, da je le-ta kreditno sposoben v skladu z veljavnimi predpisi in poslovno politiko banke.

Dolgoročna stanovanjska posojila, do katerega ima pravico varčevalec po ZNSVS, so strogo namenska. Porabijo se lahko samo za:

- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše,
- gradnjo individualne stanovanjske hiše,
- rekonstrukcijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
- adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše,
- nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše,
- plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča,
- plačilo projektne dokumentacije v zvezi s prej navedenimi nameni,
- poplačilo že najetih posojil za prej navedene namene.

ZNSVS-A omogoča posojilojemalcu, ki namensko porabi privarčevana sredstva, izplačilo posojila v višini največ 30%, v gotovini.

Banka zagotavlja možnost najema posojila po pogojih NSVS, vendar najkasneje v roku enega leta po izpolnitvi pogojev (po ZNSVS) oziroma dveh letih po izpolnitvi pogojev (po ZNSVS-A). Odplačilna doba posojila je enaka dvojnemu številu let varčevanja, to je 10 oziroma 20 let. Realne obrestne mere, določene po 28. členu ZNSVS so:

- 2,45% letno – za posojila na 10 let
- 3,80% letno – za posojila na 20 let.

Obrestne mere za posojila po ZNSVS-A so enake obrestnim meram za varčevanje, povečane za eno odstotno točko, kar znaša 4,20% letno, doba kreditiranja pa je najmanj 10 let oziroma največ 20 let.

Po ZNSVS banka ne sme zaračunavati dodatnih stroškov za odobritev in sklenitev posojilne pogodbe ter vodenje kredita, posojilojemalec pa mora posojilo ustrezno zavarovati v skladu s poslovno politiko banke.

2.3.3 Pogoji kreditiranja poslovnih bank

Produkt SSRS, NSVS, je bil lansiran na slovenski trg v času visokih obrestnih mer. Namen NSVS je bil doseči privlačno varčevanje po visokih obrestnih merah ter možnost dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja z le 0,80% višjo obrestno mero, kot je bila določena za varčevanje. V primerjavi z varčevalnimi ponudbami poslovnih bank, se je varčevanje po pogojih NSVS izkazalo za izjemno donosno, saj se pogodbeni obrestni meri kljub nadaljnjemu padanju tržnih depozitnih obrestnih mer ni spreminjala.

Slika pa je povsem drugačna na strani kreditiranja. Tržne obrestne mere za kredite so sčasoma začele padati, TOM (temeljna obrestna mera) je postala zgodovina, nadomestila sta jo Euribor in Libor, ki sta skupaj s pribitkom (realno obrestno mero), ponujala ugodnejše zadolževanje prebivalstva. Slabost dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja se je pokazala tudi pri ročnosti. Posojilojemalci lahko po pogojih NSVS najemajo kredite za dobo največ 10 let po 5-letni varčevalni shemi in 20 let po 10-letni varčevalni shemi, poslovne banke pa na trgu ponujajo dolgoročne stanovanjske kredite z odplačilno dobo do 30 let, brez pogoja predhodnega varčevanja za določen namen. Kljub temu, da lahko, po pogojih NSVS, posojilojemalec najame posojilo v najmanj dvakratnem znesku privarčevanih sredstev in so nekatere banke, sodelujoče v NSVS ponudile tudi 210 – 230% znesek kredita na privarčevana sredstva, so v večini primerov ta sredstva zadostovala kvečjemu za kakšno adaptacijo ali rekonstrukcijo ali za nakup kakšne manjše nepremičnine izven velikih mest. Za nakup dostojnega stanovanja, primerne za mlado družino, se je bilo treba še dodatno zadolžiti. Če je to seveda omogočala kreditna sposobnost posojilojemalca. S spremembo Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (iz ZNSVS v ZNSVS-A), ki od bank zahteva vračilo premij za varčevalce, ki se ne odločijo za posojilo, so poslovne banke dobile še dodatno spodbudo za povečanje svoje ponudbe stanovanjskega kreditiranja. Banke so tako

svojim varčevalcem ponudile ugodnejše pogoje, kot jih določa NSVS, tako glede ročnosti, višine posojila kot obrestnih mer.

2.3.3.1 Premostitveni krediti

Že samo ime bančnega produkta – premostitveni kredit – pove, da gre za začasno zagotavljanje sredstev za izpolnitev denarnih obveznosti (SSKJ – http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?expression=denar&hs=876&name=sskj_testa, 884, 10.12.2012). Osnovni pogoj za pridobitev premostitvenega kredita je zagotovitev prvovrstnega zavarovanja. V bančni praksi so to vezane (depozitne) vloge prebivalstva oziroma podjetij, v našem primeru varčevalne pogodbe iz naslova NSVS. Banke, ki so sodelovale v NSVS (www.dbs.si, 10.12.2012), so svojim varčevalcem, že pred iztekom varčevalnih pogodb ponujale tovrstne kredite. Višina posameznega kredita je bila odvisna od zneska privarčevanih sredstev, doba pa praviloma kratkoročna (do enega leta) oziroma do izteka varčevalne pogodbe. Za privarčevana sredstva so šteli vplačani pogodbeni mesečni obroki, po preteku enega leta rednega varčevanja še pogodbene obresti, po preteku sedmih let varčevanja (pri 10-letnih varčevalnih pogodbah) pa tudi prejete premije. Banke so za tovrstne kredite ponudile posebno, ugodnejšo obrestno mero ter nižje stroške odobritve kredita. Premostitveni kredit (glavnica in obresti) se je poplačal ob izteku varčevalne pogodbe, iz zbranih sredstev po tej varčevalni pogodbi. Namen porabe sredstev, pridobljenih s tem kreditom, ni bil nujno specificiran, varčevalcem je le omogočil predčasno uporabo privarčevanih sredstev, seveda pa so lahko varčevalci do konca varčevalne dobe še vedno redno vplačevali pogodbene mesečne obroke.

