

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/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Čović, S., 2016. Prostorska analiza trga stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v letih 2007-2013. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Drobne, S., somentor Čeh, M.): 54 str.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5766/>

Datum arhiviranja: 12-10-2016

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 original version of final thesis.

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

Čović, S., 2016. Prostorska analiza trga stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v letih 2007-2013. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Drobne, S., co-supervisor Čeh, M.): 54 pp.

<http://drugg.fgg.uni-lj.si/5766/>

Archiving Date: 12-10-2016

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



Jamova 2
1000 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si

**VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI
PROGRAM GEODEZIJA
SMER ZA PROSTORSKO
INFORMATIKO**

Kandidatka:

SABINA ČOVIĆ

**PROSTORSKA ANALIZA TRGA STANOVANJSKIH
NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V LETIH 2007-2013**

Diplomska naloga št.: 451/PI

**SPATIAL ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL
ESTATE MARKET IN SLOVENIA IN 2007-2013**

Graduation thesis No.: 451/PI

Mentor:

viš. pred. dr. Samo Drobne

Somentor:

asist. dr. Marjan Čeh

Ljubljana, 12. 09. 2016

STRAN ZA POPRAVKE, ERRATA

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVE

Spodaj podpisana študentka **Sabina Čovič**,
vpisna številka **26207205**, avtorica pisnega zaključnega dela študija z naslovom:
**»PROSTORSKA ANALIZA TRGA STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V
LETIH 2007–2013«**

IZJAVLJAM

1. da je pisno zaključno delo študija rezultat mojega samostojnega dela;
2. da je tiskana oblika pisnega zaključnega dela študija istovetna elektronski obliki pisnega zaključnega dela študija;
3. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v pisnem zaključnem delu študija in jih v pisnem zaključnem delu študija jasno označila;
4. da sem pri pripravi pisnega zaključnega dela študija ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
5. soglašam, da se elektronska oblika pisnega zaključnega dela študija uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
6. da na UL neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve avtorskega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja pisnega zaključnega dela študija na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija UL;
7. da dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v pisnem zaključnem delu študija in tej izjavi, skupaj z objavo pisnega zaključnega dela študija.

Ljubljana, 18. avgust 2016

Podpis študentke:

BIBLIOGRAFSKO–DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	330.552:355.227(497.4)(043.2)
Avtorica:	Sabina Čović
Mentor:	viš. pred. dr. Samo Drobne
Somentor:	asist. dr. Marjan Čeh
Naslov:	Prostorska analiza trga stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v letih 2007–2013
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – Visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	54 str., 37 sl.
Ključne besede:	nepremičnine, trg nepremičnin, trg stanovanjskih nepremičnin, razvoj trga, Slovenija

Izveček

V diplomski nalogi smo predstavili in analizirali aktivnost trga stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2007–2013. Analizo smo izvedli s pomočjo podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije. Analizirali smo število transakcij in povprečno ceno za kvadratni meter stanovanja in hiše po občinah Slovenije. Pri tem smo posebno pozornost namenili analizi dinamike trga stanovanjskih nepremičnin v pomembnejših mestnih središčih Republike Slovenije, tj. v regionalnih središčih opredeljenih v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije. Ugotovitve naše študije so skladne z objavami v literaturi.

BIBLIOGRAPHIC–DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	330.552:355.227(497.4)(043.2)
Author:	Sabina Čović
Supervisor:	Sen. Lect. Samo Drobne, Ph.D.
Cosupervisor:	Assist. Marjan Čeh, Ph.D.
Title:	Spatial analysis of the residential real estate market in Slovenia in 2007–2013
Document type:	Graduation Thesis – Higher professional study
Scope and tools:	54 p., 37 fig.
Keywords:	real estate, real estate market, residential real estate market, market development, Slovenia

Abstract

In the diploma thesis there are presented and analysed activities in the Slovenia residential real estate market in 2007–2013. Analysis was performed on a basis of data of the Geodetic administration of the Republic of Slovenia. We analysed a number of transactions as well as an average price of a square meter of a flat or a house in Slovenian municipalities. A special attention was paid to analysis of a dynamics of residential real estate market in important urban centres in the Republic of Slovenia, i.e. in regional centres defined in the Spatial Development Strategy of Slovenia. Findings of our study are in accordance with available literature.

ZAHVALA

Za nasvete in strokovno vodenje pri nastajanju diplomskega dela se iskreno zahvaljujem mentorju viš. pred. dr. Samu Drobnetu in somentorju asist. dr. Marjanu Čehu. Hkrati bi se zahvalila vsem sošolcem za pomoč in vse lepe trenutke v času študija.

Zahvala gre tudi moji družini in prijateljem, ki so me podpirali in spodbujali v času študija.

KAZALO VSEBINE

IZJAVE	III
BIBLIOGRAFSKO–DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK	IV
BIBLIOGRAPHIC–DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT	V
ZAHVALA	VI
KAZALO VSEBINE	VII
KAZALO SLIK	VIII
SEZNAM PRILOG	IX
KRATICE	X
1 UVOD.....	1
2 PREGLED LITERATURE	3
2.1 Opis analiziranega obdobja (2007–2013)	3
2.1.1 Leto 2007	3
2.1.2 Leto 2008	4
2.1.3 Leto 2009	5
2.1.4 Leto 2010	5
2.1.5 Leto 2011	7
2.1.6 Leto 2012	7
2.1.7 Leto 2013	8
2.2 Opis regionalnih središč po SPRS (2004)	10
3 METODOLOGIJA	12
3.1 Podatkovne osnove	12
3.2 Metoda dela	12
4 REZULTATI	14
4.1 Transakcije s stanovanji v letih 2007–2013	14
4.2 Povprečne cene stanovanj v letih 2007–2013	22
4.3 Transakcije s hišami v letih 2007–2013	30
4.4 Povprečne cene hiš v letih 2007–2013	38
5 RAZPRAVA	46
5.1 Tržno dogajanje v mestnih regionalnih središčih	46
6 ZAKLJUČEK.....	51
VIRI.....	52
PRILOGE	P1-1

KAZALO SLIK

Slika 1: Zasnova policentričnega urbanega sistema in razvoj širših mestnih območij (SPRS, 2004: 24).....	11
Slika 2: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2007	14
Slika 3: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2008	15
Slika 4: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2009	16
Slika 5: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2010	17
Slika 6: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2011	18
Slika 7: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2012	19
Slika 8: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2013	20
Slika 9: Gibanje števila transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije v letih 2007–2013 ...	21
Slika 10: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2007 ..	22
Slika 11: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2008 ..	23
Slika 12: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2009 ..	24
Slika 13: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2010 ..	25
Slika 14: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2011 ..	26
Slika 15: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2012 ..	27
Slika 16: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2013 ..	28
Slika 17: Gibanje povprečne cene za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije v letih 2007–2013.....	29
Slika 18: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2007	30
Slika 19: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2008	31
Slika 20: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2009	32
Slika 21: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2010	33
Slika 22: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2011	34
Slika 23: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2012	35
Slika 24: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2013	36
Slika 25: Gibanje števila transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije v letih 2007–2013	37
Slika 26: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2007.....	38
Slika 27: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2008.....	39
Slika 28: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2009.....	40
Slika 29: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2010.....	41
Slika 30: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2011.....	42
Slika 31: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2012.....	43
Slika 32: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2013.....	44
Slika 33: Gibanje povprečne cene za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije v letih 2007–2013.....	45
Slika 34: Gibanje števila transakcij s stanovanji v urbanih regionalnih središčih Republike Slovenije v letih 2007–2013.....	47
Slika 35: Gibanje povprečne cene za kvadratni meter stanovanja v urbanih regionalnih središčih Republike Slovenije v letih 2007–2013	48
Slika 36: Gibanje števila transakcij s hišami v urbanih regionalnih središčih Republike Slovenije v letih 2007–2013.....	49
Slika 37: Gibanje povprečne cene za kvadratni meter hiše v urbanih regionalnih središčih Republike Slovenije v letih 2007–2013	50

