



**POROČILO O IZVAJANJU
NACIONALNE STANOVANJSKE
VARČEVALNE SHEME
V LETU 2008**

1. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SCHEMA

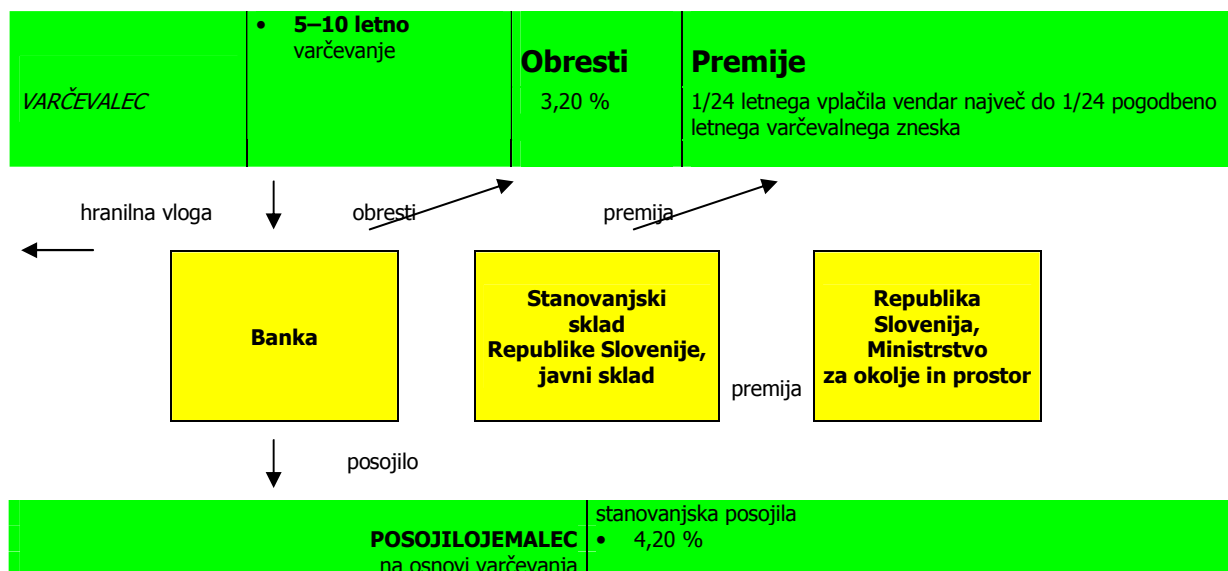
Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. 3. in 6. 4. 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (v nadaljevanju NSVS) kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja. Zaradi sprememb na slovenskem finančnem trgu oziroma padca aktivnih in pasivnih obrestnih mer ter nedoslednosti načela namenske rabe privarčevanih sredstev se je pokazala nujnost sprememb zakona.

Tako je v letih 2006 in 2007 Državni zbor Republike Slovenije sprejel spremembe zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur. l. RS, št. 44/2006 – ZNSVS-A-UPB1 in 60/2007). Poleg varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi so v zakon, katerega nov naziv je Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (ZNSVS-UPB2), vključene tudi subvencije, ki pripadajo mladim družinam, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem pod pogoji zakona.

Sklad je 16. 10. 2008 objavil razpis za izbor bank za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi za leto 2008.

NSVS preko državnega premiranja in bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog vzpodbuja dolgoročno varčevanje. Na drugi strani zagotavlja varčevalcem v tej shemi ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo, saj zavezuje banke na najmanj dvakratno večji obseg danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi sredstvi po vnaprej znani posojilni obrestni meri. NSVS zagotavlja vsem varčevalcem enako višino obrestne mere za dolgoročno varčevanje in vsem enako obrestno mero za najeta dolgoročna stanovanjska posojila na tej osnovi. Sistem državnih premij varčevalcem po NSVS v obliki pripisa določenega zneska premije po izteku posameznega leta varčevanja povečuje donosnost ter s tem privlačnost dolgoročnega varčevanja, hkrati pa spodbuja tudi redno mesečno varčevanje.

Država NSVS izvaja preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju Sklad), in izbranih bank.



1.1. Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Na dan 31. 12. 2008 je v NSVS vključenih 15.584 aktivnih varčevalnih pogodb (9.339 5-letnih in 6.245 10-letnih oziroma več kot 5-letnih za razpisov 2006, 2007 in 2008) v skupnem obsegu 29.983 lotov (18.236 5-letnih in 11.747 lotov na več kot 5-letnih pogodbah). Število varčevalcev, ki so do 31. 12.

2008 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (prejeli vseh pet letnih premij in pridobili pravico do posojila), je 68.419 v skupnem obsegu 134.840 lotov. Med njimi je tudi 239 takih, ki so po sedmih letih izkoristili možnost skrajšanja varčevalne dobe na 5 let. Skupni obseg varčevanja teh varčevalcev je 471 lotov. Čistih 5-letnih zaključenih varčevalnih pogodb je 68.180 v skupnem obsegu 134.369 lotov.

Povprečna aktivna varčevalna pogodba v NSVS na dan 31. 12. 2008 je sklenjena za 1,9 leta. Za zaključene varčevalne pogodbe (vse so iz NSVS 1999, 2000, 2001, 2002 in 2003) je povprečje nekaj več kot 2,0 leta. Povprečna velikost varčevanja za posamezne razpise NSVS je prikazana v tabeli 1, kjer je do leta 2003 razviden trend upadanja povprečnega števila lotov na pogodbo po razpisih. Varčevalci se obnašajo racionalno in raje kot eno pogodbo z večjim varčevalnim zneskom sklenejo več varčevalnih pogodb z manjšimi zneski, saj v primeru nezmožnosti plačevanja celotnega zneska varčevanja lahko zmanjšajo mesečno obveznost varčevanja tako, da prekinajo samo eno izmed pogodb, na ostalih pa nadaljujejo z varčevanjem. Kasneje, v letih 2006 in 2007, se povprečno število lotov na varčevalno pogodbo umiri pri številki 2,0 leta, kar je tudi povprečna vrednost za vse razpise. Opazimo lahko še povečanje povprečnega števila lotov na 2,7 na pogodbo pri razpisu 2008, ki pa je zaradi relativno majhnega števila sklenjenih pogodb neznačilno.

Tabela 1: Pogodbe in loti po shemah na stanje na 31. 12. 2008. (*) Tabela vsebuje tudi že zaključene pogodbe iz sheme 1999, 2000, 2001, 2002 in 2003.

Shema	Število pogodb	Število lotov	Povprečno število lotov na pogodbo
1999 (*)	21.813	50.946	2,3
2000 (*)	12.869	25.328	2,0
2001 (*)	13.248	24.160	1,8
2002 (*)	13.409	23.232	1,7
2003 (*)	13.833	23.708	1,7
2006	6.727	13.085	1,9
2007	1.951	3.957	2,0
2008	153	407	2,7
Skupaj (*)	84.003	164.823	2,0

Ob predpostavki, da je povprečen varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS, varčeval 2,0 leta, ob koncu varčevanja razpolaga z zneskom nekaj več kot 25.000 EUR. V tabeli 2 je prikazano, koliko kvadratnih metrov stanovanja lahko tak povprečen varčevalec kupi glede na ponujene cene stanovanj na trgu.

Tabela 2: Velikost stanovanja, ki jo lahko s privarčevanimi sredstvi in posojilom iz naslova NSVS kupi povprečni varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS in izpolnil pogoje za pridobitev posojila. Lokacije in cene so povzete iz razpisa 2007, ki ga je Sklad najavil 29. 12. 2007.

