



STANOVANJSKO VARČEVANJE



**POROČILO O IZVAJANJU
NACIONALNE STANOVANJSKE
VARČEVALNE SHEME
V LETU 2006**

Ljubljana, marec 2007

1. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SCHEMA

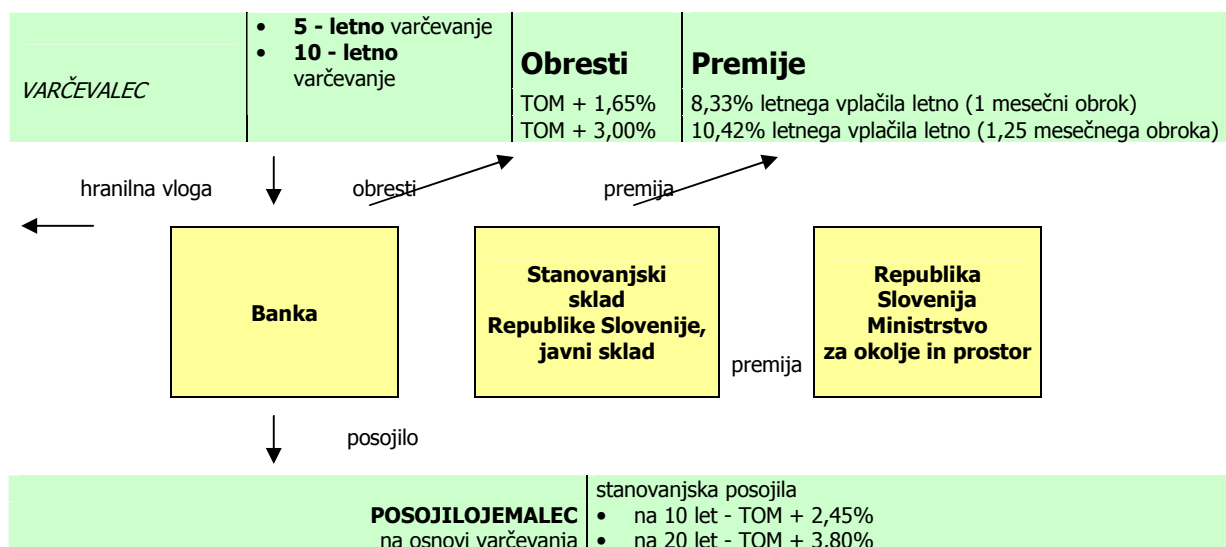
Vlada Republike Slovenije je na 102. in 103. seji dne 25. marca in 6. aprila 1999 sprejela nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (v nadaljevanju NSVS) kot sistemsko podlago za vzpodbujanje dolgoročnega varčevanja s premiranjem, z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja.

NSVS vzpodbuja dolgoročno varčevanje, saj njegovo privlačnost zagotavlja preko državnega premiranja in bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog. 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. Obrestna marža v višini 0,8% zagotavlja bankam pokrivanje stroškov poslovanja, vezanih na izvajanje te sheme, brez možnosti zaračunavanja dodatnih stroškov za odobritev in vodenje posojila.

NSVS zagotavlja vsem varčevalcem enako višino obrestnih mer za dolgoročno varčevanje in vsem enake obrestne mere za najeta dolgoročna stanovanjska posojila na tej osnovi, seveda v odvisnosti od dobe varčevanja oziroma kreditiranja.

Sistem državnih premij varčevalcem po NSVS v obliki pripisa določenega zneska premije po izteku vsakega leta varčevanja povečuje donosnost ter s tem privlačnost dolgoročnega varčevanja, spodbuja pa tudi redno mesečno varčevanje.

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



Prvi varčevalci so se v NSVS vključili julija 1999, 19.004 izmed njih je z varčevanjem zaključilo junija 2004.

Nacionalni stanovanjski program, ki je bil sprejet 10. maja 2000, določa NSVS kot trajen projekt za spodbujanje dolgoročnega varčevanja v državi z namenom sčasoma zagotoviti zadosten obseg sredstev za zelo ugodna dolgoročna stanovanjska posojila.

Zagotovitev trajnosti in sistemske urejenosti varčevanja v NSVS z namenom zagotavljanja zelo ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil kot vira financiranja stanovanjske gradnje skladno z nacionalnim stanovanjskim programom je bilo temeljno vodilo zakonodajalca, da je 15. septembra 2000 sprejel Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur.l. RS 86/2000 in 79/2001-odl.US).

Zakon o NSVS določa obveznost vsakoletnega razpisa varčevanja v NSVS v obsegu, ki ga sprejme

Vlada Republike Slovenije. Tako so bili po zakonu objavljeni štiri razpisi za varčevanje v NSVS. Sklad je v mesecu novembru 2004 objavi nov razpis za izbor bank za sodelovanje v NSVS za leto 2004, vendar pod nespremenjenimi pogoji banke niso bile zainteresirane za sodelovanje. Sklad je Ministrstvu za okolje in prostor v mesecu oktobru 2004 posredoval predlog za spremembo NSVS.

1.1 Varčevalci v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Na dan 31.12.2006 je v NSVS vključenih **38.992** aktivnih varčevalnih pogodb (32.393 5-letnih in 6.599 10-letnih oziroma več kot 5-letnih za razpis 2006) v skupnem obsegu **69.209** lotov (56.867 5-letnih in 12.342 lotov na več kot 5-letnih pogodbah, pri čemer je 11.923 pravih 10-letnih lotov iz prvih petih razpisov NSVS). Število varčevalcev, ki so do 31.12.2006 uspešno zaključili varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (prejeli vseh pet letnih premij in pridobili pravico do posojila), je **43.817** v skupnem obsegu **92.881** lotov. Med njimi je tudi 73 takih, ki so po sedmih letih izkoristili možnost skrajšanja varčevalne dobe na 5 let. Skupni obseg varčevanja teh varčevalcev je 155 lotov.

