

	Število neprof. stanovanj	Tržna vrednost 2009-2011 v €/m ² (transak.cena)*	Povprečna površina neprof. stanovanja v m ²	Ocena tržne vrednosti iz trans.cen € (4=1x2x3)	Ocena tržne vred. iz tržnih najemnin po regijah** €/m ² (5)	Ocena tržne vrednosti iz tržnih najemnin € (4N=1x3x5)	Kakovost stanovanja v točkah (pri 10 letih) (6)	Vrednot točke v eur (7)	Letna amort. stopnja +upravlj letno (8)	Neprof.najem. za stanovanje na mesec v € (9=3 x 6 x 7 x 8: 12 mes)	Ocena tržne vrednosti iz neprofitnih najemnin (10)	Ocena tržne vrednosti iz tržnih najemnin € (4NNM=1x3x10)	Razlika v uglavničeni najemnini (kumulativno 50let) 11=NNM-4N	Ocena min. prikrite subvencije, razlika med tržno in NM najemnino (na 1 leto od 50let) 12min=11:50 let	Ocena min. prikrite subvencije, razlika med tržno ceno in uglavničeno NM (kumulativno 50let) 12max=(NNM-4)	Ocena min. prikrite subvencije, razlika med tržno ceno in uglavničeno NM (na 1 leto od 50let) 12max=(NNM-4);50 let
REGIJA V SLOV.	(1)	(2)	(3)	(4=1x2x3)	(5)	(4N=1x3x5)	(6)	(7)	(8)	(9=3 x 6 x 7 x 8: 12 mes)	(10)	(4NNM=1x3x10)	11=NNM-4N	12min=11:50 let	12max=(NNM-4)	12max=(NNM-4);50 let
Ljubljana (O.S.R.)	8.000	2.250	60	1.080.000.000	1.619	776.979.187	337	2,63	0,0468	207,4	575,1	276.038.707	-500.940.480	-10.018.810	-803.961.293	-16.079.226
Koper (Obala)	2.000	2400	60	288.000.000	1.202	144.262.017	337	2,63	0,0468	207,4	575,1	69.009.677	-75.252.340	-1.505.047	-218.990.323	-4.379.806
NG+KR	2.000	1.623	60	194.700.000	1.063	127.601.090	337	2,63	0,0468	207,4	575,1	69.009.677	-58.591.413	-1.171.828	-125.690.323	-2.513.806
Vse drugo (MB,MS,N)	8.000	1000	60	480.000.000	786	377.116.947	337	2,63	0,0468	207,4	575,1	276.038.707	-101.078.240	-2.021.565	-203.961.293	-4.079.226
Skupaj	20.000			2.042.700.000		1.425.959.242						690.096.768	-735.862.474	-14.717.249	-1.352.603.232	-27.052.065

* kot da je stanovanje prosto za nastanitev, tržne vrednosti so povzete iz Karte 13, iz ONSP 2013-2022, iz dodatnega gradiva.

Druge predpostavke: Starost =25 let, preostala doba je še 50 let, mera kapitalizacije je 6,3%, netvegan nominalni donos 4,5% p.a, realno 2,5%.

Oznake: 4N- pomeni ocena tržne vrednosti vseh 20.000 (naložbenih) neprofitnih stanovanj, če bi bila oddajana po tržni najemninah

Oznake: 4NNM- pomeni ocena tržne vrednosti vseh 20.000 (naložbenih) neprofitnih stanovanj, če se oddajajo po neprofitni najemnini (NM)

** Povzeto iz trga ob koncu 2012 in kot dokaz je članek R.Srednik in T.Čaks, na 23. povzetu v Portorožu o izračunu tržne vrednosti stanovanj iz tržnih najemnin in tržne vrednosti stanovanj iz neprofitnih najemnin.

Ugotovitve:

0. Tržna vrednost 20.000 neprof.stanovanj, če jih nabavimo na trgu pri 10 letni storosti znaša 2,04 milijarde evrov, v 50 letih pa se preko natečenih najemnin povrne za 1,43 milijarde evrov.

1. Ocena spodnjega obsega prikrite subvencije za imetnike najemne pravice do neprofitnega stanovanja znaša pri 20.000 enotah okrog 15 mio €, kar je dvakrat več, kot se letno daje iz vseh proračunov (državnih in občinskih) za subvencioniranje najemnin (glej ONSP 2013-2022)

2. Ocena spodnjega obsega prikrite subvencije znaša 28 mio €, kar je manj davčne evazije na najemnem trgu, če bi bila cedularna obdavčitev 5% na najemnino in bi se avtomatično pobirala, ob napovedi.

3. Proceduralni čas spremljanja najemnih pogodb za neprofitna stanovanja je drugačen od spreminjanja dohodkov pri koristnikih teh stanovanj. Na prikritno subvencijo ne plačajo dohodnine.

4. V relaciji na BDP znaša obseg prikritih subvencij za neprofitna stanovanja med 15/350=ca 0,05% BDP in 27/350=ca 0,1% BDP, vendar so posredni učinki na trgu verjetno še večji.

5. Modelska ocena je prva varianta takšne ocene in jo je potrebno izboljšati z bolj natančnimi podatki o številu neprofitnih stanovanj po tržnih geonah po Sloveniji.

6. Pri tej razpravi je potrebno upoštevati dejstva o distribuciji dohodkov v tržni ekonomiji, kjer I. in II. kvintil gospodinjstev v distribuciji dohodkov potrebuje subvencije preko proračuna.

Starost stanovanja	Uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja (m ²)	število točk	faktor	Vrednost točke (EUR)	Delež najemnine (%)	Najemnina na mesec (EUR)
5 let	60,00	364	1	2,63	4,68	224,01
10 let	60,00	337	1	2,63	4,68	207,40
20 let	60,00	272	1	2,63	4,68	167,39
30 let	60,00	258	1	2,63	4,68	158,78
40 let	60,00	215	1	2,63	4,68	132,32
50 let	60,00	180	1	2,63	4,68	110,78
60 let	60,00	165	1	2,63	4,68	101,54