Lokacija	Cena v EUR na m ²	Velikost v m ² za privarčevana sredstva in posojilo
Novo mesto	1.200	20,8
Maribor	1.200	20,8
Postojna	1.270	19,7
Kranj	1.560	16,0
Jesenice	1.400	17,9

Ob upoštevanju zgornjih predpostavk znaša ocena skupnih sredstev, s katerimi so varčevalci lahko razpolagali po koncu varčevanja, 552 MIO EUR, oziroma 1.710 MIO EUR skupaj s potencialno pridobljenim stanovanjskim posojilom.

1.2. Varčevalna shema 2008

Sklad je 29. 11. 2008 objavil že 8. razpis za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in na ta način pozval državljane Republike Slovenije in državljane članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, skladno s 160. členom stanovanjskega zakona, da se vključijo v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. V nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo 2008 so vključene štiri banke: Abanka Vipava, Banke Celje, Gorenjska banka in Nova ljubljanska banka, kar je razvidno tudi v spodnjih tabelah.

Tabela 3: Število odobrenih in porabljenih lotov za razpis 2008 po bankah na dan 31.12.2008. V tabeli so navedene vse banke, ki sodelujejo v NSVS shemi.

DOBA VARČEVANJA	skupaj*			
	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika
ABANKA	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00
BANKA CELJE	200,00	36,00	0,00	164,00
BANKA KOPER	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVA LB	3.000,00	347,00	0,00	2.653,00
SKB BANKA	0,00	0,00	0,00	0,00
DBS - SZKB	0,00	0,00	0,00	0,00
GORENJSKA BANKA	50,00	24,00	0,00	26,00
PBS	0,00	0,00	0,00	0,00
NKBM	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	4.250,00	407,00	0,00	3.843,00

Iz spodnje tabele je razvidno, da je na dan 31. 12. 2008 v okviru 8. varčevalne sheme sklenjenih 153 varčevalnih pogodb, pri čemer je potrebno omeniti, da se je sklepanje varčevalnih pogodb v izbranih bankah pričelo 15. 12. 2008.

Tabela 4: Število sklenjenih varčevalnih pogodb v razpisu 2008 glede na dobo varčevanja na stanje 31. 12. 2008.

DOBA VARČEVANJA	Št. pogodb	Št. lotov
5 let	148	390
6 let	2	4
7 let	0	0
8 let	0	0
9 let	0	0
10 let	3	13
SKUPAJ	153	407

1.3. Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2008

Na javne razpise za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi se lahko prijavijo banke s sedežem v Republiki Sloveniji, ki:

1. imajo veljavno dovoljenje za opravljanje bančnih storitev,
2. imajo v skladu s predpisi o bančništvu zagotovljeno poslovno mrežo za poslovanje s prebivalstvom,
3. sprejemajo pogoje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, kot jih določa zakon, kar je razvidno iz njihovih splošnih aktov.

Razdelitev pravic za sklepanje varčevalnih pogodb, ob predpostavki enakomerne porazdelitve lotov po poslovnih enotah posamezne banke, zagotavlja regionalno pokritost celotnega ozemlja Republike Slovenije.

Tabela 5: Prikaz števila odobrenih in porabljenih lotov po bankah glede na dobo varčevanja na dan 31. 12. 2008 (vsi razpisi). V razpisih 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina premiranja vsi loti šteti kot 5-letni.

DOBA VARČEVANJA	skupaj*				5 let	10 let
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika	porabljeno	porabljeno
ABANKA	23.097,75	5.166,25	12.170,00	5.761,50	3.070	1.677
BANKA CELJE	18.873,75	1.674,00	12.657,50	4.542,25	744	744
BANKA DOMŽALE	4.323,75	0,00	1.117,00	3.206,75	0	0
BANKA KOPER	22.638,00	3.067,25	15.051,25	4.519,50	2.021	837
BANKA ZASAVJE	2.527,75	0,00	1.015,00	1.512,75	0	0
KOROŠKA BANKA	2.591,00	0,00	1.454,50	1.136,50	0	0
NOVA LB	92.065,75	14.989,00	62.524,25	14.552,50	9.014	4.780
SKB BANKA	28.289,75	4.760,50	17.442,25	6.087,00	3.113	1.318
DBS - SZKB	4.491,00	351,50	3.441,50	698,00	4	278
GORENJSKA BANKA	3.625,00	1.795,25	1.178,75	651,00	604	953
PBS	2.439,00	168,00	1.807,75	463,25	38	104
NKBM	7.087,50	798,50	5.098,00	1.191,00	226	458
SKUPAJ	212.050,00	32.770,25	134.957,75	44.322,00	18.834	11.149

Iz spodnje tabele je razvidno, da je 8.436 varčevalnih pogodb sklenjenih za 1 lot, 4.146 varčevalnih pogodb za 2 leta in 1.498 varčevalnih pogodb za 3 lote, samo 443 varčevalnih pogodb pa je sklenjeno za več kot 5 lotov.

Tabela 6: Prikaz števila varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31. 12. 2008 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštewane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	2.226	1.217	562	193	99	60	95
	5 let	1.549	847	389	125	80	41	67
	10 let	677	370	173	68	19	19	28
BANKA CELJE	skupaj	815	442	222	79	31	31	10
	5 let	406	220	110	35	21	15	5
	10 let	409	222	112	44	10	16	5
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0	0
BANKA KOPER	skupaj	1.662	990	431	124	62	29	26
	5 let	1.159	702	288	72	56	19	22
	10 let	503	288	143	52	6	10	4
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0	0
NOVA LB	skupaj	6.921	3.558	1.885	733	328	189	228
	5 let	4.384	2.197	1.222	402	255	119	189
	10 let	2.537	1.361	663	331	73	70	39

SKB BANKA	skupaj	2.353	1.268	635	213	111	63	63
	5 let	1.651	902	441	126	96	38	48
	10 let	702	366	194	87	15	25	15
DBS - SZKB	skupaj	161	91	42	18	3	5	2
	5 let	1	0	0	0	1	0	0
	10 let	160	91	42	18	2	5	2
GORENJSKA BANKA	skupaj	936	556	241	92	25	10	12
	5 let	302	134	94	41	18	7	8
	10 let	634	422	147	51	7	3	4
PBS	skupaj	94	59	25	8	1	1	0
	5 let	20	9	7	2	1	1	0
	10 let	74	50	18	6	0	0	0
NKBM	skupaj	416	255	103	38	8	5	7
	5 let	128	71	34	15	4	1	3
	10 let	288	184	69	23	4	4	4
SKUPAJ	skupaj	15.584	8.436	4.146	1.498	668	393	443
	5 let	9.600	5.082	2.585	818	532	241	342
	10 let	5.984	3.354	1.561	680	136	152	101

Izbrane banke za sodelovanje v NSVS so lahko število dodeljenih lotov ustrezno spreminjale glede na dejansko sklenjene varčevalne pogodbe glede na čas trajanja varčevanja, vendar samo z medsebojno zamenljivostjo v razmerju desetletni lot za petletni lot 1 : 1,25 oziroma petletni lot za desetletni lot v razmerju 1 : 0,8. Iz spodnje tabele je razvidno, da je kar 61,5 odstotka varčevalnih pogodb v NSVS sklenjenih za dobo 5-ih let. V okviru novih razpisov od leta 2006 dalje, ki so izpeljani na osnovi spremenjenega zakona o NSVS, so pogodbe ne glede na dobo izenačene glede premiranja: premija znaša 1/24 letnega vplačanega zneska, zato so te pogodbe v tej tabeli uvrščene pod 5-letne pogodbe.