Varčevalec v shemi iz leta 1999 je v petih letih z enim lotom rednega varčevanja na glavnici privarčeval 709.200,00 SIT in prejel 59.100,00 SIT državnih premij. Revalorizacija in obresti so po petih letih varčevanja znašale okrog 156.700,00 SIT (ocena je narejena ob predpostavki rednega plačevanja mesečnih obrokov vsakega 18. dne v mesecu). Vrednost enega lota varčevanja je bila v prvem letu 10.000,00 SIT. Z vsakim novim varčevalnim leto se je vrednost enega lota revalorizirala, tako da je za drugo leto varčevanja znašala 10.800,00 SIT, za tretje leto 11.800,00 SIT, za četrto leto 12.800,00 SIT in za peto leto 13.700,00 SIT. Skupaj je varčevalec, ki je redno varčeval po en lot v shemi 1999, ob zaključku varčevanja prejel privarčevana sredstva v okvirni višini **925.000,00 SIT**. V ta znesek so všteti glavnica, državne premije, revalorizacija in obresti. Hkrati je v obdobju enega leta po izteku varčevanja upravičen do bančnega posojila v višini 2,1-kratnika privarčevanih sredstev po pogojih NSVS. Dejanska višina posojila je odvisna od banke, pri kateri je varčevalec sklenil pogodbo o varčevanju, in se giblje od 2,1 – 2,2 kratnika privarčevanih sredstev. Skupaj torej varčevalec enega lota sheme 1999 ob zaključku varčevanja razpolaga s sredstvi v okvirni višini **2.867.500,00 SIT**.

Varčevalec v shemi iz leta 2000 je v petih letih z enim lotom rednega varčevanja na glavnici privarčeval 766.800,00 SIT in prejel 63.900,00 SIT državnih premij. Revalorizacija in obresti so po petih letih varčevanja znašale okrog 140.000,00 SIT (ocena je narejena ob predpostavki rednega plačevanja mesečnih obrokov vsakega 18. dne v mesecu). Vrednost enega lota varčevanja je bila v prvem letu 11.000,00 SIT. Z vsakim novim varčevalnim leto se je vrednost enega lota revalorizirala, tako da je za drugo leto varčevanja znašala 12.000,00 SIT, za tretje leto 12.900,00 SIT, za četrto leto 13.700,00 SIT in za peto leto 14.300,00 SIT. Skupaj je varčevalec, ki je redno varčeval po en lot v shemi 2000, ob zaključku varčevanja prejel privarčevana sredstva v okvirni višini **970.700,00 SIT**. V ta znesek so všteti glavnica, državne premije, revalorizacija in obresti. Hkrati je v obdobju enega leta po izteku varčevanja upravičen do bančnega posojila v višini 2,1-kratnika privarčevanih sredstev po pogojih NSVS. Dejanska višina posojila je odvisna od banke, pri kateri je varčevalec sklenil pogodbo o varčevanju, in se giblje od 2,1 – 2,2 kratnika privarčevanih sredstev. Skupaj torej varčevalec enega lota sheme 2000 ob zaključku varčevanja razpolaga s sredstvi v okvirni višini **3.009.170,00 SIT**.

Varčevalec v shemi iz leta 2001 je v petih letih z enim lotom rednega varčevanja na glavnici privarčeval 762.000,00 SIT in prejel 63.500,00 SIT državnih premij. Revalorizacija in obresti so po petih letih varčevanja znašale okrog 123.000,00 SIT (ocena je narejena ob predpostavki rednega plačevanja mesečnih obrokov vsakega 18. dne v mesecu). Vrednost enega lota varčevanja je bila v prvem letu 11.000,00 SIT. Z vsakim novim varčevalnim leto se je vrednost enega lota revalorizirala, tako da je za drugo leto varčevanja znašala 11.900,00 SIT, za tretje leto 12.800,00 SIT, za četrto leto 13.600,00 SIT in za peto leto 14.200,00 SIT. Skupaj je varčevalec, ki je redno varčeval po en lot v shemi 2001, ob zaključku varčevanja prejel privarčevana sredstva v okvirni višini **948.500,00 SIT**. V ta znesek so všteti glavnica, državne premije, revalorizacija in obresti. Hkrati je v obdobju enega leta po izteku varčevanja upravičen do bančnega posojila v višini 2,1-kratnika privarčevanih sredstev po pogojih NSVS. Dejanska višina posojila je odvisna od banke, pri kateri je varčevalec sklenil pogodbo o varčevanju, in se giblje od 2,1 – 2,2 -kratnika privarčevanih sredstev. Skupaj torej varčevalec enega lota sheme 2001 ob zaključku varčevanja razpolaga s sredstvi v okvirni višini **2.940.350,00 SIT**.

Povprečna aktivna varčevalna pogodba v NSVS na dan 31.12.2006 je sklenjena za 1,8 leta. Za zaključene varčevalne pogodbe (vse so iz NSVS 1999, 2000 in 2001) je povprečje nekaj več kot 2,1 leta. Povprečna velikost varčevanja za posamezne razpise NSVS je prikazana v tabeli 1, kjer je 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 prekinejo samo eno izmed pogodb, na ostalih pa nadaljujejo z varčevanjem.

Tabela 1: Pogodbe in loti po shemah na stanje na 31.12.2006. (*) Tabela vsebuje tudi že zaključene pogodbe iz sheme 1999, 2000 in 2001.

Shema	Število pogodb	Število lotov	Povprečno število lotov na pogodbo
1999 (*)	21.820	50.956	2,3
2000 (*)	12.919	25.422	2,0
2001 (*)	13.362	24.365	1,8
2002	13.725	23.732	1,7
2003	14.578	24.956	1,7
2006	6.405	12.659	2,0
Skupaj (*)	82.809	162.090	2,0

Ob predpostavki, da je povprečen varčevalec, ki je že zaključil varčevanje v NSVS, varčeval 2,1 leta, ob koncu varčevanja razpolaga z zneskom nekaj manj kot **7.000.000,00 SIT**, kar znese nekaj več kot **29.000 EUR**. V tabeli 2 je prikazano, koliko kvadratnih metrov stanovanja lahko tak povprečen varčevalec kupi glede na nekatere ponujene cene stanovanj na trgu.

Tabela 2: Kakšno velikost stanovanja 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.

Lokacija	Cena v EUR na m ²	Velikost v m ² za privarčevana sredstva in posojilo
Ljubljana	1.300	22,3
Mestne občine	1.150	25,2
Izven mest	850	34,1

Kot rečeno, je do 31.12.2006 varčevanje uspešno zaključilo **43.817** varčevalcev v skupnem obsegu **92.881** lotov. Ob upoštevanju zgornjih predpostavk znaša ocena skupnih sredstev, s katerimi so varčevalci lahko razpolagali po koncu varčevanja, **1.270 MIO EUR**.

