

BANKA SLOVENIJE

EVROSISTEM

HIPOTEKARNA ZADOLŽENOST IN Z NJO POVEZANA FINANČNA NEGOTOVOST SLOVENSКИH GOSPODINJSTEV

Ana Gorišek
Marko Pahor

PRIKAZI IN ANALIZE
1/2013

Izdaja BANKA SLOVENIJE
Slovenska 35
1505 Ljubljana
telefon: 01/ 47 19 000
fax: 01/ 25 15 516

Zbirko PRIKAZI IN ANALIZE pripravlja in ureja Analitsko-raziskovalni center Banke Slovenije
(telefon: 01/ 47 19 680, fax: 01/ 47 19 726, e-mail: arc@bsi.si).

Mnenja in zaključki, objavljeni v prispevkih v tej publikaciji, ne odražajo nujno uradnih stališč Banke Slovenije ali njenih organov.

<http://www.bsi.si/iskalniki/raziskave.asp?MapalId=234>

Uporaba in objava podatkov in delov besedila je dovoljena z navedbo vira.

Številka 1, Letnik XIX

ISSN 1581-2316

HIPOTEKARNA ZADOLŽENOST IN Z NJO POVEZANA FINANČNA NEGOTOVOST SLOVENSКИH GOSPODINJSTEV*

Ana Gorišek in Marko Pahor

ABSTRACT

Housing loans of Slovenian households have increased substantially in the period leading to 2010, and the majority of the growth occurred before the onset of the economic crisis. Nevertheless the aggregate indebtedness of Slovenian households remained on much lower levels compared to euro-area households. We performed micro-data analysis from the European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) of Slovenian households for the period from 2006 to 2009. The analysis shows that household debt was increasing the most in the group of households that until now have not signalled larger problems with repayment of their debts.

Our results for Slovenian households confirm the existing micro-level research on housing debt indicating that households with higher disposable income, by more educated, employed households head, or where the head is living with the spouse have a lower probability of experiencing problems meeting their housing cost. The risk is increasing in households with more children below 16 years of age, with aging of the head and among other factors with higher debt servicing ratio.

Analysed data show that housing loans were acquired by a relatively low extent by the most vulnerable group (for example by households with lower income, lower educated or even unemployed head). Despite the severe current situation in Slovenian economy, large increases in delays or even write-offs in housing loans are not expected for the time being.

POVZETEK

Slovenska gospodinjstva so zelo povečevala stanovanjski dolg pred letom 2010, predvsem pa v obdobju pred krizo. Agregatna zadolženost slovenskih gospodinjstev ostaja kljub temu bistveno nižja od gospodinjstev evroobmočja. Analiza mikropodatkov iz Ankete o življenjskih pogojih (EU-SILC) kaže, da se je dolg gospodinjstev v obdobju od leta 2006 do 2009 povečeval v skupini gospodinjstev, ki še nima večjih težav z odplačevanjem stanovanjskih posojil.

Verjetnost opredelitve težav pri odplačevanju stanovanjskega posojila se skladno s teorijo tudi pri slovenskih gospodinjstvih znižuje z izobrazbo, dohodkom, zaposlenostjo, pri gospodinjstvih, katerih nosilec je v partnerski zvezi, povečuje pa se pri gospodinjstvih z več otroki starimi do 16 let, s starostjo nosilca in med drugimi z zviševanjem mere servisiranja dolga.

Analizirani podatki kažejo, da še ni prišlo do pretiranega najemanja stanovanjskih posojil v skupini gospodinjstev, ki so najbolj ranljiva (manj premožna, z nižje izobraženim ali celo nezaposlenim nosilcem). Kljub zaostrenim razmeram v gospodarstvu, se zato ne pričakuje drastičnega povečanju zamud ali celo odpisov stanovanjskih posojil pri bankah.

* V širši različici je gradivo objavljeno v magistrskem delu pod enakim naslovom avtorice Ane Gorišek, pod mentorstvom prof. dr. Marka Pahorja. Prispevek je mnenje avtorjev in ne odraža nujno stališč Banke Slovenije.

Uvod

Slovenskim gospodinjstvom je s krizo leta 2008 močno upadla rast razpoložljivega dohodka. Posledično se je znižala rast njihove končne potrošnje (s pomembnim negativnim vplivom na BDP) in tudi stanovanjskih investicij. Za gospodinjstva je največje finančno breme stanovanjsko posojilo. V obdobju pred krizo so se stanovanjska posojila slovenskim gospodinjstvom letno povečala tudi za več kot 40 %. Agregatna zadolženost slovenskih gospodinjstev ostaja kljub visoki rasti v preteklosti relativno nizka glede na gospodinjstva evroobmočja. Toda agregatni podatki kažejo le povprečje različnih tipov gospodinjstev. Sektor gospodinjstev pa je zelo heterogen in zato so za identifikacijo ranljivosti znotraj sektorja gospodinjstev potrebni indikatorji, pridobljeni iz mikropodatkov.

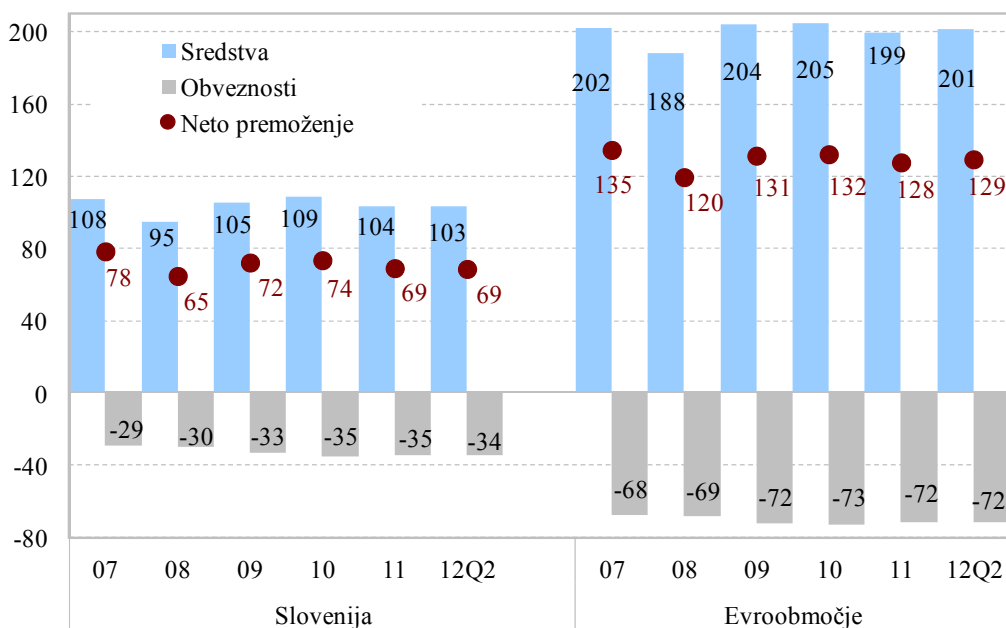
Namen prispevka je proučiti hipotekarno zadolženost slovenskih gospodinjstev z vidika mikropodatkov. Opredeliti želiva lastnosti slovenskih gospodinjstev, ki razpolagajo s hipotekarnim dolgom in hkrati proučiti lastnosti tistih gospodinjstev, katerim se hipotekarni dolg najbolj povečuje. Pomembna informacija je tudi proučitev zmožnosti gospodinjstev odplačevanja njihovega hipotekarnega dolga oziroma njihove obremenjenosti dohodka. Pomembno je identificirati katera skupina gospodinjstev je najbolj ranljiva z vidika obremenjenosti dohodka z odplačevanjem stanovanjskega posojila. S pomočjo opisne in probit analize želiva ugotoviti lastnosti gospodinjstev, ki hipotekarni dolg opredelijo kot veliko breme. Analizirati želiva povezanost (pre)zadolženih gospodinjstev z različnimi socialnoekonomskimi značilnostmi, ki vplivajo na opredelitev dolga kot finančno breme. Zaradi nedosegljivosti mikropodatkov o finančnem premoženju gospodinjstev je glavna spremenljivka, ki določi gospodinjstva s težavami pri odplačevanju posojila, subjektivna opredelitev gospodinjstva, da hipotekarni dolg zanj pomeni veliko breme.

V prvem poglavju je prikazan makroekonomski pregled finančnega položaja slovenskih gospodinjstev, sledi opisna analiza mikropodatkov tistih gospodinjstev, ki razpolagajo s hipotekarnim dolgom. V tretjem poglavju je izveden probit model z izbrano odvisno spremenljivko, ki opredeljuje, kolikšno breme predstavljajo stanovanjski stroški za anketirano gospodinjstvo. Z modelom želiva ugotoviti segment gospodinjstev, za katerega obstaja največja verjetnost, da se nahaja v finančni stiski. Osnovna proučevana odvisna spremenljivka vsebuje prvotno tri kategorije, ki jih kasneje združiva v dve.

1. Makroekonomski pregled zadoženosti sektorja gospodinjstev

Slovenska gospodinjstva so svoj dolg povečevala še po letu 2009, ko se je gospodarska rast že znižala. Agregatna zadolženost slovenskih gospodinjstev je relativno nizka. Njihov dolg pomeni 53 % njihovega letnega razpoložljivega dohodka iz leta 2011 (povečanje za 12 o.t. v zadnjih 5-ih letih), dolg gospodinjstev evroobmočja pa 108 % (povečanje za 7 o.t.) (Banka Slovenije, 2012a; ECB, 2012; SURS, 2012). Rast razmerja med dolgom in razpoložljivim dohodkom gospodinjstev je bila v predkriznem času značilna za večino držav. V času pred krizo se je v številnih državah neto premoženje gospodinjstev povečalo tudi na sedemkratnik njihovega razpoložljivega dohodka (na primer za gospodinjstva Francije, Velike Britanije, Irske, Španije) (Girouard et al., 2006, str. 9). Za slovenska gospodinjstva je neto finančno premoženje le za okoli 6 % višje od njihovega razpoložljivega dohodka (Banka Slovenije, 2012a; SURS, 2012). Kljub visoki rasti dolga slovenskih gospodinjstev je zaradi njegove relativno nizke ravni verjetno, da proces razdolževanja slovenskih gospodinjstev ne bo tako izrazit. Odvisen bo od razmer na nepremičninskem trgu in njihovega odražanja na gibanjem stanovanjskih posojil ter od gibanja brezposelnosti in dohodka gospodinjstev.

Slika 1: Finančna sredstva, obveznosti in neto finančna pozicija v % BDP v Sloveniji in evroobmočju



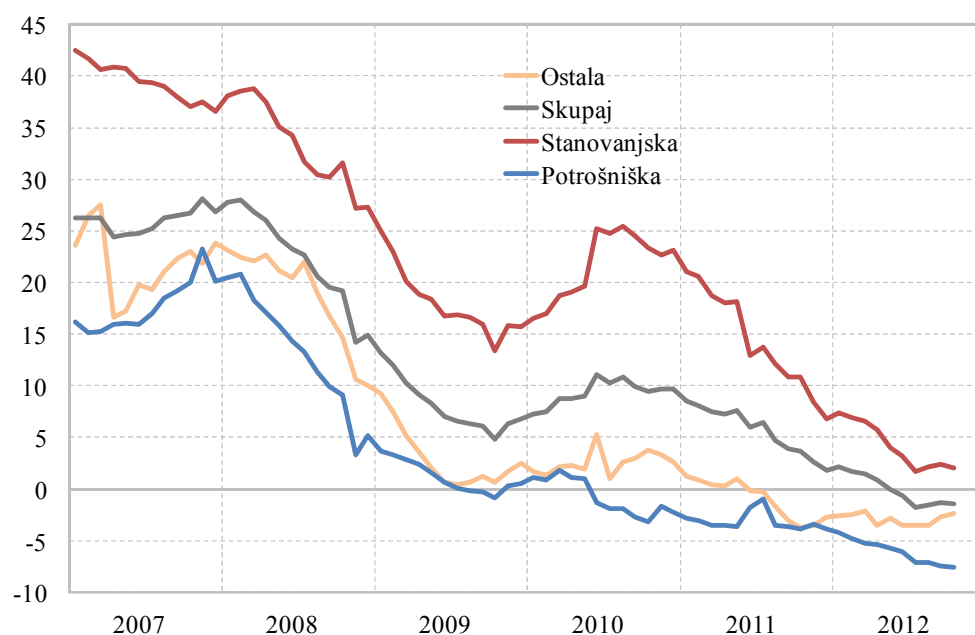
Vir: Banka Slovenije, Baza podatkov o finančnih računih, 2012a; ECB, Baza podatkov o sektorskih in finančnih računih, 2012.

