

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

V zbirki je izvirna različica izdajatelja.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

University
of Ljubljana
Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is a publisher's version PDF file.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Drobne, S., Grilj, T., Lisec, A. 2009. Dejavnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006. Geodetski vestnik, 53, 3: 543-560.

http://www.geodetski-vestnik.com/53/3/gv53-3_543-560.pdf

DEJAVNOST TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V OBDOBJU 2000–2006

REAL ESTATE MARKET ACTIVITY IN SLOVENIA IN 2000-2006

Samo Drobne, Tomaž Grilj, Anka Lisec

UDK: 332.7(497.4)"2000/2006"

Klasifikacija prispevka po COBISS-u: 1.01

POVZETEK

Prispevek obravnava poseben vidik razvijajočega se trga nepremičnin v Sloveniji, to je dejavnost trga nepremičnin. Slovenija nima tradicije na področju trga nepremičnin in njegovih analiz, saj je še pred dvema desetletjema imela socialistično ureditev in plansko gospodarstvo. Trg nepremičnin se je v Sloveniji začel razvijati s tranzicijo v tržno usmerjeno gospodarstvo v začetku devetdesetih let prejšnjega stoletja. Velik napredek je bilo zaznati v drugi polovici devetdesetih, ko je bil tudi opazen splošen gospodarski razvoj države. V raziskavi smo se osredotočili na analizo trga nepremičnin v obdobju 2000–2006, zaznamovanem z večjimi spremembami zakonodaje in drugih institucionalnih okvirov, ki neposredno ali posredno urejajo področje nepremičnin in pravic na nepremičninah. Na podlagi razpoložljivih tržnih podatkov, ki smo jih pridobili na Davčni upravi RS, smo proučevali razvoj trga nepremičnin v Sloveniji v obravnavanem obdobju, pri čemer smo analizirali predvsem dejavnost oziroma razvoj trga nepremičnin po statističnih regijah in vrsti nepremičnine. Rezultati kažejo splošen razvoj trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006, ko so na njegovo delovanje pomembno vplivali institucionalni oziroma pravni dejavniki.

KLJUČNE BESEDE

nepremičnina, zemljišče, trg nepremičnin, statistika nepremičnin, statistična regija, Slovenija

ABSTRACT

This paper examines a particular aspect of Slovenian real estate market that is still developing –real estate market activity. Only two decades ago, Slovenia still had a socialist, planned economy, so there is a lack of tradition in the fields of both the real estate market and analysis of that market. The former only started to develop with the transition to the market-oriented economy in the beginning of the 1990s. Significant progress was observed in the second half of the 1990s, due to the favourable economic development of the country. In our research, we focused on the real estate market development in the 2000-2006 period, which was marked by major changes in legislation and other institutional backgrounds, directly or indirectly referring to the field of real estate and real property. The development of the real estate market in Slovenia was examined for a given period on the basis of the available market data, which have been acquired from the Tax Administration of the Republic of Slovenia; the real estate market activity development is analysed by statistical regions and types of real estate. The results show general developments in the Slovenian real estate market for the given period and, in particular, the influence of institutional and legal factors on real estate market activity.

KEY WORDS

real estate, land, real-estate market, real-estate statistics, statistical region, Slovenia

1 UVOD

Znano je, da trg nepremičnin pomembno prispeva h konkurenčnosti naprednih gospodarstev. Učinkovit trg nepremičnin zahteva jasno opredelitev trga in učinkovito administracijo pravic na nepremičninah, minimalne omejitve lastninske pravice, ki so sicer v skladu s potrebami javnega dobrega, enostaven in poceni prenos pravic na nepremičninah, popolno preglednost trga ter razpoložljivost kapitala in posojil (ACE, 1999). V številnih študijah so tako analizirane določbene, administrativne in pravne lastnosti trgov nepremičnin. V zadnjem obdobju je bilo veliko pozornosti namenjene transakcijskim in katastrskim postopkom (glej Šumrada, 2006; Zevenbergen in sod., 2007; Liseč in sod., 2007, 2008). Spremljanje in analize trgov nepremičnin so postali izredno pomembni v vsakem tržnem gospodarstvu, predvsem da bi tako omogočili preglednost trga, učinkovitost institucij in torej prispevali k učinkovitosti trga nepremičnin. Analize trga nepremičnin so poleg tega podlaga za številne odločitve – tako v zasebnem kot javnem sektorju –, ki se nanašajo na upravljanje in razvoj nepremičnin (Schmitz in Brett, 2004).

Slovenija podobno kot druge države srednje in vzhodne Evrope nima tradicije na področju trga nepremičnin in njegovih analiz, saj je trg nepremičnin zaznamovalo nekdanje plansko gospodarstvo. V zgodnjih devetdesetih letih preteklega so v Sloveniji nastopile velike spremembe v politični in družbeno-gospodarski ideologiji. Tako imenovana doba tranzicije se pogosto omenja kot doba gospodarske tranzicije, ko je nekdanje plansko gospodarstvo postopoma prešlo v tržno gospodarstvo. Na področju nepremičnin je bilo to obdobje ponovnega vzpostavljanja pravnih podlag, ki zagotavljajo zasebno lastnino, in vračanja nepravilno odvzete lastnine oziroma dodeljevanja primernih odškodnin (denacionalizacija). Zaradi relativno pozne liberalizacije trga in drugih družbeno-gospodarskih vzrokov se je v prvem desetletju tržnega gospodarstva trg nepremičnin v Sloveniji razvijal počasneje kot v drugih postsocialističnih državah srednje in vzhodne Evrope (glej ACE, 1999). Položaj se je precej spremenil z odločitvijo Slovenije, da se približa mednarodnim povezavam, kamor sodi tudi Evropska unija (EU). Eden izmed ključnih pogojev EU za pridružitve držav srednje in vzhodne Evrope, tudi Slovenije, je bil vzpostavitev odprtega tržnega gospodarstva. To je narekovalo sprejetje oziroma spremembe vrste zakonov in določil ter vzpostavitev ustreznih institucij. Med osnovne naloge je tako spadala tudi privatizacija zemljišč (zasebna lastnina) in vzpostavitev učinkovitega trga nepremičnin. EU in številne druge države ali mednarodne organizacije so v ta namen od leta 1992 državam srednje in vzhodne Evrope zagotovile pomembne vire v podporo zemljiški administraciji, predvsem za projekte zemljiškega katastra (Bogaerts in sod., 2002). V Sloveniji so spremembe zakonodaje spremljale institucionalne spremembe na področju zemljiške administracije, posodobitev tehnične infrastrukture in uvajanje tržnega vrednotenja nepremičnin. V preteklem desetletju je bil trg nepremičnin v Sloveniji zaznamovan s številnimi zakonskimi spremembami, skupaj z novo zakonodajo na področju prostorskega planiranja, gradnje objektov, evidentiranja in registracije nepremičnin ipd.

Kot so izpostavili že Adair in sod. (2005), spadajo med ključne dejavnike pri razvoju trga zemljišč in nepremičnin, časovno ustrežni in kakovostni tržni podatki ter možnost njihove pravilne predstavitve oziroma razlage. Tako moramo v Sloveniji izpostaviti Projekt posodobitve evidentiranja nepremičnin, ki ga je koordinirala Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS)

in se je uradno končal leta 2005. Cilj projekta je bil predvsem povečati zmogljivost in učinkovitost sistema nepremičninske administracije z izboljšanjem sistema registracije, z dopolnitvijo pravnega okvira transakcij nepremičnin, z vzpostavitvijo sistema spremljanja rabe kmetijskih zemljišč, kar je bil tudi eden od pogojev EU pri vstopnih pogajanjih, ter z razvojem in preskušanjem sistema za tržno vrednotenje nepremičnin (World Bank, 2005). Čeprav je ostala na tem področju še vrsta nerešenih težav, kot so kakovost podatkov in uvedba davka na nepremičnine, lahko sklenemo, da je slovenski trg nepremičnin v preteklem desetletju zaznamoval pomemben premik k boljši preglednosti. K temu so pomembno prispevale akademske institucije, raziskovalne organizacije, statistična služba, posredniki, svetovalci, banke in tudi svetovni splet z delnimi objavami podatkov o trgu nepremičnin. Na podlagi Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (2006) je bil pri GURS ustanovljen Urad za množično vrednotenje nepremičnin, ki je med drugim odgovoren za zagotavljanje javno dostopnih podatkov o trgu nepremičnin (Evidenca trga nepremičnin). Od leta 2007 GURS spremlja trg nepremičnin in objavlja četrtletna ter letna poročila o dogajanju na slovenskem nepremičninskem trgu. Kot ugotavlja GURS, je za Slovenijo značilen zelo neenakomeren družbeno-gospodarski razvoj različnih območij, kar se odraža tudi na trgu nepremičnin. Tako se srečujemo z zelo velikimi razlikami med regionalnimi trgi, med lokalnimi trgi in celo znotraj njih. Medtem ko lahko v večjih urbanih središčih že govorimo o relativni razvitosti trga nepremičnin, je tržna dejavnost na nekaterih drugih območjih še vedno nizka. Razvitost trga nepremičnin se dodatno razlikuje tudi po vrstah nepremičnin (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007, 2008; Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008, 2009). Na splošno je slovenski trg nepremičnin v obdobju 2005–2007 zaznamoval stalen razvoj in povečanje števila transakcij nepremičnin, medtem ko je leto 2008 že zaznamoval upad števila transakcij nepremičnin, kar je zaradi svetovne finančne in gospodarske krize značilno tudi za druge države.

