



NOVA
UNIVERZA

DIGNITAS

Revija za človekove pravice

Slovenian journal of human rights

ISSN 1408-9653

Tveganje posameznikov in družinske skupnosti ob najemu hipotekarnega kredita

Alenka Temeljotov Salaj, Janja Črne

Article information:

To cite this document:

Temeljotov Salaj, A., Črne, J. (2018). Tveganje posameznikov in družinske skupnosti ob najemu hipotekarnega kredita, Dignitas, št. 45/46, str. 193-214.

Permanent link to this document:

<https://doi.org/10.31601/dgnt/45/46-16>

Created on: 07. 12. 2018

To copy this document: publishing@nova-uni.si

For Authors:

Please visit <http://revije.nova-uni.si/> or contact Editors-in-Chief on publishing@nova-uni.si for more information.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.



© Nova univerza, 2018



NOVA
UNIVERZA

FAKULTETA ZA SLOVENSKE
IN MEDNARODNE ŠTUDIJE



NOVA
UNIVERZA

EVROPSKA PRAVNA
FAKULTETA



NOVA
UNIVERZA

FAKULTETA ZA DRŽAVNE
IN EVROPSKE ŠTUDIJE

Tveganje posameznikov in družinske skupnosti ob najemu hipotekarnega kredita

doc. dr. Alenka Temeljotov Salaj, Janja Črne, mag.

1. Uvod

V prispevku so obravnavana tveganja, ki jim je izpostavljen kupec nepremičnine s tujimi viri financiranja ter tudi zagotavljanje ekonomske in socialne varnosti kupca nepremičnine v času odplačevanja posojila za nakup nepremičnine.

Potreba po varnosti je bila prisotna že od iskanja zavetišč pred slabimi vremenskimi razmerami in živalmi, ko si je človek poiskal naravna zavetišča ali začel graditi preproste oblike zavetišč iz bambusa in lesa.¹ Socialni razvoj družbe je kasneje pogojeval potrebo po individualnosti ter privatnosti. Statusna pozicija znotraj družbe je poudarjala tudi statusni simbol na nepremičninski ravni: »glavni« je izrazil svojo moč tudi z izgradnjo največje, najmočnejše, najbogatejše, najvišje strukture v okolici. Značilnosti, kot so zavetje, obramba, privatnost in prestiž, so še zmeraj najpomembnejši faktorji pomembnosti zgradbe, ne glede na namene uporabe, kot so naslednji: rezidenčni, delovni, vojaški, obrambni, religiozni. Med najpomembnejšimi nepremičninskimi vrednotami so še vedno varnost na fizični, socialno-individualni in socialno-nacionalni ravni.

Rivlinova pravi, da je dom tako fizična bariera kot tudi bariera pred premočnimi stimulacijami.² Dom je gnezdo varnosti, lastna refleksija, prostor dnevnega življenja, prostor druženja s prijatelji in družino, je združevalec kultur in točka reference za raziskovanje sveta. Je komponenta človekove identitete, podpornik medčloveških odnosov, osnova za zaščito in stimulacijo, lahko pa ima tudi politični, ekonomski vidik. Lahko obudi tudi emocije in ima simbolične ter metaforične kvalitete.

¹ Peter R. Barnard, Charles M. Correa in Moira M. Moser, ur., *Philosophy of Tall Buildings*, American Society of Civil Engineers, New York 1978.

² Leanne G. Rivlin, »Home in an era of fear«, v: *17. Conferences of the International Association for People-Environments Studies*, Madrid 2002, str. 691–692.

Kako si zagotoviti varen dom, ki bo zadovoljeval naše osnovne bivalne potrebe in nam nudil primerno varnost ter zadovoljstvo, je vprašanje, s katerim se ukvarja vsaka mlada družina že na samem začetku svojega ustvarjanja. Možnosti za družino s povprečnimi osebnimi dohodki so danes v pretežni meri najem ali nakup bivalne enote. Slednji prinaša v primeru zadolžitve poleg zadovoljene dobrine bivanja tudi tveganje zmožnosti odplačevanja obveznosti iz naslova kredita ter s tem posledično tudi potencialno izgubo bivalne enote.

Ponudba hipotekarnih kreditov je v Sloveniji prisotna zadnjih 10 let in se postopoma razvija. Na razvitost vpliva predvsem nepopolni sekundarni trg, kjer banke pridobivajo dolgoročna finančna sredstva za financiranje hipotekarnih kreditov. Banke ne glede na finančno zavarovanje – zastavo nepremičnine – še vedno v prvi vrsti upoštevajo kreditno sposobnost kreditojemalca na osnovi njegove zaposlitve oziroma osebnega dohodka. Pogostokrat so kreditojemalci iz tega razloga ocenjeni kot kreditno nesposobni. V drugih evropskih državah dokazovanje plačilne sposobnosti ni potrebno, zato je najem hipotekarnega kredita slovenskega državljana v Avstriji ni redek.

Država lahko sprejema zakone, ki pospešujejo red, varnost, zdravje, moralo in splošno blagostanje.³ Ti določajo, kaj lastnik lahko počne z nepremičnino. Tako se tudi z ustrezno zakonodajo lahko poskrbi za vsesplošno socialno varnost posameznika, ki je ob njegovem zadolževanju in s tem povezani nezmožnosti odplačevanja kredita v pretežni meri ogrožena.

Zakon o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (v nadaljevanju: ZPIZ-1), ki se mu v letu 2010 izteka prehodno obdobje, je prinesel vrsto sprememb, ki vplivajo na zavarovance danes in v prihodnjih letih. Krčenje in zmanjšanje pravic iz invalidskega zavarovanja lahko, tako rekoč čez noč, spremeni posamezniku življenjsko situacijo, ki bi bistveno vplivala na njegovo socialno varnost. Enako velja tudi za čas v tretjem življenjskem obdobju oziroma v času, ko bodo želeli posamezniki zaključiti svoje delovne aktivnosti. Pravice iz osnovnega obveznega pokojninskega in invalidskega zavarovanja so se bistveno zmanjšale, kar posledično vpliva na nujnost dodatnih prostovoljnih oblik osebnih zavarovanj, kot so nezgodna, življenjska, rentna in pokojninska zavarovanja.

³ Mojca Breznik, *Predavanja za nepremičninske agente*, Gospodarska zbornica Slovenije, Ljubljana 2001.

Medgeneracijska solidarnost⁴ temelji na plačevanju obveznih prispevkov zaposlenih za sedanje upokojece in s tem v prihodnosti pričakuje, da bo generacija njihovih otrok po enakem pravilu (PAY-AS-YOU-GO) plačevala pokojnine njim. Problem, ki ob tem nastaja, je, da se število aktivno zaposlenih zmanjšuje zaradi manjše rodnosti in večje brezposelnosti, število upokojenih pa se povečuje zaradi povečanega števila upokojevanj in doseganja višje splošne življenjske starosti.

Finančne institucije oziroma poslovne banke, ki v pretežni meri posojajo denarna sredstva, so zainteresirane pridobiti izposojena sredstva nazaj v denarni obliki. Druge oblike naložb, kot so lastniški deleži, lahko poslovnim bankam predstavljajo številne izgube iz naslova rizičnih naložb in s tem oblikovanje precejšnjih rezervacij, ki negativno vplivajo na poslovni izid banke. Tako so poslovne banke v primeru zagotovitve manjše izpostavljenosti kreditnemu tveganju posameznika denarna sredstva pripravljene posoditi po ugodnih pogojih.