1.2 Novi zakon in varčevalna shema 2006

Državni zbor Republike Slovenije je na svoji 13. seji dne 2.2.2006 sprejel spremembe zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki se po novem imenuje "Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja."

Tako je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad septembra 2006 objavil že 6. 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, vendar pod spremenjenimi pogoji.

Najpomembnejša novost te sheme sta namenskost varčevanja ter poudarjena ciljna orientiranost tega instrumenta skupaj s subvencijami in sicer z namenom pomagati mladim družinam in tistim, ki prvič rešujejo stanovanjski problem, da imajo dodatno možnost pravočasnega zagotavljanja ustrezne količine različnih virov financiranja. Zavedajoč se individualnih potreb in težav posameznih varčevalcev, ki se pojavijo v resničnem življenju pri vplačevanju obrokov in z željo, da se ugodno varčevanje kar najbolj približa vsem varčevalcem, je zakonodajalec letno obveznost vplačila zmanjšal iz dvanajst na najmanj deset obrokov, s čimer je posamezniku dopuščena možnost načrtovanja varčevalnega obdobja. Posameznik in njegove želje so upoštevane tudi tako, da je možnost varčevanja v tokratni varčevalni shemi omogočena za obdobje petih let ali več let z možnostjo podaljšanja, če se varčevalci za to odločijo. Najdaljša varčevalna doba je lahko 10 let.

Tabela 3: Število odobrenih in porabljenih lotov za razpis 2006 po bankah na dan 31.12.2006. V tabeli so navedene vse banke, ki sodelujejo v NSVS shemi.

DOBA VARČEVANJA	skupaj*			
BANKE	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika
ABANKA	2.000,00	1.617,00	0,00	383,00
BANKA CELJE	1.200,00	521,00	0,00	679,00
BANKA DOMŽALE	200,00	200,00	0,00	0,00
BANKA KOPER	2.000,00	1.462,00	0,00	538,00
BANKA ZASAVJE	0,00	0,00	0,00	0,00
KOROŠKA BANKA	0,00	0,00	0,00	0,00
NOVA LB	6.000,00	5.981,00	0,00	19,00
SKB BANKA	3.000,00	2.288,00	0,00	712,00
DBS - SZKB	0,00	0,00	0,00	0,00
GORENJSKA BANKA	600,00	594,00	0,00	6,00
PBS	0,00	0,00	0,00	0,00
NKBM	0,00	0,00	0,00	0,00
SKUPAJ	15.000,00	12.663,00	0,00	2.337,00

Tabela 4: Število sklenjenih varčevalnih pogodb v razpisu 2006 glede na dobo varčevanja na stanje 31.12.2006.

DOBA VARČEVANJA	Št. pogodb	Št. lotov
5 let	6.223	12.244
6 let	25	69
7 let	26	63
8 let	12	19
9 let	25	47
10 let	94	221
SKUPAJ	6.405	12.663

1.3 Stanje varčevalnih pogodb po bankah na dan 31.12.2006

Na javne razpise za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi so se lahko prijavile 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 31.12.2006 (vsi razpisi). V razpisu 2006 so zaradi spremenjenega načina premiranja vsi loti šteti kot 5-letni.

DOBA VARČEVANJA	skupaj*				5 let	10 let
	odobreno	porabljeno	zaključeno	razlika	porabljeno	porabljeno
BANKE						
ABANKA	20.097,75	9.332,75	7.493,25	3.271,75	7.144	1.751
BANKA CELJE	17.973,75	3.970,75	10.391,00	3.612,00	2.997	779
BANKA DOMŽALE	3.923,75	2.399,75	1.117,00	407,00	2.031	295
BANKA KOPER	21.638,00	5.993,50	11.726,75	3.917,75	4.871	898
BANKA ZASAVJE	2.327,75	948,75	1.016,25	362,75	645	243
KOROŠKA BANKA	2.591,00	860,00	1.457,50	273,50	670	152
NOVA LB	83.065,75	30.375,50	41.616,00	11.074,25	24.778	4.478
SKB BANKA	26.289,75	8.073,00	13.463,50	4.753,25	6.338	1.388
DBS - SZKB	4.491,00	785,00	3.020,50	685,50	430	284
GORENJSKA BANKA	3.525,00	2.430,50	602,00	492,50	1.118	1.050
PBS	2.439,00	986,50	1.016,00	436,50	839	118
NKBM	7.087,50	6.037,75	0,00	1.049,75	5.429	487
SKUPAJ	195.450,00	72.193,75	92.919,75	30.336,50	57.290	11.923

Iz spodnje tabele je razvidno, da je 21.877 varčevalnih pogodb sklenjenih za 1 lot, 10.636 varčevalnih pogodb za 2 lota in 3.843 varčevalnih pogodb za 3 lote, samo 629 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 31.12.2006 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisa 2006 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	4.727	2.689	1.250	420	163	86	119
	5 let	4.007	2.296	1.065	346	143	66	91
	10 let	720	393	185	74	20	20	28
BANKA CELJE	skupaj	2.169	1.278	539	199	69	54	30
	5 let	1.738	1.042	422	154	57	38	25
	10 let	431	236	117	45	12	16	5
BANKA DOMŽALE	skupaj	1.284	707	350	126	47	29	25
	5 let	1.126	618	314	106	42	24	22
	10 let	158	89	36	20	5	5	3
BANKA KOPER	skupaj	3.627	2.266	919	304	68	36	34
	5 let	3.083	1.950	768	248	62	25	30
	10 let	544	316	151	56	6	11	4
BANKA ZASAVJE	skupaj	595	400	142	33	8	7	5
	5 let	435	295	103	24	6	2	5
	10 let	160	105	39	9	2	5	0
KOROŠKA BANKA	skupaj	530	346	120	49	5	5	5
	5 let	451	295	109	39	4	2	2
	10 let	79	51	11	10	1	3	3
NOVA LB	skupaj	15.913	8.464	4.498	1.729	597	348	277
	5 let	13.564	7.231	3.876	1.410	522	283	242
	10 let	2.349	1.233	622	319	75	65	35
SKB BANKA	skupaj	4.261	2.283	1.206	445	150	111	66
	5 let	3.526	1.900	1.005	352	134	86	49
	10 let	735	383	201	93	16	25	17
DBS - SZKB	skupaj	457	300	102	35	6	11	3
	5 let	293	206	60	16	4	6	1
	10 let	164	94	42	19	2	5	2
GORENJSKA BANKA	skupaj	1.292	742	358	129	33	15	15
	5 let	602	287	198	71	25	11	10
	10 let	690	455	160	58	8	4	5
PBS	skupaj	570	328	160	51	14	8	9
	5 let	489	275	140	44	13	8	9
	10 let	81	53	20	7	1	0	0
NKBM	skupaj	3.567	2.074	992	323	98	39	41
	5 let	3.261	1.878	919	299	94	35	36
	10 let	306	196	73	24	4	4	5
SKUPAJ	skupaj	38.992	21.877	10.636	3.843	1.258	749	629
	5 let	32.575	18.273	8.979	3.109	1.106	586	522
	10 let	6.417	3.604	1.657	734	152	163	107

Izbrane banke za sodelovanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi 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 83,5% varčevalnih pogodb v NSVS sklenjenih za dobo 5 let. V okviru novega razpisa v letu 2006, ki je izpeljan 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 31.12.2006 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisa 2006 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštewane v vrstici 5 let.