2.3.3.2 Preoblikovanje obrestnih mer za istovrstne kredite

Vlada RS je junija 2002 potrdila spremembe zakona o predpisani obrestni meri zamudnih obresti in temeljni obrestni meri (TOM). S tem je bil izveden prehod na obrestni nominalizem, torej uporabo nominalne obrestne mere za vse finančne instrumente z ročnostjo do enega leta, sčasoma pa naj bi se ukinila tudi zakonska ureditev TOM in s tem povezana indeksacija obrestnih mer, kar bi pripomoglo k hitrejšemu zniževanju inflacije (pogoji za priključitev Slovenije EU in EMU). Z uvedbo kratkoročnih nominalnih obrestnih mer so banke aktivno pristopile k procesu zniževanja realnih obrestnih mer. Nov zakon je tudi predvidel, da se za določitev spremenljivih obrestnih mer (za obdobja nad enim letom) poleg

uporabe dosedanje TOM uporabijo tudi druge tržne obrestne mere, npr. Sitibor, Euribor in Libor, ki predstavljajo medbančno obrestno mero, medtem ko je TOM letna obrestna mera za ohranjanje vrednosti denarnih obveznosti in terjatev v domačem denarju (www.nkbm.si/html/poslovanje/obresti/slovarcek.html , z dne 22.12.2006).

S preoblikovanjem obrestnih mer so se začele pojavljati tudi razlike med kreditiranjem po pogojih NSVS in ponudbo dolgoročnih stanovanjskih posojil posameznih poslovnih bank.

2.3.3.3 Primerjava kreditnih izračunov po pogojih NSVS in pogojih poslovne banke

V mesecu decembru 2012 se je zaključila četrta 10-letna varčevalna shema. Varčevalci, ki so redno mesečno ali letno vplačevali pogodbene obroke, so ob zaključku varčevalne pogodbe pridobili tudi pravico do najema dolgoročnega stanovanjskega kredita po pogojih NSVS.

V nadaljevanju bomo prikazali dva informativna izračuna kreditiranja na 20 let, in sicer po pogojih NSVS, veljavnih ob sklenitvi varčevalne pogodbe v letu 2002 ter po pogojih ene od poslovnih bank (vir: spletna stran DBS d.d., javno objavljene obrestne mere in Tarifa), na dan 15.12.2012.

• privarčevana sredstva po 10 – letni shemi:	10.683,96 EUR
• faktor kreditiranja poslovne banke:	2,2
• maksimalni možni znesek kredita:	23.504,71 EUR
• informativni izračun po pogojih NSVS:	
- glavnica:	23.500,00 EUR
- obrestna mera:	TOM + 3,80%
- SEOM:	6,83%
- stroški odobritve:	0,00 EUR
- zavarovanje pri zavarovalnici:	833,79 EUR
- način odplačevanja:	mesečno, anuitetno
- višina mesečne anuitete:	170,30 EUR
- predvideni znesek odplačila:	41.705,79 EUR

- **informativni izračun po pogojih poslovne banke:**
 - glavnica: 23.500,00 EUR
 - obrestna mera: 6 mesečni Euribor + 3,10%
 - SEOM: 3,75%
 - stroški odobritve: 0,00 EUR
 - zavarovanje pri zavarovalnici: 662,48 EUR
 - način odplačevanja: mesečno, anuitetno
 - višina mesečne anuitete: **135,31 EUR**
 - predvideni znesek odplačila: **33.136,88 EUR**

Informativna izračuna kažeta, da je najem posojila po pogojih NSVS, ki so veljali za 10 letne varčevalne pogodbe, sklenjene leta 2002, bistveno dražji od ponudbe kreditov kot jih trenutno ponuja poslovna banka.

2.4 Prednosti in slabosti varčevanja v NSVS

2.4.1 Vpliv NSVS na poslovanje bank

Nastanek NSVS so vseskozi spremljale tudi banke. Svoje sodelovanje so utemeljevale z obstoječo bančno mrežo, ustrezno tehnologijo in kadrom. V nastajajoči shemi so videle možnost pridobivanja novih komitentov, saj bo varčevalec, ki se bo odločil za 10 – letno varčevalno pogodbo in po njenem izteku za 20 – letno kreditiranje, z banko sodeloval vsaj 30 let. V kolikor sam ne bo izkoristil možnosti pridobitve ugodnega posojila in bo to možnost prenesel na drugo (pogodbeno določeno) osebo, bo banka pridobila spet novega komitenta, kateremu bo poleg ugodnega stanovanjskega posojila ponudila še druge, bolj donosne bančne produkte. S sklenitvijo varčevalnih pogodb so banke pridobile tudi dodatna in kvalitetnejša likvidnostna sredstva (spreminjanje vpoglednih hranilnih vlog v dolgoročne vezane vloge) in s tem nekajletni kreditni potencial. Na poslovanje bank je pozitivno vplivala tudi odprava obvezne rezerve pri varčevanju v NSVS, za kar se je odločila Banka Slovenije na podlagi argumentov poslovnih bank. Oblikovanje obveznih rezerv pomeni za banke manj razpoložljivih sredstev za investiranje, kar posledično zmanjšuje celotno donosnost banke (Kraljič, 2003, 32).

2.4.2 Vpliv NSVS na cene stanovanj

S primerjavo skupne rasti cen v dveh obdobjih, in sicer pred uvedbo NSVS leta 1999 in štiri leta po njej, ugotovimo, da kljub uvedbi NSVS po letu 1999 cene stanovanj niso rasle hitreje kot sicer, ampak se je rast celo nekoliko upočasnila. Podatki, ki so dostopni od leta 1995 kažejo, da so cene stanovanj (različne kvadrature) od leta 1995 do 1999 zrasle za 21% - 44%, med shemo, od leta 1999 do 2005 pa za 32% - 38% (Vuković, 2005, 10).

Pred iztekom prve (5-letne) varčevalne sheme leta 2004 se je pogosto pojavljalo vprašanje, kakšen bo vpliv NSVS na cene stanovanj. Pojavljale so se napovedi, da bo na nepremičninskem trgu prišlo do šoka, saj se bo na trgu pojavila večja količina namensko privarčevanega denarja, varčevalci pa bodo na veliko posegli po ugodnih dolgoročnih posojilih, po pogojih NSVS. SSRS je med varčevalci izvedel anketo, ki je pokazala na veliko povpraševanje po stanovanjih v letih 2004 in 2005. Glede na dano ponudbo, ki je letno zmogla komaj 1000 stanovanj, bi takšno povpraševanje vplivalo na cene nepremičnin, zato je SSRS razvil strategijo investiranja v stanovanjsko gradnjo. V partnerstvu z občinami je do leta 2007 sklenil zgraditi okoli 5900 tržnih in najemnih stanovanj ter jih ponuditi v prvi vrsti varčevalcem NSVS, po bistveno nižjih cenah (brošura SSRS, 2003).