V času globalne finančne in gospodarske krize, ko le-ta posega v nemoten finančni in trgovinski tok, ki predstavlja temelj kreditiranja in vračanja kreditov, je potrebno omeniti njen vpliv na socialno področje. Vrste državnih socialnih transferjev, ki so namenjeni predvsem brezposelnim, ne omogočajo investiranja sredstev v nove nakupe (potrošnjo) in tudi ne zadoščajo za vračanje že najetih kreditov posameznikov. Omenjeni problem tako lahko vpliva tudi na povečanje socialne stiske posameznikov, ki bi lahko zaradi nezmožnosti vračanja kreditov ostali tudi brez zadovoljene osnovne socialne potrebe, tj. potrebe po varnem bivanju.

Finančne institucije se v tem času soočajo z večjim tveganjem, ki pa ne sme biti vzrok za ne-financiranje tako pravnih kot fizičnih subjektov, saj se s tem vplivi na menjalni in finančni tok le še multiplificirajo. Banke se odzivajo s spremenjenimi pogoji poslovanja in odobravajo kredite z dobo do 30 let oziroma do 75. leta starosti kreditojemalca, kar vodi k večji kreditni sposobnosti. Glede na pokojninsko zakonodajo in upokojitveno starost, ki je pri nas še vedno nižja kot v evropskih državah, se kreditne obveznosti prenašajo v čas upokojitve, ko naj bi bila pokojnina še nižja kot danes.

Glede na navedeno je postavljena hipoteza, ki je bila preverjena tudi z metodo anketiranja z anketnim vprašalnikom: Kreditne

⁴ Zakon o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (ZPIZ-1), 1. člen. *Ur. l. RS*, št. 106/1999.

obveznosti predstavljajo povečano tveganje in izražajo potrebo po dodatnih oblikah zavarovanj.

2. Nakup nepremičnin

Po mnenju Srne Mandič je stanovanje osnovna življenjska dobrina in pravica do stanovanja sodi med temeljne človekove pravice, saj je bistvenega pomena za preživetje in dostojno življenje.⁵ Stanovanje nudi fizično zavetje, varnost in zasebnost ter ima še druge lastnosti, ki vsaka zase služijo za zadovoljevanje raznovrstnih potreb. Nekatero značilnost je možno spreminjati in prilagajati potrebam stanovalcev, druge so dane in nespremenljive ali pa so spremenljive le v daljšem časovnem obdobju. Stanovanje je torej kompleksna dobrina z dolgo življenjsko dobo in relativno visokimi izdatki, ki zajemajo pomemben del življenjskega dohodka posameznika. Takšna kompleksnost povzroča težave pri vrednotenju in proizvodnji stanovanj ter pri zanesljivosti informacij o vseh teh značilnostih.

Zupančič pravi, da je vrednost nepremičnine odvisna od vplivov makro in mikro okolja, v katerem se nahaja, ter od značilnosti nepremičnine same. Vpliv makro okolja se kaže skozi zakonodajno ureditev, socialno varnost, gospodarsko razvitost, možnosti finančnega investiranja in fizične izvedljivosti.⁶ Mandič govori o posredovanju države na stanovanjskem trgu, ki je lahko posredno ali neposredno, z različnimi instrumenti stanovanjske in ekonomske politike, usmerjenimi v reguliranje trga ali v ekonomsko stimuliranje posameznih subjektov na stanovanjskem trgu. Zanj je stanovanjska politika oblika javnega poseganja na stanovanjsko področje, sestavljena iz ciljev, ki izražajo javni interes, interesov za doseganje ciljev in postopkov za spremljanje in nadzor uresničevanja le-teh. Tako se v določeni meri prepleta s socialno, ekonomsko, urbano, davčno, finančno in razvojno politiko.⁷

V razvitih državah v zadnjih desetletjih k povečanemu povpraševanju po stanovanjih prispevata predvsem dva demografska dejavnika: trend naraščanja števila gospodinjev, kljub relativno nespremenjenemu številu prebivalcev, in spreminjanje sestave in

⁵ Srna Mandič, *Stanovanje in država*, Znanstveno in publicistično središče, Ljubljana 1996, str. 41.

⁶ Dušan Zupančič, »Metodologija za izračun prometne vrednosti stanovanj in stanovanjskih zgradb«, raziskovalna naloga za Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije, Ljubljana 1992, str. 12.

⁷ Srna Mandič, *Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin*, Visoka šola za socialno delo, Ljubljana 1999, str. 147.

velikosti gospodinjstev ter rasti samskih, enostarševskih in partnerskih gospodinjstev, torej manjših gospodinjstev.⁸ Hkrati so gospodinjstva manj trajna, poleg tega posamezniki tekom življenjske dobe vstopajo v večje število gospodinjstev, ki so bolj začasne narave. Spremembe v tej smeri je opaziti tudi v Sloveniji. Število gospodinjstev v Sloveniji se je v obdobju od 1991 do 2002 povečalo za 52.569 gospodinjstev, medtem ko se je povprečna velikost gospodinjstva v obdobju od 1991 do 2002 zmanjšala s 3 na 2,8 člana.⁹ Gospodinjstva so podvržena spremenjenim življenjskim potekom, tudi v smislu podaljšanja mladosti in starosti. Mladi vse bolj podaljšujejo življenje v izvorni družini, zvišuje se starost mater ob rojstvu prvega otroka in povečuje število razvez. Ključno vprašanje v zvezi s tem pa je, ali bo stanovanjska oskrba na trgu omogočala to demografsko dinamiko. Pri nas je zaradi pomanjkanja najemnih stanovanj zlasti kritično vprašanje ustanavljanja samostojnega gospodinjstva po odhodu iz matične družine ali, kar je še težje, ob ločitvi partnerjev.

2.1 Viri financiranja

Nakup stanovanja predstavlja eno izmed najpomembnejših odločitev posameznika oziroma posameznega gospodinjstva. Največja teža pri tem je gotovo v cenovnem vrednotenju stanovanja na eni strani in kupni moči prebivalstva na drugi. Nakup stanovanja terja izvedbo finančnega načrta gospodinjstva, saj le-ta predstavlja visoko finančno postavko in hkrati s tem breme gospodinjanskega proračuna. Visoka finančna sredstva, potrebna za pridobitev stanovanja, tako v veliki meri determinirajo način financiranja nakupa stanovanja. Del sredstev posameznik običajno črpa iz lastnih virov, ki jih je privarčeval iz tekočega dohodka, ali vložkov v obliki samostojnega dela pri gradnji oziroma prenovi stanovanja.¹⁰

Stanovanjsko posojilo je oblika dolgoročnega potrošniškega kredita, ki ga pod določenimi bančnimi pogoji lahko najamejo tako fizične kot pravne osebe. Namenjen je za nakup, gradnjo ali adaptacijo stanovanja oziroma stanovanjske hiše ter za vse ostale potrebe, povezane z reševanjem in urejanjem stanovanjskega

⁸ Srna Mandič in Maša Filipović, *Stanovanjske študije*, Znanstvena knjižnica FDV, Ljubljana 2005, str. 57.

⁹ http://www.stat.si/letopis/2006/04_06/04-02-06.htm.

¹⁰ Andreja Cirman, *Poslovanje z nepremičninami*, Ekonomska Fakulteta, Ljubljana 1999, str. 51.

vprašanja.¹¹ Stanovanjska posojila se v prvi vrsti po definiciji imena razlikujejo v vsebini zavarovanja kreditnega zneska. Posojilo je lahko zavarovano preko zavarovalnice oziroma s hipoteko na nepremičnini. Razlika je tudi v ročnosti oziroma dobi ter ceni oziroma stroških posojila. Za posojilo, zavarovano z nepremičnino, ali t. i. hipotekarni kredit je značilna daljša ročnost (tudi do 30 let), običajno so obrestne mere nižje in v večini primerov nižji stroški odobritve kredita. Ob posebnih primerih lahko nastane dodaten strošek za vrednotenje nepremičnine.