BANKE		skupaj	v eni banki	v vseh bankah
ABANKA	skupaj	4727	100,0	12,1
	5 let	4007	84,8	12,3
	10 let	720	15,2	11,2
BANKA CELJE	skupaj	2169	100,0	5,6
	5 let	1738	80,1	5,3
	10 let	431	19,9	6,7
BANKA DOMŽALE	skupaj	1284	100,0	3,3
	5 let	1126	87,7	3,5
	10 let	158	12,3	2,5
BANKA KOPER	skupaj	3627	100,0	9,3
	5 let	3083	85,0	9,5
	10 let	544	15,0	8,5
BANKA ZASAVJE	skupaj	595	100,0	1,5
	5 let	435	73,1	1,3
	10 let	160	26,9	2,5
KOROŠKA BANKA	skupaj	530	100,0	1,4
	5 let	451	85,1	1,4
	10 let	79	14,9	1,2
NOVA LB	skupaj	15913	100,0	40,8
	5 let	13564	85,2	41,6
	10 let	2349	14,8	36,6
SKB BANKA	skupaj	4261	100,0	10,9
	5 let	3526	82,8	10,8
	10 let	735	17,2	11,5
DBS - SZKB	skupaj	457	100,0	1,2
	5 let	293	64,1	0,9
	10 let	164	35,9	2,6
GORENJSKA BANKA	skupaj	1292	100,0	3,3
	5 let	602	46,6	1,8
	10 let	690	53,4	10,8
PBS	skupaj	570	100,0	1,5
	5 let	489	85,8	1,5
	10 let	81	14,2	1,3
NKBM	skupaj	3567	100,0	9,1
	5 let	3261	91,4	10,0
	10 let	306	8,6	4,8
SKUPAJ	skupaj	38992	100,0	100,0
	5 let	32575	83,5	100,0
	10 let	6417	16,5	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. Največ varčevalnih pogodb, sklenjenih za varčevalno dobo 10 let in več kot 5 lotov, je sklenjenih v Abanki in Koroški banki, medtem ko nobena takšna ni sklenjena v Banki Zasavje in Poštni banki Slovenije.

Tabela 8: Prikaz deleža (%) sklenjenih varčevalnih pogodb po bankah ob upoštevanju dobe varčevanja in velikosti mesečnega zneska (števila lotov) na dan 31.12.2006 (vsi razpisi). Vse pogodbe iz razpisa 2006 so zaradi spremenjenega načina premiranja upoštevane v vrstici 5 let.

BANKE / LOTI		skupaj	skupaj %	1	2	3	4	5	nad 5
ABANKA	skupaj	4727	100,0	56,9	26,4	8,9	3,4	1,8	2,5
	5 let	4007	100,0	57,3	26,6	8,6	3,6	1,6	2,3
	10 let	720	100,0	54,6	25,7	10,3	2,8	2,8	3,9
BANKA CELJE	skupaj	2169	100,0	58,9	24,9	9,2	3,2	2,5	1,4
	5 let	1738	100,0	60,0	24,3	8,9	3,3	2,2	1,4
	10 let	431	100,0	54,8	27,1	10,4	2,8	3,7	1,2
BANKA DOMŽALE	skupaj	1284	100,0	55,1	27,3	9,8	3,7	2,3	1,9
	5 let	1126	100,0	54,9	27,9	9,4	3,7	2,1	2,0
	10 let	158	100,0	56,3	22,8	12,7	3,2	3,2	1,9
BANKA KOPER	skupaj	3627	100,0	62,5	25,3	8,4	1,9	1,0	0,9
	5 let	3083	100,0	63,3	24,9	8,0	2,0	0,8	1,0
	10 let	544	100,0	58,1	27,8	10,3	1,1	2,0	0,7
BANKA ZASAVJE	skupaj	595	100,0	67,2	23,9	5,5	1,3	1,2	0,8
	5 let	435	100,0	67,8	23,7	5,5	1,4	0,5	1,1
	10 let	160	100,0	65,6	24,4	5,6	1,3	3,1	0,0
KOROŠKA BANKA	skupaj	530	100,0	65,3	22,6	9,2	0,9	0,9	0,9
	5 let	451	100,0	65,4	24,2	8,6	0,9	0,4	0,4
	10 let	79	100,0	64,6	13,9	12,7	1,3	3,8	3,8
NOVA LB	skupaj	15913	100,0	53,2	28,3	10,9	3,8	2,2	1,7
	5 let	13564	100,0	53,3	28,6	10,4	3,8	2,1	1,8
	10 let	2349	100,0	52,5	26,5	13,6	3,2	2,8	1,5
SKB BANKA	skupaj	4261	100,0	53,6	28,3	10,4	3,5	2,6	1,5
	5 let	3526	100,0	53,9	28,5	10,0	3,8	2,4	1,4
	10 let	735	100,0	52,1	27,3	12,7	2,2	3,4	2,3
DBS - SZKB	skupaj	457	100,0	65,6	22,3	7,7	1,3	2,4	0,7
	5 let	293	100,0	70,3	20,5	5,5	1,4	2,0	0,3
	10 let	164	100,0	57,3	25,6	11,6	1,2	3,0	1,2
GORENJSKA BANKA	skupaj	1292	100,0	57,4	27,7	10,0	2,6	1,2	1,2
	5 let	602	100,0	47,7	32,9	11,8	4,2	1,8	1,7
	10 let	690	100,0	65,9	23,2	8,4	1,2	0,6	0,7
PBS	skupaj	570	100,0	57,5	28,1	8,9	2,5	1,4	1,6
	5 let	489	100,0	56,2	28,6	9,0	2,7	1,6	1,8
	10 let	81	100,0	65,4	24,7	8,6	1,2	0,0	0,0
NKBM	skupaj	3567	100,0	58,1	27,8	9,1	2,7	1,1	1,1
	5 let	3261	100,0	57,6	28,2	9,2	2,9	1,1	1,1
	10 let	306	100,0	64,1	23,9	7,8	1,3	1,3	1,6
SKUPAJ	skupaj	38992	100,0	56,1	27,3	9,9	3,2	1,9	1,6
	5 let	32575	100,0	56,1	27,6	9,5	3,4	1,8	1,6
	10 let	6417	100,0	56,2	25,8	11,4	2,4	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:

1. pri odstopu pred enim letom varčevanja - kot za vloge na vpogled;
2. 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, ki jih je prejela do 31.12.2004

v nadaljnjih 15 dneh nakazal v državni proračun, sredstva prejeta od bank za vračilo premij od v letu 2005 odstopljenih pogodb pa namenil za upravičence do premij v tekočem letu.

V tabeli je prikazana dinamika odstopov od varčevalnih pogodb v NSVS po razpisih in letih varčevanja. V prvem razpisu iz leta 1999 je do 31.12.2005 skupaj odstopilo 17,8 % varčevalcev, 74,9 % pa jih je 5-letno varčevanje že uspešno dokončalo. Opazen je trend upadanja odstopov po letih varčevanja. Tako je, na primer, v petem letu varčevanja v prvem razpisu odstopil le še 1,1 odstotek varčevalcev.

Tabela 9: Stanja varčevalnih pogodb po razpisih.

Razpis	Število vseh pogodb	Število odstopov	Število zaključenih pogodb	Število aktivnih pogodb
1 – 1999	26.689	4.869	20.061	1.759
2 – 2000	15.463	2.544	11.651	1.268
3 – 2001	16.221	2.859	12.105	1.257
4 – 2002	17.067	3.342	/	13.725
5 – 2003	17.524	2.946	/	14.578
6 – 2006	6.443	38	/	6.405
SKUPAJ	99.407	16.598	43.817	38.992

1.5 Vplačana sredstva v obdobju od 1.7.1999 do 31.12.2006

V okviru NSVS je na dan 31.12.2006 privarčevanih dobrih 41 milijard tolarjev, brez upoštevanja pripisanih premij ter revalorizacije in obrestovanja privarčevanih sredstev. V tem znesku so upoštevane 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 31.12.2006 za aktivne varčevalne pogodbe na dan 31.12.2006.

RAZPIS	Število aktivnih varčevalnih pogodb		ZNESEK
SKUPAJ	skupaj	38.992	41.527.519.836,92
	5 let	32.393	30.779.296.989,51
	10 let	6.599	10.748.222.847,41
1	skupaj	1.759	4.108.921.303,26
	5 let	0	0,00
	10 let	1.759	4.108.921.303,26
2	skupaj	1.268	2.168.346.558,42
	5 let	15	15.053.622,30
	10 let	1.253	2.153.292.936,12
3	skupaj	1.257	1.784.341.921,97
	5 let	212	248.122.517,99
	10 let	1.045	1.536.219.403,98
4	skupaj	13.725	17.971.538.964,34
	5 let	12.686	16.712.659.205,80
	10 let	1.039	1.258.879.758,54
5	skupaj	14.578	15.078.959.117,63
	5 let	13.257	13.401.393.672,54
	10 let	1.321	1.677.565.445,09
6	skupaj	6.405	415.411.971,30
	5 let	6.223	402.067.970,88
	10 let	182	13.344.000,42

1.6 Izplačane in vrnjene premije v obdobju od 1.1.2006 do 31.12.2006

Sklad je 44.632 upravičenim varčevalcem v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v letu 2006 izplačal 1.163.814.725,00 SIT.

Tabela 11: Prikaz izplačanih in vrnjenih premij v obdobju od 1.1.2006 do 31.12.2006 (vsi razpisi).

BANKA		Pripisano		Vrnjeno		Razlika	
		Pogodbe	Loti	Pogodbe	Loti	Pogodbe	Loti
ABANKA	skupaj	4.992	9.370	229	1.024	4.763	8.346
	5 let	4.273	7.603	198	829	4.075	6.774
	10 let	719	1.767	31	195	688	1.572
BANKA CELJE	skupaj	2.991	5.190	94	393	2.897	4.797
	5 let	2.555	4.405	71	298	2.484	4.107
	10 let	436	785	23	95	413	690
BANKA DOMŽALE	skupaj	1.380	2.490	51	283	1.329	2.207
	5 let	1.223	2.196	51	283	1.172	1.913
	10 let	157	294	0	0	157	294
BANKA KOPER	skupaj	3.899	6.226	141	667	3.758	5.559
	5 let	3.347	5.306	98	381	3.249	4.925
	10 let	552	920	43	286	509	634
BANKA ZASAVJE	skupaj	708	1.047	34	128	674	919
	5 let	546	804	21	63	525	741
	10 let	162	243	13	65	149	178
KOROŠKA BANKA	skupaj	780	1.242	14	83	766	1.159
	5 let	702	1.091	10	42	692	1.049
	10 let	78	151	4	41	74	110
NOVA LB	skupaj	18.736	34.238	484	2.560	18.252	31.678
	5 let	16.413	29.793	374	1.789	16.039	28.004
	10 let	2.323	4.445	110	771	2.213	3.674
SKB BANKA	skupaj	4.911	8.784	114	579	4.797	8.205
	5 let	4.170	7.383	94	452	4.076	6.931
	10 let	741	1.401	20	127	721	1.274
DBS - SZKB	skupaj	684	1.139	25	84	659	1.055
	5 let	514	846	15	51	499	795
	10 let	170	293	10	33	160	260
GORENJSKA BAN.	skupaj	1.126	1.806	43	205	1.083	1.601
	5 let	448	779	20	97	428	682
	10 let	678	1.027	23	108	655	919
PBS	skupaj	832	1.394	29	163	803	1.231
	5 let	753	1.278	24	129	729	1.149
	10 let	79	116	5	34	74	82
NKBM	skupaj	3.593	6.023	155	683	3.438	5.340
	5 let	3.287	5.533	145	625	3.142	4.908
	10 let	306	490	10	58	296	432
SKUPAJ	skupaj	44.632	78.949	1.413	6.852	43.219	72.097
	5 let	38.231	67.017	1.121	5.039	37.110	61.978
	10 let	6.401	11.932	292	1.813	6.109	10.119

Tabela 11a: Izplačane premije varčevalcem in vračila premij bank z revalorizacijo po mesecih leta 2006.