Slika 1 kaže, da se skladno z zniževanjem finančnega premoženja od leta 2011 znižujejo tudi finančne obveznosti gospodinjstev, vendar počasneje. Neto finančno premoženje gospodinjstev se zato znižuje. Makroekonomski podatki ne kažejo, da bi bila slovenska gospodinjstva prezadolžena. Kot je bilo že omenjeno, je finančni dolg slovenskih

gospodinjstev s 34 % BDP več kot še enkrat manjši od gospodinjstev evroobmočja, kjer dosega 72 % BDP.

Obremenjenost razpoložljivega dohodka gospodinjstev s plačilom obresti na bančna posojila je bila v Sloveniji leta 2011 1,9 %. V zamudi nad 90 dni je bila okoli 3,5 % razvrščenih terjatev bank do gospodinjstev. Pogosto je na agregatni ravni le malo signalov, ki bi kazali na težave z odplačili posojil pri večjem deležu gospodinjstev. Gospodinjstva evroobmočja za plačilo obresti na posojila v povprečju namenijo okoli 2 % razpoložljivega dohodka. Delež se je po letu 2008 z nastankom krize in posledično zniževanjem obrestnih mer znižal za 2 o.t. (European Central Bank, 2011, str. 34).

Slika 2: Letne stopnje rasti posameznih vrst posojil gospodinjstvom Slovenije v %



Vir: Banka Slovenije, Baza podatkov o monetarnih finančnih institucijah, 2012b

Stanovanjska posojila dosegajo 22 % razpoložljivega dohodka gospodinjstev oziroma več kot 55 % celotnega dolga slovenskih gospodinjstev do bančnega sektorja. Naraščanje deleža stanovanjskih posojil je posledica zniževanja potrošniških posojil gospodinjstev že od leta 2010 in rasti stanovanjskih posojil, za katero Slika 2 kaže, da je le še 2,3 %. Zniževanje potrošniških posojil je skladno z zniževanjem izdatkov za končno potrošnjo gospodinjstev in gibanjem kazalnika nizkega zaupanja potrošnikov. Povprečna ročnost stanovanjskih posojil slovenskim gospodinjstvom dosega slabih 16 let. Ročnost stanovanjskih posojil se je z letom 2012 začela skrajševati, kar je tudi posledica manjšega obsega odobrenih stanovanjskih posojil in manjšega povpraševanja komitentov z manj ugodnimi finančnimi konstrukcijami po stanovanjskih posojilih (Banka Slovenije, 2012b). Podaljševanje ročnosti stanovanjskih posojil je v preteklosti omogočilo gospodinjstvom večji obseg posojila in dostop do posojila tudi gospodinjstvom z nižjimi prejemki. V

strukturi posojil gospodinjstvom evroobmočja stanovanjska posojila dosegajo že okoli 70 % (ECB, 2012).

Delež posojil obrestovanih z variabilno obrestno mero (prevladujejo posojila vezana na Euribor) prevladuje, stanovanjskih posojil je takih kar 95 %, potrošniških pa okoli 60 %. Povečanje je opazno predvsem od leta 2009 dalje, ko so referenčne obrestne mere dosegle zelo nizke ravni in so bila zato posojila z variabilno obrestno mero privlačnejša. Z zviševanjem obrestnih mer se bo za gospodinjstva breme servisiranja dolga povečevalo. V strukturi stanj stanovanjskih posojil predstavljajo posojila vezana na CHF 18 %. Z apreciacijo CHF do EUR narašča breme servisiranja dolga za imetnike teh posojil (Banka Slovenije, 2012b).

2. Mikroekonomski pregled zadolženosti slovenskih gospodinjstev

Za celovito analizo sektorja gospodinjstev je poleg agregatnih kazalcev nujno spremljanje tudi kazalcev, pridobljenih iz mikropodatkov. Agregatna statistika je lažje dosegljiva in se zato pogosteje uporablja. Makroekonomski podatki podajo informacijo o položaju sektorja gospodinjstev kot celote oziroma o nekem umišljenem povprečnem gospodinjstvu (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 9; Kempson, 2008, str. 2). Izražajo povprečje različnih tipov gospodinjstev in zameglijo tveganja, ki lahko veljajo samo za določeno skupino. Na primer za monetarno politiko in finančno stabilnost makroekonomske posledice niso povezane s povprečjem, temveč z repom distribucije (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 9). Sektor gospodinjstev je zelo heterogen in agregatna analiza prikriva pomembne razlike finančnega stanja posameznih segmentov gospodinjstev. Za jasnejšo identifikacijo ranljivosti znotraj sektorja gospodinjstev so zato nujni indikatorji pridobljeni iz mikropodatkov (Girouard et al., 2006, str. 17).

Za analizo zadolženosti slovenskih gospodinjstev na mikroravni uporabiva podatke Statističnega urada Republike Slovenije (SURS), ki v okviru EU-SILC ankete zbira podatke o zadolženosti slovenskih gospodinjstev. SURS anketo izvaja letno. Podatki so v začetku leta dosegljivi za predpreteklo leto. SURS večino tako pridobljenih podatkov posreduje Eurostatu. V Sloveniji so to trenutno edini dosegljivi mikropodatki o zadolženosti gospodinjstev, ki omogočajo tudi časovno primerjavo. Žal anketa zajema vrednostne podatke edino o hipotekarni zadolženosti gospodinjstev in ne o potrošniških ali drugih posojilih. Osnovni namen te ankete ni proučevanje zadolženosti gospodinjstev, zato je obseg spremenljivk za proučevanje omejen.

Podatki so za slovenska gospodinjstva iz ankete EU-SILC dosegljivi od leta 2005, vendar je analiza narejena le za obdobje štirih let: 2006, 2007, 2008 in 2009. Za leto 2005 so podatki o hipotekarnih posojilih slabše kvalitete, ker so raziskavo šele uvajali. Za analizo o hipotekarni zadolženosti gospodinjstev so zelo pomembni vrednostni podatki. Izstopajo

podatki o dohodku gospodinjstva, stanovanjskih stroških, obrestih na posojilo, mesečnem obroku posojila in začetni vrednosti posojila. Razpoložljivi dohodek gospodinjstva je kot ena glavnih vrednostnih spremenljivk celotnega raziskovanja večkrat kontrolirana in zato najbolj zanesljiva.

Hipotekarna posojila ima v proučevanih štirih letih 4 % anketiranih gospodinjstev (glej Tabela 1), potrošniška posojila pa 35 % anketiranih gospodinjstev. Med gospodinjstvi evroobmočja je bistveno več tistih s hipotekarnim posojilom (22 %), medtem ko je delež gospodinjstev s potrošniškim posojilom relativno nizek (17 %), kar je posledica tega, da so pri anketiranju upoštevali le gospodinjstva, ki imajo izključno samo potrošniško posojilo, delež gospodinjstev s hipotekarnim posojilom pa vključuje vsa gospodinjstva, ne glede na zadolženost z ostalimi vrstami posojil (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 15). Nizek delež gospodinjstev s hipotekarnim posojilom v Sloveniji je tudi posledica ocene, da je že okoli 80 % stanovanjskega sklada v lasti fizičnih oseb.¹ Podatki za evroobmočje so za leto 2007. V evroobmočju je bilo leta 2007 v zamudah 4 % gospodinjstev s hipotekarnim in 11 % s potrošniškim posojilom (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 25). V Sloveniji je bilo leta 2009 v zamudah 11 % gospodinjstev s hipotekarnim in 5,5 % s potrošniškim posojilom.

Tabela 1: Število anketiranih gospodinjstev

	2006	2007	2008	2009	Skupaj
Št. vseh gospodinjstev	9.462	8.699	9.028	9.282	36.471
Št. gospodinjstev s hipotekarnim posojilom	265	326	418	508	1.517
Delež gospodinjstev s hipotekarnim posojilom (v %)	2,8	3,7	4,6	5,5	4,2
Od teh delež z zamudami (v %)	3,8	4,0	11,5	10,8	8,3
Delež gospodinjstev s potrošniškim posojilom (v %)	37,0	31,7	34,8	36,9	35,1
Od teh delež z zamudami (v %)	11,4	14,1	5,5	5,5	9,0

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

Tabela 2: Razmerje med hipotekarnim posojilom in dohodkom gospodinjstev

Leta	(v mio EUR)		Letna rast (v %)		Razmerje med posojilom in dohodkom
	Hip. posojilo	Dohodek	Hip. posojilo	Dohodek	
2006	12	7			1,76
2007	14	8	23,6	26,2	1,73
2008	23	12	63,1	41,8	1,99
2009	28	15	21,4	29,1	1,87

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

Razpoložljivi dohodek gospodinjstev s hipotekarnim dolgom se je v letih od 2006 do 2009 povečal za 130 %, njihov začetni hipotekarni dolg pa za 145 %. Iz Tabele 2 je razvidno, da je višja rast dolga od rasti dohodka v proučevanem obdobju dvignila razmerje med začetno vrednostjo dolga in letnim razpoložljivim dohodkom z 1,76 na 1,87. Obseg hipotekarnih posojil se je v proučevanem obdobju povečal za 85 % (Banka Slovenije,

¹ Nemčija (42%), Francija (57%), Italija (72%), Španija (86%), Nizozemska (55%).

2011, str. 14). Razpoložljivi dohodek gospodinjstev se je v proučevanem obdobju povečal za 24 %, a leta 2009 le za 1,4 % (SURS, Nefinančni sektorski računi, 2012). Razhajanje med dinamiko rasti hipotekarnih posojil in razpoložljivega dohodka je iz agregatnega vidika neugodno. Mikropodatki kažejo, da gre za povečevanje zadolženosti predvsem premožnejših gospodinjstev.

Lastnosti gospodinjstev s hipotekarnim dolgom

Med lastnostmi zadolženih gospodinjstev se v literaturi kot pomembne najpogosteje izpostavljajo dohodek, starost, izobrazba in ekonomski status nosilca gospodinjstva. Tabela 3 prikazuje delež gospodinjstev s hipotekarnim dolgom glede na izbrane kategorije. Gospodinjstva sva razdelila na 6 dohodkovnih razredov, ki naraščajo po 10.000 EUR letnega razpoložljivega dohodka. Delež gospodinjstev s hipotekarnim posojilom in letnim razpoložljivim dohodkom pod 20.000 EUR je od leta 2006 do 2009 upadel za 17 o.t., na manj kot četrtino gospodinjstev. V evroobmočju je bilo leta 2007 takšnih ena tretjina gospodinjstev (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 14). Mikropodatki kažejo, da se povečuje hipotekarno zadolževanje predvsem premožnejših gospodinjstev z letnim razpoložljivim dohodkom nad 30.000 EUR.