Hipotekarni kredit je najpogostejša izbira kupcev nepremičnin, ko slednji financirajo nakup stanovanjske nepremičnine s tujimi viri financiranja. Kupec lahko prosto izbira nepremičnino na trgu, s čimer ni vezan na nakup stanovanja v okviru razpisa Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Kreditojemalec lahko najame višji kredit, saj je ročnost posojila tudi 30 let, s pogojem dokončnega poplačila posojila do 75. leta starosti v primerjavi s posojilom Stanovanjskega sklada in stanovanjskega kredita, zavarovanega z zavarovalno premijo, pri katerem je maksimalna doba kreditiranja 15 let in za katerega so potrebna bistveno višja lastna sredstva oziroma visok osebni dohodek, ki omogoča visoko kreditno anuiteto.

Glede slednjega se upravičeno poraja vprašanje prezadolženosti, saj lahko predvidevamo, da se tako Stanovanjski sklad RS kot tudi zavarovalnica pri omenjenih pogojih kreditiranja zavedata tveganja kreditiranja z ročnostjo kreditov, daljšo od 15 let. Banka je gospodarska finančna institucija, ki svoj poslovni uspeh izkazuje med drugim tudi s posojanjem denarja in izvajanjem svoje politike upravljanja tveganj, ki jim je izpostavljena. V primeru neodplačevanja kreditnih obveznosti lahko banka svojo terjatev do kreditojemalca pokrije s prodajo nepremičnine, ne da bi se ozirala na socialni problem družine, ki bi ob tem nastal. Ker pa bi to škodilo ugledu posamezne banke in bi bilo iz moralno etičnega vidika sporno, banka išče oziroma ponuja rešitev svojim kreditojemalcem s sklepanjem različnih oblik zavarovanj, ki bi zmanjšala tveganje in omogočala nemoteno odplačevanje kreditnih obveznosti v celotni dobi kreditnega razmerja.

¹¹ Slavko Cimprič, *Ponudba stanovanjskih posojil v Sloveniji in pričakovane spremembe*, Gospodarska zbornica Slovenije, Ljubljana 2003, str. 70.

3. Ponudba poslovne banke

V zadnjem desetletju se je bančno poslovanje zelo spremenilo. Uspeh posamezne poslovne banke na bančnem trgu je odvisen od številnih dejavnikov. Med pomembnejšimi so bančna ponudba, tehnološke inovacije in novosti na področju bančnih storitev, ugled banke in njena tradicija, strokovnost ter seveda zaupanje med banko in stranko. Usposobljenost zaposlenih na področju poznavanja produktov, predvsem pa na področju prodajnega svetovanja, bo v prihodnosti ključna prednost uspešne banke.

V preteklem desetletju sta na stanovanjska posojila negativno vplivala nestabilen finančni trg in visoka inflacija. Oba dejavnika sta zavirala zadolževanje prebivalstva. Na slabo povpraševanje po stanovanjskih posojilih je vplivala tudi neurejena zakonodaja na področju zastavitve nepremičnin in majhna količina stanovanjskih novogradenj, namenjenih trgu. Zavarovanje stanovanjskih posojil je bilo mogoče zavarovati pri zavarovalnici ali s poroki, to pa je vplivalo na nizko ročnost posojil in posledično na nižjo višino stanovanjskega posojila, ki ga je bilo mogoče pridobiti za nakup nepremičnine. V zadnjih petih letih beležimo ravno nasprotno stanje na področju kreditiranja prebivalstva. Pogoji kreditiranja na področju hipotekarnih kreditov so se tako spremenili, da v primeru zavarovanja s hipoteko na nepremičnini, pa naj gre za premoženjski ali stanovanjski kredit, le-tega ob ustrezni kreditni sposobnosti ni težko pridobiti. Zaradi dolge ročnosti kreditov so banke ob bojazni nezmožnosti odplačevanja v prihodnosti začele strožje ocenjevati tveganja, tako s strani banke kot kreditojemalca. Zato vrsta bank iz naslova posredništva ponudi, svetuje ali celo zahteva, odvisno od vrste tveganosti kreditnega posla, kot dodatno ponudbo možnost sklenitve vrste različnih osebnih zavarovanj.

3.1. Zakonska podlaga

Finančno zavarovanje posojila je obvezno ob najemu stanovanjskega kredita in je namenjeno primeru, ko se kreditojemalec izkaže za nesposobnega plačnika anuitet v različnih okoliščinah, kot so npr. izguba zaposlitve, prizadetost zdravja, smrt itd. V primeru, da kreditojemalec ni več sposoben odplačevati kredita, banka potrebuje kritje, ki zadostuje za nadaljnje odplačilo anuitet kredita oziroma dokončno poplačilo kredita.

Zavarovanje kredita banka ocenjuje pri vsakem posameznem kreditnem poslu. Praviloma velja, da lahko zavarovanje izboljša ugotovljene slabosti drugih dejavnikov kreditne sposobnosti. V bančni poslovni praksi se ne glede na trenutno ugotovljeno primerno kreditno sposobnost zavaruje zlasti dolgoročni kredit.¹² Hipoteka je ena od oblik zastavne pravice na nepremičnini in predstavlja učinkovit instrument zavarovanja terjatev v dolžniško-upniških razmerjih. Upnik s hipoteko pridobi dodatno jamstvo za izpolnitev obveznosti glavnega dolžnika v obliki vrednosti zastavljene nepremičnine. Glede na obstojnost nepremičnine in njeno trajno vrednost je zastavna pravica na nepremičnini ekonomsko gledano najprimernejši instrument za varstvo denarnih terjatev, saj je glavni namen hipoteke zavarovanje poplačila določene terjatve s prodajo nepremičnine in poplačilo upnika iz kupnine.¹³

Hipoteka je v 138. členu Stvarnopravnega zakonika (SPZ) opredeljena kot zastavna pravica na nepremičninah. Zastavna pravica pa je po definiciji iz prvega odstavka 128. člena SPZ omejena stvarna pravica na točno določeni tuji stvari ali pravici, ki služi zavarovanju ene ali več točno določenih terjatev. Če terjatev ni pravočasno poravnana, se lahko upnik poplača iz vrednosti zastavljene nepremičnine. Terjatev zastavnega upnika, ki poleg glavnice zajema tudi obresti in stroške, ima prednost pred vsemi zastavljenimi obveznostmi.

Hipoteka je po svoji naravi neposestna zastavna pravica. Zastavitelj ohrani posest obremenjene nepremičnine in jo lahko nemoteno uporablja. Hipoteka je tudi knjižna stvarna pravica, tako da zemljiška knjiga zagotavlja najvišjo možno mero publicitete, kar močno zmanjša možnost zastaviteljevih zlorab. Hipoteka je urejena v 138. do 154. členu SPZ, upoštevati pa je treba tudi splošne določbe o zastavni pravici v 128. do 137. členu SPZ.¹⁴

Hipoteka je torej stvarnopravna pravica in je podobno kot vse stvarnopravne pravice absolutna, kar pomeni, da deluje zoper vsakogar in uživa varstvo pred posegi drugih. Povezana je s samo stvarjo in deli enako usodo kot stvar. Pravica zastavnega upnika, da se poplača iz hipotekarne nepremičnine, ne preneha, če preneha zastaviteljeva lastninska pravica na nepremičnini. Hipoteka

¹² Boštjan Aver, *Kreditno tveganje portfelja finančne institucije*, Društvo za akademske in aplikativne raziskave, Koper 2009, str. 36.

¹³ Andreja Cirman, *Poslovanje z nepremičninami*, Ekonomska Fakulteta, Ljubljana 1999, str. 41.