V SIT

mesec	nakazano	vrnjeno z revalorizacijo	neto nakazilo
januar	7.791.125,00	8.232.654,69	-441.529,69
februar	3.582.875,00	8.653.320,99	-5.070.445,99
marec	249.688.000,00	9.132.141,27	240.555.858,73
april	712.683.175,00	8.800.973,29	703.882.201,71
maj	30.713.650,00	12.929.187,86	17.784.462,14
junij	11.288.175,00	9.204.639,07	2.083.535,93
julij	75.467.650,00	11.400.290,21	64.067.359,79
avgust	6.916.450,00	7.020.106,78	-103.656,78
september	7.007.525,00	7.502.454,96	-494.929,96
oktober	6.484.175,00	6.314.232,07	169.942,93

november	41.377.950,00	6.622.426,38	34.755.523,62
december	10.813.975,00	8.918.809,23	1.895.165,77
skupaj	1.163.814.725,00	104.731.236,80	1.059.083.488,20

1.7 Predvidena sredstva za izplačilo premij varčevalcem od leta 2007 do leta 2016

Pričakovani znesek sredstev, ki ga bo moral državni proračun nameniti za premije varčevalcem NSVS v prihodnjih letih od 2007 do 2016, je prikazan v tabeli 12. Narejen je ob predpostavki, da bodo vsi aktivni varčevalci na stanje 31.12.2006 nadaljevali z varčevanjem in uspešno izpolnili vse pogoje za pridobitev vseh premij. Teoretični in dejanski zneski izplačil premij v letih 2000 do 2006 so dodani zaradi celovitega pregleda nad izplačili državnih premij. Opozoriti velja še, da se bodo glede na pričakovane odstopne zneski zmanjšali za okrog 2%.

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	580.517.500 SIT	580.317.500 SIT	2.422.457 €	2.421.622 €
2001 *	38.701	937.536.300 SIT	937.316.150 SIT	3.912.270 €	3.911.351 €
2002 *	52.472	1.297.056.950 SIT	1.296.452.125 SIT	5.412.523 €	5.409.999 €
2003 *	66.601	1.693.051.750 SIT	1.692.502.575 SIT	7.064.980 €	7.062.688 €
2004 *	79.930	2.102.930.600 SIT	2.101.838.350 SIT	8.775.374 €	8.770.816 €
2005 *	58.800	1.513.289.775 SIT	1.512.381.025 SIT	6.314.846 €	6.311.054 €
2006 *	44.580	1.160.239.575 SIT	1.163.814.725 SIT	4.841.594 €	4.856.513 €
SKUPAJ		9.284.622.450 SIT	9.284.622.450 SIT	38.744.043 €	38.744.043 €
2007	38.921	3.939.185,82 €		3.939.185,82 €	
2008	26.179	2.597.173,44 €		2.597.173,44 €	
2009	13.600	1.324.659,92 €		1.324.659,92 €	
2010	11.085	961.332,42 €		961.332,42 €	
2011	9.820	785.413,51 €		785.413,51 €	
2012	2.546	346.242,86 €		346.242,86 €	
2013	1.481	218.706,47 €		218.706,47 €	
2014	234	46.099,06 €		46.099,06 €	
2015	119	6.710,72 €		6.710,72 €	
2016	94	5.533,84 €		5.533,84 €	

* Preračunano po tečaju zamenjave 239,64 SIT/EUR

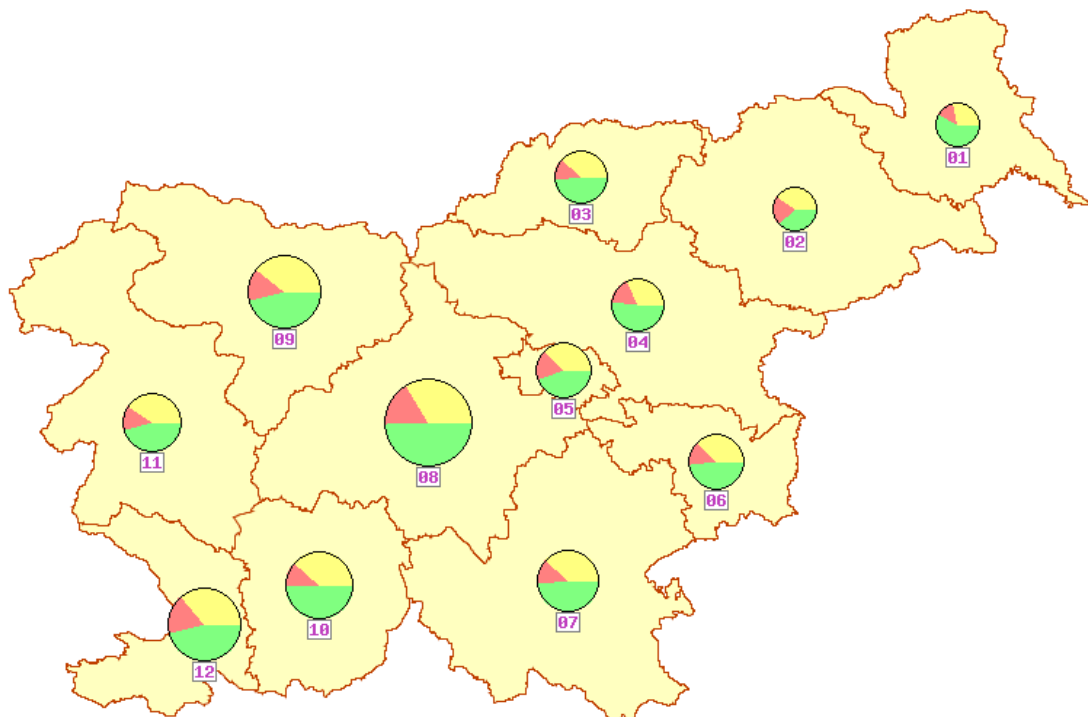
V stolpcu »Teoretični znesek za izplačilo premij« so upoštevani zneski v taki dinamiki, kot da bi vsi varčevalci prejeli varčevalne premije v prvem mesecu po uspešnem zaključku vsakega varčevalnega leta. Dejanska izplačila v veliki meri ustrezajo teoretični dinamiki izplačil, do razlik pa prihaja zaradi usklajevanja stanj 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. Takih nakazil premij je bilo v letu 2006 za **3.575.150,00 SIT**, kar v skupni masi nakazanih premij znaša 0,4 promila.