Manj je znano o razvoju trga nepremičnin v Sloveniji v prvih letih novega tisočletja, ko je bilo v naši državi obdobje sprememb zakonodajnega okvira za transakcije nepremičnin in hkrati obdobje ugodnega gospodarskega razvoja. Leta 2004 je Slovenija postala tudi članica Evropske unije. Osnovni namen naše raziskave je bil analizirati vpliv navedenih dejavnikov na slovenski trg nepremičnin. Analizirali smo delovanje trga nepremičnin v obdobju 2000–2006, in sicer v povezavi s takratnimi družbeno-gospodarskimi razmerami in vstopom Slovenije v EU, ter proučili vpliv sprememb zakonodaje na področju transakcij nepremičnin.

2 METODOLOGIJA IN GRADIVA

2.1 Podatki o trgu nepremičnin

Pri analizi dejavnosti trga nepremičnin smo izhajali predvsem iz podatkov Davčne uprave Republike Slovenije (DURS, 2008), ki je za obravnavano obdobje (2000–2006) vzdrževala najbolj popolne podatke o slovenskem trgu nepremičnin. Na podlagi Zakona o davčnem postopku (1996) mora Davčna uprava Republike Slovenije namreč od leta 1999 voditi evidenco o transakcijah nepremičnin za namene odmere davka na promet nepremičnin. Opisni podatki evidence so tako predvsem namenjeni odmeri in nadzoru davka na promet nepremičnin. V evidenci davčne uprave

so zabeleženi podatki o pretežnem številu transakcij z nepremičninami; izjema so transakcije, ki niso predmet davka na promet nepremičnin, kot so novogradnje, ki so predmet davka na dodano vrednost (DDV). Za zbiranje in vzdrževanje podatkov o transakcijah nepremičnin so zadolženi davčni uradi, ki podatke zbirajo na podlagi predpisanega obrazca napovedi za odmero davka na promet nepremičnin. Plačilo davka na promet nepremičnin je pogoj za registracijo novega lastnika, ki zagotavlja pravno varnost nosilcu pravice na nepremičnini (glej Lisec in sod., 2007). Kljub nekaterim manjkajočim opisnim podatkom je bila navedena zbirka podatkov najbolj celovita evidenca o transakcijah nepremičnin v Sloveniji do leta 2007, ko je bila pri Geodetski upravi Republike Slovenije vzpostavljena nova zbirka podatkov (Evidenca trga nepremičnin). Davčna uprava sicer še naprej vodi podatkovno bazo o transakcijah nepremičnin za namen odmere davka na promet nepremičnin, vendar se je obrazec napovedi za odmero davka na promet nepremičnin nekoliko spremenil.¹

Podatkovna baza o transakcijah nepremičnin pri davčni upravi loči dve osnovni skupini nepremičnin (DURS, 2008): (a) zemljišča in (b) gradbene objekte. Skupina zemljišča se deli na podskupine: (a1) stavbna zemljišča (ki so lahko komunalno opremljena, komunalno neopremljena, funkcionalna zemljišča) ali pa (a2) kmetijska (skupaj z gozdnimi) zemljišča. Razred gradbenih objektov se deli na naslednje podrazrede: (b1) poslovni prostori, (b2) stanovanja, (b3) stanovanjske hiše, (b4) garaže, (b5) vikendi, (b6) objekti z zemljišči in (b7) ostalo.

Za potrebe analize smo za obdobje 2000–2006 na davčni upravi pridobili podatke o 283.829 transakcijah nepremičnin; pri tem so bili podatki o 1158 transakcijah neuporabni (nepopolni ali nedvoumno napačni), zato smo jih izločili iz nadaljnje analize. V analizo smo tako vključili podatke o 282.671 transakcijah nepremičnin. Takšna baza podatkov je izredno obsežna, kar je še otežilo uporabo ročnih metod za pripravo in analizo podatkov.² Poleg obsežnih podatkov o transakcijah nepremičnin smo za analizo dejavnosti trga nepremičnin uporabili izbrane družbeno-gospodarske podatke, ki smo jih večinoma pridobili od Statističnega urada Republike Slovenije (SURS, 2009), in prostorske podatke o mejah administrativnih enot, ki smo jih pridobili od Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS, 2008).

2.2 Prostorska enota analize

Osnovna prostorska enota pričujoče analize dejavnosti trga nepremičnin je območje, ki predstavlja slovensko lokalno administrativno enoto (občino).³ Zdaj (v letu 2009) je v Sloveniji 210 občin, naša analiza pa temelji na stanju z začetka analiziranega obdobja, to je iz leta 2000, ko je bilo v Sloveniji 192 občin. V letu 2002 je sicer nastopilo nekaj sprememb v lokalnih administrativnih

¹ Odredba o obrazcu za odmero davka na promet nepremičnin je bila objavljena v Uradnem listu Republike Slovenije leta 1999 (15. 4. 1999, št. 26). Novi Zakon o davčnem postopku (2006) je s 1. I. 2007 uvedel nov obrazec napovedi za odmero davka na promet nepremičnin z nekaj novimi opisnimi podatki.

² Klemenc (2005) je analiziral podatkovno bazo o transakcijah nepremičnin davčne uprave z metodo rudarjenja podatkov. Na podlagi približno 100.000 podatkov za obdobje 1999–2002 je odkril nekatera splošna in posebna povezovalna pravila med transakcijsko ceno in opisnimi podatki nepremičnine.

³ Občina (na višji ravni statistična regija) kot osnovna prostorska enota analize trga nepremičnin je pomembna, ker omogoča povezavo na druge statistične podatke.

enotah (občinah); z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (2002) so bile namreč nekatere občine preimenovane, nekaj pa jih je bilo ustanovljeno na novo. Ker je bil cilj naše naloge tudi primerjava dejavnosti slovenskega trga nepremičnin v občinah po posameznih letih, smo analizo delovanja trga nepremičnin v obdobju 2000–2006 izvedli na podlagi stanja občin iz leta 2000. V nasprotnem primeru bi se pojavile težave pri primerjavi dejavnosti trga nepremičnin po letih na ravni občin.

Za boljši pregled nad razvojem trga nepremičnin v Sloveniji smo dodatno analizirali dejavnost trga nepremičnin na ravni dvanajstih statističnih regij, ki ustrezajo Eurostatovim (statistični urad Evropske komisije) prostorskim enotam NUTS 3 (angl. Nomenclature of Territorial Units for Statistics at the Statistical Office of the European Communities). Prostorska opredelitev podatkov o transakcijah nepremičnin na občino natančno je zadostovala za namen naše študije.

2.3 Analizirano obdobje

Delovanje trga nepremičnin v Sloveniji smo analizirali za obdobje 2000–2006, ko je opazen razvoj nepremičninskega trga oziroma je rast števila nepremičninskih transakcij. Razvoj slovenskega trga nepremičnin v obravnavanem obdobju se je prekrival z ugodnim gospodarskim razvojem, razvojem proizvodnje, zmanjšanjem brezposelnosti, relativno nizko inflacijo in višanjem življenjskega standarda, ki je bil posledica teh ugodnih razmer. Na samo dejavnost trga nepremičnin bi lahko pomembno vplivale tudi številne spremembe zakonodaje, ki se nanašajo nanj. Dodatno je vstop Slovenije v Evropsko unijo leta 2004 na slovenski trg nepremičnin prinesel na eni strani veliko negotovosti, na drugi strani pa veliko pričakovanj. Prav tako je na nepremičninski trg vplivala napredujoča gradnja slovenskega avtocestnega križa in druge pomembne infrastrukture, ki je prispevala k izboljšanju dostopnosti do večjih oskrbovalnih središč (glej Lisec in Drobne, 2007; Drobne in sod., 2008; Lisec in sod., 2008). V naši raziskavi smo analizirali vpliv navedenih dejavnikov na delovanje trga nepremičnin. Pri tem smo izpostavili predvsem povezanost med gospodarsko rastjo (bruto domači proizvod) in dejavnostjo trga nepremičnin, vpliv pridružitve Slovenije k Evropski uniji na dejavnost trga nepremičnin ter vpliv zakonodajnih sprememb na trg nepremičnin.