¹⁴ Matjaž Tratnik, *Zastavna pravica*, GV Založba, Ljubljana 2006, str. 55–56.

je nedeljiva in zato varuje upnikovo terjatev do njene popolne poravnave, ne glede na to, kolikšen del terjatve je dolžnik že poravnal. Upniku omogoča, da se prednostno poplača pred drugimi upniki iz vrednosti same nepremičnine. Hipotekarni upniki imajo prednost pred upniki, ki nimajo hipoteke, in tudi pred upniki, ki so pridobili pravico vpisa hipoteke za njimi. Banka si s tem zagotovi, da bo v primeru neplačevanja obveznosti s strani hipotekarnega dolžnika zastavljeno premoženje lahko prodala in s kupnino pokrila svojo odprto terjatev do kreditorejmalca.

3.2. Hipotekarni krediti

Konkurenčno vzdušje na finančnem trgu prinaša razvoj stanovanjskih posojil in s tem hkrati ugodnejše pogoje, kot so daljša ročnost, najem v domači in tuji valuti, ugodnejše obrestne mere in nižje stroške najema kredita. Na splošno velja pravilo, da bo posojilo imelo nižjo obrestno mero, čim manjši je znesek najema in krajša je odplačilna doba. Banke svojim komitentom ponujajo cenejša posojila z nižjo obrestno mero in nižjimi stroški, saj iz rednega poslovanja komitenta lažje ocenjujejo tveganje in bonitetno oceno stranke.

Z vidika banke predstavljajo stanovanjska posojila njeno aktivo bilance stanja oziroma dolgoročne prihodke. Zato je interes banke zagotoviti si, da bodo terjatve, ki jih ima do svojih strank, povrnjene. Pomembna kriterija sta oblika zavarovanja in ocena kreditnega tveganja, ki vplivata na višino tveganja bančne naložbe.

Banka ob odobritvi stanovanjskega posojila zahteva ustrezno finančno zavarovanje posojila. To zavarovanje je lahko zavarovanje pri zavarovalnici, zavarovanje s poroki, zavarovanje z zastavo vrednostnih papirjev, zavarovanje z depozitom ali zavarovanje z zastavo nepremičnine. Glede na višino zneskov pri stanovanjskih posojilih so ti v večini primerov zavarovani s hipoteko.

Nagibi za sklenitev kreditne pogodbe in posledično njeno zavarovanje s hipoteko so lahko nakup, izgradnja, obnova hiše, stanovanja, počitniške hiše ali celo garaže. Kot morebitni motivi pridejo v poštev tudi izplačilo dednega deleža na osnovi sklepa sodišča, izplačilo zakonskemu partnerju ob razvezi zakonske skupnosti ali za poplačilo že obstoječega stanovanjskega kredita. Poleg tega je lahko namen kredita banki skrit: banka zato sredstev porabe ne nadzoruje.

Kredit se finančno zavaruje z zastavo nepremičnine oziroma vpisom hipoteke. Višina hipotekarnega posojila je odvisna od višine realne tržne vrednosti nepremičnine, ki je predmet zastave, in se dokazuje s prodajno pogodbo oziroma na osnovi opravljenega poročila o ocenjevanju, s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin, vpisanega v register pri Slovenskem inštitutu za revizijo.¹⁵ Glede na politiko banke in oceno kreditnega tveganja banke financirajo, odvisno od območja oziroma lokacije nepremičnine, do 80 % ocenjene vrednosti s hipotekarnim kreditom. Kot predmet zastave je v interesu banke tržna nepremičnina najpogosteje hiša, stanovanje, zemljišče ali poslovni prostor, ki se nahaja na območju Republike Slovenije. Predmet hipoteke je lahko že obstoječa nepremičnina v lasti stranke ali pa nepremičnina, ki jo stranka kupuje in mora biti vpisana v zemljiško knjigo. Nepremičnina mora biti praviloma prosta bremen in prenos lastninske pravice mora biti možen.

3.2.1. Kriterij za ugotavljanje vrednosti nepremičnine

Vrednost nepremičnin je lahko različna, odvisno od namena vrednotenja: tržna, investicijska, kreditna, zavarovalna, likvidacijska, obdavčljiva, razlastitvena. Kreditna vrednost je vrednost nepremičnin, ki služi za zavarovanje kredita in je praviloma enaka tržni vrednosti. Zavarovalna vrednost je enaka stroškom nadomestitve nepremičnine ali širše stroškom dela in materiala za izgradnjo nadomestne nepremičnine.¹⁶

Ocenjevanje vrednosti nepremičnin mora potekati na način, določen s pravili ocenjevanja vrednosti, ki vključuje Mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti Odbora za mednarodne standarde ocenjevanja vrednosti, druga pravila ocenjevanja vrednosti, ki jih izdaja oziroma določa Inštitut, ter druge zakone, ki urejajo ocenjevanje vrednosti posameznih oblik premoženja, in predpise, izdane v obliki pravil ocenjevanja vrednosti, oziroma krajše v skladu z 88. členom Zakona o revidiranju. Ocenjevanje vrednosti lahko opravlja fizična oseba, ki je pridobila dovoljenje Inštituta za opravljanje nalog pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.¹⁷

¹⁵ <http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/register.php>.

¹⁶ Alenka Temeljotov Salaj in Dušan Zupančič, *Odnos do nepremičnin in organizacijskega okolja*, Slovenski inštitut za revizijo, Ljubljana 2006, str. 51.

¹⁷ Zakon o revidiranju (Zrev-2), 87. člen. *Ur. l. RS*, št. 65/2008, dostopno na: <http://zakonodaja.gov.si>.

Kriteriji za ugotavljanje vrednosti nepremičnin se izvajajo v skladu z Zakonom o bančništvu, ki zavezuje vse poslovne banke, in na osnovi posebnih pogojev banke, ki v skladu s politiko tveganj določa pogoje kreditiranja.

Ocena vrednosti nepremičnin se v odvisnosti od zneska višine financiranja da najpogosteje na osnovi prodajne pogodbe ali na osnovi poročila ocenjevalca vrednosti nepremičnin, ki je vpisan v register pooblaščenih ocenjevalcev vrednosti nepremičnin pri Slovenskem inštitutu za revizijo, manj pogosto pa se ocena opravi po posebnih pogojih banke.

3.2.2. Ocena kreditnega tveganja

Banka pred odobritvijo posojila preveri posojilojemalčevo kreditno oziroma plačilno sposobnost. Izračunavanje plačilne sposobnosti je ponavadi odvisno od oblike finančnega zavarovanja posojila in se med bankami razlikuje glede na politiko upravljanja tveganj banke. Najbolj konzervativni izračun kreditne sposobnosti je v primeru, ko je posojilo zavarovano pri zavarovalnici. Ob odobritvi posojila je zato naloga banke, da dobro oceni kreditni riziko in tako zaščiti tudi stranko pred nezmožnostjo odplačevanja posojila.

Dejavniki, ki vplivajo na sistematično kreditno tveganje naložbe, so makroekonomski dejavniki, spremembe ekonomske politike, politične spremembe in cilji vladajočih političnih strank. Med makroekonomske dejavnike sodijo stopnja inflacije, zaposlenost, rast bruto domačega proizvoda, gibanje deviznih tečajev in obrestnih mer ter konjunktorna nihanja v gospodarstvu. Med spremembe ekonomske politike se uvrščajo: spremembe denarne in davčne politike, spremembe gospodarske zakonodaje ter omejitve uvoza in stimulacije izvoza.¹⁸

Banka mora z različnimi aktivnostmi zniževati negativni vpliv dejavnikov kreditnega tveganja. Ločujejo se aktivnosti, ki znižujejo negativni vpliv dejavnikov na ravni celotnega kreditnega portfelja banke, in aktivnosti, ki delujejo na ravni posamezne naložbe.¹⁹

Gledano s stališča zniževanja negativnega vpliva dejavnikov, se govori o preventivnih ukrepih, katerih cilj je mejiti in minimizirati dejavnike tveganj. Tako kot obstajajo različni neposredni in po-

¹⁸ Boštjan Aver, »Sodobne metode merjenja in analiziranja kreditnega tveganja komitentov in portfelja na primeru Banke Koper«, magistrsko delo, Ekonomska fakulteta, Ljubljana 2000, str. 3.