Tabela 7: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah na dan 31. 12. 2008 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE		skupaj	v eni banki	v vseh bankah
ABANKA	skupaj	2.226	100,0	14,3
	5 let	1.549	69,6	16,1
	10 let	677	30,4	11,3
BANKA CELJE	skupaj	815	100,0	5,2
	5 let	406	49,8	4,2
	10 let	409	50,2	6,8
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0
BANKA KOPER	skupaj	1.662	100,0	10,7
	5 let	1.159	69,7	12,1
	10 let	503	30,3	8,4
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0
NOVA LB	skupaj	6.921	100,0	44,4
	5 let	4.384	63,3	45,7
	10 let	2.537	36,7	42,4
SKB BANKA	skupaj	2.353	100,0	15,1
	5 let	1.651	70,2	17,2
	10 let	702	29,8	11,7
DBS - SZKB	skupaj	161	100,0	1,0
	5 let	1	0,6	0,0
	10 let	160	99,4	2,7

GORENJSKA BANKA	skupaj	936	100,0	6,0
	5 let	302	32,3	3,1
	10 let	634	67,7	10,6
PBS	skupaj	94	100,0	0,6
	5 let	20	21,3	0,2
	10 let	74	78,7	1,2
NKBM	skupaj	416	100,0	2,7
	5 let	128	30,8	1,3
	10 let	288	69,2	4,8
SKUPAJ	skupaj	15.584	100,0	100,0
	5 let	9.600	61,6	100,0
	10 let	5.984	38,4	100,0

Več kot polovica varčevalnih pogodb je sklenjenih za 1 lot, le dober poldrugi odstotek varčevalnih pogodb je sklenjenih za več kot 5 lotov.

Tabela 8: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31. 12. 2008 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisov 2006, 2007 in 2008 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštewane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	skupaj %	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	2.226	100,0	54,7	25,2	8,7	4,4	2,7	4,3
	5 let	1.549	100,0	54,7	25,1	8,1	5,2	2,6	4,3
	10 let	677	100,0	54,7	25,6	10,0	2,8	2,8	4,1
BANKA CELJE	skupaj	815	100,0	54,2	27,2	9,7	3,8	3,8	1,2
	5 let	406	100,0	54,2	27,1	8,6	5,2	3,7	1,2
	10 let	409	100,0	54,3	27,4	10,8	2,4	3,9	1,2
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BANKA KOPER	skupaj	1.662	100,0	59,6	25,9	7,5	3,7	1,7	1,6
	5 let	1.159	100,0	60,6	24,8	6,2	4,8	1,6	1,9
	10 let	503	100,0	57,3	28,4	10,3	1,2	2,0	0,8
BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	5 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	10 let	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
NOVA LB	skupaj	6.921	100,0	51,4	27,2	10,6	4,7	2,7	3,3
	5 let	4.384	100,0	50,1	27,9	9,2	5,8	2,7	4,3
	10 let	2.537	100,0	53,6	26,1	13,0	2,9	2,8	1,5
SKB BANKA	skupaj	2.353	100,0	53,9	27,0	9,1	4,7	2,7	2,7
	5 let	1.651	100,0	54,6	26,7	7,6	5,8	2,3	2,9
	10 let	702	100,0	52,1	27,6	12,4	2,1	3,6	2,1
DBS - SZKB	skupaj	161	100,0	56,5	26,1	11,2	1,9	3,1	1,2
	5 let	1	100,0	0,0	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
	10 let	160	100,0	56,9	26,3	11,3	1,3	3,1	1,3
GORENJSKA BANKA	skupaj	936	100,0	59,4	25,7	9,8	2,7	1,1	1,3
	5 let	302	100,0	44,4	31,1	13,6	6,0	2,3	2,6
	10 let	634	100,0	66,6	23,2	8,0	1,1	0,5	0,6
PBS	skupaj	94	100,0	62,8	26,6	8,5	1,1	1,1	0,0
	5 let	20	100,0	45,0	35,0	10,0	5,0	5,0	0,0
	10 let	74	100,0	67,6	24,3	8,1	0,0	0,0	0,0
NKBM	skupaj	416	100,0	61,3	24,8	9,1	1,9	1,2	1,7
	5 let	128	100,0	55,5	26,6	11,7	3,1	0,8	2,3
	10 let	288	100,0	63,9	24,0	8,0	1,4	1,4	1,4

SKUPAJ	skupaj	15.584	100,0	54,1	26,6	9,6	4,3	2,5	2,8
	5 let	9.600	100,0	52,9	26,9	8,5	5,5	2,5	3,6
	10 let	5.984	100,0	56,0	26,1	11,4	2,3	2,5	1,7

1.4. Odstopi varčevalcev v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Varčevalec v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi ima tudi pravico odstopiti od varčevalne pogodbe, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, in sicer:

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

Varčevalec ni več upravičen do premij, ki jih je v času varčevanja prejel. Zato mu jih banka razknjiži in v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od pogodbe vrne Skladu. Skladno z 21. členom zakona vsa sredstva, ki so jih banke vrnile Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije iz naslova premij in poračuna obresti v tekočem mesecu, Sklad v 15 dneh nakaže v integralni proračun Republike Slovenije.

Sklad je za leto 2008 v proračun Republike Slovenije tako izvršil nakazila v skupni višini 164.941,50 EUR (151.109,25 EUR iz naslova premij in 13.832,25 EUR iz naslova revalorizacije). Zadnje nakazilo za odstopne v mesecu decembru 2008 je bilo izvršeno v januarju 2009 in sicer 13.961,21 EUR (12.161,98 EUR iz naslova premij in 1.799,23 EUR iz naslova revalorizacije).

Na podlagi 18. člena zakona je bilo iz naslova varčevalnih pogodb, pri katerih varčevalci niso izkoristili posojila, prejeto s strani bank in s strani Sklada vrnjeno v proračun skupno 5.233.912,56 EUR sredstev. Vračilo je bilo izvedeno v višini 3.294.247,00 EUR dne 16.7.2008, 204.034,65 EUR dne 17.7.2008, 1.244.887,88 EUR dne 1.8.2008 in 490.743,03 EUR dne 7.8.2008.

V tabeli je prikazana dinamika odstopov od varčevalnih pogodb v NSVS po razpisih in letih varčevanja.

Tabela 9: Stanja varčevalnih pogodb po razpisih.

Razpis	Število vseh pogodb	Število odstopov	Število zaključenih pogodb	Število aktivnih pogodb
1 – 1999	26.689	4.876	20.121	1.692
2 – 2000	15.463	2.594	11.728	1.141
3 – 2001	16.221	2.973	12.288	960
4 – 2002	17.067	3.658	12.437	972
5 – 2003	17.524	3.691	11.845	1.988
6 – 2006	7.674	947	/	6.727
7 - 2007	2.052	101	/	1.951
8 - 2008	147	4	/	153
SKUPAJ	102.847	18.844	68.419	15.584

1.5. Vplačana sredstva v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2008

V okviru NSVS je na dan 31. 12. 2008 privarčevanih nekaj manj kot 83 milijonov EUR, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. V tem znesku so upoštewane samo aktivne pogodbe; uspešno iztečene pogodbe so izvzete iz tega prikaza, saj so bila sredstva na teh pogodbah že nakazana varčevalcem.

Tabela 10: Prikaz vplačanih sredstev v obdobju od 1. 7. 1999 do 31. 12. 2008 za aktivne varčevalne pogodbe na dan 31. 12. 2008.

RAZPIS	Doba varčevanja	Št. Pogodb	Št. lotov	Vplačani znesek
SKUPAJ	skupaj	15.584	29.983	82.981.894,37
	5 let	9.339	18.236	23.030.430,86
	10 let	6.245	11.747	59.951.463,51
1	skupaj	1.692	3.420	22.054.269,50
	5 let	0	0	0,00
	10 let	1.692	3.420	22.054.269,50
2	skupaj	1.141	1.984	11.154.810,42
	5 let	0	0	0,00
	10 let	1.141	1.984	11.154.810,42
3	skupaj	960	1.558	8.180.714,27
	5 let	0	0	0,00
	10 let	960	1.558	8.180.714,27
4	skupaj	972	1.563	7.345.636,86
	5 let	1	1	4.122,41
	10 let	971	1.562	7.341.514,45
5	skupaj	1.988	4.009	15.075.004,23
	5 let	768	1.384	4.522.828,92
	10 let	1.220	2.625	10.552.175,31
6	skupaj	6.727	13.085	16.700.160,23
	5 let	6.535	12.645	16.122.431,16
	10 let	192	440	577.729,07
7	skupaj	1.951	3.957	2.450.848,86
	5 let	1.887	3.816	2.361.448,37
	10 let	64	141	89.400,49
8	skupaj	153	407	20.450,00
	5 let	148	390	19.600,00
	10 let	5	17	850,00

1.6. Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2008

Sklad je 26.661 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2008 izplačal 2.593.585,42.