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. 2006.

REGIJA	zaključeni	prekinjeni	aktivni
01 Pomurska	26,5	6,5	13,1
02 Podravska	17,6	9,2	18,7
03 Koroška	31,8	9,3	25,7
04 Savinjska	33,3	10,7	20,2
05 Zasavska	30,2	12,2	25,4
06 Spodnjeposavska	32,0	10,7	25,7
07 Jugovzhodna Slovenija	41,6	12,0	32,2
08 Osrednjeslovenska	80,5	28,6	55,1
09 Gorenjska	53,0	17,8	45,1
10 Notranjsko-kraška	50,2	13,0	39,7
11 Goriška	36,7	11,5	32,1
12 Obalno-kraška	55,8	21,7	43,7
SKUPAJ	46,3	16,1	34,5

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.



2. 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 3.10.2006, na podlagi 23. in 26. b člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur. l. RS, št. 44/2006 - ZNSVS-UPB1, dalje: ZNSVS), 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 za leto 2006.

2.1 Namen poziva

Namen javnega poziva Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju Sklad) je bila dodelitev letnih subvencij upravičenim prosilcem - mladim družinam kot spodbuda za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja z nakupom ali gradnjo za bivanje primernih nepremičnin, pri čemer se je primernost ugotavljala glede na veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji.

2.2 Obseg razpoložljivih sredstev

Obseg razpoložljivih sredstev za dodelitev subvencij mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja v letu 2006 je znašala 181.713.000,00 SIT.

2.3 Upravičenci do subvencij

Za dodelitev subvencije so lahko zaprosili državljani Republike Slovenije in državljani držav članic Evropske unije, ki so imeli dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, skladno s 160. členom SZ-1, ki na dan uveljavitve Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Ur. l. RS št. 14/2006, ZNSVS-A), to je 1. marca 2006 ali kasneje v letu 2006, vse do objave javnega poziva v Uradnem listu RS, in so izpolnjevali naslednje pogoje:

- imajo status mlade družine,
- imajo sklenjeno prodajno pogodbo za nakup stanovanja ali izdano pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo individualne stanovanjske hiše in
- v kateri dohodek na družinskega člana ne presega polovice povprečne plače v Republiki Sloveniji v preteklem letu.

2.4 Višina subvencije

Subvencija pripada mladi družini, če njeni dohodki ne presegajo polovice povprečne plače v Republiki Sloveniji v letu 2005 na družinskega člana (določbe 26. c člena v povezavi z določbami 26. a člena ZNSVS). Povprečna bruto mesečna plača je za leto 2005 znaša 277.279,00 SIT, kar preračunano po tečaju zamenjave 239,640 SIT za 1 EUR predstavlja bruto 1.157,06 EUR.

Skladno z določili 26. c člena ZNSVS znaša subvencija 160 EUR v tolarški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na družinskega člana na dan izračuna subvencije za leto 2006.

Tabela 14: Podatki o prispelih vlogah in izplačanih subvencijah mladim družinam

PODATKI O PRISPELIH VLOGAH (celoten razpis)

Število prejetih vlog	321
Število prepoznih vlog	2
Število negativnih sklepov (možnost pritožbe)	143
Število pozitivnih sklepov	176

IZPLAČILA SUBVENCIJ PO PRAVNOMOČNIH IZDANIH SKLEPIH

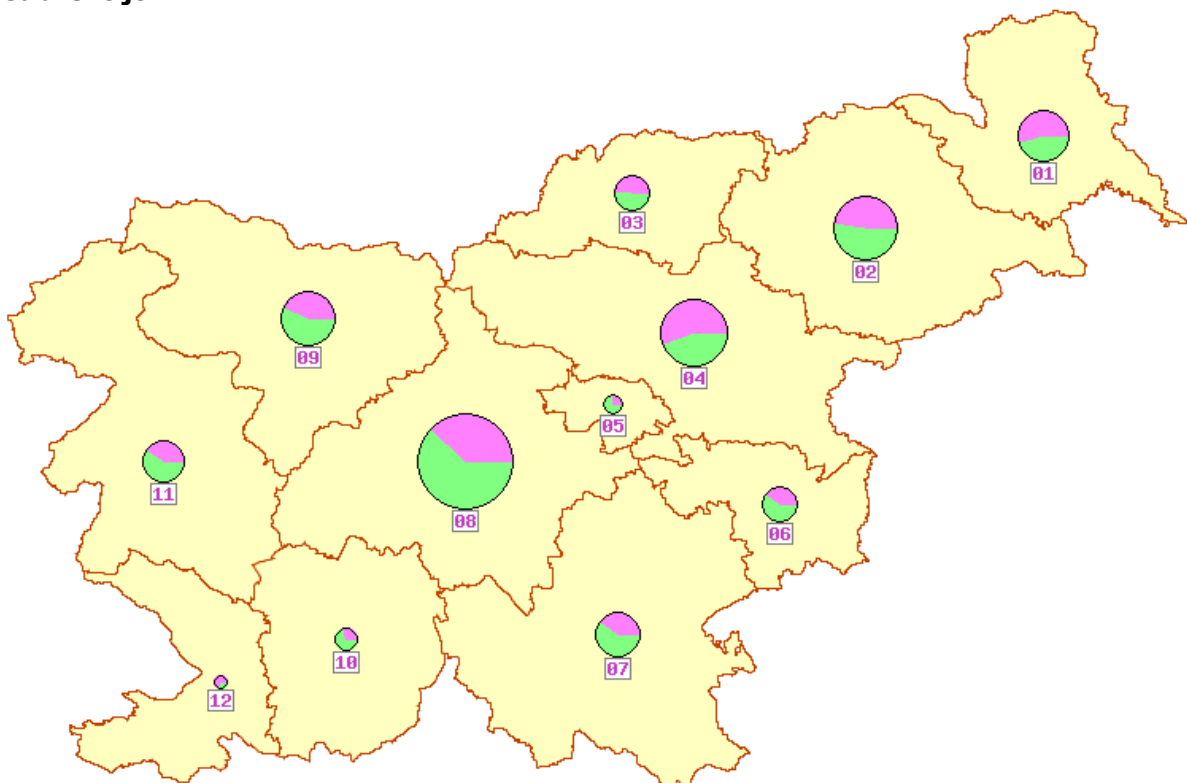
Datum	Opomba	SIT	EUR	Upravičenci	Št. subv.
22.12.2006	izplačilo subvencij	11.771.116,80	49.120,00	79	307
28.12.2006	izplačilo subvencij	3.450.816,00	14.400,00	24	90
	IZPLAČANO DO 31.12.2006	15.221.932,80	63.520,00	103	397
3.1.2007	izplačilo subvencij	7.975.219,20	33.280,00	57	208
10.1.2007	izplačilo subvencij	1.533.696,00	6.400,00	10	40
po 10.1.07	izplačilo subvencije	843.532,80	3.520,00	6	22
		25.574.380,80	106.720,00	176	667