¹⁹ Isti, *Kreditno tveganje portfelja finančne institucije*, Društvo za akademske in aplikativne raziskave, Koper 2009, str. 32.

sredni vzroki, ki izzivajo tveganje, so različne tudi njihove pojavne oblike. Zato se o poskusu omejevanja in odpravljanja kreditnih tveganj ne govori brez sistemizacije in analize vsake posamezne rizične skupine. Glede na vzroke se ločijo naslednje skupine kreditnih tveganj:

- odobravanje kreditov nad mejo, ki je določena z objektivnimi ekonomskimi merili – limitiranje plasmajev,
- nepravilno ocenjeno in določeno potrebno kreditno obdobje,
- nepravilnosti pri porabi odobrenih kreditov – nenamenska poraba,
- pomanjkljiva ocena določenih parametrov kreditne sposobnosti in bonitete kreditojemalcev,
- spremembe in negotovost na področju denarne in devizne politike ter obračunskega sistema,
- inflacija kot kreditno tveganje in
- drugi možni vzroki kreditnega tveganja.²⁰

Pri kreditnih odnosih s svojimi komitenti ali nasploh kreditojemalci se banka ne more opreti izključno na raven ugotovljene kreditne sposobnosti ob odobritvi oziroma dajanju kredita v uporabo. Nenehno spremljanje sredstev in njihovih finančnih virov ter spremljanje notranjih in zunanjih splošnih gospodarskih okoliščin so dejstva, ki kažejo na to, da so dejavniki tveganj ves čas prisotni in se spreminjajo. Zato jih je treba tudi neprestano spremljati in upoštevati, četudi je analiza kreditne sposobnosti ob uporabi določenih parametrov dala zelo ugodno oceno bonitete.²¹

Dohodki stranke se v daljšem obdobju lahko bistveno spremenijo, zaradi različnih nepredvidenih dogodkov ali spremembe zdravstvenega stanja. Znano pa je dejstvo, da se bo stranka ob izteku delovnih obveznosti upokojila in začela prejemati pokojnino, ki po današnjih izračunih znaša približno 72,5 %, odvisno od starosti in delovne dobe, zato je potrebno upoštevati tudi omenjeno tveganje, tj. tveganje bodoče zmanjšane plačilne sposobnosti.

Razmeroma nova ponudba banke so različne vrste osebnih zavarovanj. Kreditno tveganje se zniža tako za stranko kot tudi za banko, v kolikor stranka sklene dodatno življenjsko zavarovanje za

²⁰ Iva Žagar, Boniteta kreditojemalcev in vrste kreditnih rizikov. Ravnanje s tveganji.

Portorož: Zveza ekonomistov Slovenije, 1999, str. 51-63, str. 54.

²¹ Boštjan Aver, *Kreditno tveganje portfelja finančne institucije*, Društvo za akademske in aplikativne raziskave, Koper 2009, str. 33.

primer smrti in doživetja oziroma samo za primer smrti. Slednje je zaradi razmeroma nizke premije dosegljivo vsakomur. Hkrati je pomembno zavarovanje za primer nezgode, invalidnosti, invalidske rente in dnevnega nadomestila. Vrsta teh zavarovanj zmanjšuje tveganje stranke, da v primeru nepredvidenih dogodkov ne bi zmogla plačevati obveznosti banki. Slednje namreč pomeni, da bi bilo potrebno prodati nepremičnino, ki jo bremeni hipoteka. Banke se zavedajo zmanjšanja rizika in v primeru sklenitve zavarovanj ponujajo tudi ugodnejše obrestne mere.

4. Svetovalna funkcija banke

S proučevanjem fenomena človekovih potreb so se ukvarjali mnogi psihologi, Musek navaja, da človeka motivacijska potiskanja spodbujajo in podnetijo njegovo delovanje (potrebe, nagoni, instinkti). Motivacijska privlačnost pa človeka privlači in usmerja (cilji, vrednote, ideali). Maslow je proučeval motive z vidika človekovih potreb, njihove ravni in pomena časovne razsežnosti. Med temeljne skupine človeških potreb po njegovem mnenju spadajo fiziološke potrebe, potrebe po varnosti, socialne potrebe, potrebe po spoštovanju in potrebe po samouresničevanju.

Treven pravi, da je motiv varnosti zelo intenziven pri ljudeh v sodobni, zelo tehnološko razviti družbi.²² Značilni predstavnik sodobne družbe se namreč vsak dan srečuje z negotovostjo na številnih življenjskih področjih. Od njega se zahteva, da je sposoben plačevati obroke za hišo ali avto, se udeležiti raznih seminarjev, izobraževati na dodiplomskem ali na podiplomskem študiju, skrbeti za otroke, se posvetiti družini in pridobiti ali obdržati ustrezno delovno mesto. Da bi vsaj nekoliko omilil omenjeno negotovost, se ta sodobni človek vključuje v različne programe zavarovanja, sestavlja načrte osebnih prihrankov in njihovih naložb ter skrbi za pridobitve dodatnih ugodnosti v podjetju, v katerem je zaposlen.

Žnidarič pa opredeljuje varnost kot dobroino posameznika, ki je tako pomembna družbena kategorija, da ne more biti prepuščena stihijskemu urejanju področja na sistemski ravni.²³ Zato država s svojimi regulativnimi ukrepi določa razmerja med družbeno/državno, mednarodno ter individualno dimenzijo. Hkrati določa

²² Sonja Treven, *Management človeških virov*, Ljubljana: Gospodarski vestnik, Ljubljana 1998, str. 112.

²³ Boris Žnidarič, *Zavarovalništvo in varnost*, Fakulteta za družbene vede, Slovensko zavarovalno združenje, Ljubljana 2004, str. 31.

razmerja med tistim, kar je obvezno in kar zagotavlja država, in tistim, kar si kot dobrino lahko in sme privoščiti posameznik. Tako je mogoče varnost kot dobrino oziroma storitev kupiti na trgu.

Omenjenim izhodiščem so se prilagodile zavarovalnice, ki ponujajo v svojem okolju storitve, dobrine za zagotavljanje individualne in skupinske varnosti.

Razvoj zavarovanja kot organizirane gospodarske dejavnosti temelji:

- na samoiniciativnem in prostovoljnem združevanju ogroženih, z namenom zagotoviti varnost v okviru delovanja zasebnih pobud posameznih oseb in gospodarskih organizacij,
- na ugotovitvi, da je organiziranje zaščite drugih pred neznanimi in nepredvidljivimi dogodki lahko tržno blago,
- na interesu države oziroma vsakokratne oblasti, da organizira določene oblike različne socialne varnosti posameznika in da spodbuja posameznike k lastnemu organiziranju varstva pred predvidljivimi znanimi škodnimi dogodki.²⁴

Motivi, ki vplivajo na nakup nepremičnine in hkrati zadolževanje, so lahko povezani z varnostjo in zaščito človeka in njegove družine, skrbjo za ohranitev premoženja, statusa in položaja. Za vsako ceno obdržati obstoječe stanje in si v prihodnosti le-tega skušati izboljšati. Dobiček in posest v sodobnem svetu vedno bolj prevladujeta in predstavljata tudi mero za uspeh človeka. Statusni simboli so povezani z doseganjem osebnih ciljev in pripadajo določenemu družbenemu sloju, prisotna je skrb za izgubo statusa, dohodka in prezadolženosti.²⁵

Banka vidi svoje poslanstvo, ob svetovanju najema kredita, svetovati s strokovno usposobljenim kadrom, na področju bančništva in zavarovalništva, tudi na področju zmanjšanja tveganj, ki se lahko zgodijo ob nepredvidenih situacijah, upokojitvi ali celo trajni odvisnosti od tuje pomoči. Zmanjšanje tveganj naj bi zagotavljalo varnost na materialnem, ekonomskem in socialnem nivoju.