Tabela 11: Prikaz izplačanih in vrnjenih premij v obdobju od 1.1.2008 do 31.12.2008 (vsi razpisi).

BANKA		Pripisano		Vrnjeno		Razlika	
		Pogodbe	Loti	Pogodbe	Loti	Pogodbe	Loti
ABANKA	skupaj	3.629	7.080	114	366	3.515	6.714
	5 let	2.912	5.326	95	274	2.817	5.052
	10 let	717	1.754	19	92	698	1.662
BANKA CELJE	skupaj	1.423	2.543	45	205	1.378	2.338
	5 let	1.008	1.786	39	176	969	1.610
	10 let	415	757	6	29	409	728
BANKA DOMŽALE	skupaj	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0
BANKA KOPER	skupaj	2.685	4.295	86	215	2.599	4.080
	5 let	2.165	3.422	70	149	2.095	3.273
	10 let	520	873	16	66	504	807

BANKA ZASAVJE	skupaj	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	0	0	0	0	0	0
	5 let	0	0	0	0	0	0
	10 let	0	0	0	0	0	0
NOVA LB	skupaj	12.291	22.783	408	1.467	11.883	21.316
	5 let	9.673	17.760	327	1.044	9.346	16.716
	10 let	2.618	5.023	81	423	2.537	4.600
SKB BANKA	skupaj	2.887	5.368	124	412	2.763	4.956
	5 let	2.134	3.928	108	332	2.026	3.596
	10 let	753	1.440	16	80	737	1.360
DBS - SZKB	skupaj	306	497	2	9	304	488
	5 let	145	215	1	4	144	211
	10 let	161	282	1	5	160	277
GORENJSKA BANKA	skupaj	1.080	1.793	39	147	1.041	1.646
	5 let	443	822	19	60	424	762
	10 let	637	971	20	87	617	884
PBS	skupaj	304	494	4	13	300	481
	5 let	232	393	3	11	229	382
	10 let	72	101	1	2	71	99
NKBM	skupaj	2.056	3.404	14	54	2.042	3.350
	5 let	1.764	2.938	7	18	1.757	2.920
	10 let	292	466	7	36	285	430
SKUPAJ	skupaj	26.661	48.257	836	2.888	25.825	45.369
	5 let	20.476	36.590	669	2.068	19.807	34.522
	10 let	6.185	11.667	167	820	6.018	10.847

Tabela 11a: Izplačane premije varčevalcem in vračila premij bank po mesecih leta 2008.

V EUR

mesec	nakazano	vračila premij bank	vrnjena revalorizacija	neto nakazilo
januar	29.720,53	12.344,02	1.092,03	16.284,48
februar	18.088,00	7.721,87	466,41	9.899,72
marec	912.020,34	13.036,49	914,85	898.069,00
april	587.558,35	20.839,63	1.714,65	565.004,07
maj	97.931,68	20.298,73	1.692,12	75.940,83
junij	30.002,55	9.273,03	831,10	19.898,42
julij	311.480,64	13.421,86	1.291,71	296.767,07
avgust	29.427,90	9.211,06	893,32	19.323,52
september	23.465,94	8.544,53	800,86	14.120,55
oktober	266.771,23	7.830,29	793,57	258.147,37
november	245.190,38	16.425,76	1.542,40	227.222,22
december	41.927,88	12.161,98	1.799,23	27.966,67
skupaj	2.593.585,42	151.109,25	13.832,25	2.428.643,92

1.7. Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2009 do leta 2017

Pričakovani znesek sredstev, ki ga bo moral državni proračun nameniti za premije varčevalcem NSVS v prihodnjih letih od 2009 do 2018, je prikazan v tabeli 12. Narejen je ob predpostavki, da bodo vsi aktivni varčevalci na dan 31. 12. 2008 nadaljevali z varčevanjem in uspešno izpolnili vse pogoje za

pridobitev vseh premij. Teoretični in dejanski zneski izplačil premij v letih od 2000 do 2008 so dodani zaradi celovitega pregleda nad izplačili državnih premij. Opozoriti velja še, da se bodo glede na pričakovane odstopne zneski zmanjšali za okrog 2 odstotka.

Tabela 12: Prikaz zneskov za izplačilo premij za NSVS. Z * so označena že opravljena izplačila premij varčevalcem, ki jim pripadajo v določenem letu. Višina dejanskih izplačil v posameznem koledarskem letu je predstavljena v posebnem stolpcu.

Leto	Teoretično število varčevalnih pogodb	Teoretični znesek za izplačilo premij	Višina dejanskih izplačil premij	Teoretični znesek za izplačilo premij v EUR*	Višina dejanskih izplačil premij v EUR*
2000*	24.453	580.525.180 SIT	580.317.500 SIT	2.422.489 €	2.421.622 €
2001*	38.701	937.560.620 SIT	937.316.150 SIT	3.912.371,14 €	3.911.351 €
2002*	52.472	1.297.081.103 SIT	1.296.452.125 SIT	5.412.623,53 €	5.409.999 €
2003*	66.603	1.693.154.002 SIT	1.692.502.575 SIT	7.065.406,45 €	7.062.688 €
2004*	79.937	2.103.183.021 SIT	2.101.838.350 SIT	8.776.427,23 €	8.770.816 €
2005*	58.816	1.513.642.623 SIT	1.512.381.025 SIT	6.316.318,74 €	6.311.054 €
2006*	44.662	1.161.780.445 SIT	1.163.814.725 SIT	4.848.023,89 €	4.856.513 €
2007*	37.541	913.375.785 SIT	912.984.663,30 SIT	3.811.449,61 €	3.809.817,49 €
2008*	26.631	618.831.076 SIT	621.526.810,05 SIT	2.582.336,32 €	2.593.585,42 €
SKUPAJ		10.819.133.854 SIT	10.819.133.923,35 SIT	45.147.445,91 €	45.147.445,91 €
2009	15.540	346.886.005,33 SIT		1.447.529,65 €	
2010	13.148	257.501.962,81 SIT		1.074.536,65 €	
2011	11.989	216.315.455,38 SIT		902.668,40 €	
2012	5.556	121.866.851,51 SIT		508.541,36 €	
2013	2.113	62.607.428,58 SIT		261.256,17 €	
2014	313	12.753.588,08 SIT		53.219,78 €	
2015	179	2.357.127,80 SIT		9.836,12 €	
2016	158	2.075.320,74 SIT		8.660,16 €	
2017	61	647.277,23 SIT		2.701,04 €	
2018	14	173.739,00 SIT		725,00 €	

* SIT in EUR sta preračunana po tečaju zamenjave 239,64 SIT/EUR.

V stolpcu »Teoretični znesek za izplačilo premij« so upoštevani zneski v taki dinamiki, kot da bi vsi varčevalci prejeli varčevalne premije v prvem mesecu po uspešnem zaključku vsakega varčevalnega leta. Dejanska izplačila v veliki meri ustrezajo teoretični dinamiki izplačil, do razlik pa prihaja zaradi usklajevanja stanja na varčevalnih pogodbah med varčevalci in bankami. V takih primerih, ko varčevalec dokaže ustreznost plačil v preteklih letih, je potrebno na osnovi dopoljenih podatkov banke premijo za uspešno zaključeno varčevalno leto nakazati v tekočem letu za predhodna leta.