Gibanje cen stanovanj je odvisno od številnih dejavnikov, ki vplivajo na ponudbo in povpraševanje ter so težko merljivi. Varčevalci se lahko za najem posojila odločijo v roku enega do dveh let ali pa nikoli. Glede na to, da so bančna posojila postala v določenem obdobju ugodnejša od posojil po pogojih NSVS, lahko varčevalci odločitev o morebitnem nakupu nepremičnine in s tem najemu posojila preložijo za še daljši čas. Hkrati pa obstaja možnost, da se del varčevalcev vseeno odloči za investicijo v nepremičnino, vanjo vloži privarčevana sredstva in izkoristi možnost ugodnega posojila (po pogojih NSVS ali najugodnejše banke) ter s tem povzroči kratkotrajen dvig cen.

Z začetkom svetovne nepremičninske krize se je ponudba nepremičnin povečala, hkrati pa se je zmanjšala kupna moč prebivalstva, banke so zaostrele pogoje kreditiranja in povpraševanje se je zmanjšalo. Zmanjšalo se je tudi povpraševanje po varčevalnih pogodbah NSVS, kar pa na gibanje cen nepremičnin, poleg vseh ostalih dejavnikov ni imelo pretiranega vpliva. Torej lahko sklepamo, da je vpliv NSVS na cene nepremičnin razmeroma majhen.

3 VSEBINA IN POGOJI NSVS OD 1999 DO 2008

3.1 NSVS med leti 1999 in 2006

POGOJI	ZAKON NSVS (sprejet leta 2000)
Varčevalna doba	5 in 10 let
Vplačilo obrokov	Letno 12 mesečnih obrokov
Obrestna mera varčevanja	TOM + 1,65% (f) - 5 letno varčevanje TOM + 3,00% (f) - 10 letno varčevanje
Premija	5 letno varčevanje – v višini enega mesečnega obroka 10 letno varčevanje – v višini 1,25 mesečnega obroka
Dokazila za izplačilo premije	Varčevalcu pripada premija brez dokazila .
Iztek varčevanja	Po izteku varčevalne pogodbe, varčevalec prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi. Za privarčevana sredstva štejejo vsa vplačila po pogodbi, pripadajoče premije za celotno varčevalno dobo, pripisana revalorizacija in obresti.
Obrestna mera kredita	TOM + 2,45% (f) - kredit na 10 let TOM + 3,80% (f) - kredit na 20 let

Tabela 1: pogoji NSVS po ZNSVS, 2000
Vir: Zakon o NSVS

Tabela 1 nam prikazuje pogoje varčevanja in kreditiranja po NSVS, kot je bila zastavljena v osnovi: fiksno določena varčevalna doba, točno določeno število pogodbenih obrokov, obrestna mera je vezana na TOM, višina premije in pogoj za izplačilo je privlačnejši, privarčevana sredstva so izplačljiva brez pogojev, obrestne mere kreditiranja so vezane na TOM, razlika v višini OM za varčevanje in OM za kreditiranje je 0,80%.

3.2 NSVS med leti 2006 in 2008

POGOJI	Spremembe in dopolnitve zakona NSVS od leta 2006 naprej
Varčevalna doba	Doba je fleksibilnejša in traja najmanj 5 let in največ 10 let.
Vplačilo obrokov	Za vsakoletno nakazilo premije je dovolj deset od dvanajstih vplačanih obrokov.
Obrestna mera varčevanja	3,20% (f) – najmanj 5 let in največ 10 let Obrestna mera se enkrat letno uskladi z gibanjem cen v višini 75% tržne donosnosti dolgoročnih državnih obveznic.
Premija	Najmanj 5 let in največ 10 let, v višini polovičnega mesečnega obroka .
Dokazila za izplačilo premije	Varčevalcu pripada premija, če predloži dokaz o namenski porabi privarčevanih sredstev ali najame posojilo.
Iztek varčevanja	Varčevalci lahko razpolagajo s privarčevanimi sredstvi v 15 dneh po izteku varčevalne pogodbe. Za privarčevana sredstva štejejo vsa vplačila po pogodbi in obresti, brez premij.
Obrestna mera kredita	4,20% (f) – najmanj 10 let in največ 20 let Obrestne mere za posojila so enake obrestnim meram za varčevanje, povečane za eno obrestno točko .

Tabela 2: pogoji ZNSVS-A, 2006
Vir: Zakon o NSVS

Tabela 2 nam prikazuje pogoje varčevanja in kreditiranja po pogojih NSVS, po sprejetih spremembah in dopolnitvah ZNSVS: fleksibilnejša varčevalna doba, pogoji za nakazilo premije so milejši, obrestna mera za varčevanje je fiksna in se letno usklajuje, premija za redno varčevanje je nižja in varčevalcu pripada samo pod določenimi pogoji, privarčevana sredstva zajemajo manj postavk in niso izplačljiva takoj, obrestna mera kreditiranja je fiksna, razlika v višini OM za varčevanje in OM za kreditiranje je 1,00%.

4 PRIMERJAVA POSAMEZNIH RAZPISOV NSVS OD LETA 1999 DO 2008

V prvo, drugo in tretjo varčevalno shemo NSVS je bilo vključenih 12 slovenskih bank, v četrto 13, v peto 12, v šesto 7, v sedmo 8 in v osmo 4 slovenske banke.

4.1 Primerjava sklenjenih varčevalnih pogodb v NSVS in odstopov na dan 31.12.2010

Razpis	Število vseh pogodb	Število lotov	Povprečno število lotov na pogodbo	Število odstopov	Število zaključenih pogodb	Število aktivnih pogodb
1 - 1999	26.689	50.938	2,3	4.880	21.807	2
2 - 2000	15.463	25.319	2,0	2.600	12.859	4
3 - 2001	16.221	24.157	1,8	2.976	12.313	932
4 - 2002	17.067	23.213	1,7	3.667	12.477	923
5 - 2003	17.524	23.621	1,7	3.753	12.604	1.167
6 - 2006	7.674	11.305	1,9	1.797	/	5.877
7 - 2007	2.056	3.278	2,0	413	/	1.643
8 - 2008	557	1.318	2,6	42	/	513
SKUPAJ	103.251	163.149	2,0	20.128	72.060	11.061

Tabela 3: primerjava sklenjenih varčevalnih pogodb v NSVS

Vir: SSRS

Iz tabele 3 je razvidno, da se je število zaključenih varčevalnih pogodb iz razpisa v razpis zmanjševalo, v letih, kjer je razvidno povišanje števila pogodb pa se kaže manjše število porabljenih lotov (povprečno 1,7 lota na pogodbo), kar kaže na očitno zmanjšanje zanimanja prebivalstva za sklepanje varčevalnih pogodb po pogojih NSVS (www.stanovanjskisklad-rs.si, odgovor na novinarsko vprašanje o projektu NSVS z dne 24.05.2011 in 08.09.2011).