Leto 2000, kot prvo leto analiziranega obdobja, je bilo izbrano predvsem zaradi omejenih podatkov o transakcijah nepremičnin pred tem letom. Podatkovna baza o transakcijah nepremičnin pri davčni upravi je bila vzpostavljena že leta 1999, vendar je veliko zapisov v podatkovni bazi za to leto nepravilnih ali nepopolnih. Leto 2006, kot zgornje mejno leto analize, pa je bilo izbrano zaradi več razlogov. Vzpostavitev nove Evidence trga nepremičnin (ETN) pri Geodetski upravi Republike Slovenije v letu 2007 je namreč pomemben korak k boljši preglednosti trga nepremičnin, ki je namenjena sistematičnemu zbiranju podatkov o trgu nepremičnin v Sloveniji (zakon poleg davčne uprave zavezuje tudi notarje, nepremičninske posrednike, upravne enote in občine, da posredujejo podatke o končanih transakcijah nepremičnin geodetski upravi). Poleg tega je Slovenija v letu 2007 uvedla novo valuto (evro), ki je prinesla novo razsežnost v gospodarsko okolje. Še en pomemben razlog za omejitev obdobja študije je ustanovitev novih občin v letu 2006, kar otežuje primerjavo dejavnosti trga nepremičnin po letih na ravni občin.

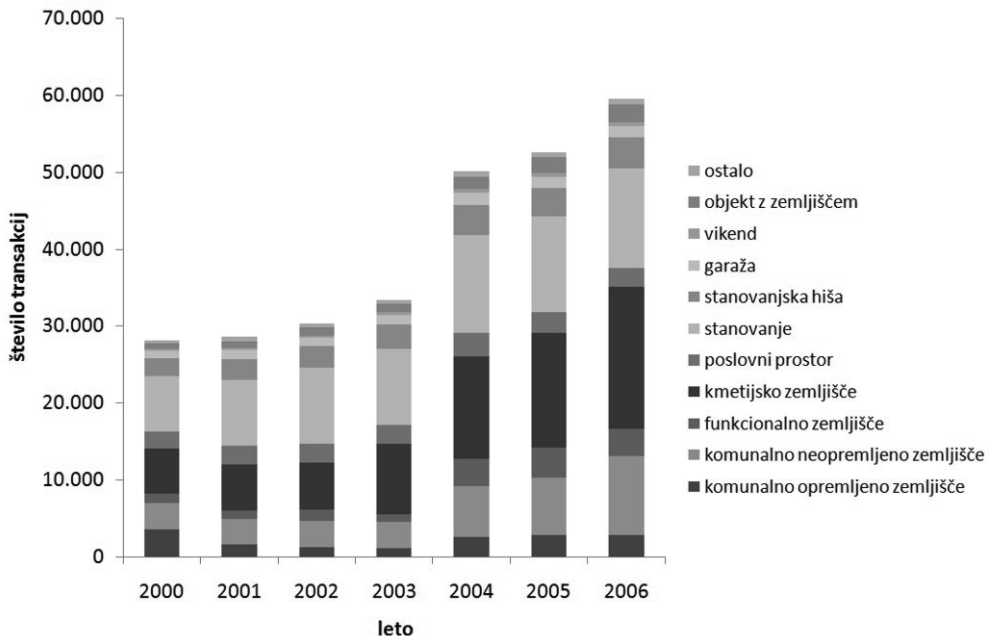
3 REZULTATI IN RAZPRAVA

3.1 Trg nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006

Po podatkih o transakcijah nepremičnin, ki smo jih pridobili od davčne uprave, je bilo v obdobju 2000–2006 v Sloveniji opravljenih 283.829 transakcij nepremičnin. Zaradi neuporabnosti nekaterih pomanjkljivih zapisov o transakcijah nepremičnin smo v analizo dejavnosti trga

Vrsta nepremičnine	skupaj	leto						
		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
skupaj	282.671	28.107	28.586	30.357	33.357	50.105	52.593	59.566
komunalno opremljeno zemljišče	15.990	3571	1616	1317	1177	2652	2857	2800
komunalno neopremljeno zemljišče	37.864	3464	3262	3427	3336	6578	7507	10.290
funkcionalno zemljišče	15.769	1176	1150	1447	1053	3492	3912	3539
kmetijsko zemljišče	73.610	5861	5936	6026	9133	13.402	14.812	18.440
poslovni prostor	17.868	2202	2448	2520	2493	2967	2719	2519
stanovanje	73.819	7287	8579	9879	9838	12.736	12.517	12.983
stanovanjska hiša	22.680	2264	2723	2813	3206	3958	3683	4033
garaža	8917	947	1204	1103	1253	1528	1456	1426
vikend	2559	247	280	279	342	495	467	449
objekt z zemljiščem	9684	734	849	1105	1098	1556	2024	2318
ostalo	3911	354	539	441	428	741	639	769

Preglednica 1: Dejavnost trga nepremičnin (število transakcij) po letih in po obravnavanih vrstah nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006.



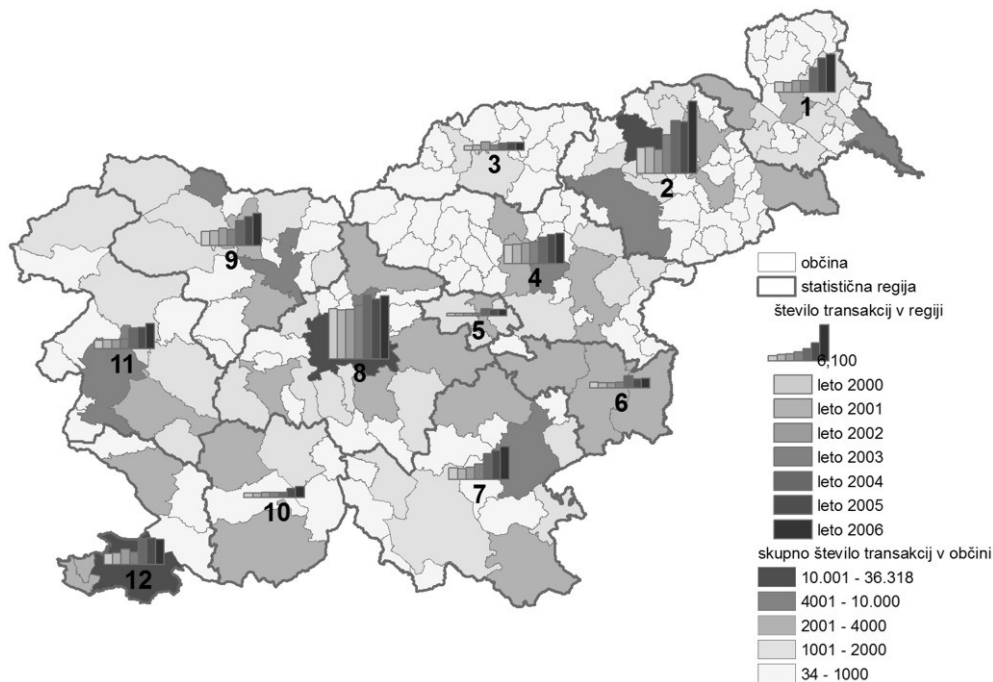
Slika 1: Dejavnost trga nepremičnin (število transakcij) po letih in po obravnavanih vrstah nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006

nepremičnin vključili le podatke o 282.671 zapisih (transakcij nepremičnin). V preglednici 1 in na sliki 1 je prikazano število transakcij nepremičnin po obravnavanih vrstah nepremičnin, kot so ločene v podatkovni bazi davčne uprave, in po letih v Sloveniji v obdobju 2000–2006.

Iz preglednice 1 in s slike 1 je razvidno stalno povečevanje dejavnosti trga nepremičnin (naraščanje števila transakcij) v Sloveniji v analiziranem obdobju. Skupno letno število vseh transakcij nepremičnin se je v šestih letih povečalo za 2,12-krat. Največjo spremembo v dejavnosti trga nepremičnin je zaznali na trgu objektov z zemljišči (število transakcij v letu 2000 se je v letu 2006 povečalo za 3,16-krat) in kmetijskih zemljišč (število transakcij v letu 2000 se je v letu 2006 povečalo za 3,15-krat), medtem ko je bilo najmanj sprememb zaznani na trgu komunalno opremljenih zemljišč. V obdobju 2000–2006 so na trgu nepremičnin prevladovali transakcije stanovanj (26,1 %) in kmetijskih zemljišč (26,0 %). Po dejavnosti je v analiziranem obdobju sledil trg komunalno neopremljenih zemljišč (13,4 %), stanovanjskih hiš (8,0 %), poslovnih prostorov (6,3 %), komunalno opremljenih zemljišč (5,7 %), funkcionalnih zemljišč (5,6 %), objektov z zemljišči (3,4 %), ostalih analiziranih nepremičnin (1,4 %) in vikendov (0,9 %). Na sliki 1 opazimo tudi nenadno povečanje dejavnosti trga nepremičnin (število transakcij nepremičnin) v letu 2004. Vzrok za tako očiten skok v številu transakcij nepremičnin bomo predstavili v poglavju 3.4, kjer analiziramo vpliv zakonodaje (spremembe zakonodaje) na dejavnost trga nepremičnin.