SEZNAM PRILOG

Priloga 1: Šifrant občin Republike Slovenije v letih 2007–2013

KRATICE

BDP	Bruto domači proizvod
DDV	Davek na dodano vrednost
DURS	Davčna uprava Republike Slovenije
DUTB	Družba za upravljanje terjatev bank
ETN	Evidenca trga nepremičnin
EU	Evropska unija
GIS	Geografski informacijski sistem
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
SPRS	Strategija prostorskega razvoja Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
ZDA	Združene države Amerike

1 UVOD

V diplomski nalogi je predstavljeno dogajanje na slovenskem trgu stanovanjskih nepremičnin od nastanka svetovne finančne in gospodarske krize leta 2007 ter njenega trajanja v Sloveniji vse do leta 2013 (do zadnjega analiziranega leta). Največji vpliv na trg nepremičnin v našem analiziranem obdobju je imela prav kriza. Njen vpliv se je tako odrazil v nihanju števila transakcij in povprečnih cen nepremičnin.

Na ponudbo in povpraševanje vplivajo naslednji dejavniki (Štritof-Brus, 2010, cit. po Novak, 2012):

- subjektivni vplivi (prebivalstvo, dohodki prebivalstva, migracije, obrestne mere, posojilna sposobnost prebivalstva, cene nepremičnin,...);
- objektivni vplivi (lega nepremičnin, cene gradbenih proizvodov in storitev, prostorski akti, razpoložljivost nepremičnin,...); ter
- zakonodajni vplivi (evropski predpisi, sodna praksa, obdavčenje, donosnost in varnost vlaganja, opredelitev standardov,...).

Najpomembnejši dejavnik, ki vpliva na ceno nepremičnine je razmerje med ponudbo in povpraševanjem. Če je ponudba manjša od povpraševanja, cene nepremičnin dosegajo višje vrednosti in rastejo. Ko pa je ponudba večja od povpraševanja, cene dosegajo nižje vrednosti (Novak, 2012).

Cena, po kateri je bila nepremičnina prodana, je odraz dejanskega trga in ne dokazovanje porabe stroškovnih prvin. K definiciji tržne vrednosti pa sodi povprečni kupec nepremičnine in ne kupci, ki so najbolj in manj finančno sposobni. V sedanjem času je torej osnovni kreator vrednosti nepremičnin kupna moč ljudi. Plače morajo biti v ravnotežju z donosnostjo na nepremičninskem trgu. To je tudi preizkus dostopnosti ljudi do trga, glavna ekonomska celica pa je gospodinjstvo, za investitorja v nepremičnine pa nujni informativni preizkus izvedljivosti projekta (Torkar, 2015).

Leta 2004 je Slovenija postala članica Evropske unije. Takrat je bil tudi čas, ko se je trg nepremičnin razvijal v pogojih stabilne gospodarske rasti, upadanja brezposelnosti, nizke inflacije in obrestnih mer. Trg stanovanjskih nepremičnin je bil v znamenju ponudbe, ki je zaradi preseženega povpraševanja vedno znova narekoval višje cene stanovanj (GURS, 2008). Višanje cen je ustvarilo mišljenje kupcev, da je najbolje stanovanjsko nepremičnino kupiti čim prej, sicer bodo cene le še višje. To je vplivalo na povečevanje povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah (Pavlin, 2011).

Najpomembnejši vzvod države na trgu nepremičnin je zakonodaja, ki se je izpopolnila na mnogih ravneh (Grum, 2011). Spremembe zakonodaje so spremljale institucionalne spremembe na področju zemljiške administracije, posodobitev tehnične infrastrukture in uvajanje tržnega vrednotenja nepremičnin (Drobne in sod., 2009). Vzpostavitev odprtega tržnega gospodarstva je bil eden izmed ključnih pogojev EU za pridružitve Slovenije in držav srednje in vzhodne Evrope. To je privedlo do sprejetja oziroma sprememb raznih zakonov in določil ter vzpostavitev ustreznih institucij. Od pomembnejših nalog je bila privatizacija zemljišč in vzpostavitev učinkovitega trga nepremičnin (prav tako). Pogoj je bil tudi ureditev problema glede dolgih upravnih postopkov pridobitve ustrezne dokumentacije za gradnjo nepremičnin (Varjačić, 2008). Po vstopu Slovenije v EU so po naših nepremičninah začeli povpraševati tudi tujci. Tujci so kupovali predvsem starejše in propadajoče stavbe, katere so nato preuredili za bivanje (prav tako). Na nepremičninski trg je vplivala tudi gradnja slovenskega avtocestnega križa in druge pomembne infrastrukture, ki je omogočala boljše dostopnost do večjih središč (Drobne in sod., 2009).

Za leta 2002–2012 je bilo značilno povečevanje števila prebivalstva v osrednji Sloveniji (predvsem v Ljubljani in okolici), kar je vplivalo na regionalno strukturiranost povpraševanja po stanovanjih. Upadanje prebivalstva in s tem naraščanje števila nenaseljenih stanovanj (predvsem hiš) pa je bilo opaziti pretežno v robnih regijah Slovenije (Pavlin, 2011). Zaradi podhranjenosti trga so bile cene kvadratnega metra starih in novih nepremičnin skoraj enake, kar v normalnih tržnih razmerah ni mogoče (Radešić, 2014).

Grilj (2009) je v svojem diplomskem delu pri analizi stanovanjskih nepremičnin (stanovanja, hiše) v obdobju od leta 2000 do leta 2006 ugotovil njihovo rast. Število transakcij s stanovanji je iz leta v leto počasi naraščalo, največ transakcij je bilo v Osrednjeslovenski statistični regiji, najmanj pa v Notranjsko-kraški in Spodnjeposavski statistični regiji. Od vseh občin sta imeli najbolj razvit trg s stanovanji Ljubljana in Maribor. Največ transakcij s hišami je imela Osrednjeslovenska regija, najmanj pa Spodnjeposavska in Zasavska regija. Rezultati naše analize kažejo za leto 2007 umirjeno rast števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, za krizno leto 2008 pa upad tako stanovanj kot hiš. Nihanja števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami so bila vse do leta 2013, predvsem s hišami.

Ta diplomska naloga je strukturirana v naslednja poglavja: po uvodnem delu smo izvedli pregled literature (dogajanja) na trgu stanovanjskih nepremičnin v analiziranem obdobju 2007–2013; sledijo predstavitev metodologije raziskovanja in rezultati raziskovanja; v razpravi diskutiramo dogajanje na trgu stanovanjskih nepremičnin v regionalnih središčih Slovenije; v zaključnem delu pa izvedemo sklep naše raziskave.

2 PREGLED LITERATURE

V tem poglavju smo opisali dogajanje na slovenskem trgu stanovanjskih nepremičnin po letih v obdobju 2007–2013. Na koncu poglavja smo še na kratko predstavili regionalna središča po SPRS (2004).