Glede na teorijo vseživljenjskega cikla se delež gospodinjstev s hipotekarnim dolgom povečuje s starostjo in začne ponovno upadati med 55 in 65 letom starosti nosilca gospodinjstva. Podobno so ugotovili tudi Gomez-Salvador et al. (2011, str. 16 in 36) za gospodinjstva evroobmočja. Slovenska gospodinjstva se od gospodinjstev evroobmočja razlikujejo po nižjem odstotku hipotekarno zadolženih gospodinjstev v starostni skupini med 35 in 44 letom, in sicer je v tej starostni skupini zadolženih okoli 25 % slovenskih gospodinjstev in nad 35 % gospodinjstev evroobmočja. Razlog je lahko kasnejše povprečno osamosvajanje otrok v Sloveniji kot v evroobmočju. Povprečna starost, v kateri 50 % mladih ljudi ne živi več pri starših, je bila leta 2007 v Sloveniji za ženske 28 let in za moške skoraj 31 let, medtem ko je bila v evroobmočju za ženske 23 let in za moške 25,5 let (Eurostat, 2010, str. 24).

Med imetniki hipotekarnega posojila pričakovano z nekaj pod 80 % prevladujejo gospodinjstva z zaposlenimi nosilci. V Sloveniji je leta 2009 8 % samozaposlenih nosilcev gospodinjstev s hipotekarnim posojilom, kar je precej manj kot v evroobmočju (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 16). Razlog je v že tako nižjem deležu samozaposlenih oseb v Sloveniji, leta 2009 jih je bilo le 6 % v celotnem vzorcu. V Sloveniji je delež brezposelnih nosilcev s hipotekarnim posojilom okoli 5 %, torej manj kot v evroobmočju, kjer jih je nad 10 % (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 16). Od leta 2007 je med hipotekarno zadolženimi opaziti povečevanje deleža gospodinjstev z upokoženimi nosilci, ki leta 2009 doseže 16 %. Eden od razlogov je, da mlajše generacije nimajo zaposlitev za nedoločen čas in tako težje dostopajo do posojil, zato v proces pridobivanja posojila vključijo starše.

Tabela 3: Delež gospodinjstev s hipotekarnim dolgom glede na različne kategorije v % in v o.t.

	Gosp. s hip. posojilom		Vsa gospodinjstva		Delež v vseh gosp.	
	2009 (%)	Raz.09-06(o.t.)	2009 (%)	Raz.09-06(o.t.)	2009 (%)	Raz.09-06(o.t.)
Dohodkovne skupine v EUR	<i>100,0</i>		<i>100,0</i>			
do 10.000	5,7	-3,0	11,1	-3,9	2,8	1,2
10.000-20.000	16,9	-14,4	26,7	-10,0	3,5	1,1
20.000-30.000	34,3	-2,0	28,9	-0,6	6,5	3,1
30.000-40.000	23,8	11,4	19,4	7,4	6,8	3,8
40.000-50.000	12,2	5,4	8,4	3,9	7,9	3,8
nad 50.000	7,1	2,6	6,0	3,6	6,5	1,2
Starostne skupine	<i>100,0</i>		<i>100,0</i>			
pod 35	22,0	5,1	9,5	1,2	12,8	7,1
35-44	26,8	1,9	15,7	-0,7	9,4	5,1
45-54	27,6	-4,5	27,0	-1,9	5,6	2,5
55-64	16,9	-0,1	21,9	0,3	4,3	2,0
65-74	4,3	-2,5	15,6	0,3	1,5	0,3
nad 75	2,4	0,1	10,9	1,1	1,2	0,5
Ekonomski status	<i>100,0</i>		<i>100,0</i>			
Zaposlen	78,0	4,0	53,0	0,9	8,1	4,1
Brezposelen	5,1	-0,5	5,9	-0,4	4,8	2,2
Upokojen	16,1	-2,7	38,7	-0,1	2,3	0,9
Drugo	0,8	-0,7	2,9	0,0	1,5	0,0
Izobrazba	<i>100,0</i>		<i>100,0</i>			
Osnovna šola	2,8	-9,7	5,0	-15,5	3,0	1,3
Srednja šola	68,3	9,8	75,6	13,3	5,0	2,3
Višja šola	28,9	-0,1	19,3	2,2	8,2	3,5

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

Za obdobje od leta 2006 do 2009 je hipotekarna zadolženost najpogostejša med gospodinjstvi z letnim razpoložljivim dohodkom med 20.000 in 30.000 EUR (okoli tretjina gospodinjstev), katerih nosilec je mlajši oziroma v srednjih letih (med 45 in 54 letom ali mlajši), je zaposlen in ima dokončano srednjo šolo ali več. Na povečanje hipotekarne zadolženosti so v opazovanem obdobju vplivala premožnejša gospodinjstva z letnim razpoložljivim dohodkom nad 30.000 EUR, z mlajšimi, zaposlenimi in bolje izobraženimi nosilci.

Zmožnost gospodinjstev za odplačevanje hipotekarnega dolga

Mera servisiranja dolga se običajno računa na dva načina. Tradicionalno mera servisiranja dolga predstavlja delež obresti na znesek dolga in pomeni strošek zadolževanja. Alternativna mera vključuje odplačilo obresti in glavnice. Predstavlja celoten obrok posojila v razpoložljivem dohodku. Prva mera je zaradi dostopnosti podatkov enostavnejša za izračun. Ker predstavlja glavnica pomemben del dolga, se lahko v okolju nizkih obrestnih mer in visoke vrednosti dolga z upoštevanjem le stroškov dolga podceni dejansko breme servisiranja. Mera, ki vključuje tudi odplačilo glavnice, je zato boljša,

vendar je težje dostopna, saj pogosto podatki niso dosegljivi. Anketa EU-SILC vključuje le vrednost plačanih letnih obresti na hipotekarni dolg. SURS zbira tudi podatek o celotnem mesečnem obroku stanovanjskega dolga, vendar ta spremenljivka ni deležna tolikšnih kontrol.

O mejni vrednosti mere servisiranja dolga, ko postanejo gospodinjstva ranljivejša, ni sprejete splošne definicije. V literaturi se omenjata predvsem dve mejni vrednosti, in sicer da celotni obrok posojila predstavlja več kot 30 % oziroma 40 % razpoložljivega dohodka (Alexander, 2006, str. 2; Dey, Djoudad & Terajima, 2008, str. 23; Faruqui, 2007, str. 263; Georgarakos et al., 2010, str. 24). May in Tudela (2005, str. 24) ugotavljata, da mera servisiranja dolga nima vpliva na težave z odplačevanjem hipotekarnega posojila do ravni 20 %, če pa je ta meja presežena, obstaja pozitivna povezanost s težavami pri odplačevanju posojila. Velika Britanija, ki se resno srečuje s prezadolženostjo gospodinjstev, uporablja predvsem dve meri za ugotavljanje zmožnosti odplačila dolga gospodinjstva. Verjetnost odplačila se zmanjša, če gospodinjstvo porabi več kot 25 % bruto dohodka za odplačilo potrošniškega posojila oziroma več kot 50 % za odplačilo potrošniškega in stanovanjskega posojila (Kempson, 2008, str. 3).

Mediana mere plačila obresti (angl. *interest payments ratio*) je za slovenska gospodinjstva za vsa štiri proučevana leta 8 %, medtem ko je povprečje skoraj 13 % (ekstremi niso izključeni).² Če upoštevam celotni obrok posojila in ne samo obresti, je mediana tega deleža v dohodku gospodinjstev 14 % in povprečje 18 %.³ Leta 2007 je bila mera plačila obresti za gospodinjstva evroobmočja 6 % in torej nižja kot v Sloveniji (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 20). Hipotekarne obrestne mere so bile v evroobmočju pred letom 2009 bistveno nižje kot v Sloveniji in so se šele leta 2012 približale (Banka Slovenije, 2012e, str. 3). Mera servisiranja dolga za gospodinjstva evroobmočja je bila 22 %, torej precej višja od mere za slovenska gospodinjstva (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 20). Obe meri imata precej različne vrednosti glede na socialno-ekonomske značilnosti gospodinjstev.

Mera servisiranja dolga se najbolj razlikuje med posameznimi dohodkovnimi skupinami, kjer je obratno sorazmerna povezanost. Nižji kot je dohodek, večje je razmerje med obrestmi oziroma obrokom in dohodkom. Gospodinjstva v najnižji dohodkovni skupini so leta 2009 namenila okoli 11 % dohodka za plačilo obresti oziroma 24 % dohodka za

² V primeru izključitve ekstremov mediana ostane enaka (izključen je 1 % gospodinjstev z najnižjimi in najvišjimi vrednostmi mere plačila obresti), povprečje se zniža na 12 %. Zgornji odstotki gospodinjstev imajo zelo visoke vrednosti.

³ Primerjava plačila obresti in celotnega obroka kaže, da obresti v povprečju predstavljajo od 55 % do 72 % celotnega obroka. Sicer lahko delež obresti v celotnem obroku v začetnem obdobju odplačevanja predstavlja zelo visok znesek, tudi 60 % in več, odvisno od vrednosti posojila, ročnosti in obrestne mere, vendar pa se tu omenja povprečje in tudi večina gospodinjstev ni v začetni dobi odplačevanja. Kažejo se že omenjene težave z nekaterimi vrednostnimi spremenljivkami, ki so vezane neposredno na hipotekarni dolg in se ne poročajo Eurostatu.

plačilo celotnega obroka hipotekarnega posojila. Deleža za gospodinjstva evroobmočja sta bila leta 2007 precej višja z 19 % oziroma 33 %. V Sloveniji sta bila deleža najvišje dohodkovne skupine 4 % oziroma 8 %, medtem ko v evroobmočju 3 % oziroma 20 %. Mediana mere plačila obresti se je v proučevanih štirih letih najbolj povečala za gospodinjstva z razpoložljivim dohodkom med 30.000 in 50.000 EUR, katerih delež se je prav tako najhitreje povečeval. Študije ugotavljajo, da se morajo manj premožna gospodinjstva za servisiranje dolga bolj truditi kot premožnejša (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 20). Razmerje med začetno vrednostjo dolga in razpoložljivim dohodkom je leta 2009 v najnižji dohodkovni skupini 2,4 in v najvišji 1.

Tabela 4: Mediana razmerja med obrestmi hipotekarnega posojila in razpoložljivim dohodkom gospodinjstev glede na različne kategorije v % in v o.t.