4.1. Razvrščanje ciljnih skupin

Človekovo življenje je sestavljeno iz treh življenjskih obdobj: 1/ Čas učenja in pridobivanja znanja ter s tem povečevanja mo-

²⁴ Isti, *Zavarovalništvo kot mehanizem zagotavljanja varnosti posameznika v sodobni družbi*. Doktorska disertacija. Ljubljana 2002.

²⁵ Sonja Treven, *Management človeških virov*, Gospodarski vestnik, Ljubljana 1998, str. 112.

žnosti za kar največji zaslužek v obdobju aktivnega življenja. 2/ Čas aktivnega življenja je prizadevno obdobje doseganja najvišjega standarda in skrbi za čas upokojitve. 3/ Upokojitev oziroma tretje življenjsko obdobje je odvisno od materialnih možnosti, človekovih sposobnosti in povezano s skrbjo za zdravje.

Za zavarovalnice in banke je segmentacija trga nujno potrebna zaradi lažjega oblikovanja ponudbe svojih produktov in zmanjšanja tveganj, ki so jim izpostavljene. Ljudje imajo različne dedne zasnove, obkroža jih različno okolje, v katerem živijo in delajo, nahajajo se v različnih obdobjih svojega življenja in imajo različne osebne izkušnje v življenju. Različna materialna preskrbljenost in možnost zaslužka vplivata tudi na nakup nepremičnine in sposobnost najetja stanovanjskega kredita. Obstajajo različni pristopi k razvrščanju trga, vendar se v praksi pri delu srečujemo z delitvijo trga na več podskupin, ki imajo enak motiv za zadovoljevanje dobrine varnosti. Za življenjska zavarovanja je obseg, višina in globina izbire odvisna od našega statusa. Povzeto po gradivu Lebensversicherung, nemške zavarovalnice Alte Leipzinger, se razvrščanje loči glede na naslednje potrebe:

- preskrbljenost družine,
- starostna preskrbljenost,
- potrebe oseb z nadpovprečnimi dohodki,
- potrebe oseb s podpovprečnimi dohodki,
- samostojni poklici,
- posebne potrebe.

Preskrbljenost družine je odvisna od obeh zakoncev, ki po svojih močeh prispevata sredstva v družinski proračun. V primeru smrti enega od zakoncev ostane drugemu zakoncu le njegov osebni dohodek oziroma ostane družina brez dohodkov, v kolikor drugi zakonec ni zaposlen. V tem primeru je celotna družina upravičena do vdovske oziroma družinske pokojnine, ki ji pripada v skladu z Zakonom o pokojninskem in invalidskem zavarovanju,²⁶ v povezavi z izpolnjevanjem večjega števila pogojev. Vsekakor je eden glavnih pogojev, ki določajo upravičenost in višino pokojnine, delovna doba, ki jo je zbral umrli zakonec. Pri večini mladih družin je to še posebej pomemben dejavnik, ker sta oba izmed staršev šele na začetku poklicne poti. Torej lahko z gotovostjo trdimo, da bodo prejemki družine po smrti zakonskega partnerja

²⁶ Zakon o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (ZPIZ-1C), 110. in 115. člen. *Ur. l. RS*, št. 109/2001.

precej nižji, kot so bili.²⁷ V takšnem primeru bo mlada družina potisnjena na rob preživetja in se bo morala odpovedati prejšnjemu načinu življenja. Prav tako bodo ogroženi cilji, ki si jih je zakonski par zastavil ob rojstvu otrok, kot so na primer izobrazba, hkrati je ogroženo odplačevanje kredita za pravkar kupljeno hišo oziroma stanovanje.

Starostna preskrbljenost bo zelo pomembno vplivala na življenje v neaktivnem tretjem življenjskem obdobju, ko nastopi upokojitev. Pokojnina znaša sedaj 72,5 %²⁸ pokojninske osnove, le-ta predstavlja 18²⁹ zaporednih najugodnejših let, za delovno dobo 40 let za moške in 38 let za ženske. Ob navedenih podatkih je moč ugotoviti, da nastane razlika med osebnim dohodkom in pokojnino. Ta razlika je še večja, v kolikor upoštevamo še druge prejemke, kot so nadomestilo za prehrano in prevoz, lahko tudi kilometrino in dnevnice. Glede na omenjeno si z osebnimi zavarovanji lahko zagotovimo dodatne vire prihodkov v kasnejšem obdobju.

Osebe z nadpovprečnimi osebnimi dohodki so skupina, ki bo v času upokojitve imela največjo razliko, saj znaša višina najvišje pokojnine štirikratnik najnižje pokojnine in jo določi zavod.³⁰ To pomeni, da večji kot bodo dohodki v aktivni dobi, večja bo nastala razlika glede na pokojnino v času upokojitve oziroma v primeru hujše bolezni ali poškodb, ko bi bili upravičeni do invalidske pokojnine. Zato je za omenjeno skupino zelo pomembno priskrbeti si zanesljiv dodaten vir prihodkov v prihodnosti in hkrati poskrbeti za dodatna nezgodna zavarovanja oziroma zavarovanja kritičnih bolezni.

Osebe s podpovprečnimi osebnimi dohodki so še posebno izpostavljene dodatnim rizikom, kot so izpad dohodka v času bolniškega dopusta (brez nadomestila za prehrano in prevoz), saj je odstotno razmerje še toliko večje. V primeru invalidske pokojnine le-ta znaša 72,5 % ob poškodbi na delovnem mestu, v kolikor pa je poškodba nastala v prostem času pa minimalno 45 % oziroma odvisno od delovne dobe.³¹

Samostojni poklici, samostojni podjetniki in lastniki manjših podjetij si v veliki meri vplačujejo v obvezno pokojninsko blagajno Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje le minimalna

²⁷ Isto, Osnova za odmero, 122. člen, in odmera, 123. in 124. člen.

²⁸ Isto, 50. člen.

²⁹ Isto, 39. člen.

³⁰ Isto, 49. člen.

³¹ Isto, 74. in 75. člen.

sredstva. Zato morajo poskrbeti za vrsto ostalih oblik osebnih zavarovanj, ki jih je možno skleniti, saj bi pri njih nastal problem že v času prejemanja minimalnega bolniškega nadomestila v primeru bolezni ali poškodbe. Enako velja tudi za vse zaposlene, ki jim delodajalec uradno izplačuje minimalno plačo in ostali del dohodka kot dodatke k plači.

Posebne potrebe so lahko šolanje otrok, reševanje stanovanjskega problema s tujimi viri financiranja, odločitev o finančni odvisnosti (npr. dva podjetnika ustanovita skupno podjetje) in vrsto drugih, predvsem pomembne so tudi v povezavi z ožjo in širšo družinsko skupnostjo.