Podrobna analiza časovne vrste dejavnosti trga nepremičnin po vrstah nepremičnin po podatkih davčne uprave pokaže, da je v analiziranem obdobju od leta 2000 do 2006 najhitreje naraščalo število transakcij kmetijskih zemljišč. Če se osredotočimo na večanje dejavnosti trga, ugotovimo, da so kmetijskim zemljiščem sledila komunalno neopremljena zemljišča, funkcionalna zemljišča in komunalno opremljena zemljišča. Iz podrobne primerjave razvoja trga nepremičnin za gradbene objekte pa se da ugotoviti, da je v analiziranem obdobju najhitreje naraščalo število transakcij s stanovanji, sledijo transakcije s hišami, tem pa v sosledju transakcije objektov z zemljišči, transakcije garaž, transakcije poslovnih prostorov in transakcije vikendov, na zadnjem mestu pa se kaže delovanje trga ostalih nepremičnin.

Pregled delovanja trga nepremičnin po občinah v obravnavanem obdobju pokaže, da so po številu transakcij nepremičnin izstopale predvsem občine s pomembnejšimi občinskimi središči, kot sta Ljubljana (36.318 transakcij oziroma 12,8 % vseh transakcij v Sloveniji) in Maribor (19.973 transakcij oziroma 7,0 %). Občinama Ljubljana in Maribor s največjima urbanima središčema v Sloveniji sledijo občine Koper (10.085 transakcij oziroma 3,6 %), Novo mesto (7285 transakcij oziroma 2,6 %), Celje (6285 transakcij oziroma 2,2 %), Kranj (5250 transakcij oziroma 1,8 %), Nova Gorica (4480 transakcij oziroma 1,6 %), Domžale (4424 transakcij oziroma 1,6 %), Lendava (4356 transakcij oziroma 1,5 %), Slovenska Bistrica (4337 transakcij oziroma 1,5 %), Jesenice (4260 transakcij oziroma 1,5 %), Piran (3980 transakcij oziroma 1,4 %), Krško (3705 transakcij oziroma 1,3 %), Trebnje (3266 transakcij oziroma 1,2 %), Ajdovščina (3235 transakcij oziroma 1,1 %), Brežice (3233 transakcij oziroma 1,1 %), Radovljica (3081 transakcij oziroma 1,1 %), Ormož (3070 transakcij oziroma 1,1 %), Velenje (3014 transakcij oziroma 1,1 %), Litija (2871 transakcij oziroma 1,0 %), Ptuj (2797 transakcij oziroma 1,0 %), Murska Sobota (2738 transakcij oziroma 1,0 %). Druge občine so imele v obdobju 2000–2006 manj kot 1 % vseh transakcij



Slika 2: Število transakcij nepremičnin po občinah Slovenije in število transakcij nepremičnin po letih v statističnih regijah v obdobju 2000–2006 (šifre statističnih regij so razložene v preglednici 2).

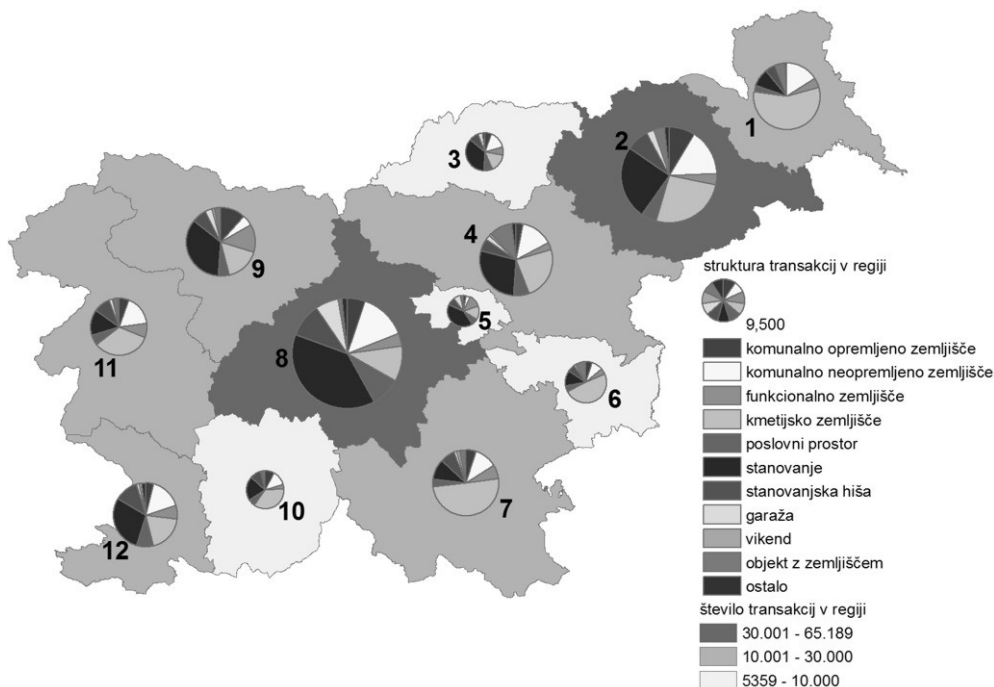
nepremičnin v Sloveniji. Na sliki 2 je prikazana dejavnost trga nepremičnin po občinah; dodatno je prikazano število transakcij nepremičnin po letih za obdobje 2000–2006 po statističnih regijah.

Če predpostavimo, da obstaja povezava med številom prebivalstva in dejavnostjo trga nepremičnin, je bilo pričakovano nadpovprečno veliko transakcij nepremičnin v obravnavanem obdobju v občinah Ljubljana in Maribor. Posebej zanimive s tega vidika so nekatere občine z relativno malo prebivalci, ki pa so imele v obravnavanem obdobju veliko transakcij nepremičnin (npr. Lendava). Pri podrobnem pregledu dejavnosti trga nepremičnin po vrstah nepremičnin smo ugotovili, da so v Lendavi, kot izstopajoči občini po številu transakcij nepremičnin na prebivalca, na trgu nepremičnin v analiziranem obdobju prevladovala transakcije kmetijskih zemljišč.

V nadaljevanju smo analizirali dejavnost trga nepremičnin po letih v obdobju 2000–2006. V nekaterih občinah se je v zaporednih letih število transakcij nepremičnin povečala tudi za več kot desetkrat. V tem primeru se pojavi vprašanje in potreba po nadaljnji raziskavi, če želimo razumeti dogajanje na trgu nepremičnin – kaj je vzrok za tako povečanje? V neki takšni analizi (Lisec in Drobne, 2007; Drobne in sod., 2008; Lisec in sod., 2008) je bil analiziran vpliv gradnje avtocestnega križa v Sloveniji na dejavnost trga nepremičnin. Na sliki 2 je prikazana časovna vrsta skupnega števila transakcij nepremičnin po statističnih regijah Slovenije v obdobju 2000–2006. Podrobna analiza regresijskih koeficientov naraščanja števila transakcij v statistični regiji po analiziranih letih je pokazala, da je očitno najhitreje naraščalo število transakcij nepremičnin v vzhodnem delu države, predvsem v podravski in pomurski statistični regiji. Sledijo jugovzhodna

Šifra regije	ime regije	skupaj	komunalno opremljeno zemljišče	komunalno neopremljeno zemljišče	funkcionalno zemljišče	kmetijsko zemljišče	poslovni prostor	stanovanje	stanovanjska hiša	garaža	vikend	objekt z zemljiščem	ostalo
	<i>Slovenija</i>	<i>282.671</i>	<i>15.987</i>	<i>37.860</i>	<i>15.763</i>	<i>73.594</i>	<i>17.867</i>	<i>73.808</i>	<i>22.680</i>	<i>8916</i>	<i>2559</i>	<i>9683</i>	<i>3954</i>
1	pomurska	23.428	186	3608	1089	13.019	709	1960	1141	112	185	1186	233
2	podravska	49.063	4293	7679	1775	12.818	2599	12.100	3727	1283	240	1747	802
3	koroška	7574	420	1125	521	1152	596	2601	610	321	65	36	127
4	savinjska	28.018	793	4032	943	6588	1980	7750	1536	647	286	2924	539
5	zasavska	5359	150	222	668	741	351	2178	422	376	33	172	46
6	spodnjeposavska	9073	436	818	396	4417	386	1091	498	74	176	747	34
7	jugovzhodna Slovenija	23.254	1132	2582	1580	11.525	851	2352	1680	251	400	697	204
8	osrednjeslovenska	65.189	3364	9044	2339	6777	5754	24.951	6401	4371	352	719	1117
9	gorenjska	25.126	2871	1304	3230	4063	1299	8531	1738	841	281	767	201
10	notranjsko-kraška	7542	570	936	288	2650	490	1534	692	88	42	201	51
11	goriška	17.283	941	2993	1424	5766	1018	2502	1695	270	174	316	184
12	obalno-kraška	21.762	831	3517	1510	4078	1834	6258	2540	282	325	171	416

Preglednica 2: Število transakcij nepremičnin v statističnih regijah po vrsti nepremičnine v Sloveniji v obdobju 2000–2006



Slika 3: Število transakcij nepremičnin v statističnih regijah po vrsti nepremičnine v Sloveniji v obdobju 2000–2006 (šifre statističnih regij so razložene v preglednici 2)

Slovenija, gorenjska, goriška, obalno-kraška, osrednjeslovenska, savinjska, notranjsko-kraška, spodnjeposavska, zasavska in koroška statistična regija. V preglednici 2 je podana dejavnost trga nepremičnin po statističnih regijah in vrsti nepremičnine v analiziranem obdobju.