5 RAZISKAVA: ANKETNI VPRAŠALNIK MED VARČEVALCI NSVS

5.1 Izvedba vprašalnika

Za pridobitev podatkov, ki smo jih potrebovali v svoji raziskavi, smo izbrali pisno obliko vprašalnika. V anketi smo zastavili 12 vprašanj, ki se navezujejo na temo diplomske naloge. Vprašanja se nanašajo na splošno poznavanje NSVS, aktivni vključenosti v to obliko varčevanja, namenu porabe privarčevanih sredstev in odločitvah o (ne)najemu kredita po pogojih NSVS.

5.2 Izvedba anketiranja

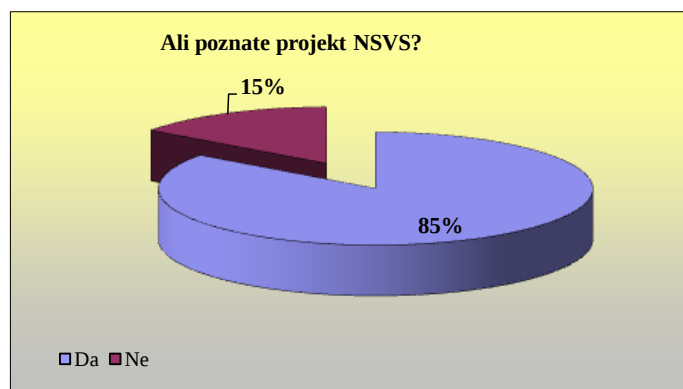
Anketo smo opravili z naključno izbranimi fizičnimi osebami. Z anketiranjem smo zaključili, ko smo porabili vseh 100 anketnih vprašalnikov. Zbrane podatke smo statistično obdelali in jih predstavili v obliki tabel in grafov.

5.3 Analiza in obdelava podatkov ter prikaz rezultatov

1. vprašanje: Ali poznate projekt NSVS?

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Da	85
Ne	15
Skupaj	100

Tabela 4: Ali poznate projekt NSVS?
Vir: lastna raziskava



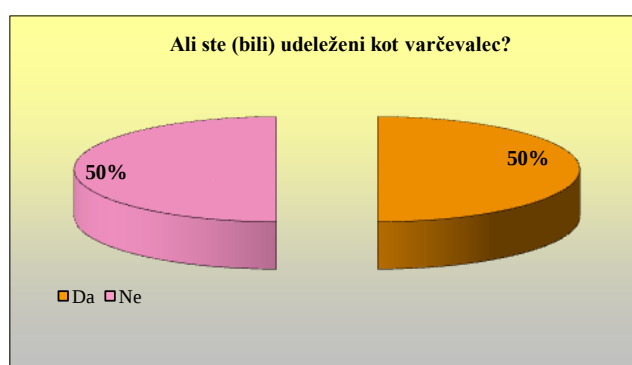
Graf 1: Ali poznate projekt NSVS?
Vir: Tabela 4

Iz odgovorov na prvo vprašanje je razvidno, da 85 od 100 anketirancev pozna projekt NSVS, torej 85%.

2. vprašanje: Ali ste (bili) udeleženi kot varčevalec?

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Da	50
Ne	50
Skupaj	100

Tabela 5: Ali ste (bili) udeleženi kot varčevalec?
Vir: lastna raziskava



Graf 2: Ali ste (bili) udeleženi kot varčevalec?
Vir: Tabela 5

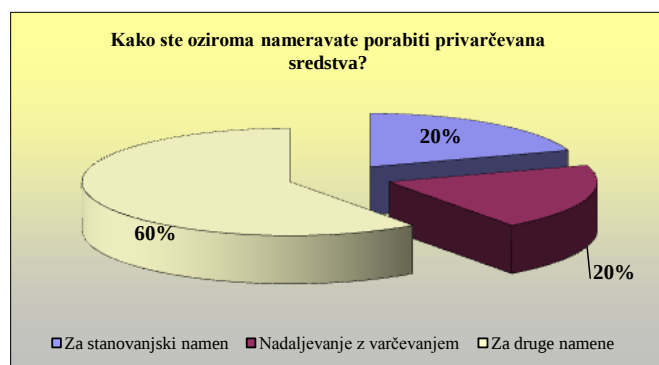
Iz odgovorov na drugo vprašanje je razvidno, da je (bilo) 50 od 100 anketirancev udeleženih kot varčevalcev, torej 50%.

3. vprašanje: Kako ste oziroma nameravate porabiti privarčevana sredstva?

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Za stanovanjski namen	10
Nadaljevanje z varčevanjem	10
Za druge namene	30
Skupaj	50

Tabela 6: Kako ste oziroma nameravate porabiti privarčevana sredstva?

Vir: lastna raziskava



Graf 3: Kako ste oziroma nameravate porabiti privarčevana sredstva?

Vir: Tabela 6

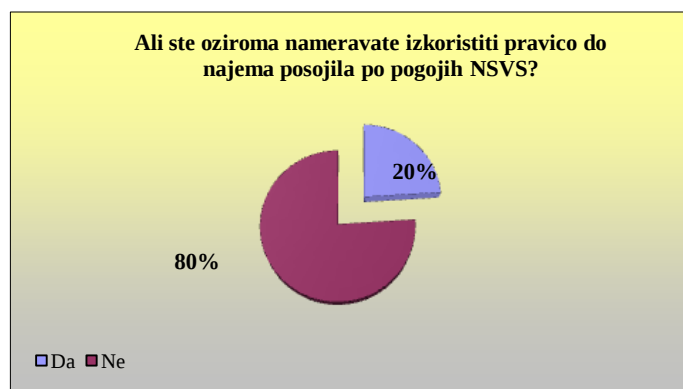
Iz odgovorov na tretje vprašanje je razvidno, da 10 (20%) od 50 anketirancev, ki so bili udeleženi kot varčevalci, namerava privarčevana sredstva porabiti za stanovanjski namen, 10 anketirancev (20%) za nadaljevanje z varčevanjem in 30 anketirancev (60%) za druge namene.