Glede na ekonomski in socialni status si človek ustvari željo in potrebo po nakupu primerne nepremičnine oziroma stanovanja ali stanovanjske hiše. Obstoječe premoženje, potrebe glede na velikost družine, finančne sposobnosti in življenjski cilji bistveno vplivajo na motiv nakupa nepremičnine in hkrati s tem tudi potrebo po zagotavljanju varnosti. Ponudba kreditov na trgu, tudi z dobo 30 let, omogoča nakup nepremičnine s tujimi viri financiranja tudi brez lastnih sredstev, ob pogoju prejemanja povprečnega osebnega dohodka. Tveganje v takih primerih je veliko in zelo pomembno je, da si človek s sklenitvijo življenjskih, pokojninskih in rentnih ter nezgodnih zavarovanj zmanjša tveganje in s tem poskrbi za svojo varnost sedaj in v prihodnosti ter varnost svojih najbližjih, predvsem vseh tistih, ki so od njega ekonomsko odvisni.

Banka ocenjuje tveganje kreditnega posla z vidika višine kredita in vrste zavarovanja kredita. V večini primerov se ob nakupu nepremičnine uporablja kot finančno zavarovanje kreditnega posla zastava nepremičnine oziroma hipoteka. Naslednji pomemben dejavnik je kreditna sposobnost stranke, ki je z Zakonom o dopolnitvi zakona o določitvi minimalne plače (ZDMP-A)³² določena s strani ministra za delo. Ob upoštevanju splošnih in posebnih olajšav zavarovalnica na osnovi svojih pogojev in politike tveganj določi znesek minimalne plače, ki hkrati tudi prinaša kreditno sposobnost, ki trenutno v primeru minimalne plače znaša 138,32 EUR. Kreditna sposobnost pri hipotekarnih kreditih je v pristojnosti politike upravljanja s tveganji banke ob upoštevanju zakonskih

³² Zakon o dopolnitvi Zakona o določitvi minimalne plače (ZDPM-A), 4.a člen. *Ur. l. RS*, št. 36/2008. Na podlagi 2. člena Zakona o določitvi minimalne plače (ZDPM, *Ur. l. RS*, št. 114/06 in 36/08) minister, pristojen za delo, objavlja znesek minimalne plače za delo s polnim delovnim časom; od 1. avgusta 2009 znaša 597,43 EUR.

meril.³³ Višina mesečne anuitete kredita lahko znaša do 50% mesečnega povprečnega osebnega dohodka posameznika.. Banka v splošnem omogoča dobo kreditiranja do 30 let oziroma do 75. leta starosti. Na odobritev posojila oziroma kreditno tveganje vpliva tudi vrsta drugih kriterijev, kot so zaposlitev, izobrazba, socialni status, število otrok oziroma število družinskih članov, predvsem tistih, ki jih kreditojemalec preživlja.

Glede na celotno oceno kreditnega tveganja obstaja možnost svetovanja stranki, da določene vrste tveganj zmanjša s sklenitvijo zavarovanj in s tem zmanjša tudi tveganje banke, kar ima za posledico v končni meri lahko tudi ugodnejši najem hipotekarnega posojila.

Sodelovanje banke in zavarovalnice pri ugotavljanju tveganj, upoštevajoč obstoječo zakonodajo (predvsem Zakona o pokojninskem in invalidskem zavarovanju, ki pogojuje prejemanje osebnih dohodkov ob nepredvidenih situacijah in v času upokojitve), prinaša razvrščanje kreditojemalcev glede na življenjski status in družino, ekonomski vidik in zaposlitev ter glede na stopnjo izobrazbe, ki je predvsem pomembna za bodoči razvoj in poklicno kariero kreditojemalca v prihodnosti.

5. Empirični del

Raziskovani del anketnega vprašalnika je oblika zbiranja podatkov, ki se znotraj sodobnega družboslovnega raziskovanja največ uporablja. V svojem najširšem pomenu označuje vsak raziskovalni postopek, s katerim se neposredno, iz prve roke, zbira podatke o ekonomskih, demografskih, socialnih, psiholoških in drugih lastnostih določene skupine ljudi. Gre za delno opazovanje, s katerim se na podlagi vnaprej pripravljenih vprašanj zbira podatke o dogajanju na določenem področju. V ožjem pomenu besede pa anketa označuje le tisti postopek, v katerem se izbranim osebam (anketirancem) postavi, ustno ali pisno, določeno število vprašanj, na katera podajo svoje odgovore.³⁴

5.1. Izvedba raziskave

Pri analizi podatkov smo uporabili standardiziran vprašalnik s podanimi zaprtimi vprašanji in možnimi odgovori. Z vprašanji

³³ Zakona o določitvi minimalne plače.

³⁴ Mladen Zvonarević, *Socialna psihologija*, Školska knjiga, Zagreb 1978, str. 117–129.

smo merili odnos do določenega problema in s tem dodatno potrdili naslednjo hipotezo: kreditne obveznosti predstavljajo povečano tveganje in izražajo potrebo po dodatnih oblikah zavarovanj.

5.2. Rezultat raziskave

V raziskavo je bilo vključenih 100 anketirancev, svojo aktivnost je s podanimi odgovori izkazalo 72 anketirancev, od tega 70,8 % žensk in 29,2 % moških. V okviru demografskih podatkov je povprečna starost anketirane osebe 39 let, pri osebah moškega spola malo višja in znaša 44 let, pri ženskah pa 38 let. Po izobrazbeni strukturi je na vprašalnik odgovorilo 15 vprašanih s srednjo stopnjo izobrazbe, 6 z višješolsko izobrazbo, 45 z visokošolsko izobrazbo in 6 vprašanih s podiplomsko izobrazbo. V mestu živi 37,5 % anketiranih, na podeželju 29,2 % in 33,3 % anketiranih živi na obrobju mest.

Rezultati vsebinskega dela vprašalnika so naslednji:

- dodatne oblike prostovoljnih zavarovanj pozna 69 vprašanih, kar znaša 98 %; glede na spol je pozitivno odgovorilo 100 % moških in 95 % žensk;
- dodatno sklenjeno zavarovanje ima 83,3 % vprašanih; vsi vprašani moški imajo sklenjeno dodatno zavarovanje; 20 % vprašanih žensk pa le-tega nima;
- dodatno tveganost ob najemu hipotekarnega kredita je izrazilo 87,5 % vprašanih, od tega so vsi moški izrazili dodatno tveganje, 15 % žensk pa je mnenja, da dodatnega tveganja ni;
- ob najemu hipotekarnega kredita bi z dodatnimi oblikami zavarovanj tveganje zmanjšalo 91,7 % vseh vprašanih;
- na zadnje dodatno vprašanje, ali jim je bilo v banki že ponujeno dodatno prostovoljno zavarovanje, je pozitivno odgovorilo 41,7 % vprašanih, kar predstavlja slabo polovico anketiranih.

Slednji rezultat odraža stanje sodelovanja bank in zavarovalnic na trgu in dokazuje, da obstaja tržna niša, ki jo vse banke ne koristijo, kar tudi pomeni, da svojim komitentom ne nudijo številnih oblik zavarovalniških produktov.

V skupnem bi lahko rekli, da približno dvajsetim odstotkom vprašanih dodatna zavarovanja ne prinašajo dodatne varnosti.

6. Sklep

Nakup nepremičnine je v prvi vrsti povezan z zadovoljevanjem dobrine po varnem bivanju in hkrati tudi zadovoljevanju vseh drugih dobrin, ki človeku prinašajo primerno in kakovostno življenje. Varen dom za bivanje je osnovna eksistenčna potreba posameznika kot tudi njegove družinske skupnosti. Iz omenjenega dejstva gre sklepati, da se večina ljudi odloči za prvi nakup nepremične, pa naj gre za stanovanje ali stanovanjsko hišo, prav iz motiva zadovoljevanja dobrine po varnem bivanju. Ob tem pa je pomembno poudariti, da je tudi analiza pokazala, da si ljudje zagotavljajo dodatno varnost s sklenitvijo različnih oblik dodatnih prostovoljnih zavarovanj.