Iz preglednice 2 in s slike 3 je mogoče ugotoviti, da je po dejavnosti trga nepremičnin (število transakcij nepremičnin) prevladovala osrednjeslovenska regija s 23,1-odstotnim deležem vseh transakcij nepremičnin v Sloveniji, sledile so ji podravska (17,4 %), savinjska (9,9 %), gorenjska (8,9 %), pomurska (8,3 %) regija, jugovzhodna Slovenija (8,2 %), obalno-kraška (7,7 %), goriška (6,1 %), spodnjeposavska (3,2 %), koroška (2,7 %) in zasavska statistična regija, v kateri je bilo izvršenih le 1,9 % vseh transakcij z nepremičninami. Če pri dejavnosti trga nepremičnin upoštevamo število prebivalcev v statistični regiji, je bila dejavnost trga nepremičnin na prebivalca najvišja v obalno-kraški regiji, ki ji sledijo pomurska regija, jugovzhodna Slovenija, podravska, notranjsko-kraška, goriška, spodnjeposavska, osrednjeslovenska, gorenjska, zasavska, savinjska in koroška statistična regija.

Analiza delovanja trga nepremičnin po vrstah nepremičnin pokaže, da je bilo v obdobju 2000–2006 v številnih statističnih regijah Slovenije daleč največ transakcij izvedenih s kmetijskimi zemljišči: to velja za pomursko, podravske, spodnjeposavsko regijo, jugovzhodno Slovenijo, notranjsko-kraško in goriško statistično regijo. V drugih statističnih regijah se je v splošnem izvedlo največ transakcij s stanovanji oziroma s komunalno neopremljenimi zemljišči. V pomurski statistični regiji je izstopal trg kmetijskih zemljišč (55,6 % vseh transakcij v regiji), sledila pa sta mu trg komunalno neopremljenih zemljišč (15,4 %) in trg stanovanj (8,4 %); v podravski statistični regiji sta očitno izstopala trg kmetijskih zemljišč (26,1 %) in trg stanovanj (24,7 %), sledil pa je trg komunalno neopremljenih zemljišč (15,7 %); v koroški statistični regiji je prevladoval trg stanovanj (34,3 %), medtem ko sta bili dejavnosti trga kmetijskih zemljišč (15,2 %) in trga komunalno neopremljenih zemljišč (14,9 %) primerljivi; v savinjski regiji je trgu stanovanj (27,7 %) in trgu kmetijskih zemljišč (23,5 %) sledil trg komunalno neopremljenih zemljišč (14,4 %); v zasavski statistični regiji je bil na prvem mestu trg stanovanj (40,6 %), medtem ko je bilo očitno manj transakcij na trgu kmetijskih zemljišč (13,8 %) in trgu funkcionalnih zemljišč (12,5 %); v spodnjeposavski statistični regiji je prevladoval trg kmetijskih zemljišč (48,7 %), sledita pa mu trg stanovanj (12,0 %) in trg komunalno neopremljenih zemljišč (9 %); podobno je bilo v jugovzhodni Sloveniji, kjer so prevladovala transakcije kmetijskih zemljišč (49,6 %), sledita pa mu trg komunalno neopremljenih zemljišč (11,1 %) in trg stanovanj (10,1 %); v osrednjeslovenski statistični regiji je močno izstopala dejavnost trga stanovanj (38,3 %), medtem ko sta bila trg funkcionalnih zemljišč (13,9 %) in trg kmetijskih zemljišč (10,4 %) manj dejavna; transakcije stanovanj so prevladovali tudi v gorenjski statistični regiji (34,0 %), sledijo pa kmetijska zemljišča (16,2 %) in funkcionalna zemljišča (12,9 %); v notranjsko-kraški regiji je bil najbolj dejaven trg kmetijskih zemljišč (35,1 %), sledita trg stanovanj (20,3 %) in trg komunalno neopremljenih zemljišč (12,4 %); podobno velja za goriško regijo, kjer je izstopal trg kmetijskih zemljišč (33,4 %), sledita trg komunalno neopremljenih zemljišč (17,3 %) in trg stanovanj (14,5 %); v obalno-kraški regiji so trg stanovanj (28,8 %), trg kmetijskih zemljišč (18,7 %) in trg komunalno neopremljenih zemljišč (16,2 %) najbolj dejavni trgi nepremičnin v obravnavanem obdobju.

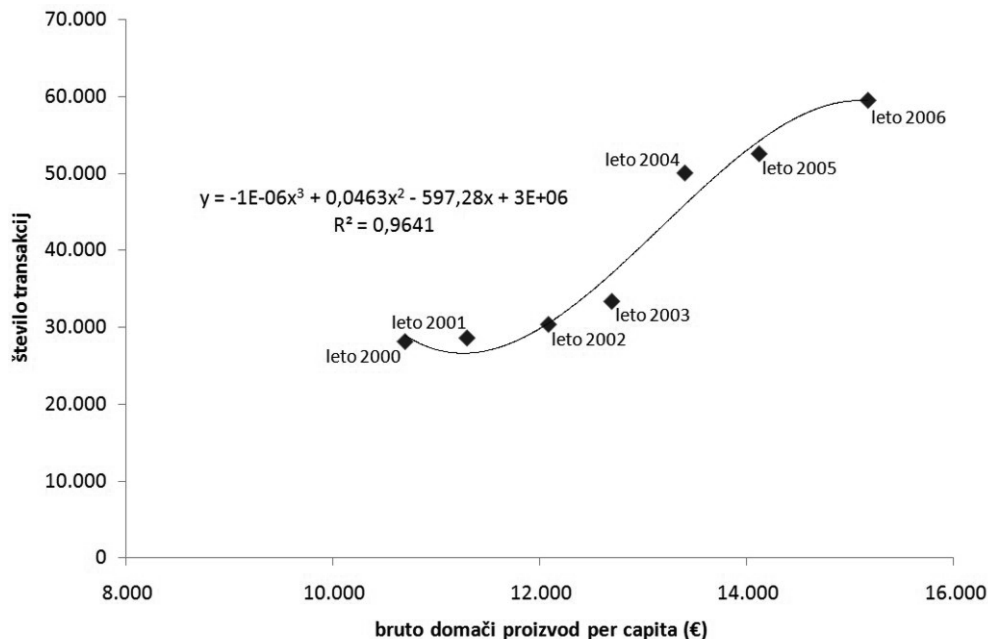
Analiza transakcij nepremičnin po načinu pridobitve nepremičnine pokaže, da je bilo v obdobju 2000–2006 v Sloveniji pričakovano največ kupoprodaj nepremičnin (119.390 oziroma 42,2 % vseh transakcij po podatkih davčne uprave), sledijo dedovanje (80.014 oziroma 28,3 %), drugi načini pridobitve (31.878 oziroma 11,3 %), pridobitev z darilno pogodbo (27.161 oziroma 9,6 %), razlastitev (4318 oziroma 1,5 %), pridobitev nove gradnje (4291 oziroma 1,5 %), menjava nepremičnine (2435 oziroma 0,9 %) ter denacionalizacija (1484 oziroma 0,5 %). Tu velja izpostaviti nepopolnost zapisov podatkov, saj kar 11.700 vnosov v bazo transakcij nepremičnin (4,1 %) nima podatka o načinu pridobitve. Podrobna analiza po načinu pridobitve je pokazala, da so vsi različni načini pridobitve nepremičnine sledili splošnemu trendu rasti transakcij nepremičnin po letih.