4. vprašanje: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do posojila po pogojih NSVS?

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Da	12
Ne	38
Skupaj	50

Tabela 7: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do najema posojila po pogojih NSVS?

Vir: lastna raziskava



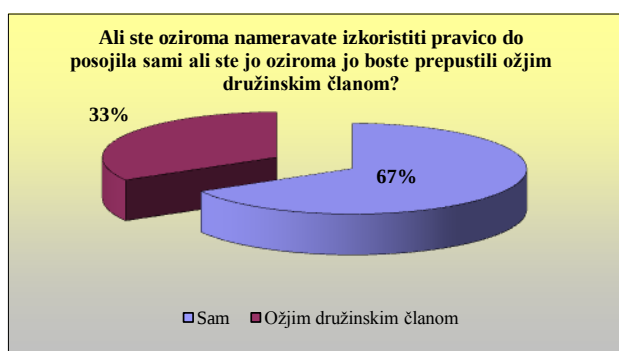
Graf 4: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do najema posojila po pogojih NSVS?
Vir: Tabela 7

Iz odgovorov na četrto vprašanje je razvidno, da 12 (20%) od 50 anketirancev, ki so bili udeleženi kot varčevalci, je oziroma namerava izkoristiti pravico do najema posojila po pogojih NSVS, 38 anketirancev (80%) pa te pravice ni oziroma ne namerava izkoristiti.

5. vprašanje: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do posojila sami ali ste jo oziroma jo boste prepustili ožjim družinskim članom?

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Sam	8
Ožjim družinskim članom	4
Skupaj	12

Tabela 8: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do posojila sami ali ste jo oziroma jo boste prepustili ožjim družinskim članom?
Vir: lastna raziskava



Graf 5: Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do posojila sami ali ste jo oziroma jo boste prepustili ožjim družinskim članom?
Vir: Tabela 8

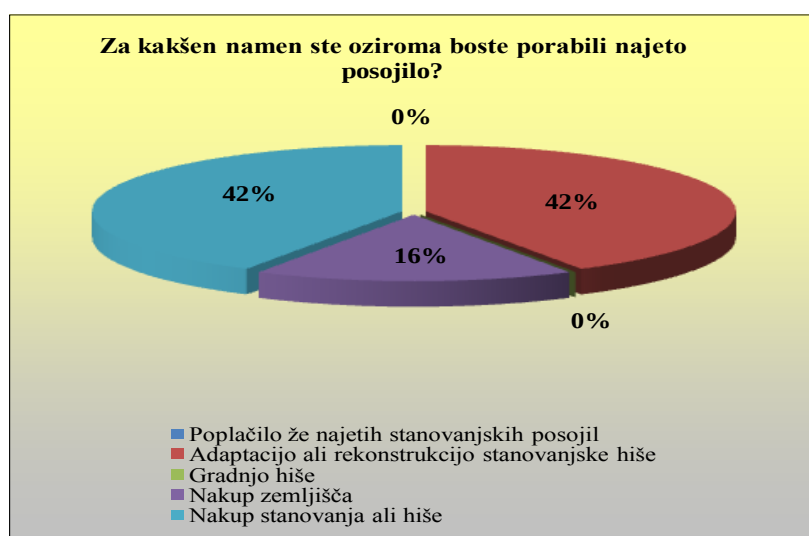
Iz odgovorov na peto vprašanje je razvidno, da 8 (67%) od 12 anketirancev, ki so ali nameravajo izkoristiti pravico do najema posojila po pogojih NSVS, le – to so ali nameravajo izkoristiti sami, 4 (33%) pa so ali bodo pravico prepustili ožjim družinskim članom.

6. vprašanje: Za kakšen namen ste oziroma boste porabili najeto posojilo?

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Poplačilo že najetih stanovanjskih posojil	0
Adaptacijo ali rekonstrukcijo stanovanjske hiše	5
Gradnjo hiše	0
Nakup zemljišča	2
Nakup stanovanja ali hiše	5
Skupaj	12

Tabela 9: Za kakšen namen ste oziroma boste porabili najeto posojilo?

Vir: lastna raziskava



Graf 6: Za kakšen namen ste oziroma boste porabili najeto posojilo?

Vir: Tabela 9

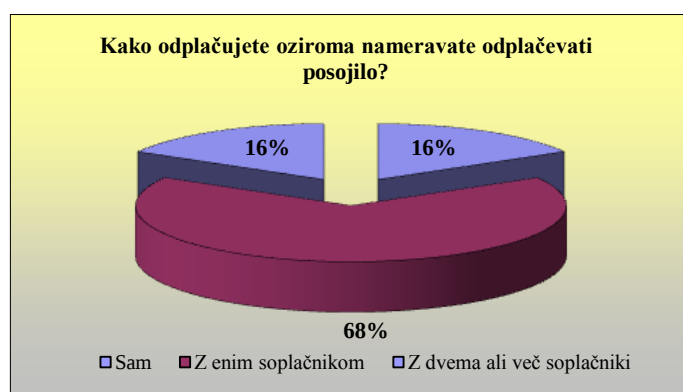
Iz odgovorov na šesto vprašanje je razvidno, da je oziroma bo 5 (42%) od 12 anketirancev, posojilo porabilo za adaptacijo ali rekonstrukcijo stanovanjske hiše, 2 (16%) za nakup zemljišča in 5 (42%) za nakup stanovanja ali hiše.

7. vprašanje: Kako odplačujete oziroma nameravate odplačevati posojilo?

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Sam	2
Z enim soplačnikom	8
Z dvema ali več soplačniki	2
Skupaj	12

Tabela 10: Kako odplačujete oziroma nameravate odplačevati posojilo?

Vir: lastna raziskava



Graf 7: Kako odplačujete oziroma nameravate odplačevati posojilo?