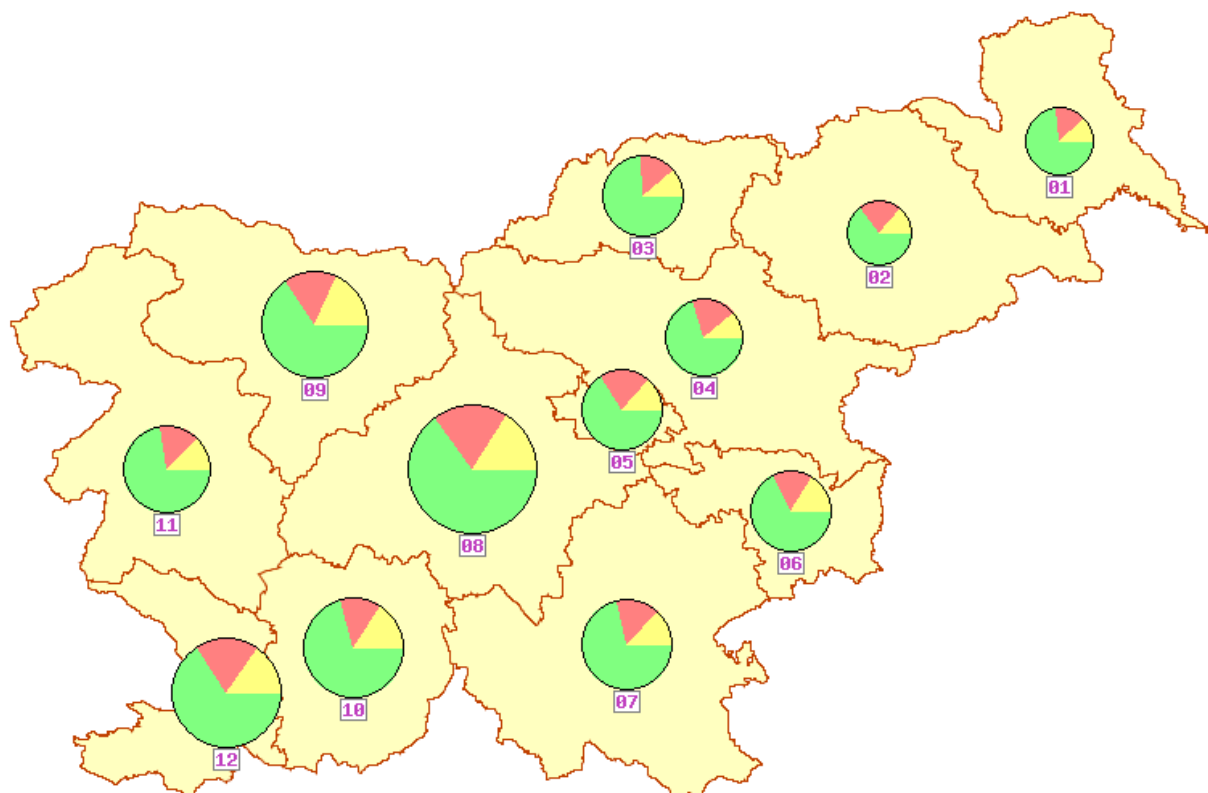
1.8. Dokončane, prekinjene in aktivne pogodbe na prebivalca po regijah RS

Tabela 13: Deleži dokončanih, prekinjenih in aktivnih lotov na 1000 prebivalcev po regijah na dan 31. 12. 2008.

REGIJA	zaključeni	prekinjeni	aktivni
01 Pomurska	34,8	7,1	5,5
02 Podravska	30,1	10,1	6,4
03 Koroška	50,6	10,3	7,6
04 Savinjska	46,2	12,3	7,4
05 Zasavska	46,0	14,0	9,5
06 Spodnjeposavska	47,4	12,0	11,2

07 Jugovzhodna Slovenija	62,5	13,9	11,1
08 Osrednjeslovenska	111,7	32,5	27,3
09 Gorenjska	78,3	20,0	21,6
10 Notranjsko-kraška	75,7	15,1	16,7
11 Goriška	59,2	12,5	10,1
12 Obalno-kraška	83,0	24,0	19,0
SKUPAJ	67,2	18,2	14,9

Iz tabele je razvidno, da varčevalci iz osrednje Slovenije v NSVS varčujejo skoraj dvakrat več od slovenskega povprečja. Pomembno več od slovenskega povprečja varčujejo še v gorenjski, notranjsko-kraški in obalno-kraški regiji. Najmanj v NSVS varčujejo varčevalci iz pomurske in podravske regije. V spodnji sliki je polmer kroga sorazmeren skupnemu številu lotov na 1000 prebivalcev v regiji, delež lotov na zaključenih pogodbah je prikazan v zeleni barvi, delež lotov na prekinjenih pogodbah v rdeči barvi in delež lotov na aktivnih pogodbah v rumeni barvi.



1.9. Poročilo o izvajanju ZNSVS – subvencije mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad je po sklepu Nadzornega sveta Sklada z dne 05. 02. 2008, na podlagi 23. in 26. č) člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS št. 44/2006 - ZNSVS-UPB1 in 60/2007, dalje: ZNSVS), pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Ur. l. RS št. 66/2007, dalje: Pravilnik), sklepa Vlade Republike Slovenije št: 35201-4/2007/6 z dne 19.7.2007, 148. in 160. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS 63/2003, 18/2004 – ZVKSES, 47/2006- ZEN; dalje: SZ-1) in 14. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Ur.l. RS 119/00 in 28/2001) objavil javni poziv za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranje tržnega najema stanovanj za leto 2008.

1.9.1. Namen poziva in obseg razpoložljivih sredstev

Namen javnega poziva je bila dodelitev letnih subvencij upravičnim prosilcem - mladim družinam kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom ali gradnjo za bivanje primernih nepremičnin in subvencioniranja najemnin mladim družinam, ki najemajo stanovanje na trgu. Obseg razpoložljivih sredstev za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja v letu 2008 v proračunu je znašal 3.653.756 EUR.

1.9.2. Upravičenci do subvencij

Za dodelitev subvencije lahko zaprosijo državljani Republike Slovenije in državljani drugih držav članic Evropske unije, ki imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji skladno s 160. členom SZ-1.

Subvencija za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti pripada:

- tisti mladi družini, ki ima sklenjeno prodajno pogodbo ali pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje po 1. marcu 2006 in izpolnjuje preostale pogoje ZNSVS in tega poziva;
- mladi družini največ osem let, pri čemer se status mlade družine ugotavlja le ob prvi dodelitvi subvencije, število članov mlade družine in zgornja meja dohodka mlade družine pa enkrat letno pred dodelitvijo vsakokratne subvencije.

V primeru, da je mlada družina s sklepom v letih 2006 in/ali 2007 že pridobila pravico do subvencije, mora izpolnjevati le dohodkovni kriterij.

Do subvencioniranja tržnega najema stanovanja 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 letu 2008 ne dopolni starosti 28 let; v primeru uspešno zaključenega doktorskega študijskega programa se starostna meja podaljša za dve leti. Za mlajšo od 28 let se šteje oseba, ki je rojena po 1.1.1981, za mlajšo od 30 let pa oseba rojena po 1.1.1979.