V letu 2006 so bile po 103-h sklepih izplačane subvencije v skupni vrednosti 63.520 Evrov ali 15.222 tisoč SIT. Za ostale izdane pozitivne sklepe, ki do 31.12.2006 še niso bili pravnomočni, je bilo potrebno v začetku leta 2007 zagotoviti še 9.509 tisoč SIT ali 39.680 evrov in za vloge, ki so jih prosilci še dopolnjevali ter so bile v preverjanju, še 843.532,80 SIT ali 3.520,00 evrov.

2.5 Pregled odobrenih in zavrženih vlog za subvencije po regijah

Namesto števila vlog smo upoštevali število navedenih družinskih članov na vlogah za subvencije, saj je to število osnova za višino prejete subvencije. Skupaj je bilo odobrenih 176 vlog (667 članov), zavrženih pa 143 vlog (534 članov).

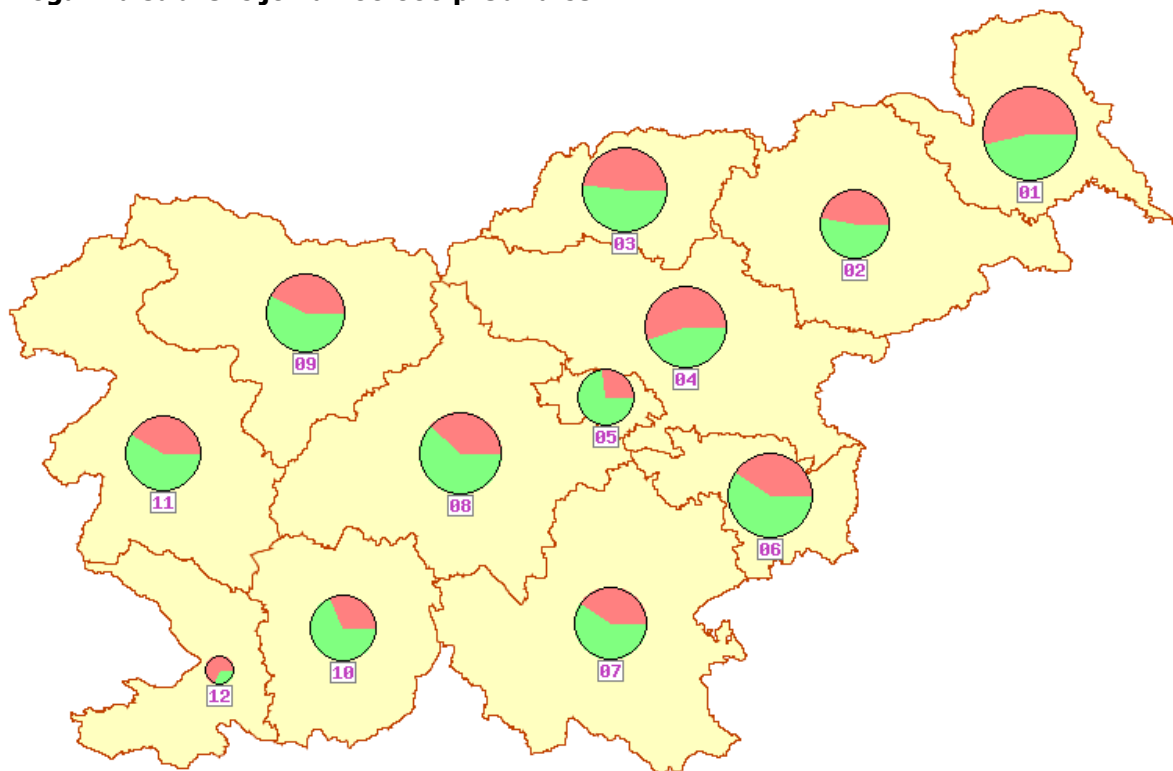
Slika 1: Število družinskih članov na odobrenih (zeleno) in zavrženih (vijolično) vlogah za subvencijo.



Regija	odobreni	zavrjnjeni	Vsota	Delež
01 Pomurska	49	58	107	8.91%
02 Podravska	86	78	164	13.66%
03 Koroška	28	26	54	4.50%
04 Savinjska	76	96	172	14.32%
05 Zasavska	11	4	15	1.25%
06 Spodnjeposavska	30	20	50	4.16%
07 Jugovzhodna Slovenija	46	30	76	6.33%
08 Osrednjeslovenska	212	130	342	28.48%
09 Gorenjska	70	52	122	10.16%
10 Notranjsko-kraška	16	7	23	1.92%
11 Goriška	40	27	67	5.58%
12 Obalno-kraška	3	6	9	0.75%
SKUPAJ	667	534	1201	

Podatke smo normalizirali glede na število prebivalcev iz posameznih regij.

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



Regija	odobreni	zavrjnjeni	Vsota	Delež
01 Pomurska	40	47	87	12.83%
02 Podravska	27	24	51	7.52%
03 Koroška	38	35	73	10.77%
04 Savinjska	30	37	67	9.88%
05 Zasavska	24	9	33	4.87%
06 Spodnjeposavska	43	29	72	10.62%
07 Jugovzhodna Slovenija	33	22	55	8.11%
08 Osrednjeslovenska	43	26	69	10.18%
09 Gorenjska	35	26	61	9.00%
10 Notranjsko-kraška	31	14	45	6.64%
11 Goriška	33	23	56	8.26%
12 Obalno-kraška	3	6	9	1.33%
SKUPAJ	380	298	678	