	Me (obrest/dohodek)		Me (obrok/dohodek)		Me (posojilo/dohodek)	
	2009 (%)	Raz.09-06(o.t.)	2009 (%)	Raz.09-06(o.t.)	2009 (%)	Raz.09-06(o.t.)
Skupaj	7,2	-0,7	15,2	0,6	1,5	0,0
Dohodkovne skupine v EUR						
do 10.000	10,8	-1,9	23,7	6,0	2,4	0,2
10.000-20.000	9,1	0,7	20,1	3,8	2,3	0,6
20.000-30.000	8,3	-0,8	15,5	1,9	1,9	0,2
30.000-40.000	6,2	1,7	13,7	5,1	1,4	0,5
40.000-50.000	5,8	1,5	12,2	-0,7	1,4	0,1
nad 50.000	4,0	-1,6	8,2	-2,5	1,0	0,0
Starostne skupine						
pod 35	9,7	-0,8	18,4	-0,2	2,2	0,0
35-44	7,5	-1,7	17,0	-0,4	1,7	-0,1
45-54	6,4	-0,7	13,1	-1,3	1,3	-0,2
55-64	4,3	-0,5	9,6	-1,3	1,0	-0,1
65-74	6,9	1,9	13,0	1,4	1,7	1,0
nad 75	6,2	0,4	12,6	5,4	1,1	-0,1
Ekonomski status						
Zaposlen	7,4	-1,5	15,6	-0,1	1,5	-0,2
Brezposelen	7,7	0,3	15,2	-5,7	1,4	-0,4
Upokojen	6,5	1,6	11,9	1,6	1,5	0,7
Drugo	5,1	0,9	15,5	7,0	1,5	0,4
Izobrazba						
Osnovna šola	5,3	0,8	12,4	0,5	1,8	0,7
Srednja šola	7,1	-0,8	14,3	-1,2	1,5	-0,1
Višja šola	7,4	-1,4	16,4	2,3	1,6	-0,1

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

Za slovenska gospodinjstva in gospodinjstva evroobmočja se mera plačila obresti glede na starostne skupine giblje v U obliki. Najvišje razmerje imajo mladi pod 35 let, vrednost razmerja nato pada in se potem zopet dvigne za starejše starostne skupine. Takšno gibanje je izjemoma za leto 2009 značilno tudi za mero servisiranja dolga, v drugih letih pa enako kot za gospodinjstva evroobmočja s starostjo postopno pada. Leta 2009 se je mera servisiranja dolga za nosilce mlajše od 35 let do tistih v starostni skupini med 55 in 65

letom znižala z 18 % na manj kot 10 % in se nato v starostni kategoriji nad 65 let spet povečala na okoli 13 %. Verjetna razloga sta že omenjena medgeneracijska pomoč in tudi težave s podatki. Razmerje med začetno vrednostjo dolga in dohodkom pričakovano s starostjo upada od vrednosti 2,2 na 1,1 leta 2009.

Obe meri, plačila obresti in servisiranja dolga, sta visoki za gospodinjstva z brezposelnimi nosilci, čeprav se znižujeta. Mera servisiranja dolga pa se povečuje za gospodinjstva z upokojenimi nosilci. Ugotovitev sovпада z višanjem mere servisiranja dolga za gospodinjstva s starejšimi nosilci gospodinjstev. Mera servisiranja dolga se sorazmerno povečuje s stopnjo izobrazbe. V proučevanih štirih letih se je za gospodinjstva z nosilci, ki so dokončali višje strokovno izobraževanje ali več povečala za 2 o.t., na 16 %.

Najvišji delež tekočega dohodka za poplačilo dolga namenijo manj premožna gospodinjstva ter gospodinjstva z mlajšimi in brezposelnimi nosilci. Čeprav gospodinjstva z nekaterimi od teh karakteristik predstavljajo manjši delež gospodinjstev oziroma imajo manjši delež hipotekarnega dolga, oblikujejo skupino, v kateri je finančna negotovost lahko večji problem.

Gospodinjstva z visokim razmerjem med stanovanjskimi stroški in dohodkom ter z zamudami

Anketa EU-SILC mere servisiranja dolga ne ocenjuje neposredno. Čeprav SURS zbira omenjeni podatek, ta v preteklosti ni bil toliko kontroliran. V nadaljevanju zato na kratko predstavljam delež gospodinjstev s hipotekarnim dolgom, katera imajo v dohodku delež stanovanjskih stroškov vključno s plačilom obresti in glavnice na hipotekarni dolg večji od 40 %, in delež tistih, ki zamujajo s plačilom hipotekarnega dolga. To je lahko dober indikator finančne negotovosti gospodinjstev. Zaradi majhnega števila gospodinjstev v nekaterih kategorijah so deleži izračunani za vsoto vseh štirih proučevanih let skupaj.

Tabela 5 prikazuje delež gospodinjstev, ki imajo razmerje med stanovanjskimi stroški in dohodkom večji od 40 %, in delež gospodinjstev z zamudami, oba glede na posamezne kategorije. V celotnem proučevanem obdobju je bil v Sloveniji delež gospodinjstev s hipotekarnim dolgom, katera so imela tako visoko razmerje med stanovanjskimi stroški in dohodkom, skoraj 14,4 %. V evroobmočju je bil leta 2007 omenjeni delež s slabimi 7 % bistveno nižji (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 24). Enako kot za evroobmočje je tudi za slovenska gospodinjstva opazna negativna povezanost z ravniyo dohodka, s podobnimi odstotki v dohodkovnih skupinah. Delež gospodinjstev z razmerjem med stanovanjskimi stroški in dohodkom višjim od 40% je višji pri gospodinjstvih nižjih dohodkovnih razredov in nižji pri gospodinjstvih višjih dohodkovnih razredov. Obratnosorazmerna povezanost velja tudi za stopnjo izobrazbe. Delež je višji pri brezposelnih nosilcih. Za evroobmočje

ima povezanost s starostjo rahlo U obliko, česar ne moreva trditi za slovenska gospodinjstva.

Tabela 5: Delež gospodinjstev z razmerjem med stanovanjskimi stroški in dohodkom večjim od 40 % in delež gospodinjstev z zamudami glede na posamezne kategorije v % za obdobje od 2006 do 2009

	Delež gosp. z razmerjem med stan. stroški in doh. večjim od 40% v posamezni kategoriji (v %)	Delež gospodinjstev z zamudami v posamezni kategoriji (v %)
Skupaj	14,4	8,3
Dohodkovne skupine v EUR		
do 10.000	66,0	18,6
10.000-20.000	21,7	9,5
20.000-30.000	9,9	9,1
30.000-40.000	5,8	4,8
nad 40000	1,7	4,8
Starostne skupine		
pod 35	14,3	5,4
35-44	13,8	8,6
45-54	14,3	7,9
55-64	16,5	11,6
nad 65	12,3	10,4
Ekonomski status		
Zaposlen	13,5	7,0
Brezposelen	27,1	16,5
Upokojen	14,9	11,4
Drugo	9,1	13,6
Izobrazba		
Osnovna šola	10,5	2,6
Srednja šola	17,2	11,2
Višja šola	8,3	2,4

Opomba: Zaradi majhnega števila enot v posamezni kategoriji, so deleži izračunani za vsoto vseh štirih proučevanih let, od 2006 do 2009.

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

Najvišji deleži gospodinjstev z omenjeno višino proučevanega razmerja so v najnižji dohodkovni skupini (66 %), v starostni skupini med 55 in 64 letom, v skupini z brezposelnim nosilcem in v skupini z nosilcem z nižjo stopnjo izobrazbe. V proučevanih štirih letih se je delež gospodinjstev z razmerjem med stanovanjskimi stroški in dohodkom nad 40 % povečal predvsem v prvi in drugi dohodkovni skupini, v starostni skupini nosilcev nad 65 let in posledično med gospodinjstvi z upokojenimi nosilci.

Delež gospodinjstev z zamudami (nezmožnost plačila obroka posojila kadarkoli v zadnjih 12 mesecih) pri plačilu hipotekarnega dolga je bil v Sloveniji v proučevanih štirih letih skoraj 8 %. Za evroobmočje je leta 2007 proučevani delež s slabimi 4 % bistveno nižji (Gomez-Salvador et al., 2011, str. 24). Enako kot pri visokem razmerju med

stanovanjskimi stroški in dohodkom je tudi pri zamudah opaziti obratnosorazmerno povezanost z dohodkom in stopnjo izobrazbe. Delež je prav tako višji med brezposelnimi in tudi upokojenimi nosilci, kar kaže tudi starostna struktura.

Ugotovitve izpeljane iz zamud in visokega razmerja med stanovanjskimi stroški in dohodkom v večji meri potrjuje ugotovitve izpeljane iz mere servisiranja dolga. Čeprav ostajajo razmerja v večini obvladljiva, kažejo na ranljivost gospodinjstev z določenimi socialnoekonomskimi značilnostmi. Izpostaviva lahko gospodinjstva nižjih dohodkovnih razredov in gospodinjstva, katerih nosilci so brezposelni, manj izobraženi, mlajši in tudi starejši, upokojeni. Za politike, ki se ukvarjajo s socialnim položajem prebivalstva in tudi s finančno stabilnostjo Slovenije, je poznavanje lastnosti najbolj ranljivih gospodinjstev lahko pomembno.

3. Analiza hipotekarne zadolženosti in z njo povezane finančne negotovosti slovenskih gospodinjstev s probit modelom

Lastnosti slovenskih gospodinjstev za katere ocenjujemo, da so finančno ranljiva, ocenjujemo s pomočjo probit modela. Kot pri običajnih linearnih regresijskih modelih tudi pri probit modelu analiziramo povezanost med odvisno spremenljivko (Y) in eno ali več pojasnjevalnimi spremenljivkami ($X_1 \dots X_k$). Probit model mogoča, da proučimo odvisnost tudi v primeru, ko odvisna spremenljivka ni zvezna, temveč je diskretna in zavzame končno število izidov.

Finančno ranljivost slovenskih gospodinjstev ne proučujemo neposredno. Opazujemo samooceno gospodinjstev, kolikšno breme predstavljajo zanje stanovanjski stroški. Anketno vprašanje, ki ponazarja indikator finančne negotovosti gospodinjstva, se žal ne nanaša le na stanovanjska posojila, temveč tudi na druge stroške povezane s stanovanjem. Prek vprašanja o finančnem bremenu celotnih stanovanjskih stroškov oblikujemo kvalitativni indikator finančne negotovosti. Čeprav je ocena subjektivna in se vprašanje ne nanaša neposredno na zamude pri odplačevanju posojila, namiguje, da gospodinjstvo lahko začne zamujati z odplačevanjem posojila in enkrat postane nezmožno odplačevanja. Konkretno vprašanje, ki določa odvisno spremenljivko, se glasi: **»Kolikšno breme pomenijo za vas vsi stroški, povezani s stanovanjem – morebitni stanovanjski ali hipotekarni kredit, najemnina, zavarovanje, stroški za elektriko, vodo, plin, ogrevanje ipd.? Ali pomenijo... (1) težko breme. (2) nekoliko so obremenilni. (3) sploh niso obremenilni.«**

Tabela 6: Definicija spremenljivk uporabljenih v modelu

Spremenljivka	Definicija	Pričakovana smer povezave
Odvisna spremenljivka		
Kolikšno breme predstavljajo celotni stanovanjski stroški za gospodinjstvo?		
breme_stanstr	0 - ne predstavljajo bremena oz. predstavljajo določeno breme 1 - predstavljajo težko breme	
Nefinančne spremenljivke na ravni gospodinjstva		
dru_st16	Število otrok starosti do 16 let v gospodinjstvu	Pozitivna
m2	Število kvadratnih metrov nepremičnine, v kateri gospodinjstvo živi	Pozitivna ali negativna
potrkred_da	Gospodinjstvo razpolaga s posojilom, ki ni stanovanjsko	Pozitivna
Osebnostne značilnosti nosilca gospodinjstva		
spol_z	Ženski spol	Pozitivna
star	Starost v letih	Koef. lin. člena pozitiven Keof. kvad. člena negativen
partner_ne	Nosilec gospodinjstva živi brez partnerja	Pozitivna
drz_roj_drugo	Država rojstva nosilca gospodinjstva ni Slovenija	Pozitivna
izob_os	Nosilec gospodinjstva ima dokončano osnovno šolo	Pozitivna
izob_vs	Nosilec gospodinjstva ima dokončano višje strokovno izobraževanje ali več	Negativna
ekonst_brezpos	Nosilec gospodinjstva je brezposelen	Pozitivna
varc_ne	Nosilec gospodinjstva ne varčuje prek prostovoljnega dodatnega pokojninskega zavarovanja	Pozitivna
Finančne spremenljivke na ravni gospodinjstva		
ln_doh	Logaritem letnega razpoložljivega dohodka gospodinjstva v EUR	Negativna
stanstr_doh	Razmerje med letnimi stanovanjskimi stroški in letnim dohodkom gospodinjstva	Koef. lin. člena pozitiven Keof. kvad. člena negativen
poso_doh	Razmerje med začetno vrednostjo posojila in letnim dohodkom gospodinjstva	Koef. lin. člena pozitiven Keof. kvad. člena negativen
obr_doh	Razmerje med plačanimi letnimi obrestmi na stanovanjsko posojilo in letnim dohodkom gospodinjstva	Koef. lin. člena pozitiven Keof. kvad. člena negativen
obrok_dohodek	Razmerje med plačanim letnim obrokom stanovanjskega posojila in letnim dohodkom gospodinjstva	Koef. lin. člena pozitiven Keof. kvad. člena negativen
Lastnosti kredita		
doba_odpl	Doba odplačevanja posojila v letih	Pozitivna
leto_poso1	Število let od najema posojila	Negativna
Neprave spremenljivke za leta		
leto_09	Neprava spremenljivka za leto 2009	Pozitivna

Opomba: Pozitivna povezava pomeni večjo verjetnost, da gospodinjstvo opredeli stanovanjske stroške kot veliko breme. Negativna povezava pomeni manjšo verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena. V primeru, da ima povezanost opazovane z odvisno spremenljivko obliko kvadratne funkcije, pomenita pozitiven linearni člen in negativen kvadratni člen narobe obrnjeno parabolo.