2.1 Opis analiziranega obdobja (2007–2013)

2.1.1 Leto 2007

Od leta 1999 je morala Davčna uprava Republike Slovenije (DURS) voditi evidenco o transakcijah nepremičnin za namene odmere davka na promet nepremičnin, izjema so bile novogradnje, te so bile predmet davka na dodano vrednost (DDV). Davčni uradi so bili zadolženi za zbiranje in vzdrževanje podatkov. Pogoj za registracijo novega lastnika je bilo plačilo davka na promet nepremičnin, ki je zagotavljal tudi pravno varnost nosilcu pravice na nepremičnini (Lisec in sod., 2007; Drobne in sod., 2009). Nato je bila leta 2007 v Sloveniji vzpostavljena evidenca trga nepremičnin (ETN). To je evidenca zbranih podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). Cilj ETN je sistematično evidentiranje kupoprodajnih cen in najemnin nepremičnin. Statistični kazalci od leta 2007 temeljijo torej na podatkih ETN, pred letom 2007 so pa temeljili izključno na podatkih davčne uprave. ETN ima vsekakor izboljššan vir vhodnih podatkov ter zagotavlja transparentnost nepremičninskega trga. Javna dostopnost podatkov o transakcijah nepremičnin tako dobro vpliva na informiranost vseh udeležencev na trgu. Primerjava povprečnih realiziranih cen v letu 2007 s cenami v letu 2006 pokaže visok porast cen nepremičnin, verjetno pa ni izključena posledica dejanskih sprememb cen (GURS, 2008).

Prav tako smo leta 2007 v Sloveniji uspešno prestali uvedbo evra kot plačilnega sredstva, medtem ko prestavitev schengenske meje na našo južno mejo ni prinesla povečanja povpraševanja naših sosednjih držav (GURS 2008). Povečanje povpraševanja v Sloveniji pa je bilo vidno iz izdanih gradbenih dovoljenj. In sicer je bilo leta 1999 izdanih gradbenih dovoljenj za 655 stanovanj za trg, leta 2007 pa kar 5487. Na stanovanjskem trgu je povpraševanje stalno presegalo ponudbo, kar je predstavljalo priložnost za dobre zaslužke in s tem motivacijo za investitorje novogradenj (Pavlin, 2011). Pričakovalo se je, da bodo skozi leto 2007 cene nepremičnin rasle, kar je še dodatno povečalo povpraševanje po nepremičninah, saj je naraščanje cen predstavljalo dobro finančno naložbo. Stanje razmeroma velike ponudbe pa se ni bistveno spremenilo (GURS, 2008).

Banke v ZDA so bile radodarne z dajanjem hipotekarnih posojil. Zastavljenim nepremičninam je vsako leto naraščala tržna vrednost. Nepremičninski balon pa se je začel napihovati. V drugi polovici leta 2007 je sledil pok nepremičninskega balona in finančna kriza v ZDA. Kriza se je iz finančnih trgov širila v realno gospodarstvo, kjer se je z razraščanjem hipotekarnih posojil tudi začela (Šinkovec, 2012).

Kriza je dosegla tudi Evropo. V Ljubljani je bil konec leta 2007 opažen rahel padec cen stanovanj. Vzrok je bil verjetno v naraščanju inflacije, obrestnih mer in gradbene ekspanzije. V letu 2007 so se torej povprečne cene stanovanj umirile, medtem ko so povprečne cene hiš ostale v trendu visoke rasti. Povprečno število realiziranih tržnih in drugih transakcij pove, da se je v letu 2007 na prostem trgu pojavilo približno 1,5 % celotnega fonda hiš in 4 % stanovanj, kar nakazuje na veliko aktivnost trga s stanovanji celo v primerjavi z najbolje razvitimi evropskimi trgi nepremičnin. To pripisujemo predvsem lastniški strukturi stanovanj (kar 80 % je lastniških stanovanj v primerjavi z najemniškimi) (GURS, 2008).

Opažen je bil zmeren porast števila novih stanovanjskih nepremičnin, predvsem v mestnih občinah, kjer so se sprejemali novi prostorski plani, ki so sproščali zemljišča za gradnjo. Vse bolj je bil zaznati tudi proces diferenciacije cen stanovanjskih nepremičnin glede na privlačnost mikrolokacije, kakovost

infrastrukture in same nepremičnine (GURS, 2008). Leta 2007 Slovenija uradno še ni bila v recesiji. Za stanovanjske nepremičnine je bila zabeležena rast okoli pozitivne ničle (GURS, 2009).

2.1.2 Leto 2008

V drugi polovici leta 2008 se je finančna kriza začela širiti v Evropo. Obrestne mere bank so začele naraščati, obseg kreditiranja pa zmanjševati. Kriza se je odrazila tudi na evropskih nepremičninskih trgih (GURS, 2009). To leto je bila inflacija v Sloveniji najvišja (Pandža, 2013).

Pod vzroke za nastanek krize na slovenskem nepremičninskem trgu štejemo veliko ponudbo stanovanjskih posojil, ki so bila vse cenejša in lažje dostopna. To je uspelo spodbuditi vedno večje povpraševanje po nepremičninah, kar je sprožilo rast cen le-teh. Zaradi rasti cen nepremičnin so investitorji po želji za zaslužkom povečali število nepremičninskih projektov, kar pa je povzročilo pravo eksplozijo cen zazidljivih zemljišč. Tudi gradbinci so zaradi povečanega povpraševanja po gradbenih storitvah povišali cene svojih storitev, ta povišanja so investitorji vključili v povišane cene nepremičninskih enot. Investitorji so se vse bolj zadolževali pri bankah in si povečevali zaloge stavbnih zemljišč, s katerimi so planirali zaslužiti (Radešić, 2014).

V začetku leta 2008 so bile cene nepremičnin še vedno visoke. To potrjujejo tudi rezultati ankete o mnenju potrošnikov, ki jo je izvedel Statistični urad Republike Slovenije (SURS) leta 2008. Zanimanje za nakup in gradnjo stanovanj in hiš je bilo še vedno veliko. Z anketo se je želelo ugotoviti mnenje ljudi o kupni moči, pripravljenosti za nakup, gospodarskem stanju v Sloveniji, gibanju cen ipd (Merlak, 2011). V letih zelo aktivnega gradbeništva je ponudba stanovanj narasla, ampak se po izrazitem poslabšanju gospodarskih razmer in krčenju panoge cene niso prilagodile okoliščinam in manjšemu povpraševanju. V poročilu Banke Slovenije o stabilnosti slovenskega bančnega sistema je bilo ugotovljeno, da so cene slovenskih nepremičnin do leta 2008 (ko so dosegle vrhunec) naraščale veliko hitreje kot v državah evroobmočja (Pandža, 2013).

V prvi polovici leta 2008 so torej cene stanovanjskih nepremičnin statistično še naprej naraščale, saj so se prodajale le še nepremičnine višjega cenovnega ranga. Najprej je upadel promet z nepremičninami. Upad je bil tako velik, da je bilo trženje z nepremičninami na ravni leta 2003, ko še ni bilo visokih rasti povprečnih cen nepremičnin. V drugi polovici leta pa so začele padati še povprečne cene stanovanjskih nepremičnin. V drugem polletju so povprečne cene stanovanj padle za 7 %. Rast cen v prvi polovici leta in padanje v drugi polovici leta se je zgodilo tudi v letu 2007 tako, da ne gre popolnoma izključiti sezonskega gibanja cen (GURS, 2009).

Cene hiš so po stagnaciji v začetku leta in v tretjem četrtletju celo zrasle, nato pa ob koncu leta padle za več kot 15 %. Glede na leto 2008 so cene stanovanj zrasle povprečno za 4 %, cene hiš pa padle za 6 %. Padanje cen hiš v primerjavi s cenami stanovanj je bilo pričakovano zaradi tržne uskladitve gibanja cen stanovanjskih nepremičnin. Cene hiš s pripadajočim zemljiščem so namreč v letu 2007 v povprečju bolj zrasle (10 %) kot cene stanovanj (6 %) (GURS, 2009).