3.2 Vpliv družbeno-gospodarskih in makroekonomskih razmer na dejavnost trga nepremičnin

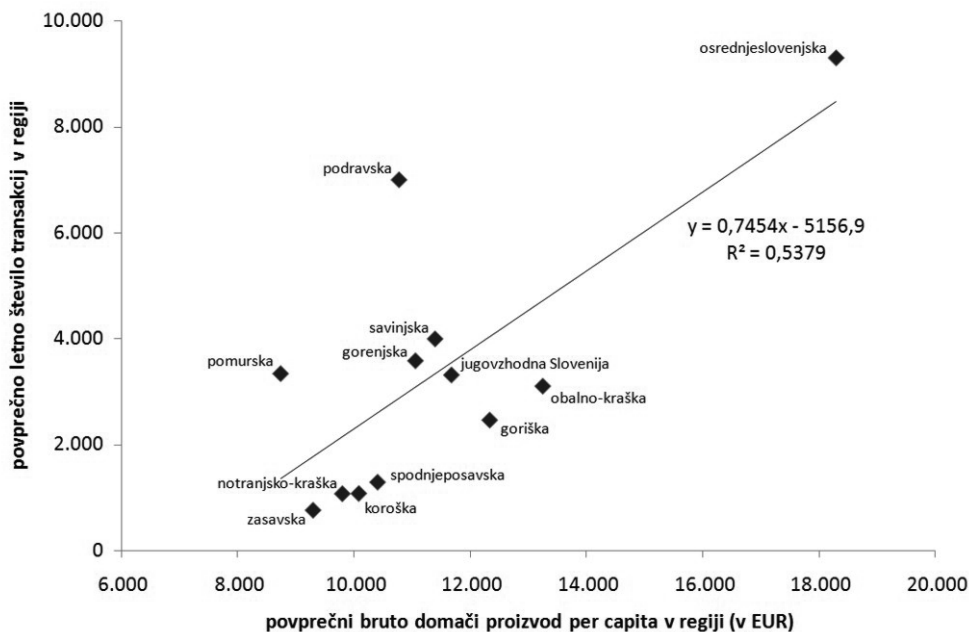
V obdobju 2000–2006 je v Sloveniji na trg nepremičnin zagotovo vplivalo ugodno družbeno-gospodarsko in makroekonomsko okolje, ki je bilo pomembna podpora za razvoj trga nepremičnin. Koliko so te ugodne okoliščine vplivale na trg nepremičnin, ni preprosto določiti, splošno pa je znano, da se je v obravnavanem obdobju število transakcij nepremičnin kljub rasti cen povečevalo. Po statističnih podatkih (SURSTAT, 2009) je bruto domači proizvod (BDP) v Sloveniji v obravnavanem obdobju neprekinjeno rasel, podobno se je povečevala stopnja zaposlenosti prebivalstva Slovenije. Ugodne družbeno-gospodarske razmere so prinesle večjo kupno moč prebivalstva in posredno tudi večje povpraševanje na trgu nepremičnin. Slika 4 prikazuje število transakcij nepremičnin in letni bruto domači proizvod na prebivalca v Sloveniji v obdobju 2000–2006. Opazovanjem se najbolje prilega polinomski regresijski model tretje stopnje, ki opisuje povezavo med BDP na prebivalca in dejavnostjo trga nepremičnin. Regresijski model že nakazuje umiritev delovanja trga nepremičnin v prihajajočih letih (glej tudi Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007, 2008; Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008, 2009).⁴

V nadaljevanju smo preskusili povezanost med povprečnim letnim bruto domačim proizvodom na prebivalca v statistični regiji ter povprečnim letnim številom transakcij nepremičnin v obravnavani regiji v obdobju 2000–2006. Rezultati preskusa kažejo, da obstaja pozitivna linearna korelacija med analiziranimi spremenljivkama s koeficientom povezanosti 0,73 (tveganje je 1 %). Na sliki 5 izstopata podravska in pomurska statistična regija, v katerih je bilo v obdobju 2000–2006 nadpovprečno veliko transakcij nepremičnin na leto glede na povprečni BDP v regiji. Razlog za odstopanje omenjenih (pretežno agrarnih) regij lahko iščemo v nadpovprečno dejavnem trgu kmetijskih zemljišč (primerjaj s preglednico 2). V regresijskem modelu na sliki 5 pojasnimo skoraj 54 % variabilnosti povprečnega letnega števila transakcij nepremičnin v regiji s povprečnim BDP na prebivalca v statističnih regijah. Če iz regresijske analize izvzamemo podravske in pomurske regije, se delež pojasnjene variance bistveno popravi ($R^2 = 88\%$). S slike 5 je mogoče tudi razbrati, da je bilo v analiziranem obdobju povprečno število transakcij nepremičnin na leto v obalno-kraški in goriški statistični regiji relativno majhno glede na povprečni BDP na prebivalca v regiji.

⁴ Tudi ko izvedemo preskus linearne povezanosti med BDP-jem per capita in številom transakcij nepremičnin v Sloveniji po letih 2000–2006, lahko trdimo, da sta spremenljivki povezani (koeficient povezanosti je 0,95). Pri tem tvegamo manj kot 1,1 %.



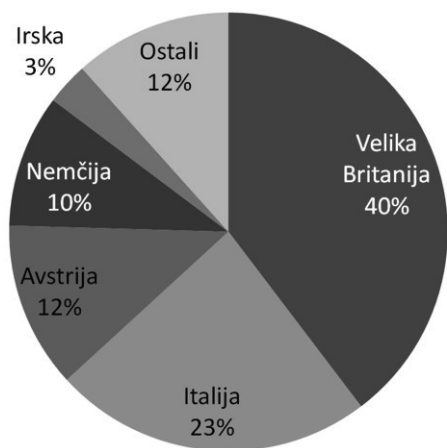
Slika 4: Povezanost bruto domačega proizvoda na prebivalca (v EUR) in števila transakcij nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006



Slika 5: Povezanost povprečnega bruto domačega proizvoda na prebivalca v statistični regiji (v EUR) in povprečnega števila transakcij nepremičnin v regiji v obdobju 2000–2006

3.3 Vpliv vstopa v Evropsko unijo na dejavnost trga nepremičnin

Med letoma 2003 in 2004 opazimo na slovenskem trgu nepremičnin veliko povečanje števila transakcij nepremičnin, kar je razvidno tudi s slike 1. To dinamično obdobje na trgu nepremičnin je zaznamoval tudi vstop Slovenije v Evropsko unijo (EU), ko je prej relativno zaprt trg nepremičnin postal zanimiv tudi za prebivalce EU. Odrprt trg nepremičnin za prebivalce EU bi bil lahko razlog za izstopajoče povečanje dejavnosti trga nepremičnin v Sloveniji. Po podatkih Davčne uprave Republike Slovenije so tujci v obdobju od vstopa Slovenije v EU (1. maj 2004) pa do konca leta 2006 kupili 1825 nepremičnin. Največ novih lastnikov nepremičnine prihaja iz Velike Britanije in Italije, pomemben delež imajo tudi državljani Avstrije in Nemčije (slika 6).



Slika 6: Tuji kupci nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006 po državah porekla

Tujci so pokazali zanimanje za različne vrste nepremičnin, bolj značilen pa je bil izbor lokacije nakupa. Največje zanimanje je bilo v obalno-kraški regiji (304 transakcij oziroma nakupov nepremičnin), v Pomurju (278 transakcij), na Gorenjskem (212 transakcij) ter v okolici Nove Gorice s kraškim zaledjem in dolino reke Soče (207 transakcij); na teh območjih sta se v obdobju 2000–2006 izvedli več kot 2/3 vseh nakupov nepremičnin v Sloveniji s strani tujcev. Na Obali (območje upravnih enot Izola, Koper, Piran in Sežana) so prevladovali italijanski kupci nepremičnin (70 % od vseh tujcev). Za slovensko obalo velja, da so cene nepremičnin relativno visoke, zato je tudi povpraševanje tujcev (nedržavljanov Slovenije) po nepremičninah omejeno. Italijanski kupci prevladujejo tudi v zaledju Krasa, kjer kupujejo stare kraške domačije. Stare, relativno poceni, kmetije so za tujce zanimive tudi v Pomurju, kjer prevladujejo kupci iz Velike Britanije (50 % vseh nakupov nepremičnin v regiji s strani tujcev), sledili so Avstrijci (25 % transakcij) ter Nemci in Italijani.