Prosilci, ki so prvič oddali vloge za dodelitev subvencije za leto 2008, so morali izpolnjevati vse tri v nadaljevanju našteje kriterije za upravičenost do subvencij:

a) Kriterij mlade družine

Mlada družina je življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev z enim ali več otroki, posvojenci oziroma pastorki, pri čemer vsaj en otrok v koledarskem letu javnega poziva Sklada še ni šoloobvezen. Za otroka, ki še ni šoloobvezen, se za dodelitev subvencij za leto 2008 šteje otrok, rojen po (vključno) 1.1.2003.

b) Dohodkovni kriterij

Subvencija pripada mladi družini, katere neto dohodki za predpreteklo koledarsko leto (to je 2006) ne presegajo v spodnji tabeli navedenih odstotkov od povprečne neto plače, ki je v Republiki Sloveniji v letu 2006 znašala 9.281,04 EUR:

1. 2-članska	250 %
2. 3-članska	315 %
3. 4-članska	370 %
4. 5-članska	425 %
5. 6-članska	470 %

Za vsakega nadaljnjega člana mlade družine se lestvica iz prejšnjega odstavka nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk. Pri ugotavljanju neto dohodkov se upoštevajo vsi obdavčljivi dohodki in prejemki, zmanjšani za davke in obvezne prispevke za socialno varnost, ki so razvidni iz dokončnih dohodninskih odločb in iz drugih dokončnih odločb davčnega organa in davčnih obračunov.

1.9.3. Višina subvencije

Skladno z določili 26. f člena ZNSVS in sklepa Vlade Republike Slovenije št.: 35201-4/2007/4, z dne 19. 7. 2007, znaša subvencija za leto 2008 na družinskega člana 300,00 EUR.

V primeru prvega reševanja stanovanjskega vprašanja mlade družine z nakupom, gradnjo, rekonstrukcijo ali spremembo namembnosti se višina subvencije določa glede na število članov te mlade družine.

V primeru tržnega najema se subvencija prizna največ v višini razlike med najemnino, kakršna bi za najeto stanovanje znašala po predpisih, ki urejajo neprofitne najemnine, in priznано 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. Najemno stanovanje se razvrsti v pripadajočo statistično regijo glede na naslov najemnega stanovanja. Višina najemnine je različna po regijah, kar je podrobneje definirano s Pravilnikom o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj.

V primeru, da je mlada družina s sklepom v letu 2006 in/ali v letu 2007 že pridobila pravico do subvencije, ji za leto 2008 pripada subvencija glede na število članov te mlade družine, in sicer v višini 300,00 EUR na družinskega člana.

1.9.4. Podatki o prispelih vlogah in izplačilih subvencij

Sklad je za namene izplačil subvencij po pozivu iz leta 2008 iz proračuna Republike Slovenije prejel 2.158.896 EUR sredstev, in sicer z nakazilom z dne 20. 8. 2008 1.943.400 EUR, dne 18. 9. 2008 170.500 EUR, dne 5. 11. 2008 41.300 EUR in dne 24. 12. 2008 3.696 EUR.

Za namene izplačila subvencij po vseh razpisih je Sklad izplačal sredstva, kot so prikazana v naslednji preglednici:

Tabela 1: Pregled izplačevanja subvencij po vseh pozivih

poziv 2006	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	145	177	322
št. družinskih članov	538	671	1.209
odobrene subvencije EUR	-	107.360,00	107.360,00
Skupaj izplačano po pozivu 2006			107.360,00

poziv 2007 a	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	373	988	1.361
št. družinskih članov	1.283	3.592	4.875
odobrene subvencije EUR	-	1.077.954,00	1.077.954,00

Izplačane subvencije – prvo reševanje			1.076.700,00
Izplačane subvencije – tržni najem			938,50
Skupaj po pozivu 2007			1.077.638,50

poziv 2008 za leto 2007 b	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	7	116	123
št. družinskih članov	24	356	380
odobrene subvencije EUR	-	106.800,00	106.800,00

Izplačane subvencije – prvo reševanje			106.800,00
---------------------------------------	--	--	------------

poziv 2008	nepopolni	popolni	skupaj
št. vlog	447	1.908	2.355
št. družinskih članov	1.554	6.847	8.370
odobrene subvencije EUR	-	2.055.426,00	2.055.426,00

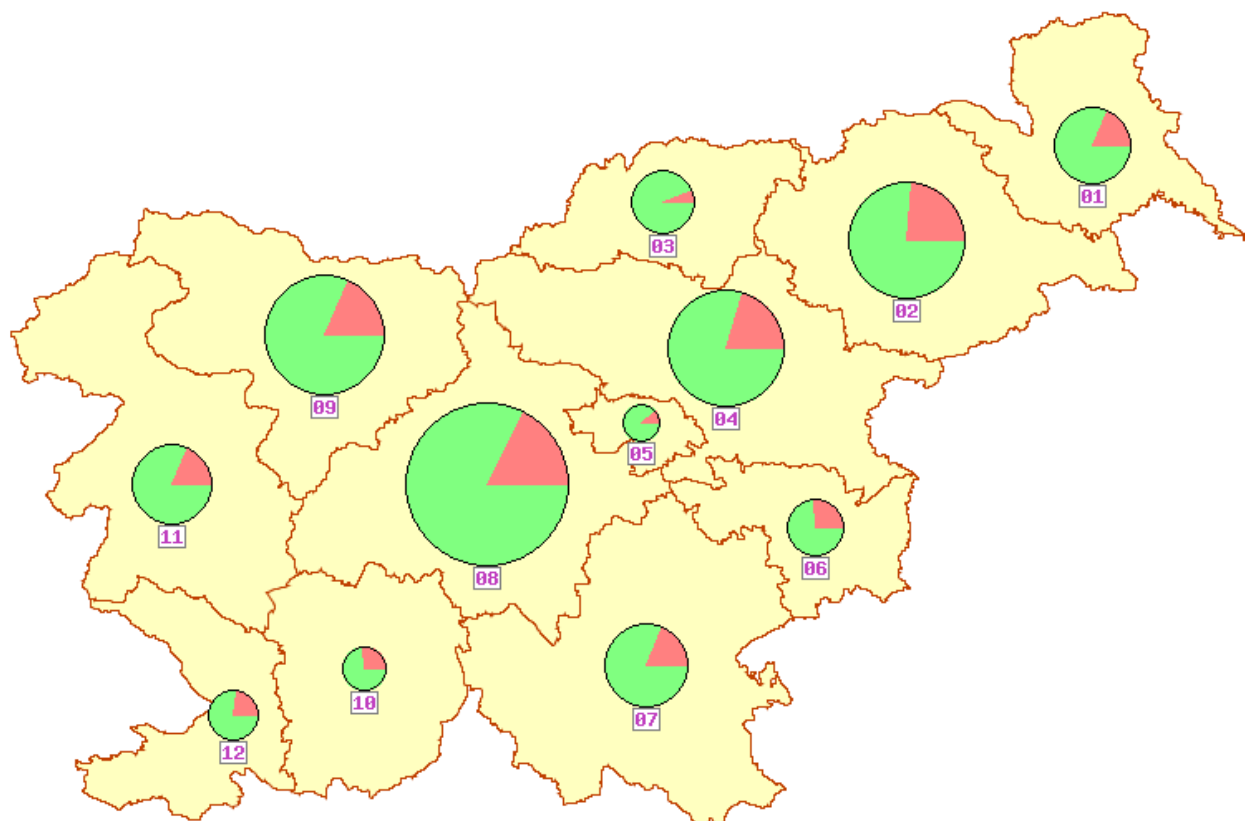
Izplačane subvencije – prvo reševanje			2.051.400,00
Izplačane subvencije – tržni najem			696,00

Skupaj po pozivu 2008			2.158.896,00
------------------------------	--	--	---------------------

Razlike med odobrenimi in izplačanimi subvencijami po pozivih 2007 in 2008 se nanašajo na subvencije za tržni najem, saj sta dva upravičenca predčasno prekinila najemni pogodbe in s tem izgubila pravico do subvencij za celotno koledarsko leto. Iz namena neizplačanih subvencij za tržni najem je Sklad 8. 12. 2008 vrnil v proračun 1.215,50 EUR in iz namena neupravičenosti do subvencije, po razpisu iz leta 2006, skladno z sodbo Upravnega sodišča, 640,00 EUR.