Vir: Tabela 10

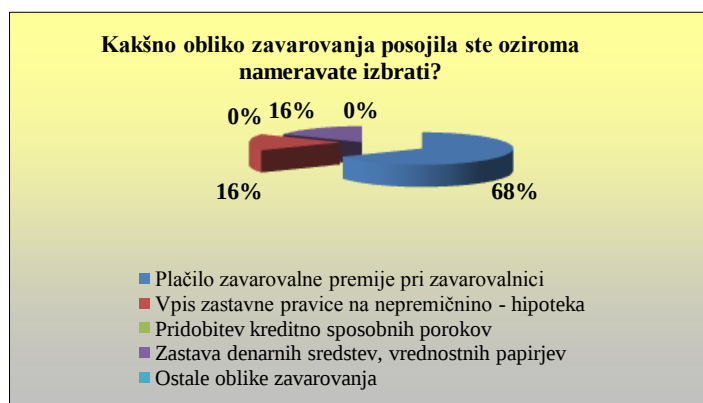
Iz odgovorov na sedmo vprašanje je razvidno, da sta oziroma bosta 2 (16%) od 12 anketirancev, posojilo odplačevala oziroma nameravata plačevati sama, 8 (68%) jih odplačuje ali namerava odplačevati z enim soplačnikom, 2 (16%) pa z dvema ali več soplačniki.

8. vprašanje: Kakšno obliko zavarovanja posojila ste oziroma nameravate izbrati?

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Plačilo zavarovalne premije pri zavarovalnici	8
Vpis zastavne pravice na nepremičnino - hipoteka	2
Pridobitev kreditno sposobnih porokov	0
Zastava denarnih sredstev, vrednostnih papirjev	2
Ostale oblike zavarovanja	0
Skupaj	12

Tabela 11: Kakšno obliko zavarovanja posojila ste oziroma nameravate izbrati?

Vir: lastna raziskava



Graf 8: Kakšno obliko zavarovanja posojila ste oziroma nameravate izbrati?

Vir: Tabela 11

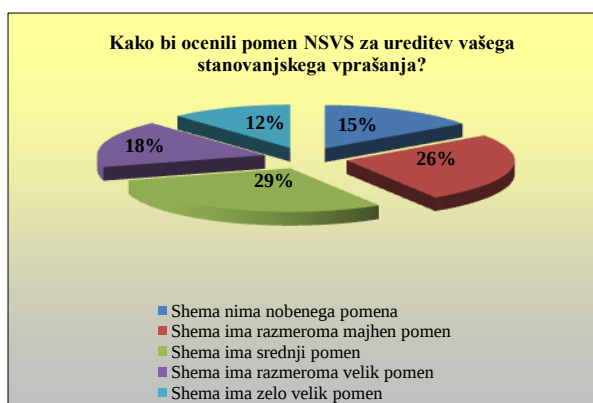
Iz odgovorov na osmo vprašanje je razvidno, da je oziroma namerava 8 (68%) od 12 anketirancev, posojilo zavarovati s plačilom zavarovalne premije pri zavarovalnici, 2 (16%) z vpisom zastavne pravice na nepremičnini – hipoteko in 2 (16%) s pridobitvijo kreditno sposobnih porokov.

9. vprašanje: Kako bi ocenili pomen NSVS za ureditev vašega stanovanjskega vprašanja?

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Shema nima nobenega pomena	13
Shema ima razmeroma majhen pomen	22
Shema ima srednji pomen	25
Shema ima razmeroma velik pomen	15
Shema ima zelo velik pomen	10
Skupaj	85

Tabela 12: Kako bi ocenili pomen NSVS za ureditev vašega stanovanjskega vprašanja?

Vir: lastna raziskava



Graf 9: Kako bi ocenili pomen NSVS za ureditev vašega stanovanjskega vprašanja?

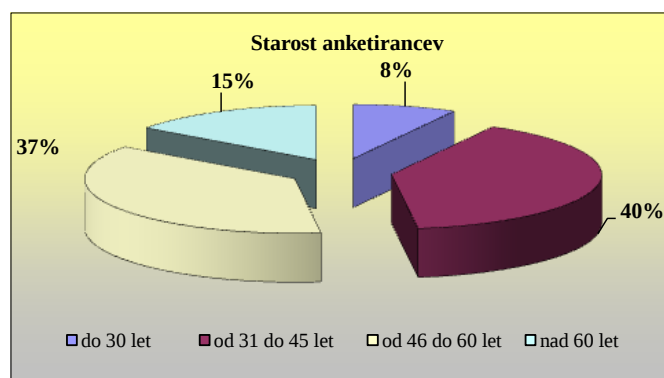
Vir: Tabela 12

Iz odgovorov na deveto vprašanje je razvidno, da 13 (15%) od 85 anketirancev, ki poznajo projekt NSVS, meni, da shema nima nobenega pomena, 22 (26%) jih meni, da ima razmeroma majhen pomen, 25 (29%) jih meni, da ima shema srednji pomen, 15 (18%) jih meni, da ima razmeroma velik pomen, 10 (12%) pa jih meni, da ima shema zelo velik pomen.

10. vprašanje: Starost

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
do 30 let	8
od 31 do 45 let	40
od 46 do 60 let	37
nad 60 let	15
Skupaj	100

Tabela 13: Starost
Vir: lastna raziskava



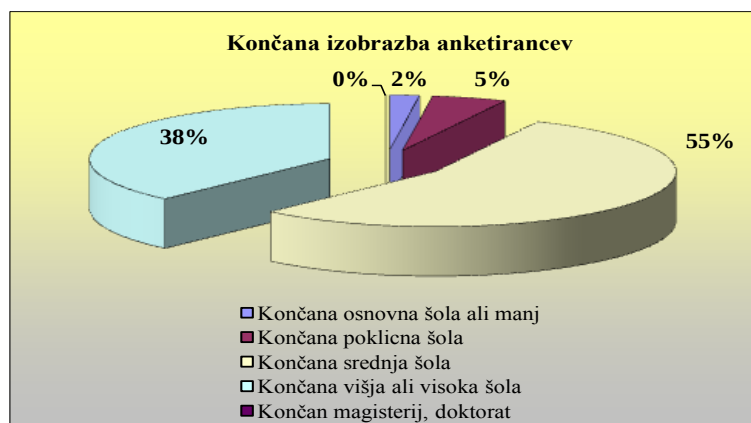
Graf 10: Starost
Vir: Tabela 13

Iz odgovorov na deseto vprašanje je razvidno, da 8 od 100 anketirancev starih do 30 let, 40 jih je starih med 31 in 45 let, 37 jih je starih med 46 in 60 let, 15 ima nad 60 let.