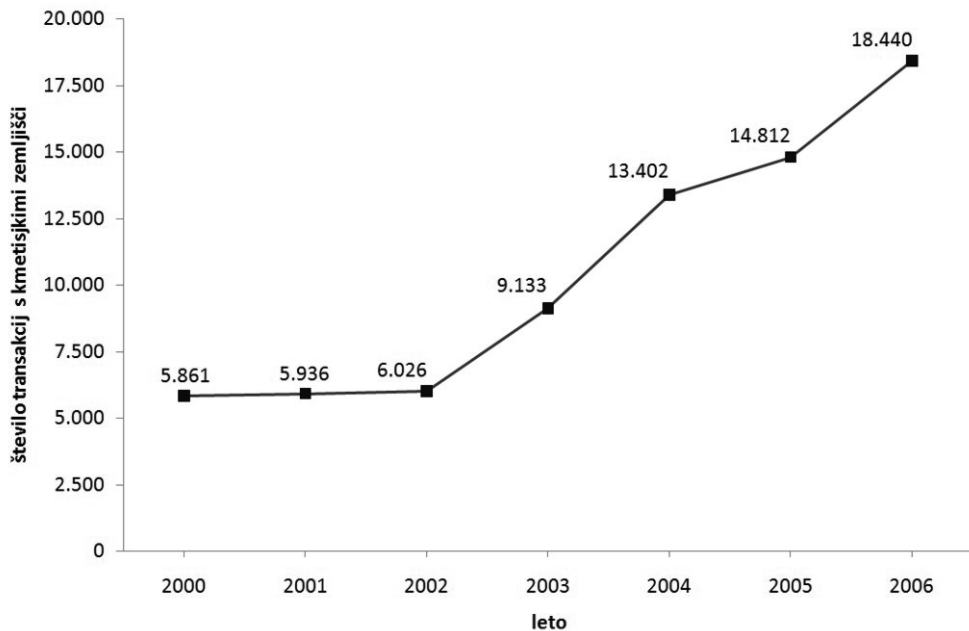
Na letni ravni so nakupi tujcev v povprečju predstavljali 1% vseh transakcij nepremičnin v Sloveniji. Tujci so v Sloveniji odkrili predvsem manj razvita območja, zaradi česar so ponekod zrasle tržne cene nepremičnin. V zadnjem času se odpirajo trgi nepremičnin tudi v nekaterih drugih državah, ki so zanimive za kupce iz EU, na primer na Hrvaškem (Fabjan, 2006). Tu velja izpostaviti povečanje števila transakcij nepremičnin v Sloveniji s strani tujih državljanov, toda

delež teh transakcij v Sloveniji je relativno nizek (1 %), tako da vstop v EU ne more biti vzrok za visok skok v številu transakcij nepremičnin v letih 2003 in 2004.

3.4 Vpliv spremembe zakonodaje na dejavnost trga nepremičnin

Vpliv zakonskih oziroma institucionalnih okoliščin na trg nepremičnin in pravna praznina na področju preprečevanja špekulacij v spremembi rabe zemljišč v Sloveniji sta že bila obravnavana v znanstvenih in strokovnih razpravah (Liseč, 2008; Grilj, 2009). Ugotovljeno je bilo, da je bilo predvsem v letu 2003 nekaj očitnih sprememb v zakonodaji, pri čemer so izpostavljeni predvsem Stvarnopравни zakonik (2002, v veljavi od 1. 1. 2003), Zakon o graditvi objektov (2002, v veljavi od 1. 1. 2003) in Zakon o urejanju prostora (2002, v veljavi od 1. 1. 2003).

Podrobnejša analiza dejavnosti trga nepremičnin pokaže, da je bilo v Sloveniji očitno povečanje (skok) števila transakcij nepremičnin v letu 2004 glede na stanje v letu 2002 (preglednica 1). V letu 2004 se je tako število transakcij nepremičnin skoraj podvojilo glede na leto 2002 (s 30.357 transakcij nepremičnin v letu 2002 na 50.105 transakcij v letu 2004); več kot podvojilo pa se je v istem obdobju število transakcij s kmetijskimi zemljišči (s 6026 transakcij v letu 2002 na 13.402 transakciji v letu 2004). Ta ugotovitev je bila razlog, da smo v nadaljevanju raziskali zakonski okvir trga kmetijskih zemljišč. Poleg sprememb zakonodaje, ki so skupno vplivale na vse (pod-) vrste trgov nepremičnin, je treba izpostaviti spremenjeni Zakon o kmetijskih zemljiščih (2003)⁶, ki izvira iz leta 1996 in ureja trg kmetijskih zemljišč. Omeniti velja tudi številne nove zakone, ki posredno vplivajo na trg kmetijskih zemljišč, kot sta Zakon o urejanju prostora (2002) in



Slika 7: Število transakcij s kmetijskimi zemljišči v Sloveniji v obdobju 2000–2006

⁶V uradnem prečiščenem besedilu Zakona o kmetijskih zemljiščih (2003) je upoštevana tudi Odločba Ustavnega sodišča Republike Slovenije o razveljavitvi III. poglavja (Promet s kmetijskimi zemljišči) Zakona o kmetijskih zemljiščih z odloženim rokom enega leta (2002).

Zakon o graditvi objektov (2002). Z Zakonom o urejanju prostora (2002) je bil razveljavljen 8. člen Zakona o kmetijskih zemljiščih (1996), katerega cilj je bil varovanje kmetijskih zemljišč pred urbanizacijo in ki je strogo urejal področje spremembe rabe kmetijskih zemljišč; navedeni člen je izviral iz osemdesetih let preteklega stoletja. Zakon o kmetijskih zemljiščih (1996) se je spremenil tudi zaradi Zakona o graditvi objektov (2002) z razveljavitvijo členov 11, 12, 13, 14, 15, 16 in 112, ki so govorili o plačilu zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda, ki se je namenjal za ustrezno kmetijsko zemljiško politiko. V letu 2003 so začele veljati še nekatere druge pravne spremembe, ki so se nanašale na trg kmetijskih zemljišč, najpomembnejše pa je izpostaviti splošno zmanjšanje omejitev trga kmetijskih zemljišč in manj nadzorovano spreminjanje rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. Tu se je pojavila pravna praznina, ki je omogočila več špekulacij na trgu kmetijskih zemljišč. Podrobna analiza trga kmetijskih (in gozdnih) zemljišč v obdobju 2000–2006 je pokazala nadpovprečno dinamiko rasti dejavnosti trga tovrstnih nepremičnin v letih 2003 in 2004 (slika 7).

Spremembo v delovanju trga kmetijskih zemljišč je delno povzročila gradnja avtoceste v teh letih (Lisec in Drobne, 2007; Drobne in sod. 2008; Lisec in sod., 2008), toda zdi se, da je v spremembi dejavnosti trga nepremičnin najbolj izstopal trg kmetijskih zemljišč (če primerjamo dinamiko dejavnosti z drugimi trgi). Tako smo v nadaljevanju preverili domnevo, ali je sprememba zakonodaje (ki je začela veljati s 1. 1. 2003) znatno vplivala na dejavnost trga kmetijskih zemljišč (glede na trg drugih nepremičnin). Za preskus domneve smo primerjali rast števila transakcij kmetijskih zemljišč z rastjo števila transakcij drugih nepremičnin. V ta namen smo ustvarili kontingenčno preglednico (preglednica 3) povprečnega letnega števila transakcij kmetijskih zemljišč in povprečnega letnega števila transakcij drugih nepremičnin v dveh značilnih analiziranih obdobjih glede na uveljavitev večjih zakonskih oziroma institucionalnih sprememb, ki urejajo trg nepremičnin v Sloveniji (glavne spremembe so bile uvedene s 1. 1. 2003).

	povprečno letno število transakcij s kmetijskimi zemljišči	povprečno letno število transakcij z drugimi nepremičninami
pred spremembo zakonodaje (2000–2002)	5941	23.084
po spremembi zakonodaje (2003–2006)	13.947	35.242

Preglednica 3: Kontingenčna preglednica števila transakcij nepremičnin in obdobja veljavnosti zakonskih okvirov, ki se nanašajo na trg nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006

Na podlagi preskusa povezanosti med številom transakcij nepremičnin, pri katerem smo ločili dve skupini nepremičnin, kmetijska zemljišča in druge nepremičnine, in obdobjema različnih zakonskih okvirov, ki neposredno ali posredno vplivajo na trg nepremičnin v Sloveniji, lahko trdimo, da je sprememba zakonodaje v letih 2002–2003 statistično značilno vplivala na trg kmetijskih zemljišč ($\alpha \ll 0,001$): medtem ko se je povprečno letno število transakcij z drugimi nepremičninami po uvedbi obravnavane zakonodaje povečalo za faktor 1,53, se je povprečno letno število transakcij s kmetijskimi zemljišči povečalo 2,35-krat.

4 SKLEP

Slovenski trg nepremičnin je v preteklem desetletju zaznamoval očiten premik k večji preglednosti. Medtem ko so za zadnja leta že na voljo obsežna poročila o trgu nepremičnin (od leta 2007 naprej), smo v svoji raziskavi poskušali odkriti osnovne značilnosti hitro razvijajočega se trga nepremičnin v Sloveniji, ki je zaznamoval obdobje 2000–2006. V tem obdobju je bilo skladno z ugodnim družbeno-gospodarskim napredkom države očitno tudi povečanje v številu transakcij nepremičnin. Razlike med gospodarskimi značilnostmi statističnih regij so se odražale tudi v dejavnosti trga nepremičnin v teh regijah. Pokazali smo, da obstaja povezava med številom transakcij nepremičnin in bruto domačim proizvodom, pri čemer pa se pojavijo nekatera odstopanja predvsem na območjih s prevladujočo kmetijsko krajino (pomurska in podravska statistična regija). Tako ugotavljamo, da je bila gospodarska rast v obdobju 2000–2006 pomembnejši generator dejavnosti trga nepremičnin v Sloveniji.