Precej se je zmanjšalo povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Naraščala je brezposelnost, gospodarska rast pa upadala. Ker so bile cene nepremičnin še vedno visoke, je bilo vse manj plačilno sposobnih kupcev (GURS, 2009). Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (SURS, 2010), so se cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin od leta 2003 do 2008 izrazito povečevale. Ob koncu leta 2008 so bile cene rabljenih stanovanj za 98 % višje kot v začetku leta 2003 (Šinkovec, 2012). Povpraševanje je bilo manjše od ponudbe, kar se je kazalo v vse večjem številu neprodanih, že zgrajenih hiš in stanovanj. Razlogi za to so bili nižji dohodki gospodinjev ob zaostrenih gospodarskih razmerah in neugodnih hipotekarnih posojilih bank (Novak, 2012). Ponudba novogradenj se je pa toliko povečala, da so se ponudniki znašli pred problemom presežene ponudbe. Razlog temu so bile visoke cene novozgrajenih nepremičnin. Nedostopnost kreditov je investitorje prisililo zmanjšati investiranja (GURS, 2009). Vpliv recesije je izrazito zmanjšal število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami. V primerjavi z letom 2007 je dejanski promet s stanovanji upadel za več kot tretjino, s hišami pa celo za več kot polovico. Ob koncu leta je bilo zaznati upočasnitev

padanja prometa. Najmanjše zmanjšanje obsega prometa stanovanjskih nepremičnin je bilo zaslediti v Ljubljani, največje pa v Mariboru, ki mu sledijo Gorenjska, širša okolica Ljubljane in Obala z zaledjem (prav tam).

Banke so precej zaostrele posojilne pogoje (zvišanje obrestnih mer, zahteve po povečanju lastne udeležbe in zahteve po večjih zavarovanjih posojil), kar je hitro zmanjšalo povpraševanje po nepremičninah. To pa je seveda povzročilo padec cen nepremičnin (Radešić, 2014). Mnenja strokovnjakov so bila, da je bil nepremičninski balon tudi pri nas napihnen. Drugi pa so bili prepričani, da je mehurček že počil, ker naj bi stanovanja dosegla najvišjo mogočo vrednost, ki so jo potrošniki bili pripravljene plačati (Sendi, 2010). Dr. Andreja Cirman je mnenja, da je padec cen nepremičnin v Sloveniji povzročil presežek ponudbe nad povpraševanjem in ne nepremičninski balon. Iz tega so sklepali, da do zloma nepremičninskega trga v Sloveniji ne bo prišlo, saj so banke pri izdajanju posojil preverjale plačilno sposobnost posojilojemalca in tako je bilo izdanih zelo malo tveganih posojil (Merlak, 2011).

2.1.3 Leto 2009

V letu 2009 je še vedno vladala gospodarska kriza. Slovenija se je znašla med državami, ki so najhujše občutile krizo. Gospodarstvo je v primerjavi z letom 2008 močno nazadovalo, povečalo se je število nezaposlenega prebivalstva (GURS, 2010). To je bilo leto, ko je bila inflacija v Sloveniji najnižja (Pandža, 2013).

V Sloveniji so šele leta 2009 padle povprečne cene nepremičnin na letni ravni. To leto je bilo tudi izrazito krizno, ko govorimo o obsegu prometa z nepremičninami. Cene stanovanjskih nepremičnin so padale do prve polovice leta 2009, takrat so cene in promet dosegli najnižjo raven. Sledilo je izrazito povečanje prometa proti koncu leta. Promet s stanovanji se je skoraj podvojil, s hišami pa več kot početveril. Promet s stanovanjskimi nepremičninami je bil konec leta daleč od rekordnih števil ob koncu leta 2007. Pri hišah se je zmanjšal za kar 86 %, s stanovanji 65 % (GURS, 2010).

Proti koncu leta se je padanje cen stanovanjskih nepremičnin ustavilo oziroma so se precej povišale. Značilna je bila presežena ponudba stanovanjskih novogradenj. Od začetka upadanja prometa se je prodala le približno četrtnina novozgrajenih stanovanj. Neprodate nepremičnine so močno bremenile investitorje, ki so gradnjo financirali pretežno s posojili. Velika gradbena podjetja so s prvimi razprodajami pospeševali prodajo. Razlog za padec povprečne prodajne cene je ponujanje akcije že v času krize. Investitorji so zmanjšali naložbe v novogradnje, saj je bila zaloga neprodanih nepremičnin precejšnja. Upad gradbene dejavnosti je veljal predvsem za stanovanjske nepremičnine. Razlog za to je bil tudi rast stroškov gradnje (GURS, 2010).

Dostopnost do kreditov po nizkih obrestnih merah in konec čakanja na nenehna padanja cen sta najverjetnejša razloga za nenadno oživljanje trga v drugi polovici leta 2009 (GURS, 2010). Velik krivec za stagniranje trga so bili tudi mediji, ki so širši javnosti pravili, naj počaka z nakupom nepremičnin, saj naj bi cene v prihodnosti upadle (Šinkovec, 2012).

2.1.4 Leto 2010

Leto 2010 je bilo leto okrevanja po svetovni gospodarski krizi. Ko je bruto svetovni proizvod po letu 2009 še nekoliko upadel, je bila svetovna gospodarska rast v letu 2010 spet pozitivna. Slovenija je bila še vedno v krizi. To se je kazalo v težjem dostopu do novih trgov, stečajih podjetij, kreditnem krču bank, naraščajoči brezposelnosti in krizi v gradbeništvu. BDP je bil manjši od povprečja evrskega območja in je zaostajal za ravno iz leta 2008 (GURS, 2011).

V letu 2010 so se v Sloveniji realne cene nepremičnin nekoliko znižale, tržna aktivnost pa se je v primerjavi s kriznim letom 2009 bistveno povečala. Ker v drugi polovici leta 2009 rast cen ni sledila hitri rasti prometa, je bil slovenski nepremičninski trg v začetku leta 2010 še vedno v fazi oživljanja. Cene so bile ob koncu leta 2010 na enaki ravni kot na začetku leta, medtem ko je promet nepremičnin

nihal pod ravnjo konca leta 2009. Veliko je bilo neprodanih novogradenj, investitorji pa so bili zadolženi do bank. Na lokalnih trgih so bile nepremičnine še vedno očitno precenjene. Ponudniki na sekundarnem trgu stanovanj so bili v glavnem gospodinjstva, ki so hkrati iskala večja rabljena stanovanja, medtem ko je bila na primarnem trgu še vedno presežena ponudba novogradenj. Zaloge neprodanih stanovanj so se zaradi povečanja prometa v primerjavi z letom 2009 nekoliko zmanjšale, vendar ne precej. Gradnja stanovanjskih nepremičnin se je zmanjšala že tretje leto zapored. Dodatno je na to vplival otežen dostop do kreditov za financiranje gradnje (GURS, 2011). Preveliko tveganje in visoka zadolženost nepremičninskih investitorjev je sprožilo dolžniško-upniško krizo, zaradi katere je gospodarstvo padlo v recesijo, vrednost premoženja pa je upadla. Posojilni krč je sprožil propad velikih gradbincev, kar je povzročilo velike zaloge neprodanih nepremičninskih enot, ki so neposredno bremenile investitorje. Ti niso zmogli več tekoče servisirati svojih kreditnih obveznosti, kar je povzročilo plačilno nedisciplino, ki je za seboj v brezno potegnila vse vpletene v določen projekt (gradbinci, podizvajalci, banke,...) (Radešić, 2014). Stroški stanovanjske gradnje so se v letu 2010 v primerjavi z letom 2009 povečali za 7 % (Kožar, 2010).

V letu 2010 se je povpraševanje spremenilo. Opaziti je bilo plačilno sposobno povpraševanje in tako povečanje obsega prometa kljub naraščanju brezposelnosti. Obseg novih stanovanjskih posojil je bil manjši v primerjavi z letom 2009. Oživitev trga je sama po sebi omogočila, da so novi nakupi stanovanj financirani pretežno s prodajo starih stanovanj (GURS, 2011).