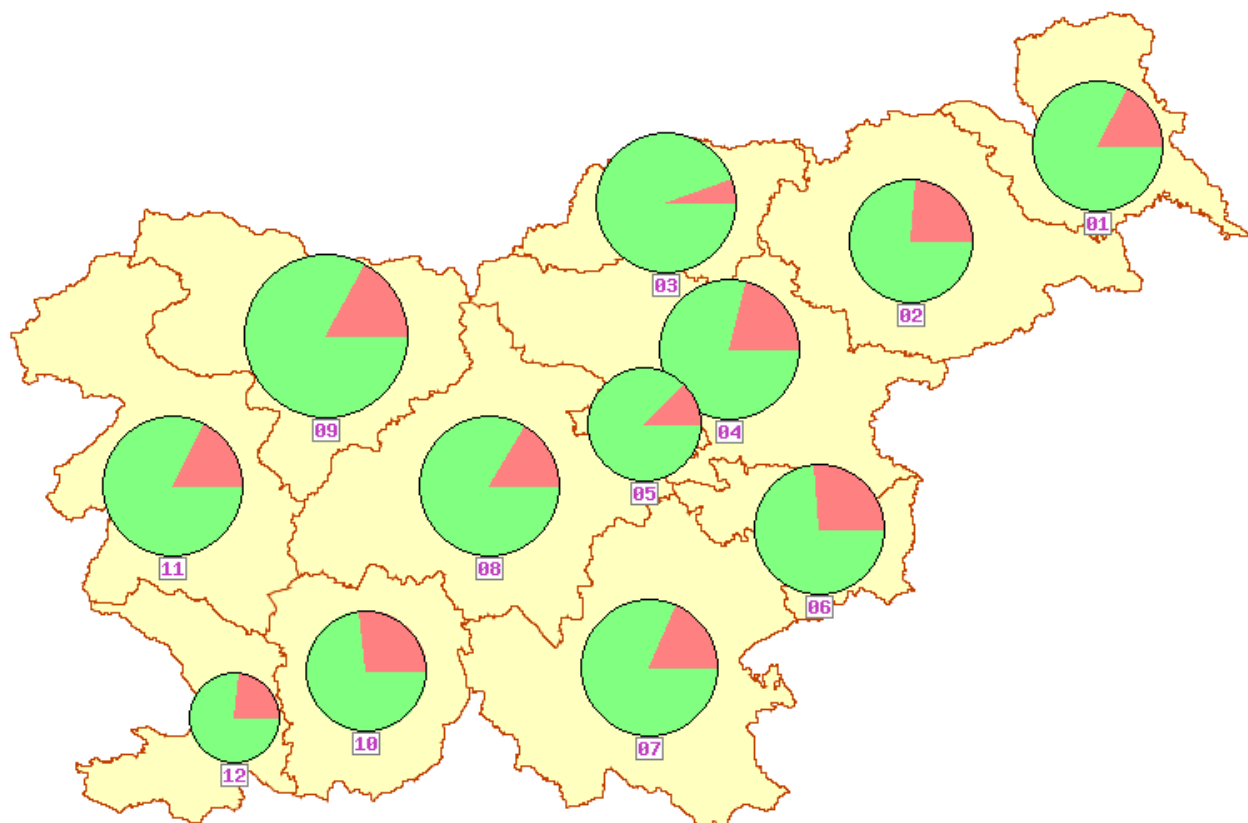
1.9.5. Pregled odobrenih in zavrnjenih vlog za subvencije po regijah

Na sliki 1 je prikazano število odobrenih in neodobrenih vlog po slovenskih regijah. Na sliki 2 smo namesto števila vlog upoštevali število navedenih družinskih članov na vlogah za subvencije na 100.000 prebivalcev. Skupaj je bilo odobrenih 1.908 vlog (6.847 članov), zavrnjenih pa 447 vlog (1.554 članov). Na sliki 3 je podana primerjava števila družinskih članov med leti 2006, 2007 in 2008, kakor tudi deleža odobrenih med njimi. Podrobnejša razčlenitev podatkov je predstavljena v razdelku 5.



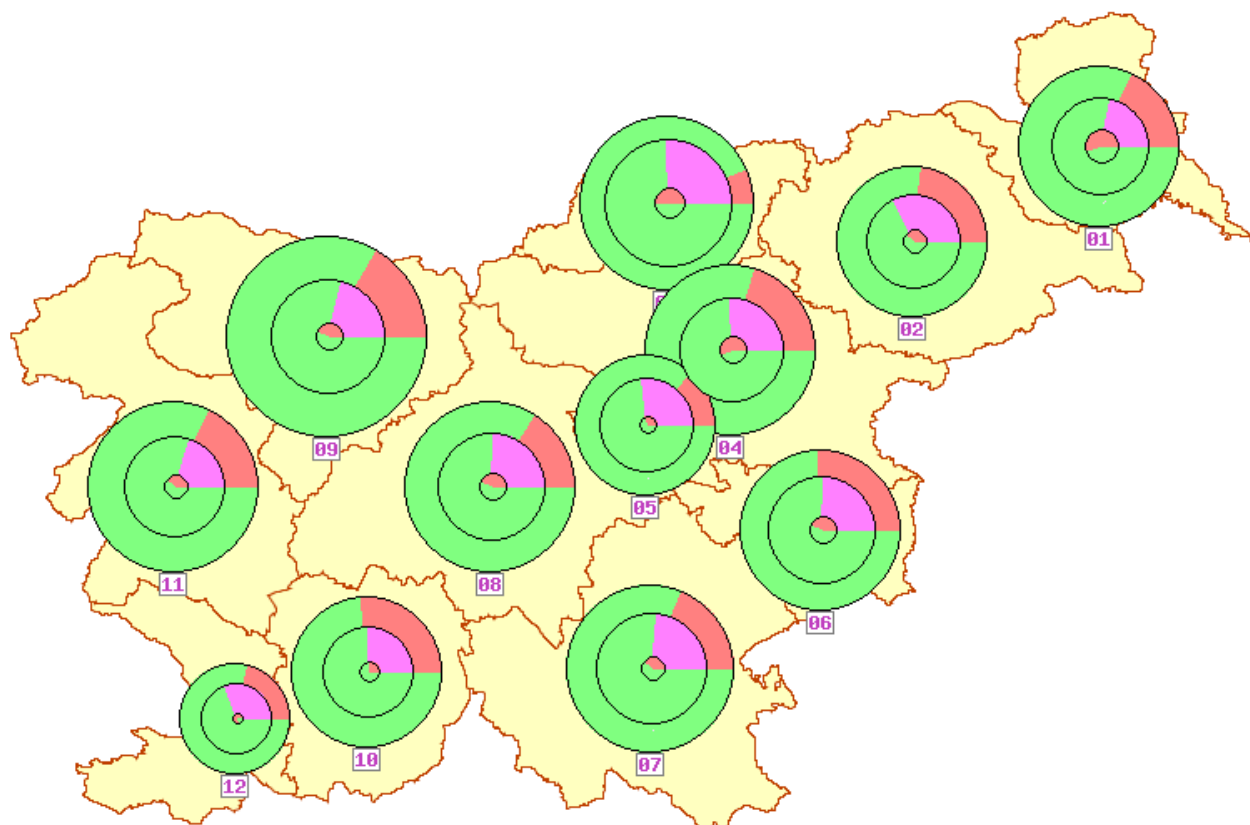
Regija	Odobrene vloge	Neodobrene vloge	Vsota	Delež
01 Pomurska	112	25	137	5.82%
02 Podravska	250	76	326	13.84%
03 Koroška	90	6	96	4.08%
04 Savinjska	260	66	326	13.84%
05 Zasavska	32	4	36	1.53%
06 Spodnjeposavska	56	20	76	3.23%
07 Jugovzhodna Slovenija	130	30	160	6.79%
08 Osrednjeslovenska	504	106	610	25.90%
09 Gorenjska	273	61	334	14.18%
10 Notranjsko-kraška	36	13	49	2.08%
11 Goriška	120	27	147	6.24%
12 Obalno-kraška	45	13	58	2.46%
SKUPAJ	1.908	447	2.355	

Slika 1: Število odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlog za subvencijo za leto 2008 po slovenskih regijah.