Zaradi ugotovitve, da je drugo polovico obravnavanega obdobja zaznamovalo očitno povišanje dejavnosti trga nepremičnin, se je pojavila domneva, da je na delovanje trga nepremičnin vplival vstop v EU. Kljub odprtju trga nepremičnin za tujce je stopnja njihove udeležbe na slovenskem trgu nepremičnin ostala nizka. Zato smo v nadaljevanju analize namenili posebno pozornost vplivu dinamičnih pravnih oziroma institucionalnih okoliščin v obravnavanem obdobju, ki so neposredno ali posredno urejale trg nepremičnin. Čeprav so bile številne zakonske spremembe (predvsem v letih 2002 in 2003), ki se neposredno ali posredno nanašajo na trg nepremičnin oziroma upravljanje nepremičnin, skupne za vse podtrge nepremičnin v Sloveniji, so bile očitne dodatne novosti uvedene predvsem na trgu kmetijskih zemljišč. Prva pomembna sprememba iz leta 2002 se je nanašala na zmanjšanje omejitev na trgu kmetijskih in gozdnih zemljišč na podlagi odločbe Ustavnega sodišča, s katero se je razveljavila določba, da mora biti kupec kmetijskih in gozdnih zemljišč kmet ali mora imeti posebno dokazilo o kvalifikaciji za kmetijsko oziroma gozdarsko dejavnost. Sledile so številne spremembe, ki so v splošnem zmanjšale omejitve in nadzor nad rabo in trgov kmetijskih zemljišč. Na podlagi preskusa povezanosti lahko ugotovimo, da je bil po letu 2003, ko so začele veljati številne zakonske spremembe, očiten skok v številu transakcij kmetijskih zemljišč v primerjavi s številom transakcij drugih nepremičnin (tveganje ob tej trditvi je precej manjše od 1 %).

Zato želimo na koncu prispevka izpostaviti predvsem potrebo po raziskavi o učinkovitosti nadzora nad spremembo rabe zemljišč v Sloveniji (nadzor urbanizacije) – kako uravnavati trajnostni prostorski razvoj s tržnimi silami? In kako zagotoviti zaščito naravnih virov – predvsem zemljišč – in hkrati oblikovati učinkovito pravno oziroma institucionalno podlago za vsesplošen razvoj družbe?

Zahvala

Avtorji prispevka se zahvaljujejo Davčni upravi Republike Slovenije za podatke o transakcijah nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006 in Geodetski upravi Republike Slovenije za digitalne podatke Registra prostorskih enot.

LITERATURA:

- ACE (1999). *The development of Land markets in Central and Eastern Europe. Final Report Project P21218R. EC Brussels, ACE program.*
<http://www.blominfo.co.uk/PDFs/ACE/AllAcedocument.pdf> (dostop: 20. 7. 2009).
- Adair, A., Allen, S., Berry, McGreal, S. (2006). *Central and Eastern European property investment markets: issues of data and transparency. Journal of Property Investments & Finance, 24(3), str. 211–220.*
- Bogaerts, T., Williamson, J. P., Fendel, E. M. (2002). *The role of land administration in the accession of Central European countries to the European Union. Land Use Policy, 19(1), str. 29–46.*
- Dragolič, M. (2004). *Trg nepremičnin v Evropski uniji – ekonomsko ali politično vprašanje? Primeri Danske, Avstrije in Slovenije. Diplomsko naloga. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede.*
- Drobne, S., Lisec, A., Bogataj, M. (2008). *GIS Analysis of Rural Land Market in Slovenia. AGILE 2008 Conference: Taking Geoinformation Science One Step Further. Girona.*
- DURS (2008). *Podatki o transakcijah nepremičnin v Sloveniji za obdobje 2000–2006. Davčna uprava Republike Slovenije. Ljubljana.*
- Fabjan, R. (2006). *Primerjava trga nepremičnin v Sloveniji in na Hrvaškem. Diplomsko naloga. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.*
- Grilj, T. (2009). *Aktivnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006. Diplomsko naloga. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.*
- GURS (2008). *Digitalni podatki Registra prostorskih enot. Geodetska uprava RS. Ljubljana.*
- Klemenc, J. (2005). *Uporaba metod rudarjenja podatkov za analizo nepremičninskih transakcij v Republiki Sloveniji in izgradnjo modela za tržno vrednotenje nepremičnin. Magistrsko delo. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta.*
- Lisec, A. (2007). *Vpliv izbranih dejavnikov na tržno vrednost zemljišč v postopku množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč. Doktorska disertacija. Ljubljana. Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo.*
- Lisec, A., Ferlan, M., Lobnik, F., Šumrada, R. (2008). *Modelling the rural land transaction procedure. Land Use Policy, 25(2), str. 286–297.*
- Lisec, A., Ferlan, M., Šumrada, R. (2007). *UML notation for the rural land transaction procedure = Postopek transakcije ruralnih zemljišč v zapisu UML. Geodetski vestnik, 51(1), str. 597–608.*
- Lisec, A., Drobne, S. (2007). *Spatial multi-attribute analysis of land market – a case of rural land market analysis in the statistical regional of Pomurje. V L., Zadnik Stirn (ur.), S., Drobne (ur.), SOR '07 proceedings, Proceedings of the 9th International Symposium on Operational Research in Slovenia. Ljubljana. Slovenian Society Informatika (SDI), Section for Operational Research (SOR) (str. 233–240).*
- Lisec, A., Drobne, S., Bogataj, M. (2008). *Vpliv nacionalnih razvojnih osi na transakcijsko vrednost kmetijskih in gozdnih zemljišč v Sloveniji. Geodetski vestnik. Ljubljana. 52(1), str. 39–53.*
- Odločba o razveljavitvi III. poglavja zakona o kmetijskih zemljiščih z odloženim rokom enega leta, št. U-I-266/98-72. Uradni list RS, 28. 3. 2002, št. 27, str. 2262–2267.*
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007 (2008). Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije. http://prostor.gov.si/jv_etn/servlet/VrniDatoteko?id=8 (dostop: 6. 5. 2009).*
- Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008 (2009). Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije. http://prostor.gov.si/jv_etn/servlet/VrniDatoteko?id=32 (dostop: 6. 5. 2009)*
- Schmitz, A., Brett, D. L. (2001). *Real Estate Market Analysis: the Case Study Approach. Washington, Urban Land Institute.*
- Stvarnopravni zakonik. Uradni list RS, 17. 10. 2002, št. 18, str. 9559–9583.*
- SURS (2009): Statistični letopis RS 2008. Statistični urad RS. Ljubljana.*
- Šumrada, R. (2006). *Modelling Real Estate Transactions with UML. Ljubljana, Geodetski vestnik, 50(4), str. 597–608.*
- World Bank (2005). Implementation Completion Report (SCL-44980) for a Real Estate Registration Modernization Project. Report No: 34628.*

Zakon o davčnem postopku. Uradni list RS, 2. 4. 1996, št. 18, str. 1477–1498.

Zakon o davčnem postopku. Uradni list RS, 16. 11. 2006, št. 117, str. 12331–12399.

Zakon o graditvi objektov. Uradni list RS, 18. 12. 2002, št. 110, str. 13084–13132.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS, 25. 1. 1996, št. 59, str. 5132–5149.

Zakon o kmetijskih zemljiščih. Uradni list RS, 9. 6. 2003, št. 55, str. 6456–6471, uradno preciščeno besedilo.

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS, 16. 5. 2006, št. 50, str. 5329–5333.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij. Uradni list RS, 14. 6. 2002, št. 52, str. 5265–5266.

Zakon o urejanju prostora. Uradni list RS, 18. 12. 2002, št. 110, str. 13057–13083.

Zevenbergen, J., Frank, A., Stubljik, E. (2007). Real Property Transactions: Procedures, transaction costs and models. Delft.

Prispelo v objavo: 20. julij 2009

Sprejeto: 28. avgust 2009

viš. pred. mag. Samo Drobne, univ. dipl. inž. geod.

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo

Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: samo.drobne@fgg.uni-lj.si

Tomaž Grilj, univ. dipl. inž. geod.

Geodetska uprava RS

Zemljemerska 12, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: tomaz.grilj@gov.si

doc. dr. Anka Lisec, univ. dipl. inž. geod.

Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Oddelek za geodezijo

Jamova 2, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: anka.lisec@fgg.uni-lj.si