V obdobju krize so bili leta 2010 kupci stanovanj deloma tudi tisti z nadpovprečnim standardom, ki so izkoristili težji ekonomski položaj nepremičninskih investitorjev za nakup dražje nepremičnine na elitnih lokacijah pod nekoliko boljšimi pogoji, kot bi veljali sicer. To je bilo opazno tudi v višanju cen novozgrajenih stanovanj in višji rasti stanovanjskih posojil v primerjavi z rastjo števila transakcij. Gospodinjstva, ki jim prihranki, dohodek in kreditna sposobnost omogočajo nakup stanovanja, je k nakupu spodbudila nizka obrestna mera za stanovanjska posojila. Nizke obrestne mere in zadolženosti gospodinjev so prispevale k ohranjanju cen nepremičnin (BS, 2011). Iz dogodkov gospodinjev vemo, da si kar 40 % gospodinjev ni sposobnih zagotoviti dolgoročne oskrbe s stanovanjem iz lastnih dohodkov. Ker naša gospodinjstva glede na gospodinjstva v drugih članicah EU niso bila zelo zadolžena, so se v tem položaju dobro znašle banke, ki so imele od vstopa Slovenije v evropsko monetarno unijo stanovanjski trg za svojo tržno nišo (Kožar, 2010). Dostopanje do stanovanj, ki je izraženo z razmerjem med ceno stanovanj in letno drsečo sredino povprečnih mesečnih neto plač v Ljubljani, se ni bistveno spremenilo od leta 2009 (BS, 2009). Slabša dostopnost do stanovanj je posledica razkoraka med kupno močjo na strani potencialnega povpraševanja in ravnjo cen na strani ponudbe (Cirman, 2007b). Tisti, ki je prejemal povprečno plačo je potreboval 140 plač (skoraj 12 let) za nakup 50 m² velikega stanovanja (Sendi, 2010).

V primerjavi z letom 2009 je bilo evidentiranih za 30 % več prodaj stanovanj in za 56 % več prodaj hiš. Tolikšno povečanje prometa stanovanjskih nepremičnin jasno kaže oživitev nepremičninskega trga. Konec leta 2010 je bilo v primerjavi z enakim obdobjem leta 2009 število prodaj stanovanj za 2 % manjše, hiš pa za 3 % večje. Če se primerja s prvim polletjem 2009, ko je kriza nepremičninskega trga v Sloveniji dosegla dno, je bilo za stanovanja večje za 71 %, za hiše pa kar 225 %. V primerjavi s prvim polletjem leta 2007, ko je bil evidentiran največji promet stanovanjskih nepremičnin, je bilo število prodaj stanovanj manjše za 39 %, prodaj hiš pa za 42 % (GURS 2011).

Na ravni države so v letu 2010 padle cene vseh obravnavanih vrst nepremičnin. Na to kažejo ocene letnih sprememb, ki temeljijo na primerjavi povprečnih razmerij med prodajno ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih nepremičnin med zadnjima četrletjema let 2009 in 2010. Tiste cene nepremičnin, ki so se v letu 2010 oglaševale so se znižale (BS, 2010).

V letu 2010 so cene stanovanjskih nepremičnin padle, in sicer že drugo leto zapored. Cene stanovanj so padle manj kot v letu 2009. Cene hiš s pripadajočim zemljiščem so padle najbolj, za skoraj 9 %, kar je več kot v letu 2009 in precej več kot je v letu 2010 znašal padec realnih cen stanovanj. Šlo se je za posledico tržnega usklajevanja cen, saj so leta 2009 bolj padle cene stanovanj (GURS, 2011). Dosedanjo stanovanjsko krizo si lahko razlagamo na dva načina. Nekateri so prepričani, da je po

dolgem naraščanju cen stanovanjski mehurček končno počil, ker so cene dosegle maksimalno mogočo ceno, ki so jo kupci pripravljene plačati. Drugi pa zagovarjajo tezo, da je trenutno stanje na stanovanjskem trgu posledica kreditnega krča, ki je otežil dostop do stanovanjskih posojil, kar je povzročilo zmanjšanje povpraševanja po stanovanjih (Sendi, 2010).

2.1.5 Leto 2011

Svetovni trend padanja cen nepremičnin se je nadaljeval tudi v letu 2011. V Sloveniji je bila gospodarska rast spet negativna kljub manjši oživitvi v letu 2010. Zaostrene razmere se še niso odrazile na nepremičninskem trgu. Cene stanovanjskih nepremičnin so v letu 2011 realno padle za okoli 3 %, približno toliko se je zmanjšal tudi promet z njimi. Leto 2011 ni prineslo bistvenih sprememb na slovenskem trgu. Kljub opozarjanju evropske komisije, da so cene nepremičnin v Sloveniji previsoke, do večjega znižanja cen nepremičnin ni prišlo in tudi do večjega zmanjšanja dejavnosti trga ne (GURS, 2012). Cene stanovanjskih nepremičnin so v letu 2011 realno padle skoraj izključno na račun inflacije (Pandža, 2013). Po Damijanu (2011) bi morala država v začetku finančne krize pričeti s sanacijo bank v državni lasti, prek izločitve slabih terjatev v slabo banko, tako bi se slovenski bančni sistem že zdavnaj izvil iz kreditnega krča. Z valom stečajev prenapljenih gradbincev pa se je povečal tudi problem skladov, nelikvidnih in malo vrednih nepremičnin in stanovanj v bančnih bilancah.

Slaba dostopnost bančnih kreditov, visoka zadolženost gradbenega sektorja, visoke cene zazidljivih zemljišč in visoki gradbeni stroški ter zaloge neprodanih stanovanj so vplivali na nadaljnje precejšnje zmanjševanje obsega novogradenj in tako tudi na ponudbo. Velike zaloge neprodanih stanovanj so se zaradi preliva novih, počasi zmanjševale. Povpraševanje se je hitro odzivalo na gibanje cen v primerjavi s ponudbo. Promet s stanovanji je z majhnim zamikom sledil cenam. Ko so se cene zanihale navzdol, je začel promet naraščati, in obratno. Promet s hišami se je celo nekoliko povečal. Kazalo se je, da bo začel promet s stanovanji zopet občutneje upadati, vendar se je konec leta ponovno okrepil, kar je bilo glede na zaostrene gospodarske okoliščine kar malce presenetljivo. Evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin je bilo tako še vedno za 35 % več kot v letu 2009, ko je bila kriza nepremičninskega trga v Sloveniji največja. V primerjavi z rekordnim letom 2007 pa za 37 % manj. V letu 2011 so cene stanovanjskih nepremičnin padle, že tretje leto zapored. Ko je kriza nepremičninskega trga dosegla dno v letu 2009, so njihove cene sicer še naprej postopoma padale, vendar ne tako hitro kot je bilo pričakovati (GURS, 2012).

Zaznati je bilo predvsem porast števila enočlanskih gospodinjstev, njihov delež se je iz 17 % leta 1981 povzpел na 33 % leta 2011. Takšna gospodinjstva ustvarjajo dodatno povpraševanje po nepremičninah (Pavlin, 2011).

Omeniti je treba prvi pripis posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin v Sloveniji, ki ga je geodetska uprava izvedla decembra 2011. Ocenjene so bile na podlagi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin in pripisane nepremičninam, ki se vodijo v registru nepremičnin. Njihova javna dostopnost sama po sebi ne bo neposredno vplivala na tržne cene, bo pa pripomogla k boljši obveščenosti in preglednosti nepremičninskega trga (GURS, 2012).