11. vprašanje: Izobrazba

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
Končana osnovna šola ali manj	2
Končana poklicna šola	5
Končana srednja šola	55
Končana višja ali visoka šola	38
Končan magisterij, doktorat	0
Skupaj	100

Tabela 14: Izobrazba
Vir: lastna raziskava



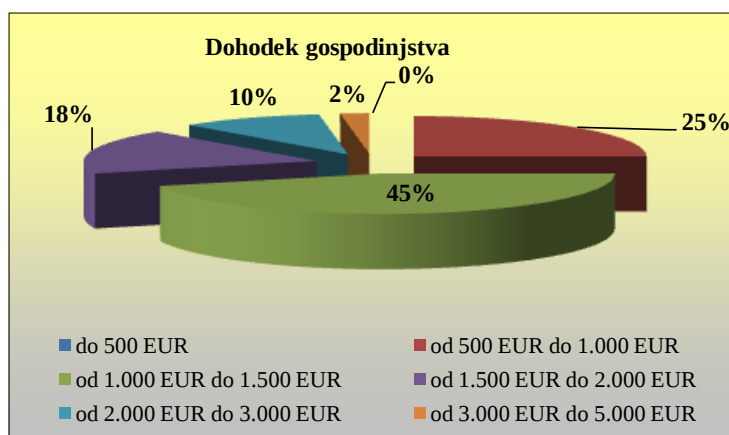
Graf 11: Izobrazba
Vir: Tabela 14

Iz odgovorov na enajsto vprašanje je razvidno, da imata 2 od 100 anketirancev končano osnovno šolo ali manj, 5 jih ima končano poklicno šolo, 55 jih ima končano srednjo šolo in 38 jih ima končano višjo ali visoko šolo.

12. vprašanje: Dohodek gospodinjstva

Ponujeni odgovori	Število odgovorov
do 500 EUR	0
od 500 EUR do 1.000 EUR	25
od 1.000 EUR do 1.500 EUR	45
od 1.500 EUR do 2.000 EUR	18
od 2.000 EUR do 3.000 EUR	10
od 3.000 EUR do 5.000 EUR	2
Skupaj	100

Tabela 15: Dohodek gospodinjstva
Vir: lastna raziskava



Graf 12: Dohodek gospodinjstva
Vir: Tabela 15

Iz odgovorov na dvanajsto vprašanje je razvidno, da ima 25 od 100 gospodinjstev mesečni dohodek od 500 EUR do 1.000 EUR, 45 gospodinjstev od 1.000 EUR do 1.500 EUR, 18 gospodinjstev od 1.500 EUR do 2.000 EUR, 10 gospodinjstev od 2.000 EUR do 3.000 EUR in 2 gospodinjstvi imata mesečni dohodek od 3.000 EUR do 5.000 EUR.

6 ZAKLJUČNA MISEL IN KRITIČNI POGLED

Nacionalni stanovanjski program, sprejet maja 2000, za deset letno obdobje 2000 – 2009, je predvidel izvajanje ZNSVS kot podlago za spodbujanje dolgoročnega varčevanja prebivalstva, za naknadno lastno reševanje stanovanjskega vprašanja. V zadnjih letih je zanimanje za varčevanje v okviru NSVS upadlo. Do leta 2006 je bilo iz naslova NSVS v povprečju porabljenih 85% vseh razpisanih lotov, od leta 2006 dalje pa se je bistveno zmanjšalo število sklenjenih pogodb za varčevanje, hkrati pa se je povečalo število odstopov od že sklenjenih varčevalnih pogodb.

Varčevanje v NSVS je v določeni meri prispevalo k večjemu obsegu varčevanja v Sloveniji, delež posojil v okviru NSVS pa je bil bistveno manjši od potencialnega. Razloga sta bila predvsem ugodne razmere na trgu posojil in omejen obseg posojila, ki ga je bilo mogoče najeti v okviru NSVS. NSVS tako ni dosegla svojega potenciala in ni zaživela kot sistemski vir financiranja stanovanjske gradnje, kot je predvideval NSP. V osnutku predloga NSP za obdobje 2012 – 2021, tudi na priporočilo Banke Slovenije, se tako razmišlja o ukinitvi NSVS (http://stanovanjskekooperative.si/media/osnutek-NSP-2012_2021z-opombami.pdf, z dne 01.12.2012).

Skozi diplomsko nalogo smo tako predstavili NSVS, njene udeležence, načine in pogoje sodelovanja ob uvedbi in po sprejetih spremembah in dopolnitvah zakona. Ugotovili smo, da je varčevanje v NSVS donosen produkt, za kar je zaslužna fiksno določena obrestna mera in vsakoletna premija. Z informativnimi izračuni kreditiranja smo potrdili predpostavko, da se najem posojila po pogojih NSVS, predvsem po ukinitvi TOM in uvedbi medbančnih obrestnih mer, več ne izplača. Posojila, ki jih ponujajo poslovne banke so bistveno ugodnejša, tako glede obrestne mere, daljše dobe odplačevanja in možnosti nenamenske porabe dela posojila.

Izvedena anketa je pokazala, da je projekt NSVS sicer prepoznaven produkt SSRS, ki je pritegnil prebivalstvo k varčevanju, vendar v večini k varčevanju za »drug namen« in za reševanje stanovanjskega vprašanja, drugi del projekta – dolgoročno kreditiranje pa ni imel množičnega odziva.

Zaključimo lahko, da je bila NSVS uspešna samo na pol, torej v smislu varčevanja, druga polovica – neugodni pogoji kreditiranja v okviru NSVS pa varčevalcem, ki so se za ta posojila odločili, povzroča glavobol.

7 LITERATURA IN VIRI

7.1 Literatura

1. Majetič, A.: *Nacionalna varčevalna shema in njen vpliv na finančni trg*, diplomsko delo, Univerza v Mariboru, EPF, 2004.
2. Kraljič, P.: *Nacionalna stanovanjsko varčevalna shema in njeni vplivi*, diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta, 2003.