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011

V analizo so zajeta le gospodinjstva s hipotekarnim dolgom, zato predpostavlja, da glavnica in obresti posojila predstavljajo večji del bremena stanovanjskih stroškov.⁴ Spremenljivka je ordinalna s tremi kategorijami. Le za 7 % gospodinjstev plačevanje stanovanjskih stroškov ne predstavlja nikakršnega bremena. Kot May in Tudela (2005, str. 11) ter Böheim in Taylor (2000, str. 10) sva oblikovala indikator za opredelitev težav pri soočanju s stanovanjskimi stroški. Indikator predstavlja dihotočno odvisno spremenljivko s kategorijama: **(0) plačevanje stanovanjskih stroškov ne predstavlja večjega bremena oziroma predstavlja določeno breme in (1) plačevanje stanovanjskih stroškov predstavlja težko breme.** Odvisna spremenljivka ni uravnotežena, za 43 % plačevanje stanovanjskih stroškov predstavlja večje breme.

V končni model glede na pregledano literaturo, dosegljivost podatkov in, ker predvidevava, da bo to zanimalo zainteresirano strokovno javnost, vključiva 16 pojasnjevalnih spremenljivk. Te so razdeljene na 4 širše sklope, nefinančne in finančne spremenljivke na ravni gospodinjstva, osebne značilnosti nosilca gospodinjstva in lastnosti kredita. Sočasno z opisom pomena (glede na izveden model) posameznih spremenljivk za finančno ranljivost slovenskih gospodinjstev, je izveden še pregled relevantne literature.

V sklopu **nefinančnih spremenljivk na ravni gospodinjstva** vključiva **število otrok starih do 16 let** (*dru_st16*). V skladu z literaturo in pričakovanjem večje število otrok v družini statistično značilno vpliva na večjo verjetnost, da gospodinjstvo opredeli stanovanjske stroške kot veliko breme (Anderloni et al., 2011, str. 18; Böheim & Taylor, 2000, str. 10; Duygan-Bump & Grant, 2008, str. 11; Georgarakos et al., 2010, str. 18; Keese, 2009, str. 10; Magri, 2007, str. 406; Yilmazer & DeVaney, 2005, str. 294). Mejni učinek spremenljivke za slovenska gospodinjstva kaže, da vsak otrok pomeni za gospodinjstvo dodatno finančno obremenitev in za 7 o.t. poveča verjetnost, da gospodinjstvo opredeli stanovanjske stroške kot veliko breme. Vrednosti ostalih spremenljivk so enake njihovim povprečjem. Za gospodinjstvo s stanovanjskim posojilom in tremi otroki starimi do 16 let obstaja več kot 20 o.t. večja verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena kot za gospodinjstvo, ki nima otrok starih do 16 let.

Velikost nepremičnine (*m2*), merjena v kvadratnih metrih, nekoliko nepričakovano statistično značilno vpliva na manjšo verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena. Vpliv je relativno majhen, saj povečanje nepremičnine za 10 kvadratnih

⁴ Izvedla sva probit analizo na vseh gospodinjstvih in med pojasnjevalne spremenljivke vključila nepravo spremenljivko, ki določa ali ima gospodinjstvo stanovanjsko posojilo. Mejni učinek spremenljivke, ki določa razpolaganje s stanovanjskim posojilom, kaže, da se verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena v tem primeru poveča za 11 o.t. Pri proučevanju vseh gospodinjstev ni smiselno vključiti mero pokrivanja dolga, ki vključuje obresti ali glavnico na stanovanjsko posojilo, saj imajo gospodinjstva brez posojila manjkajoče vrednosti.

metrov zmanjša verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena za 1 o.t. Možnih razlag je več. Večja kvadratura je značilna predvsem za hiše, ki jih gospodinjstva pogosto gradijo v lastni režiji oziroma v sodelovanju z medsosedske pomočjo in pogosto tudi s finančno pomočjo bližnjih sorodnikov, predvsem staršev. V primeru stanovanj se za nakup večjega stanovanja odločijo predvsem premožnejša gospodinjstva. Pogosto si gospodinjstvo najprej kupi manjše stanovanje in šele kasneje, ko si ustvari večjo finančno bazo, se odloči za nakup večjega stanovanja.

Tabela 7: Probit analiza izračuna verjetnosti, da za slovenska gospodinjstva s stanovanjskim posojilom stanovanjski stroški predstavljajo veliko finančno breme

Spremenljivke	β	SE β	z	p
Nefinančne spremenljivke na ravni gospodinjstva				
dru_st16	0,1776	0,0425	4,1800	0,0000
m2	-0,0024	0,0008	-3,0700	0,0020
potrkred_da	0,1191	0,0690	1,7300	0,0840
Osebnostne značilnosti nosilca gospodinjstva				
spol_z	0,1388	0,0706	1,9700	0,0490
star	0,0413	0,0198	2,0800	0,0370
star2	-0,0004	0,0002	-1,8000	0,0720
partner_ne	0,2161	0,1033	2,0900	0,0360
drz_roj_drugo	0,0273	0,1018	0,2700	0,7880
izob_os	0,1091	0,1570	0,6900	0,4870
izob_vs	-0,4844	0,0849	-5,7100	0,0000
ekonst_brezpos	0,3042	0,1494	2,0400	0,0420
varc_ne	0,1132	0,0760	1,4900	0,1360
Finančne spremenljivke na ravni gospodinjstva				
ln_doh	-0,3292	0,0906	-3,6300	0,0000
poso_doh	0,0509	0,0385	1,3200	0,1860
poso_doh2	-0,0059	0,0025	-2,3400	0,0200
Lastnosti kredita				
doba_odpl	0,0123	0,0068	1,8000	0,0720
leto_poso1	-0,0174	0,0095	-1,8300	0,0670
Neprava spremenljivka za leta				
leto_09	0,1568	0,0728	2,1600	0,0310
cons	1,8268	0,9879	1,8500	0,0640
N	1514			
Vrednost logaritemske funkcije največjega verjetja	-954			
Indeks razmerja verjetij (pri 18 stopinjah prostosti)	161			
P-vrednost za indeks razmerja verjetij	0,0000			
Pseudo R2	0,0779			

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

Neprava spremenljivka, ki ugotavlja vpliv **razpolaganja tudi s potrošniškim posojilom** (*potrkred_da*), je značilna pri 10 % tveganju. Glede na literaturo (Anderloni et al., 2011, str. 19) in pričakovanja se za gospodinjstvo, ki je imetnik tudi potrošniškega posojila, poveča verjetnost, da opredeli stanovanjsko posojilo in s tem višje stanovanjske stroške kot veliko breme, in sicer se za slovenska gospodinjstva poveča za 5 o.t..

Med spremenljivke, ki opredeljujejo **osebne značilnosti nosilca gospodinjstva**, vključiva 8 spremenljivk. Za nosilko gospodinjstva **ženskega spola** (*spol_z*) velja statistično značilna večja verjetnost, da bo stanovanjsko posojilo in s tem višje stanovanjske stroške dojemala kot veliko breme. Verjetnost se poveča za 5 o.t. glede na moškega nosilca gospodinjstva. Tudi v literaturi ima neprava spremenljivka za ženski spol običajno pozitiven vpliv, vendar neznačilen (Dey et al., 2008, str. 20; Giarda, 2010, str. 25; May & Tudela, 2005, str. 24). Böheim in Taylor (2000, str. 11) pa ugotavljata, da imajo ženski in moški nosilci gospodinjstev podobne težave pri soočanju s plačevanjem posojila oziroma stanovanjskih stroškov.

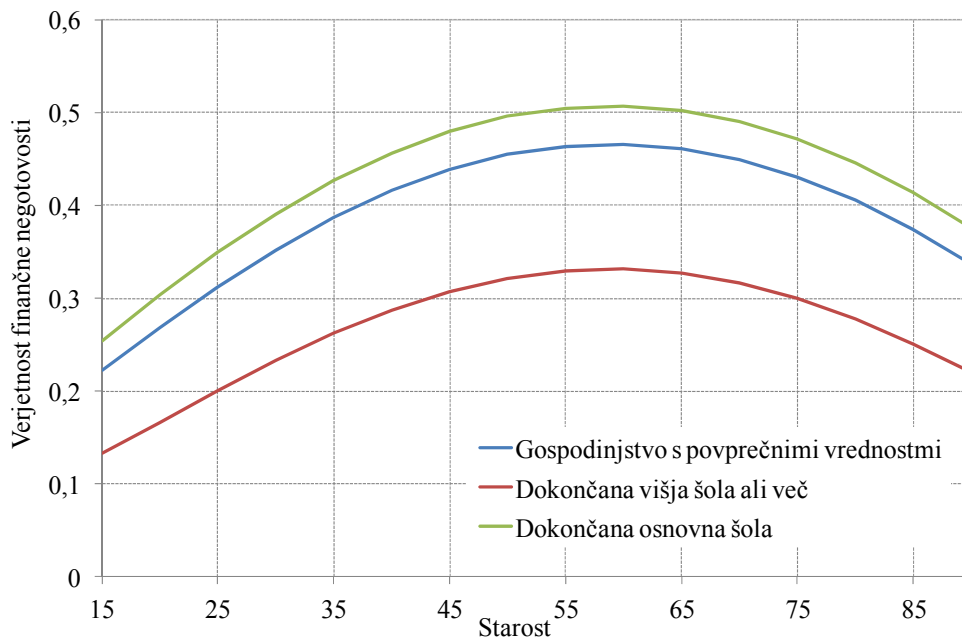
Verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena narašča s **starostjo** in pada s starostjo na kvadrat (*star* in *star2*). Koeficient kvadratnega členu je značilen pri 7 % tveganju. Pri izračunu verjetnosti glede na različne vrednosti kvadratne funkcije starosti (vrednosti ostalih spremenljivk so enake njihovim povprečjem) dobiva konkavno parabolo (negativen predznak koeficienta pri kvadratnem členu). Verjetnost, da gospodinjstvo opredeli stanovanjske stroške kot veliko breme, narašča s starostjo nosilca do konca 50 let, nato pa se začne zniževati. To sovпада z naraščanjem deleža gospodinjstev v zamudi oziroma deleža obremenjenosti dohodka z odplačilom anuitete v posameznih starostnih kategorijah (Tabela 5). Primerjalno z drugimi študijami, kjer pride do obrata krivulje pri starosti okoli 40 let, se krivulja za slovenska gospodinjstva obrne navzdol relativno pozno (Giarda, 2010, str. 24; Böheim & Taylor, 2000, str. 11).