2.1.6 Leto 2012

Slovenija se je glede na trend gibanja cen nepremičnin približevala evropskim državam, ki so imele največje padce cen nepremičnin ter sodi med države, ki so se v letu 2012 srečevale z vse hujšo gospodarsko-finančno krizo. Inflacija je bila višja, gospodarska aktivnost pa se je zmanjšala, precej bolj od evro območja. Kreditiranje pa se je spet občutno zmanjšalo (GURS, 2013). Kriza je povzročila val stečajev in odpuščanj, kar je hitro in močno povečalo stopnjo brezposelnosti v Sloveniji. Težji pogoji najemanja posojil in višje obresti so povzročile upad cen in prometa (obsega transakcij) nepremičnin na zelo nizko raven. Nepremičninska kriza je najbolj prizadela tiste investitorje, ki so svoje investicije financirali s pomočjo kratkoročnih bančnih posojil (Radešić, 2014).

V Sloveniji se je v letu 2012 nadaljeval in še malo poglobil trend padanja cen nepremičnin, ki se je vzpostavil v letu 2011 (GURS, 2013). Upad cen novih stanovanj in hiš je bil večji kot za rabljene. Padec je bil posledica znižanih cen stanovanj na javnih dražbah in večjih popustov pri prodaji hiš iz v preteklih letih naslednjih projektov (Pandža, 2013). Če brezposelnost narašča se verjetnost nadaljnjega zniževanja cen še zvišuje. To se odraža tudi v manjšem povpraševanju po novih stanovanjskih posojilih pri bankah, ki so dodatno zaostriale kreditne standarde (BS, 2013).

Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je bilo kljub kreditnemu krču in krizi, precej veliko. Pretežno so bila to povpraševanja po cenejših rabljenih stanovanjih ali starejše hiše, katere se potem predelujejo ali dograjujejo. Povečevala se je razlika med boljšimi in slabšimi stanovanji, ki so jo bili pripravljene plačati plačilno sposobni povpraševalci. Ponudba novih stanovanjskih nepremičnin se je še naprej zmanjševala. Obseg stanovanjske novogradnje je bil na najnižji ravni, saj je bilo majhno povpraševanje po novih stanovanjih in tako gradnja za trg rizična. Zaradi rizičnosti pa je bilo oteženo pridobivanje bančnih posojil. Dokaj podobno stanje je bilo za gradnjo novih hiš (GURS, 2013).

Promet stanovanjskih nepremičnin je bil v letu 2012 za 3 % manjši kot leta 2011. Število prodanih hiš se je povečalo za 10 %, medtem ko se je število prodanih stanovanj zmanjšalo za 2 %. Rast prometa s hišami in upad prometa s stanovanji je prisotno od oživitve trga v letu 2010. V primerjavi z letom 2007 je bil promet s stanovanji za skoraj 40 % manjši, s hišami pa 30. Promet s stanovanji v večstanovanjskih stavbah je bil za petino večji kot leta 2009, ko je kriza dosegla dno. Promet je bil predvsem z rabljenimi stanovanji, medtem ko je bil promet z novimi precej slabši. V primerjavi s kriznim letom 2009 je bilo za skoraj 80 % več prodanih hiš. Tako je bilo leta 2009 prodanih vsega 500 hiš, leta 2012 pa 4 tisoč (GURS, 2013).

Z Zakonom o uravnoteženju javnih financ (Uradni list RS, št. 40/2012) sta bila uvedena davek na dobiček zaradi sprememb namembnosti zemljišč in davek na nepremično premoženje večje vrednosti. Sprejet je bil tudi Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o dohodnini (Uradni list RS, št. 94/2012), ki je leta 2013 uvedel cedularno obdavčitev oddajanja premoženja v najem (GURS, 2013).

Velja omeniti še Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 68/2012), ki je skupaj s sprejetimi spremembami Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin, Uradni list RS, št. 87/2011) (iz leta 2011) omogočil popolnejši zajem kupoprodajnih cen in najemnin za stanovanjske in poslovne nepremičnine (GURS, 2013).

2.1.7 Leto 2013

V gospodarski napovedi je Evropska komisija napovedala, da bo v Sloveniji gospodarska rast v letu 2013 pod povprečjem evro območja in da sta največji oviri za rast gradbeništvo in zasebna potrošnja. Ker ni predvidenih večjih infrastrukturnih projektov in zaradi velike količine neprodanih dograjenih stanovanj, se bo gradbeništvo krčilo. Delo v gradbeništvu je januarja 2013 na mesečni ravni ponovno močno upadlo. Glede na januar 2012 je bila skupna aktivnost manjša za več kot petino. Obseg gradnje stanovanjskih stavb je bil pri tem manjši kar za polovico (Pandža, 2013).

V svetu se je nadaljeval trend rasti cen nepremičnin, medtem ko se je v Sloveniji že tretje leto zapored nadaljeval trend padanja cen nepremičnin in se še poglobil. Ponudba rabljenih stanovanj je bila nespremenjena. Prišlo je do popuščanja pri cenah. Ponudba prvič vseljivih stanovanj pa je bila vsako leto manjša, zaradi odprodaje stanovanj iz naslednjih projektov in zmanjšane gradnje novih stanovanj. Zaloge neprodanih stanovanj, ki so jih prodajali stečajni upravitelji ali banke, so bile prodajane z znižanjem cen, kar je povečalo povpraševanje. Stanovanjski skladi so z odkupi pripomogli k zmanjšanju zaloge neprodanih stanovanj. Družba za upravljanje terjatev bank (DUTB) pa je dobila velik vpliv na nadaljnjo odprodajo zalog stanovanj propadlih investitorjev. Banke upnice so terjatve od investitorjev odplačno prenesle na DUTB. Cilj DUTB je bil, da stanovanja proda po najvišji možni ceni. Ni pa smela ponuditi preveč stanovanj naenkrat, ker bi s tem tržne cene padle. Po začetku prenosa terjatev na DUTB je bila prodaja stanovanj dveh večjih dokončanih projektov zaustavljena.

Prav tako je bilo s stanovanji v večini manjših projektov (GURS, 2014). Eden od teh večjih projektov je bila stanovanjska soseka Celovski dvori v Ljubljani, katero je pred letom 2008 investiralo veliko gradbeno podjetje Vegrad. To visoko rast novogradenj so investitorji financirali predvsem z bančnimi krediti. Ker je bil takrat trg stanovanjskih nepremičnin podhranjen, so kupci ob izdatni pomoči bank pokupili skoraj vse nepremičninske enote, še preden so bile te sploh zgrajene. Investitor je moral zagotoviti le zemljišče, katerega nakup je seveda financiral z ugodnimi posojili. Investitorji so nepremičninske enote prodajali že na osnovi pridobljenega gradbenega dovoljenja in tako delno financirali gradnjo. Zaslugek je bil največji, najenostavnejši in najhitrejši pri gradnji velikih sosek (Doblšek, 2009). Drugi od večjih odkupov naslednjih projektov je bil v stanovanjski soseki na Markovcu v Kopru.

Pojavljalo se je vse več manjših gradbincev, ki so se prilagajali povpraševanju. Glede na podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih pa je bilo ugotovljeno, da se je obseg načrtovane gradnje prvič po petih letih povečal. Bistvenega povečanja ponudbe novih nepremičnin pa ni bilo pričakovati. V letu 2013 je bilo za stanovanja izdanih manj gradbenih dovoljenj kot v letu 2012, medtem ko je bilo za hiše izdanih več gradbenih dovoljenj. V letu 2013 ni bilo bistvenih vplivov na povpraševanje na trgu nepremičnin. Zaposlenost je še vedno stagnirala, kreditni krči bank pa so se nadaljevali. Konec leta se je izboljšala gospodarska aktivnost, vendar ni imela vpliva na trg nepremičnin. Razmerje med povpraševanjem po rabljenih in novejših stanovanjskih nepremičninah se ni spremenilo, povpraševanje po novejših je bilo torej še vedno majhno (GURS, 2014).