7.2 Viri

1. Zakon o NSVS in njegove dopolnitve, Ur. l. RS 86/2000, Ur. l. RS 14/2006, Ur. l. RS 96/2007
2. Deželna banka Slovenije d.d.: Informativni izračuni stanovanjskih kreditov, 2012
3. Frank, M.: Bančni vestnik, št. 1-2, 2008
4. Vuković V., Moje finance št. 4, 2005

7.3 Internetni viri

1. <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>, z dne 01.12.2012
2. <http://www.finance.si/222403>, z dne 16.09.2008
3. <http://www.dbs.si/prebivalstvo/kredit/stanovanjski.html>, z dne 01.12.2012
4. http://www.slonep.net/search.html?searchstr=nsvs&titlefull=2&andor=1&go_find2.x=51&go_find2.y=1, z dne 16.09.2008
5. www.bsi.si/publikacije-in-raziskave.asp?MapaId=285, z dne 25.12.2012
6. <http://www.delo.si/clanek/30146>, z dne 29.09.2008
7. <http://www.delo.si/clanek/49502>, z dne 29.09.2008
8. http://www.mf.gov.si/fileadmin/mf.gov.si/pageuploads/Prora%C4%8Dun/Sprejeti_prora%C4%8Dun/2010_rebalans/2511-OBR-REB_2010-MIN_OKOLJE_PROSTOR.pdf, z dne 10.12.2012

9.

[http://www.rs-rs.si/rsrs/rsrs.nsf/I/K47D9133808825705C1257694001D12F6/\\$file/NSVS.pdf](http://www.rs-rs.si/rsrs/rsrs.nsf/I/K47D9133808825705C1257694001D12F6/$file/NSVS.pdf),

z dne 10.12.2012

10.

http://www.stat.si/StatDnevi2009/Docs/Kern-Nov%20pristop%20SSRS_prispevek.pdf, z dne

10.12.2012

11. http://bos.zrc-sazu.si/cgi/a03.exe?expression=denar&hs=876&name=sskj_testa, z dne

10.12.2012

12. www.dbs.si, z dne 10.12.2012

13. http://stanovanjskekooperative.si/media/osnutek-NSP-2012_2021z-opombami.pdf, z dne

01.12.2012

14. <http://www.nlb.si/kazipot-19-02>, z dne 05.12.2012,

15. <http://www.dnevnik.si/poslovni-dnevnik/poslovni/novice/14004>, z dne 12.12.2012,

16. <http://www.nlb.si/uedba-evra-je-priloznost-za-spremembe>, z dne 12.12.2012

17. www.stanovanjskisklad-rs.si, odgovor na novinarsko vprašanje o projektu NSVS z dne

24.05.2011 in 08.09.2011

18. www.nkbm.si/html/poslovanje/obresti/slovarcek.html, z dne 22.12.2006

8 PRILOGA: VPRAŠALNIK

Spoštovani!

Moje ime je Selen Bombek in sem študentka Višje strokovne šole Academia v Mariboru. Za pripravo diplomske naloge na temo Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (v nadaljevanju NSVS) sem pripravila kratek anketni vprašalnik, s katerim bi želela izvedeti čim več o poznavanju projekta NSVS med širšo javnostjo ter odzive varčevalcev, ki v NSVS sodelujejo ali so sodelovali. Zbrane podatke bom uporabila izključno za oblikovanje diplomske naloge. Anketni vprašalnik je anonimen in zagotavljam popolno tajnost podatkov.

VPRAŠALNIK

1. Ali poznate projekt Nacionalne stanovanjsko varčevalne sheme (NSVS)?

- a.) da
- b.) ne

2. Ali ste (bili) v NSVS udeleženi kot varčevalec?

- a.) da
- b.) ne

V kolikor ste na drugo vprašanje odgovorili pritrdilno vas prosim, da odgovorite še na naslednjih nekaj vprašanj.

3. Kako ste oziroma nameravate porabiti privarčevana sredstva?

- a.) za stanovanjski namen
- b.) nadaljevanje z varčevanjem
- c.) za druge namene

4. Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do najema posojila po pogojih NSVS?

- a.) da
- b.) ne

5. Ali ste oziroma nameravate izkoristiti pravico do posojila sami ali ste jo oziroma jo boste prepustili ožjim družinskim članom?

- a.) sam
- b.) ožjim družinskim članom

6. Za kakšen namen ste oziroma boste porabili najeto posojilo?

- a.) poplačilo že najetih stanovanjskih posojil
- b.) adaptacijo ali rekonstrukcijo stanovanja ali hiše
- c.) gradnjo hiše
- d.) nakup zemljišča
- e.) nakup stanovanja ali hiše

7. Kako odplačujete oziroma nameravate odplačevati posojilo?

- a.) sam
- b.) z enim soplačnikom
- c.) z dvema ali več soplačniki

8. Kakšno obliko zavarovanja posojila ste oziroma nameravate izbrati?

- a.) plačilo zavarovalne premije pri zavarovalnici
- b.) vpis zastavne pravice na nepremičnino – hipoteka
- c.) pridobitev kreditno sposobnih porokov
- d.) zastava denarnih sredstev, vrednostnih papirjev
- e.) ostale oblike zavarovanja

9. Kako bi ocenili pomen NSVS za ureditev vašega stanovanjskega vprašanja?

- a.) shema nima nobenega pomena
- b.) shema ima razmeroma majhen pomen
- c.) shema ima srednji pomen
- d.) shema ima razmeroma velik pomen
- e.) shema ima zelo velik pomen

Pa še nekaj statističnih vprašanj:

10. Starost

- a.) do 30 let
- b.) od 31 do 45 let
- c.) od 46 do 60 let
- d.) nad 60 let

11. Izobrazba

- a.) končana osnovna šola ali manj
- b.) končana poklicna šola
- c.) končana srednja šola
- d.) končana višja ali visoka šola
- e.) končan magisterij, doktorat

12. Dohodek gospodinjstva

- a.) do 500,00 EUR
- b.) od 500,00 EUR do 1.000,00 EUR
- c.) od 1.000,00 EUR do 1.500,00 EUR
- d.) od 1.500,00 EUR do 2.000,00 EUR
- e.) od 2.000,00 EUR do 3.000,00 EUR
- f.) od 3.000,00 EUR do 5.000,00 EUR
- g.) nad 5.000,00 EUR

Za podane odgovore in vaš čas se vam iskreno zahvaljujem.