Motiv nakupa nepremičnine je danes tudi zelo pogosta naložba sredstev za prihodnost, saj smo bili v zadnjih desetih letih priča stalni rasti cen nepremičnin, ki so veliko vlagateljev tudi prepričale v takšen nakup. Raziskava je pokazala, da si približno 20 % ljudi zagotavlja varnost na drugačen način in ne z oblikami dodatnih zavarovanj. Konec preteklega leta se je trg nepremičnin precej umiril in za posledico prinesel padec cen, zato je pričakovati, da se bodo poučeni vlagatelji za takšen nakup še vedno odločali.

Nakup nepremičnine se pogosto izvaja s tujimi viri financiranja, pa naj bo to delno ali v celoti. Ponudba bank na področju stanovanjskega kreditiranja se je z razvojem hipotekarnega kredita dobro razvila. Banke ponujajo hipotekarne kredite z ročnostjo tudi do 30 let, in sicer do 75. leta starosti. Pri tako dolgi ročnosti je možno že ob povprečnem osebnem dohodku pridobiti ustrezno višino finančnih sredstev, ki zadoščajo za nakup povprečnega stanovanja. Hipotekarni kredit pa je možno zavarovati s katerokoli nepremičnino, ki se nahaja v Sloveniji in je prosta bremen, tudi z nepremičnino, ki je predmet nakupa.

V empiričnem delu naloge je bilo dokazano, da tveganja obstajajo in da se jih ljudje zavedajo, še posebej ob najemu hipotekarnega kredita. Postavljajo se vprašanja, ki so povezana s sposobnostjo zmožnosti odplačevanja kreditnih obveznosti sedaj in v prihodnosti. Življenje je negotovo in prav zato se lahko človeku zgodi vrsta stvari, ki bi lahko prizadele njegovo zdravje in s tem otežile oziroma onesposobile njegovo finančno sposobnost. Ob tem pa je jasno, da se bo tudi naše delovno, aktivno obdobje enkrat izteklo in bomo v tretjem življenjskem obdobju odvisni od

sadov svojega dela in od različnih oblik varčevanj in zavarovanj, ki se nam bodo ob upokojitvi iztekla.

Največji problem je razmerje med aktivnim in upokojenim prebivalstvom, ki je znašal lansko leto že 1,64 : 1, kar pomeni 1,64 zaposlenega na enega upokojenega. Vzroki za nastalo situacijo izhajajo predvsem iz bistveno manjšega števila rojstev kot v preteklosti, daljšanja življenjske dobe prebivalstva in velikega števila predčasnih upokojevanj, uvedbe državne pokojnine ter posledic brezposelnosti. Zaradi želje po višji izobrazbi se mladi bistveno kasneje zaposlijo kot v preteklosti, kar je prikazala tudi raziskava, s 6 vprašanimi v starostni skupini do 30 let in najmlajšo osebo staro 26 let. Slovenski pokojninski sistem temelji na medgeneracijski pogodbi, kar pomeni, da generacija aktivno zaposlenih s prispevki pokriva izplačila pokojnin upokojenim (sistem PAY-AS-YOU-GO). Zagotavljanje sredstev iz naslova prispevkov Zavodu za pokojninsko in invalidsko zavarovanje za izplačevanje pokojnin že sedaj ni zadostno, zato država že pripravlja novo pokojninsko reformo, ki bo pravice iz obveznega pokojninskega in invalidskega zavarovanja zmanjšala. Za dodatno pokojninsko zavarovanje je država v zadnjih 10 letih odobrila vrsto pokojninskih načrtov, v zakonu zapisala kriterije poslovanja pokojninskih skladov, pokojninskih družb in zavarovalnic, zagotovila zajamčeni donos in omejila višino stroškov. Enajst izvajalcev odprtih pokojninskih načrtov na trgu ponuja prosto izbiro individualnih in kolektivnih pristopov k dodatnemu pokojninskemu zavarovanju, ki pa po trenutnih podatkih ne kažejo spodbudne slike, da bi si posamezniki lahko s tem varčevanjem zagotovili pomemben del starostne pokojnine. Oblike zavarovanj tretjega stebra država prepušča prosti izbiri vsakega posameznika.

Vprašanje, ki bi ga bilo pomembno raziskati, je, kolikšna je zadostna višina varčevanja in kolikšne so finančne sposobnosti ljudi, ne glede na obliko varčevanja, pa naj bo to v stebrih ali drugače.

LITERATURA IN VIRI:

- Aver, Boštjan. (2000). Sodobne metode merjenja in analiziranja kreditnega tveganja komitentov in portfelja na primeru Banke Koper. Magistrsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Aver, Boštjan. 2009. Kreditno tveganje portfelja finančne institucije. Koper: Društvo za akademske in aplikativne raziskave.
- Barnard, P.R., Correa, C.M. in Moser, M.M. (1978). Philosophy of tall buildings. New York: American Society of Civil Engineers.
-

- Breznik, Mojca (2001). Predavanja za nepremičninske agente. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
- Cimprič, Slavko. (2003). Ponudba stanovanjskih posojil v Sloveniji in pričakovane spremembe. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
- Cirman, Andreja. (1999). Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: Ekonomska Fakulteta.
- Mandič, Srna. (1996). Stanovanje in država. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
- Mandič, Srna. (1999). Pravica do stanovanja: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin. Ljubljana: Visoka šola za socialno delo.
- Mandič, S., Filipović, M. (2005). Stanovanjske študije.«Stanovanjska anketa». Ljubljana: Znanstvena knjižnica FDV.
- Maslow, A., H. (1954). *Motivation and Personality*, New York: Harper & Row.
- Musek, Janek. (1993). *Osebnost pod drobnogledom*, Maribor: Založba obzorja.
- Rivlin, L.G. (2002) Home in an era of fear. 17. Conferences of the International Association for People-Environments Studies, Madrid, 691-692.
- Temeljotov Salaj, Alenka, Zupančič, Dušan (2006) Odnos do nepremičnin in organizacijskega okolja. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
- Treven, Sonja. (1998). *Management človeških virov*, Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Zupančič, Dušan (1992). Metodologija za izračun prometne vrednosti stanovanj in stanovanjskih zgradb. Ljubljana: raziskovalna naloga za Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
- Zvonarevič, Mladen. (1978). *Socialna psihologija*, Zagreb:Školska knjiga.
- Žnidarič, Boris. (2004). *Zavarovalništvo in varnost*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede: Slovensko zavarovalno združenje.
- Internetna stran Slovenski inštitut za revizijo. <http://www.si-revizija.si/>
- Internetna stran Statističnega urada RS. <http://www.stat.si/>
- Internetna stran Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje. <http://www.zpiz.si/>
- Lenbensversicherung-Trainerleitfanden zum Folienprogramm. Alte Lepzinger, B.k., Maj (1997).
- Stvarno pravni zakonik/ z uvodnimi pojasnili Matjaža Tratnika in stvarnik kazalom. (2002) Ljubljana. Uradni list Republike Slovenije.
- Zakona o določitvi minimalne plače (ZDPM), Uradni list RS, št. 114/2006 in 36/2008.
- Zakon o pokojninskem in invalidskem zavarovanju vključno z novelo ZPIZ-1C. (2002). Ljubljana: Bonex založba. Ur.l. RS, št. 106/1999, 72/2000, 124/2000 in 109/2001.
- Zakon o revidiranju (Zrev-2). (2008). <http://zakonodaja.gov.si/>. Ur.l. RS, št. 65/2008
- Zakon o zemljiški knjigi/ z uvodnimi pojasnili Nine Plavšak. (2003) Ljubljana. GV Založba. Ur.l. RS, št. 28/2009.
- Zakon o zdravstven varstvu in zdravstvenem zavarovanju (ZZVZZ) Ur.l. RS, št. 76/2008.