Leta 2013 je bil promet s stanovanjskimi nepremičninami na zgodovinsko nizki ravni, celo za 20 % manjši od kriznega leta 2009 in za 30 % manjši od leta 2012. Predvsem je skrb vzbujajoč podatek, da je v drugi polovici leta 2013 bilo le 1.640 transakcij s stanovanji. Če obseg prometa leta 2013 primerjamo z rekordnim letom 2007, se je ta zmanjšal za več kot 50 %, ko je na trgu zamenjalo lastnika več kot deset tisoč stanovanjskih nepremičnin (SURS, 2014). Na trend izrazitega povečanja upadanja prometa s stanovanjskimi nepremičninami je vplival močan obrat trenda prometa s hišami. Transakcij stanovanjskih nepremičnin je bilo za 12 % manj kot v letu 2012. Obseg prodaj je padel pod 10 tisoč enot. Tudi cene so še naprej padale. Slovenski nepremičninski trg se je vse bolj približeval možnemu drugemu dnu krize (GURS, 2014).

Nato se je v letu 2014 trend obrnil in promet je bil največji od dna krize iz leta 2009. Cene so pa v letu 2014 še naprej padale. Na njihovo trajanje padanja je vplivala aktivnost prodaje zaloge neprodanih stanovanj iz prejšnjih let. Oživitev nepremičninskega trga v letu 2014 je pomenila konec krize, ki je trajala od leta 2008 (GURS, 2015).

V letu 2013 se je pojavilo še nekaj zakonodajnih novosti in sprememb (GURS, 2014):

- Prvič je bil odmerjen davek za stanovanjske nepremičnine, ki je prizadel predvsem lizing hiše, medtem ko na trg nepremičnin ni vplival.
- Veljati je začela nova ureditev poročanja v ETN. Namen je bil zagotoviti zajem podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih pri katerih je zaračunan davek na dodano vrednost in podatkov o najemnih poslih z nepremičninami.
- Odmerjen je bil davek na katastrski dohodek, ki je vplival na kmetijce.
- Izvedena je bila prva indeksacija vrednosti nepremičnin. Tistim nepremičninam, ki se je vrednost od prvega vrednotenja spremenila za najmanj 10 %, se je v registru nepremičnin pripisala nova indeksna vrednost. Glede na tržne cene so se vrednosti nepremičnin znižale.
- Zakon o davku na nepremičnine je vlada sprejela konec leta 2013 in nato marca 2014 razveljavila. Razveljavljen je bil zaradi neenotnih in visokih davčnih stopenj.

Nepremičninske krize se bodo v prihodnosti verjetno še ponovile. V bodoče bomo lahko pripravljeni na podobne razmere, na spremembe pa bomo lahko hitro in korektno reagirali (Radešič, 2014). V Ameriki se vedno dogaja, da strmi rasti sledi čas recesije. Naš trg je zelo drugačen, vendar so vzroki enaki. Banke so morale unovčiti svoje hipoteke, saj so bili investitorji prezadolženi. Trg je hitro postal prenasičen s cenenimi nepremičninami in številnimi neprodanimi novogradnjami, kar je privedlo do

njegovega zloma (Analiza preteklih gibanj cen stanovanj v Ljubljani in kratkoročna in dolgoročna napoved/ocena gibanj cen, 2009).

V bodoče bo verjetno tudi potrošnik postajal vse bolj izbirčen in informiran. Zanimala ga bo predvsem dobra lokacija nepremičnine, kakovost gradnje idr. Gradile se bodo manjše stanovanjske soseske, stanovanjske enote pa bodo verjetno večje (Tuma, 2008).

2.2 Opis regionalnih središč po SPRS (2004)

Po Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (SPRS, 2004) imamo v Sloveniji 15 mestnih regionalnih središč oziroma t. i. urbanih središč nacionalnega pomena, ta so:

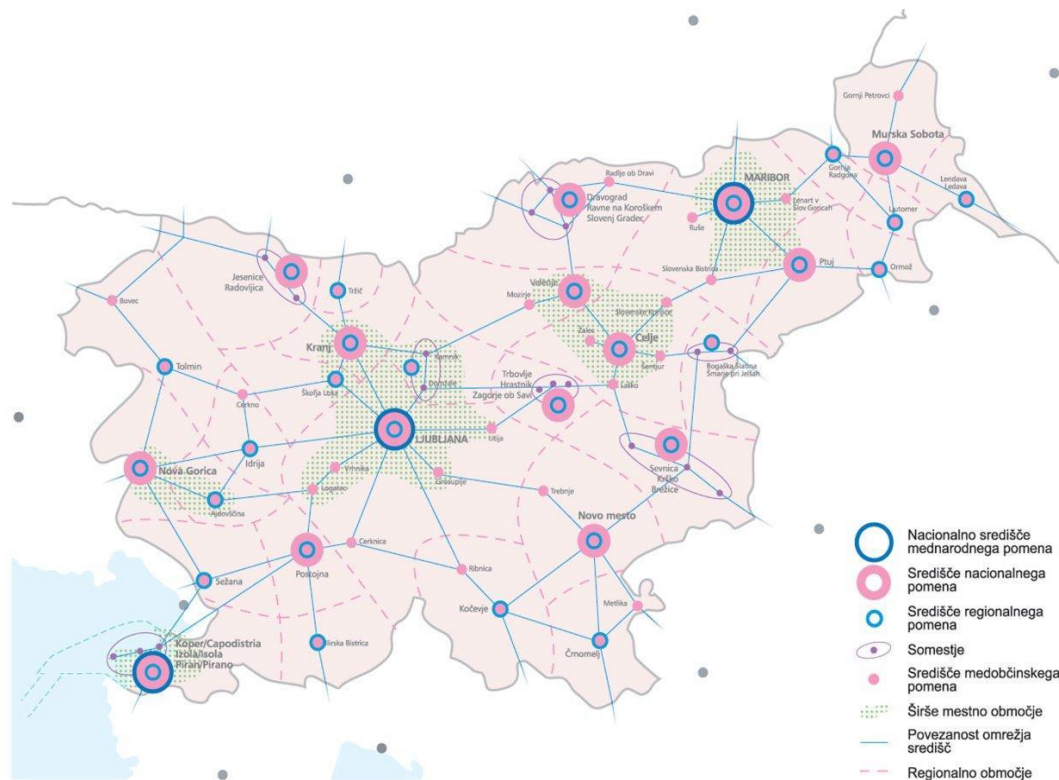
- Ljubljana,
- Maribor,
- Murska Sobota,
- Ptuj,
- Velenje,
- Celje,
- Kranj,
- Nova Gorica,
- Postojna,
- Novo mesto,
- somestje Koper-Izola-Piran,
- somestje Jesenice-Radovljica,
- somestje Slovenj Gradec-Ravne na Koroškem-Dravograd,
- somestje Krško-Brežice-Sevnica,
- somestje Zagorje ob Savi-Trbovlje-Hrastnik.

Ljubljana, Maribor in somestje Koper-Izola-Piran so mestna središča nacionalnega pomena, ki so zaradi svoje vloge, velikosti in/ali lege uvrščena še v urbana središča mednarodnega pomena. Na sliki 1 so poleg zgoraj omenjenih mestnih središč mednarodnega in nacionalnega pomena prikazana še mestna središča regionalnega in medobčinskega pomena.

V Sloveniji so regionalna središča nastala predvsem zaradi njihovih:

- dobrih prometnih povezav v državi in izven nje ter
- velikega števila prebivalstva, ki posledično omogoča družbeni in gospodarski razvoj.

V diplomski nalogi smo v poglavju 5 opisali dogajanje na trgu stanovanjskih nepremičnin (spremljanje števila transakcij in povprečnih cen za kvadratni meter v obdobju 2007–2013) v regionalnih središčih.