Običajno višja **izobrazba**, ki je tudi približek za pričakovani, bodoči dohodek, vpliva na opredelitev manjše finančne negotovosti gospodinjstva (Anderloni et al., 2011, str. 21; Böheim in Taylor, 2000, str. 11; Giarda, 2010, str. 30; Magri & Pico, 2010, str. 4). Zaključena le osnovnošolska izobrazba nosilca slovenskega gospodinjstva (*izob_os*) ne vpliva statistično značilno na odvisno spremenljivko. Smer vpliva pričakovano kaže na večjo verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena kot pri boljše izobraženem nosilcu gospodinjstva (za 4 o.t.). Zaključena višješolska izobrazba ali več (*izob_vs*) kot indikator bodočega dohodka pričakovano statistično značilno vpliva na manjšo verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena glede na gospodinjstvo z nosilcem, ki je slabše izobražen. Verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena se zniža za kar 18 o.t.

Na sliki 3 kaže srednja krivulja vpliv starosti na verjetnost opredelitve gospodinjstva, da stanovanjski stroški zanje pomenijo veliko breme. Verjetnost je izračunana za različne starosti nosilca gospodinjstva ob upoštevanju povprečnih vrednosti ostalih pojasnjevalnih spremenljivk v enačbi. Najvišja verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena je s 47 % za gospodinjstva z nosilcem starim okoli 60 let. Pri ostalih dveh krivuljah poleg starosti spreminjava spremenljivko izobrazba. Krivulja se pomakne

navzgor, verjetnost finančne ranljivosti se poveča, če izobrazbo spremeniva v osnovnošolsko oziroma navzdol, verjetnost finančne ranljivosti se zmanjša, če izobrazbo spremeniva v višješolsko. V primeru, da je nosilec gospodinjstva star okoli 60 let in ima namesto povprečne dokončano višješolsko izobrazbo, se verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena zniža na 33 %.

Slika 3: Verjetnost finančne negotovosti gospodinjstva glede na starost



Opomba: Verjetnosti so izračunane pri povprečnih vrednostih ostalih pojasnjevalnih spremenljivk.

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

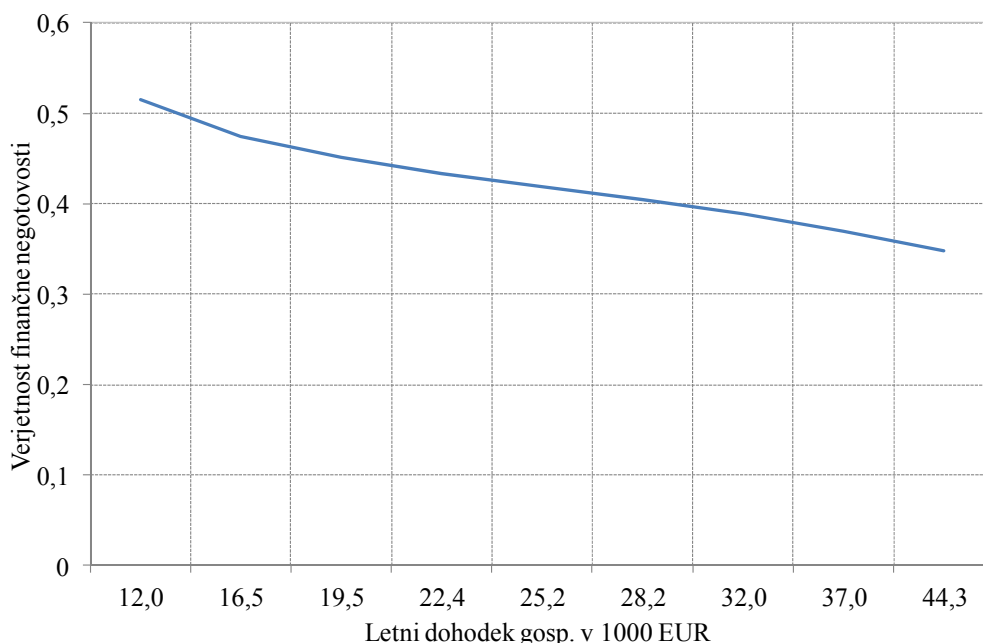
V okviru **zakonskega stanu** ima zakonska zveza oziroma življenje s partnerjem po pričakovanjih pozitiven vpliv na dohodek gospodinjstva. Pomeni pa lahko tudi povečanje dolga in dodaten pritisk na prezadolženost (Keese, 2009, str. 9). Duygan-Bump in Grant (2008, str. 13) ugotavljata, da je za zakonsko ali izvenzakonsko skupnost manjša verjetnost, da so v zamudah kot za samske. Predvsem ob ločitvi se poveča verjetnost, da gospodinjstvo opredeli posojilo kot večje breme (Böheim & Taylor, 2000, str. 11; Del Rio & Young, 2005, str. 26; May & Tudela, 2005, str. 15). Vpliv zakonskega stanu na verjetnost finančne negotovosti slovenskih gospodinjstev sva proučevala prek neprave spremenljivke ali nosilec gospodinjstva živi s partnerjem ali ne (*partner_ne*). Spremenljivka je značilna, njen koeficient pa določa povečanje verjetnosti opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena za 8,5 o.t., če nosilec ne živi s partnerjem.

Del Rio in Young (2005, str. 28) ter Böheim in Taylor (2000, str. 11) za gospodinjstva Velike Britanije ugotavljajo pomemben vpliv **etnične manjšine** na verjetnost, da opredelijo posojilo kot finančno breme. Nasprotno Georgarakos et al. (2010, str. 23) ne najdejo značilnega vpliva. Vpliv etnične manjšine (*drz_roj_drugo*) na proučevano odvisno spremenljivko za slovenska gospodinjstva ni značilen. Predznak sicer kaže, da za

gospodinjstva z nosilci, ki niso rojeni v Sloveniji, obstaja večja verjetnost (sicer le za 1 o.t.) opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena glede na gospodinjstva, katerih nosilci so rojeni v Sloveniji.

Skladno s teorijo se za nosilca gospodinjstva, ki je **brezposelen** (*ekonst_brezpos*), verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena statistično značilno poveča (Anderloni et al., 2011, str. 21; Del Rio & Young, 2005, str. 26; Duygan-Bump & Grant, 2008, str. 8; Georgarakos et al., 2010, str. 22; Magri & Pico, 2010, str. 4). Verjetnost se poveča za 12 o.t. glede na nosilca gospodinjstva, ki je zaposlen. Koeficient spremenljivke, ki opredeljuje, če nosilec gospodinjstva ne varčuje prek prostovoljnega dodatnega pokojninskega zavarovanja (*varc_ne*), ni značilen. Pričakovano pa predznak v primeru nosilca, ki ne varčuje, določa (4 o.t.) povečanje verjetnosti opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena glede na nosilca, ki varčuje.

Slika 4: Verjetnost finančne negotovosti gospodinjstva glede na letni dohodek



Opomba: Verjetnosti so izračunane pri povprečnih vrednostih ostalih pojasnjevalnih spremenljivk. Slika predstavlja razpoložljivi letni dohodek gospodinjstev glede na decile. Prvi in zadnji decil zaradi ekstremnih vrednosti nista prikazana. Decili so izračunani samo za gospodinjstva s stanovanjskim posojilom.

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

Med **finančne spremenljivke na ravni gospodinjstva** sva vključila logaritem **razpoložljivega dohodka** gospodinjstva (*ln_doh*) in kvadratno funkcijo deleža začetne vrednosti posojila v dohodku (*poso_doh* in *poso_doh2*). Dohodek gospodinjstva se v literaturi najpogosteje pojavlja v obliki logaritmov (Duygan-Bump & Grant, 2008, str. 11; Georgarakos et al., 2010, str. 17), inverzne hiperbolične sinusne transformacije (angl. *inverse hyperbolic sine transformation*) (Anderloni et al., 2011, str. 17), v obliki kvantilov (Del Rio & Young, 2005, str. 23; Giarda, 2010, str. 25; Hollo & Papp, 2007, str. 11) ali kot

vrednost (Magri & Pico, 2010, str. 5). Višji dohodek slovenskih gospodinjstva skladno s teorijo statistično značilno vpliva na zmanjšanje verjetnosti, da gospodinjstvo opredeli stanovanjske stroške kot veliko breme, čeprav ne v tako veliki meri, kot bi pričakovala (Slika 4). Za gospodinjstvo, ki razpolaga z dohodkom prvega kvartila (18.000 EUR), velja 4 o.t. večja verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena kot za gospodinjstvo, ki ima mediano dohodka (25.200 EUR). Za gospodinjstvo z dohodkom tretjega kvartila (34.350 EUR) se verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena glede na gospodinjstvo z mediano dohodka dodatno zniža za 4 o.t.

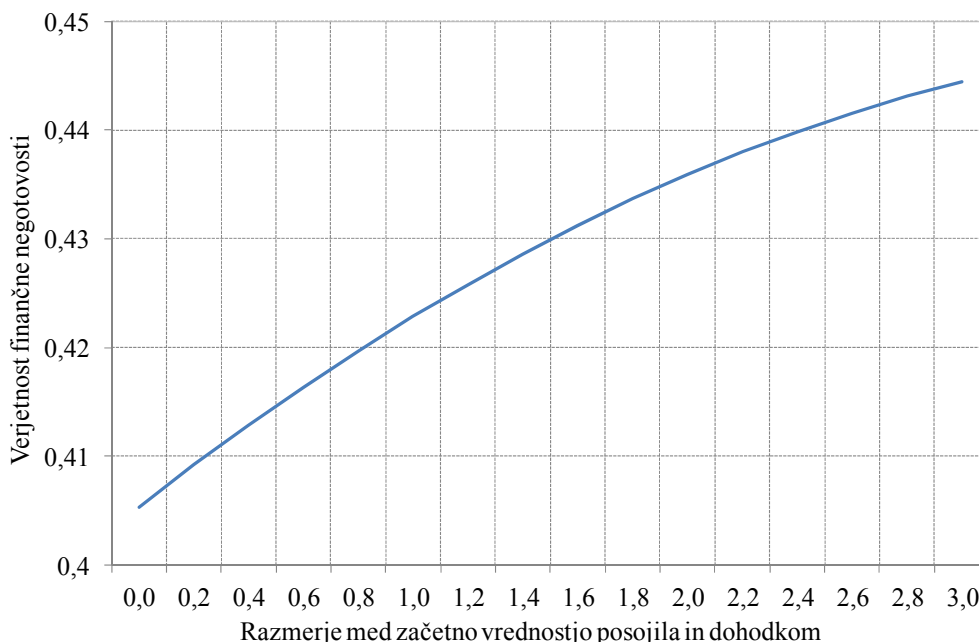
Z vključitvijo spremenljivke, ki opredeljuje **mero pokrivanja dolga**, sva imela precej težav. Kot ustrezni se nista pokazali niti plačilo obresti na stanovanjsko posojilo niti celotni obrok posojila v dohodku. V literaturi je mera pokrivanja dolga (angl. *debt service ratio*) najpogosteje izračunana kot delež mesečnega obroka v dohodku (Hollo & Papp, 2007, str. 6; May & Tudela, 2005, str. 24; Worthington, 2006, str. 10), kot delež plačanih obresti v dohodku (Anderloni et al., 2011, str. 18; Georgarakos et al., 2010, str. 8; May & Tudela, 2005, str. 24) ali delež stanovanjskih stroškov v dohodku (vključujejo plačilo obresti za stanovanjsko posojilo) (Magri & Pico, 2010, str. 4). Preverila sva tudi razmerje med stanovanjskimi stroški in dohodkom, ker ti vključujejo obresti na stanovanjsko posojilo, proučujeva pa le gospodinjstva s stanovanjskim posojilom. Poskušala sva z različnimi manipulacijami podatkov, z logaritmi, kvadratno funkcijo, izključitvijo ekstremnih vrednosti. Glede na teorijo bi morala biti mera pokrivanja dolga eden od glavnih dejavnikov opredelitve finančne negotovosti gospodinjstev. Vprašanja, vezana na stanovanjsko posojilo, so za gospodinjstva precej zahtevna. Anketiranje je v tem delu zato lahko pomanjkljivo oziroma vsebuje napake. Anketa je analizirana za prvih pet let in se vsako leto izboljšuje. Razlog za težave pri iskanju primerne spremenljivke za mero pokrivanja dolga je tudi relativno malo gospodinjstev, ki ima stanovanjsko posojilo.