Regija	Odobreni člani	Neodobreni člani	Vsota	Delež
01 Pomurska	320	67	387	8.10%
02 Podravska	270	84	354	7.41%
03 Koroška	434	26	460	9.63%
04 Savinjska	356	94	450	9.42%
05 Zasavska	257	37	294	6.15%
06 Spodnjeposavska	289	104	393	8.23%
07 Jugovzhodna Slovenija	346	77	423	8.85%
08 Osrednjeslovenska	369	72	441	9.23%
09 Gorenjska	499	101	600	12.56%
10 Notranjsko-kraška	248	92	340	7.12%
11 Goriška	366	78	444	9.29%
12 Obalno-kraška	147	44	191	4.00%
SKUPAJ	3.901	876	4.777	

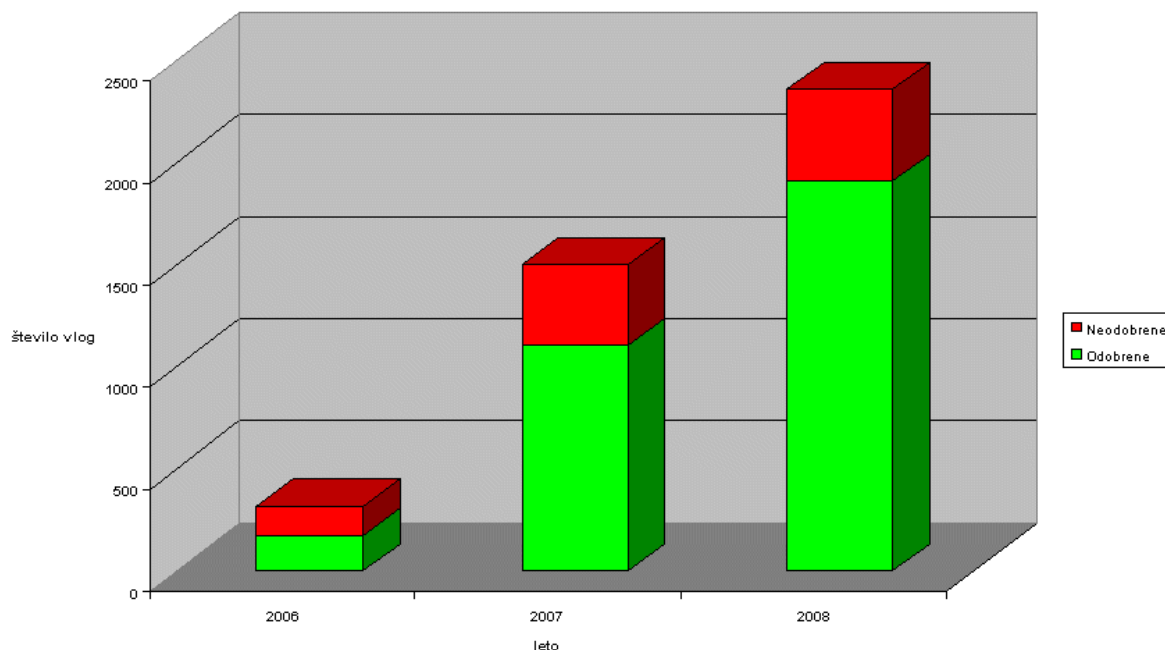
Slika 2: Relativno število družinskih članov na odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlogah za subvencijo po slovenskih regijah na 100.000 prebivalcev.



Slika 3: Primerjava relativnega števila družinskih članov na odobrenih (zeleno) in neodobrenih (rdeče) vlogah za subvencije po slovenskih regijah na 100.000 prebivalcev. Večji krog predstavlja podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2008, srednji podatke iz poziva 2007 in manjši podatke iz poziva za dodelitev subvencij v letu 2006. Velikost kroga je sorazmerna s številom odobrenih družinskih članov na 100.000 prebivalcev v regiji.

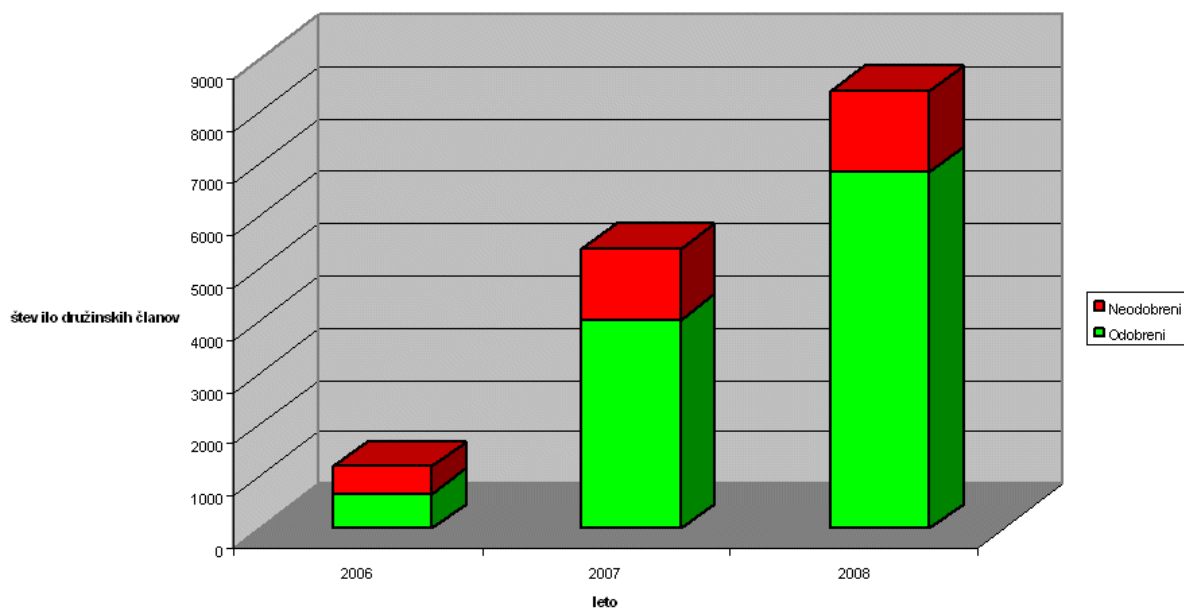
Iz slike 3. je razvidno, da se je od leta 2006 do leta 2008 bistveno povečalo število vlog, v večini pa tudi delež odobrenih vlog. Število prispelih vlog leta 2006 je bilo 322, leta 2007 jih je bilo 1.484 (prištete so tudi vloge, oddane leta 2008 za 2007), in leta 2008 kar 2.355. Delež odobrenih vlog v letu 2006 je bil 55%, v letu 2007 72% in v letu 2008 81%. Omenjena časovna dinamika števila vlog je prikazana na sliki 4. Slika 5 prikazuje podobno časovno dinamiko, s tem da namesto števila vlog upošteva število družinskih članov. Glavna dejavnika povečanja števila vlog in deleža odobrenih vlog sta v večji osveščenosti javnosti in spremembah zakonskih kriterijev, ki so razširili krog upravičencev do subvencije (npr. dohodkovni kriterij).

Odobrene in neodobrene vloge za subvencijo



Slika 4: Primerjava števila vlog za subvencije in deleža odobrenih vlog po letih.

Družinski člani na odobrenih in neodobrenih vlogah



Slika 5: Primerjava števila družinskih članov na vlogah za subvencije in deleža odobrenih po letih.

Ljubljana, 31. marec 2009

Primož Pirc,
Direktor