Kot najboljši približek mere pokrivanja dolga s pričakovanim obnašanjem v enačbi se je pokazalo razmerje med začetno vrednostjo stanovanjskega posojila in dohodkom.⁵ V enačbo je vključeno v obliki kvadratne funkcije. Značilen je samo kvadratni člen. Kot kaže Slika 14 višje razmerje med vrednostjo stanovanjskega posojila in dohodkom po pričakovanjih vpliva na večjo verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena. Vpliv razmerja med vrednostjo posojila in dohodkom na odvisno spremenljivko

⁵ Mediana razmerja med posojilom in dohodkom je 1,5. Razlika med mediano in povprečjem pri tej spremenljivki kaže na obstoj ekstremnih vrednosti. Preverila sva enačbo z izključitvijo zgornjega % in zgornjih 5 % gospodinjstev z najvišjim razmerjem med posojilom in dohodkom, vendar nisva dobila boljšega rezultata. Tudi če izključiva določen odstotek izjemnih vrednosti, ostane ob pregledu osnovnih podatkov v analizi še vedno precej takih gospodinjstev z nenavadnimi vrednostmi dohodka in posojila, katera niso na skrajnem repu porazdelitve. Vpliv spremenljivke razmerje med posojilom in dohodkom na verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega problema je razmeroma majhen. V primeru upoštevanja povprečja razmerja namesto mediane se verjetnost poveča za 1 o.t. Glede na to sva pri izračunih mejnih učinkov in različnih verjetnosti upoštevala povprečje, če ni navedeno drugače.

je relativno majhen. V primeru, da se razmerje poveča iz 0 na 3, se verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena poveča za komaj 4 o.t. To kaže na problematičnost omenjene spremenljivke.

Slika 5: Verjetnost finančne negotovosti gospodinjstva glede na razmerje med začetno vrednostjo stanovanjskega posojila in dohodkom



Opomba: Verjetnosti so izračunane pri povprečnih vrednostih ostalih pojasnjevalnih spremenljivk.

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

Med spremenljivke, ki opredeljujejo **lastnosti posojila**, sva vključila **ročnost posojila** (*doba_odpl*) in **število preteklih let od najema posojila** (*leto_poso1*). Koeficienta obeh spremenljivk sta značilna šele pri 10 % tveganju, njun vpliv na odvisno spremenljivko pa je razmeroma majhen. Povečanje ročnosti posojila za 10 let poveča verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena za 5 o.t. Nasprotno povečanje števila preteklih let od najema posojila oziroma števila let odplačevanja posojila za 10 let zniža verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena za 7 o.t. Vključila sva še nepravo spremenljivko za leto 2009 (*leto_09*) in ta statistično značilno kaže, da je za gospodinjstva anketirana leta 2009 za 6 o.t. večja verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega problema kakor za gospodinjstva anketirana v ostalih treh letih. Leta 2009 so slovenska gospodinjstva že občutila posledice gospodarske krize.

Če povzameva, je izobraženost z vidika najvišjega mejnega učinka na verjetnost opredelitve težav pri odplačilu hipotekarnega dolga najpomembnejša pojasnjevalna spremenljivka. Na znižanje verjetnosti opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena vpliva za 18 o.t. Kot pomembne spremenljivke se izkažejo še brezposelnost nosilca, ali je nosilec v partnerski zvezi, število otrok v gospodinjstvu in pa leto anketiranja 2009. Starost nosilca gospodinjstva se z verjetnostjo opredelitve težav pri odplačilu

hipotekarnega dolga najboljše povezuje prek kvadratne funkcije. Med pomembnejšimi pojasnjevalnimi spremenljivkami je tudi razpoložljivi dohodek gospodinjstva (v obliki logaritma). Mera servisiranja dolga je eden od glavnih dejavnikov opredelitve finančne stiske gospodinjstev glede na teorijo in obenem ena od najbolj težavnih spremenljivk v konkretnem primeru. V model se vključuje prek kvadratne funkcije v obliki razmerja med začetno vrednostjo stanovanjskega posojila in dohodkom.

Izračunava še verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega problema za neko hipotetično, srednje stoječe mlado gospodinjstvo na začetku svoje poti. Naj gre za družino z dvema otrokoma starima do 16 let. Družina živi v 60 m² velikem stanovanju in nima potrošniškega posojila, prav tako tudi ne varčuje. Nosilec gospodinjstva je zaposlen moški z dokončano višješolsko izobrazbo, rojen v Sloveniji in star 35 let. Letni dohodek gospodinjstva je 30.000 EUR. Začetna vrednost njihovega stanovanjskega posojila je trikratnik letnega dohodka. Ročnost posojila je 15 let, od najema posojila pa sta minili dve leti. Gospodinjstvo je bilo anketirano leta 2009. Verjetnost, da to gospodinjstvo opredeli stanovanjske stroške kot veliko breme je 34 %.

Če spremeniva nosilca gospodinjstva v žensko, ki nima partnerja, se verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena poveča na 47 %. Če znižava dohodek na okoli 20.000 EUR letno, kar je zelo visok dohodek za enostarševsko družino (tretjina gospodinjstev ima nižji dohodek), se verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega problema poveča na 53 %. Podatek kaže na pričakovano ranljivost enostarševskih družin pri odplačevanju stanovanjskega posojila.

Če je nosilec gospodinjstva brezposelna oseba, ki nima dokončane višje šole, druge lastnosti pa so enake referenčnemu gospodinjstvu, se verjetnost opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega problema poveča na 71 %. Kot je bilo že ugotovljeno, je enačba problematična z vidika zelo majhne občutljivosti mere pokrivanja dolga oziroma razmerja med začetno vrednostjo posojila in dohodkom.

Sklep

Makroekonomski podatki slovenskih gospodinjstev kažejo na visoke rasti stanovanjskih posojil v času pred letom 2010, predvsem pa v obdobju pred krizo. Kljub temu ostaja agregatna zadolženost slovenskih gospodinjstev bistveno nižja od gospodinjstev evroobmočja. Povečevanje stanovanjskega dolga na še vedno relativno nizkih 5,5 % vseh anketiranih gospodinjstev potrjujejo tudi mikropodatki za proučevano obdobje od 2006 do 2009, ko se je delež gospodinjstev s hipotekarnim dolgom podvojil.

Opisna analiza mikropodatkov slovenskih gospodinjstev kaže, da se hipotekarna zadolženost povečuje predvsem pri gospodinjstvih z letnim razpoložljivim dohodkom nad

30.000 EUR oziroma pri zgornjih 30 % gospodinjstev s hipotekarnim dolgom glede na distribucijo dohodka, z mlajšimi pod 45 let, z zaposlenimi in bolj izobraženimi nosilci gospodinjstva. Podaljševanje ročnosti posojil je omogočilo nakup nepremičnine tudi srednjemu delu gospodinjstev z razpoložljivim dohodkom tik nad mediano. Ta gospodinjstva niso imela dovolj začetnega kapitala in so lahko odplačevala le omejeno mesečno anuiteto. Podatki vseeno kažejo na relativno razumno obnašanje slovenskih gospodinjstev. Do sedaj še ni prišlo do pretiranega najemanja stanovanjskih posojil v skupini gospodinjstev, ki so najbolj ranljiva (manj premožna, z nižje izobraženim ali celo nezaposlenim nosilcem). Zato se kljub zaostrenim razmeram v gospodarstvu ne pričakuje večjih zamud ali celo odpisov stanovanjskih posojil pri bankah. Zaostrene gospodarske razmere, ki se za gospodinjstva odražajo neposredno v visoki brezposelnosti in znižanju njihove kupne moči, pomembno vplivajo na znižanje potrošnje gospodinjstev in tudi njihovega varčevanja kot najpomembnejšega primarnega finančnega vira gospodarske rasti.

Iz opisne analize mikropodatkov lahko sklepava, da skupina gospodinjstev, pri kateri se dolg najbolj povečuje, zaenkrat še nima večjih težav z odplačevanjem posojila. Delež gospodinjstev, ki poročajo zamude pri odplačevanju hipotekarnih posojil, je v skupini gospodinjstev z dohodkom nad mediano najnižji, prav tako v starostni skupini nosilcev pod 45 let, v skupini gospodinjstev z zaposlenimi in bolj izobraženimi nosilci. Ranljivost okoli 14 % gospodinjstev s hipotekarnim dolgom, ki imajo v svojem razpoložljivem dohodku delež stanovanjskih stroškov vključno z glavnico in obrestmi na stanovanjsko posojilo večji od 40 %, je odvisna od prihodnjih razmer v gospodarstvu in predvsem na trgu dela. Delež stanovanjskih stroškov je višji predvsem pri gospodinjstvih z razpoložljivim dohodkom, nižjim od 20.000 EUR in pri gospodinjstvih z brezposelnimi nosilci. Gospodinjstva s temi značilnostmi določajo skupino, ki so že ali pa se lahko zelo hitro znajdejo v finančni stiski.

Ocenjeni probit model kaže, da je izobraženost najpomembnejša pojasnjevalna spremenljivka, ker ima najvišji mejni učinek na verjetnost opredelitve težav pri odplačilu hipotekarnega dolga. Višja izobraženost nosilca gospodinjstva naj bi bila tudi indikator bodočega dohodka in zato vpliva na znižanje verjetnosti opredelitve stanovanjskih stroškov kot velikega bremena za 18 o.t. Pomembna se izkaže tudi spremenljivka, ki določa zaposlenost nosilca gospodinjstva. Med kategorijalnimi pojasnjevalnimi spremenljivkami po pomenu izstopajo še ali je nosilec v partnerski zvezi, število otrok v gospodinjstvu in pa leto anketiranja 2009. Pri iskanju najbolj prave specifikacije modela se je izkazalo (tudi glede na izbrano teorijo), da se starost nosilca gospodinjstva z verjetnostjo opredelitve težav pri odplačilu hipotekarnega dolga najbolje povezuje prek kvadratne funkcije. Verjetnost opredelitve težav se poveča za 10 o.t. v starostnem obdobju nosilca gospodinjstva od 30 do 50 let. Podatek sovпада z naraščanjem deleža gospodinjstev z zamudami v posameznih starostnih kategorijah. Med pomembnejšimi pojasnjevalnimi

spremenljivkami je tudi razpoložljivi dohodek gospodinjstva (v obliki logaritma). Vpliv dohodka pa se ne izkaže tako pomemben, kot bi morda pričakovali. Povečanje dohodka gospodinjstva z 19.500 EUR na 31.900 EUR in premik iz prvih 30 % na zadnjih 30 % gospodinjstev v distribuciji glede na dohodek zniža verjetnost opredelitve težav pri odplačilu hipotekarnega dolga za 6 o.t. Veliko težav sva imela pri vključitvi najbolj ustrezne mere servisiranja dolga v model kot enega od glavnih dejavnikov opredelitve finančne stiske gospodinjstev glede na teorijo. Preverjala sva različna možna razmerja, ki bi lahko določala mero servisiranja dolga. Kot najboljše se je pokazalo razmerje med začetno vrednostjo stanovanjskega posojila in dohodkom, vendar pa je tudi pri tej spremenljivki vpliv razmerja na odvisno spremenljivko relativno majhen. Podatki kažejo, da je EU-SILC anketa za gospodinjstva relativno zahtevna, predvsem vprašanja vezana na hipotekarno posojilo. Predvidevava, da bo z leti, ko bo anketa že bolj utečena in bo dosegljivih več podatkov, tudi vpliv mere servisiranja dolga na finančno ranljivost gospodinjstev bolj izrazen.

Še enkrat naj poudariva, da v Sloveniji manjka strategija ukvarjanja s prezadolženostjo gospodinjstev na nacionalni ravni. Podatki kažejo, da določen segment gospodinjstev postaja finančno ranljivejši. Ko postane problem prezadolženosti širši, stroški prezadolženosti ne bremenijo več le prezadolženih posameznikov, temveč se širijo tudi na državo, gospodarstvo in celotno družbo.

Literatura

1. Alexander, C. (2006). Managing debt as important as managing assets. *TD Economics Special Report*. Najdeno 3. aprila 2010 na spletnem naslovu http://www.td.com/economics/special/ca0515_debt.pdf
2. Anderloni, L., Bacchiocchi, E., & Vandone, D. (2011). Household financial vulnerability: an empirical analysis. *Business and Statistics at Università degli Studi di Milano, Departmental Working Papers, 2011(02)*, 1–37.
3. Banka Slovenije. (2011). *Poročilo o finančni stabilnosti, maj 2011*. Ljubljana: Banka Slovenije.
4. Banka Slovenije. (2012a). *Baza podatkov o finančnih računih (interno gradivo)*. Ljubljana: Banka Slovenije.
5. Banka Slovenije. (2012b). *Baza podatkov o monetarnih finančnih institucijah (interno gradivo)*. Ljubljana: Banka Slovenije.
6. Banka Slovenije. (2012e). *Poslovanje bank v tekočem letu, gibanja na kapitalskem trgu in obrestne mere, december 2012*. Ljubljana: Banka Slovenije.
7. Böheim, R., & Taylor, M. P. (2000). My home was my castle: evictions and repossessions in Britain. *Journal of Housing Economics, 9*, 287–320.
8. Del Río, A., & Young, G. (2005). The impact of unsecured debt on financial distress among British households. *Banco de Espana Working Papers, 2005(0512)*, 1–33.
9. Dey, S., Djoudad, R., & Terajima, Y. (2008). A Tool for Assessing Financial Vulnerabilities in the Household Sector. *Bank of Canada Review, 2008*, 1–27.
10. Duygan-Bump, B., & Grant, C. (2008). Household debt repayment behaviour: what role do institutions play? *Economic Policy, 24(57)*, 107–140.
11. European Central Bank. (2012). *Euro Area Accounts (interno gradivo)*. Frankfurt am Main: European Central Bank.
12. European Central Bank. (b.l.). *Statistical Data Warehouse. MFIs loans, deposits and security holdings by sector*. Najdeno 20. oktobra 2012 na spletnem naslovu <http://sdw.ecb.europa.eu/browse.do?node=2116082>
13. Eurostat. (2010). *Household structure in the EU. Methodologies and working papers*. Luxembourg: Eurostat.
14. Faruqi, U. (2007). Are there significant disparities in debt burden across Canadian households? An examination of the distribution of the debt service ratio using micro data. *IFC Bulletin, 2007(26)*, 249–269.
15. Georgarakos, D., Lojschova, A., & Ward-Warmedinger, M. (2010). Mortgage indebtedness and household financial distress. *ECB Working Paper Series, 2010(1156)*, 1–57.
16. Giarda, E. (2010). Persistency of financial distress amongst Italian households: evidence from dynamic probit models. *University of Bologna, 2010(3)*, 1–37.

17. Girouard, N., Kennedy, M., & Andre, C. (2006). Has the Rise in Debt Made Households More Vulnerable? *OECD Economic Department Working Papers*, 2006(535), 1–36.
18. Gomez-Salvador, R., Lojschova, A., & Westermann T. (2011). Household Sector Borrowing in the Euro Area – A Micro Data Perspective. *ECB Occasional Paper*, 2011(125), 1–39.
19. Holló, D., & Papp, M. (2007). Assessing Household Credit Risk: Evidence from a Household Survey. *MNB Occasional Paper*, 2007(70), 1–37.
20. Keese, M. (2009). Triggers and Determinants of Severe Household Indebtedness in Germany. *SOEPpaper*, 2009(239), 1–26.
21. Kempson, E. (2008). Defining and measuring over-indebtedness: lessons from the European experience. *University of Bristol*. Najdeno 20. januarja 2010 na spletnem naslovu http://www.finmark.org.za/documents/R_Kempson.pdf
22. Magri, S. (2007). Italian households' debt: the participation to the debt market and the size of the loan. *Empirical Economics*, Springer, 33(3), 401–426.
23. Magri, S., & Pico, R. (2011). The rise of risk-based pricing of mortgage interest rates in Italy. *Journal of Banking & Finance*, 35(5), 1277–1290.
24. May, O., & Tudela, M. (2005). When is mortgage indebtedness a financial burden to British households? A dynamic probit approach. *Bank of England Working Paper*, 2005(227), 1–42.
25. Statistični urad Republike Slovenije. (2010). *Anketa o življenjskih pogojih 2010. Seznam vprašanj*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
26. Statistični urad Republike Slovenije. (2011). Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC (interno gradivo). Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
27. Statistični urad Republike Slovenije. (b.l.). *Raziskovanje o življenjskih pogojih, Slovenija. Metodološka pojasnila*. Najdeno 20. junija 2011 na spletnem naslovu http://www.stat.si/metodologija_pojasnila.asp?pod=8
28. Statistični urad Republike Slovenije. (b.l.). *SI-Stat podatkovni portal. Izdatkovna struktura BDP, Slovenija, četrletno*. Najdeno 30. septembra 2012 na spletnem naslovu http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0300230S&ti=&path=../Database/Ekonomsko/03_nacionalni_racuni/10_03002_BDP_cetrletni/&lang=2
29. Statistični urad Republike Slovenije. (b.l.). *SI-Stat podatkovni portal. Nefinančni sektorski računi, Slovenija, letno*. Najdeno 30. septembra 2012 na spletnem naslovu http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0325201S&ti=&path=../Database/Ekonomsko/03_nacionalni_racuni/20_03252_nefinancni_sek_rac/&lang=2
30. Worthington, A. C. (2006). Debt as a source of financial stress in Australian households. *International Journal of Consumer Studies*, 30(1), 2–15.
31. Yilmazer, T., & DeVaney, S. A. (2005). Household debt over the life cycle. *Financial Services Review*, 2005(14), 285–304.

Priloga

Tabela 1: Opisna statistika spremenljivk uporabljenih v modelu

	Gospodinjstva s hipotekarnim posojilom					Celotni vzorec				
	Povprečje	St. odklon	Min	Max	Število enot	Povprečje	St. odklon	Min	Max	Število enot
Odvisna spremenljivka										
breme_stanstr	0,430	0,495	0	1	1517	0,336	0,472	0	1	36457
Nefinančne spremenljivke na ravni gospodinjstva										
dru_st16	0,730	0,900	0	z	1517	0,410	0,773	0	z	36471
m2	101,569	50,279	z	z	1517	80,000	39,718	z	z	36471
potrkred_da	0,422	0,494	0	1	1517	0,351	0,477	0	1	36471
Osebnostne značilnosti nosilca gospodinjstva										
spol_z	0,465	0,499	0	1	1517	0,456	0,498	0	1	36471
star	46,243	11,518	z	z	1517	54,000	14,217	z	z	36471
partner_ne	0,159	0,366	0	1	1515	0,242	0,429	0	1	36206
drz_roj_drugo	0,133	0,340	0	1	1516	0,110	0,313	0	1	36387
izob_os	0,050	0,218	0	1	1517	0,094	0,291	0	1	36345
izob_vs	0,278	0,448	0	1	1517	0,183	0,386	0	1	36345
ekonst_brezpos	0,056	0,230	0	1	1517	0,059	0,236	0	1	36471
varc_ne	0,716	0,451	0	1	1517	0,795	0,404	0	1	36471
Finančne spremenljivke na ravni gospodinjstva										
ln_doh*	10,135	0,536	z	z	1517	9,978	0,629	z	z	36471
stanstr_doh*	0,197	0,224	z	z	1517	0,110	1,214	-	-	36471
obr_doh*	0,080	0,169	z	z	1517	-	-	-	-	-
obrok_dohodek*	0,144	0,170	z	z	1517	-	-	-	-	-
poso_doh*	1,525	2,408	z	z	1517	-	-	-	-	-
Lastnosti kredita										
doba_odpl	13,141	5,806	z	z	1517	-	-	-	-	-
leto_posol	4,709	3,957	z	z	1517	-	-	-	-	-
Neprave spremenljivke za leta										
leto_09	0,335	0,472	0	1	1517	0,255	0,436	0	1	36471

Legenda: * – namesto aritmetičnega povprečja upoštevam mediano. z – podatki so zaupni.
Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.

Tabela 2: Mejni učinki za probit analizo izračuna verjetnosti, da za slovenska gospodinjstva s stanovanjskim posojilom stanovanjski stroški predstavljajo veliko finančno breme

Spremenljivke	dy/dx	SE	z	p	Povprečna vrednost
Nefinančne spremenljivke na ravni gospodinjstva					
dru_st16	0,0695	0,0166	4,1800	0,0000	0,7252
m2	-0,0009	0,0003	-3,0700	0,0020	101,5560
potkred_da	0,0467	0,0270	1,7300	0,0840	0,4227
Osebnosti nosilca gospodinjstva					
spol_z	0,0543	0,0276	1,9700	0,0490	0,4657
star	0,0162	0,0078	2,0800	0,0370	46,2523
star2	-0,0001	0,0001	-1,8000	0,0720	2271,9700
partner_ne	0,0855	0,0410	2,0800	0,0370	0,1592
drz_roj_drugo	0,0107	0,0400	0,2700	0,7890	0,1321
izob_os	0,0431	0,0623	0,6900	0,4900	0,0502
izob_vs	-0,1831	0,0305	-6,0100	0,0000	0,2787
ekonst_brezpos	0,1207	0,0593	2,0400	0,0420	0,0561
varc_ne	0,0441	0,0294	1,5000	0,1340	0,7160
Finančne spremenljivke na ravni gospodinjstva					
ln_doh	-0,1289	0,0355	-3,6300	0,0000	10,0853
poso_doh	0,0199	0,0151	1,3200	0,1860	2,2383
poso_doh2	-0,0023	0,0010	-2,3400	0,0200	10,8134
Lastnosti kredita					
doba_odpl	0,0048	0,0027	1,8000	0,0720	13,1435
let_poso1	-0,0068	0,0037	-1,8300	0,0670	4,7147
Neprava spremenljivka za leta					
let_09	0,0616	0,0287	2,1500	0,0310	0,3349

Vir: SURS, Baza podatkov iz raziskovanja o življenjskih pogojih, anketa EU-SILC, 2011.