Meja na morju med RS in RH je prevzeta po pogodbi o skupni državni meji med RS in RH (priloga 1), ki sta ga 19.07.2001 potrdila obe vladi, 20.07.2001 pa je bil parafiran s strani vojni pogajalskih skupin.

Karta št.4

ZASNOVA POLICENTRIČNEGA URBANEGA SISTEMA IN RAZVOJ ŠIRŠIH MESTNIH OBMOČIJ

Slika 1: Zasnova policentričnega urbanega sistema in razvoj širših mestnih območij (SPRS, 2004: 24)

3 METODOLOGIJA

3.1 Podatkovne osnove

Za izvedbo analize smo potrebne podatke o stanovanjskih nepremičninah za leta 2007–2013 pridobili na Geodetski upravi Republike Slovenije.

Ti podatki so:

- število transakcij hiš po občinah,
- povprečne cene za kvadratni meter hiše po občinah,
- število transakcij stanovanj po občinah,
- povprečne cene za kvadratni meter stanovanja po občinah.

Občine so označene s pripadajočo šifro.

V Registru prostorskih enot je torej vsaka občina enolično označena s šifro. Do leta 2010 je v Sloveniji nastalo 210 občin, ki so označene s šiframi od 1 do 211. Leta 2011 sta bili ustanovljeni še občina Mirna in občina Ankaran. V prilogi 1 je seznam občin s šiframi v analiziranem obdobju.

3.2 Metoda dela

Podatke smo pridobili v štirih preglednicah računalniškega programa Microsoft Excel.

Preglednice so vsebovale posebej podatke o:

- hišah v obdobju 2007–2009
- stanovanjih v obdobju 2007–2009
- hišah v obdobju 2010–2013
- stanovanjih v obdobju 2010–2013.

Metoda dela je potekala v dveh korakih. V prvem delu analize smo najprej s pomočjo orodij računalniškega programa Microsoft Access združili posamezne podatke iz zgoraj navedenih preglednic (združevanje po vrsti nepremičnine, po letih s pripadajočimi šiframi občin, števili transakcij in povprečnimi cenami za kvadratni meter). Združene podatke smo povezali še z imeni občin ter tako ustvarili eno preglednico.

V preglednici z vsemi potrebnimi podatki smo s pomočjo računalniškega programa Microsoft Excel filtrirali stanovanja. Nato smo stanovanja filtrirali še za vsako leto posebej ter jih s pripadajočimi podatki (šifre in imena občin, število transakcij stanovanj in povprečna cena za kvadratni meter stanovanja) kopirali po stolpcih v novo preglednico. Enako je storjeno še za hiše.

Obe preglednici smo uredili tako, da so bili podatki iz vseh analiziranih let (število transakcij in povprečne cene za kvadratni meter) v isti vrstici z vsako posamezno občino oziroma njenim imenom in šifro. Zaradi metodološke doslednosti smo novonastali občini v letu 2011 združili s starima občinama pred odcepitvijo. Občino Mirna smo torej združili k občini Trebnje ter občino Ankaran k občini Koper. To smo storili tako, da smo števili transakcij posameznega leta obeh občin enostavno sešteli. Povprečno ceno združenih občin smo izračunali po metodi utežnega povprečja. Analiza je po posamezni združitvi teh dveh občin obsegala 210 občin.

Sledili so izračuni trendov števila transakcij in povprečnih cen hiš in stanovanj za vsako občino, ki je imela transakcije v najmanj štirih letih analiziranega obdobja. To smo storili v programskem orodju Microsoft Excel s pomočjo funkcije Linest, ki izračuna naklon regresijske premice.

Drugi del analize je potekal v programu ArcGIS. Z GIS-orodji smo podatke urejenih dveh preglednic (podatki o stanovanjih oziroma hišah) spojili s prostorskimi podatki občin. To je omogočilo izdelavo 28 kart (7 kart števila transakcij s hišami za vsako analizirano leto, 7 kart povprečnih cen za kvadratni meter hiše za vsako analizirano leto, 7 kart števila transakcij s stanovanji za vsako analizirano leto in 7

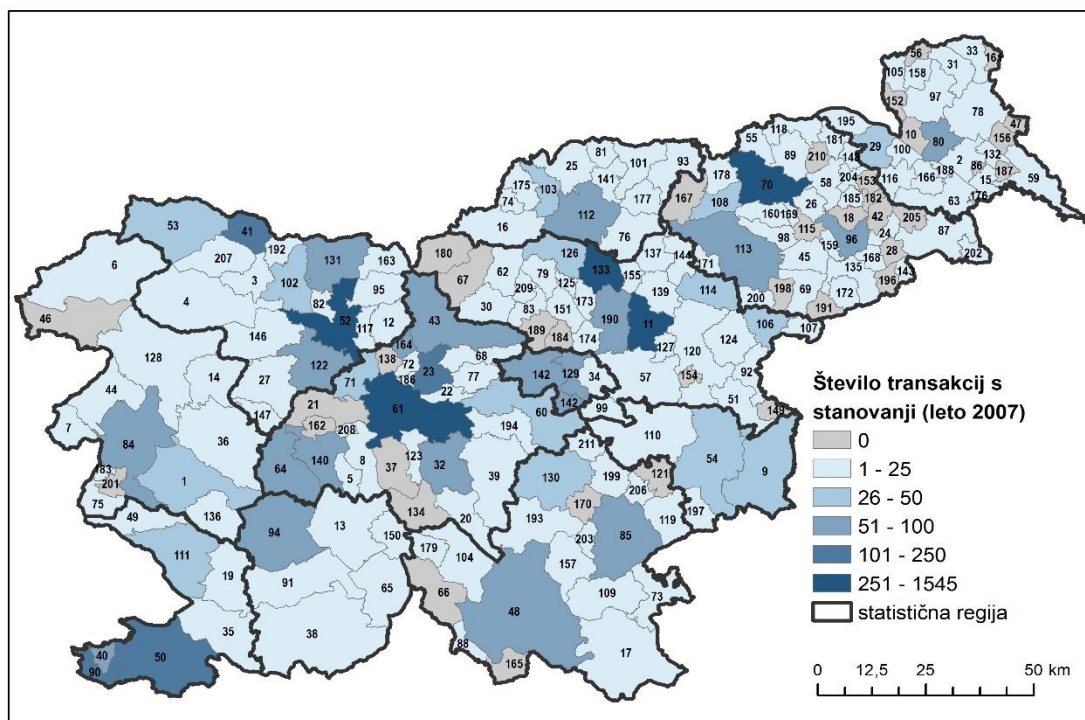
kart povprečnih cen za kvadratni meter stanovanja za vsako analizirano leto). Podatke na kartah smo razvrstili v šest razredov. Razredi oziroma občine z največjim številom transakcij in z največjo povprečno ceno so na karti označeni z najtemnejšo barvo. Svetlejši toni pa prikazujejo razrede oziroma občine z manjšim številom transakcij in z manjšo povprečno ceno. Razrede oziroma občine, kjer ni bilo transakcij smo označili s sivo barvo.

4 REZULTATI

4.1 Transakcije s stanovanji v letih 2007–2013

Slika 2 prikazuje število transakcij s stanovanji po občinah Slovenije leta 2007. Večje število transakcij s stanovanji je bilo (kot običajno) v mestnih občinah. V letu 2007 je bilo torej največ (1.545) transakcij s stanovanji v Ljubljani (61), sledile so ji občina Maribor (70) z 976 transakcij, Celje (11) z 340 transakcij, Velenje (133) z 286 transakcij in Kranj (52) z 269 transakcij. Veliko število transakcij (101-250) se je izvedlo še v občini Koper/Capodistria (50) z 177 transakcij, Jesenice (41) z 139 transakcij, Domžale (23) z 115 transakcij in Piran/Pirano (90) z 102 transakcijami.

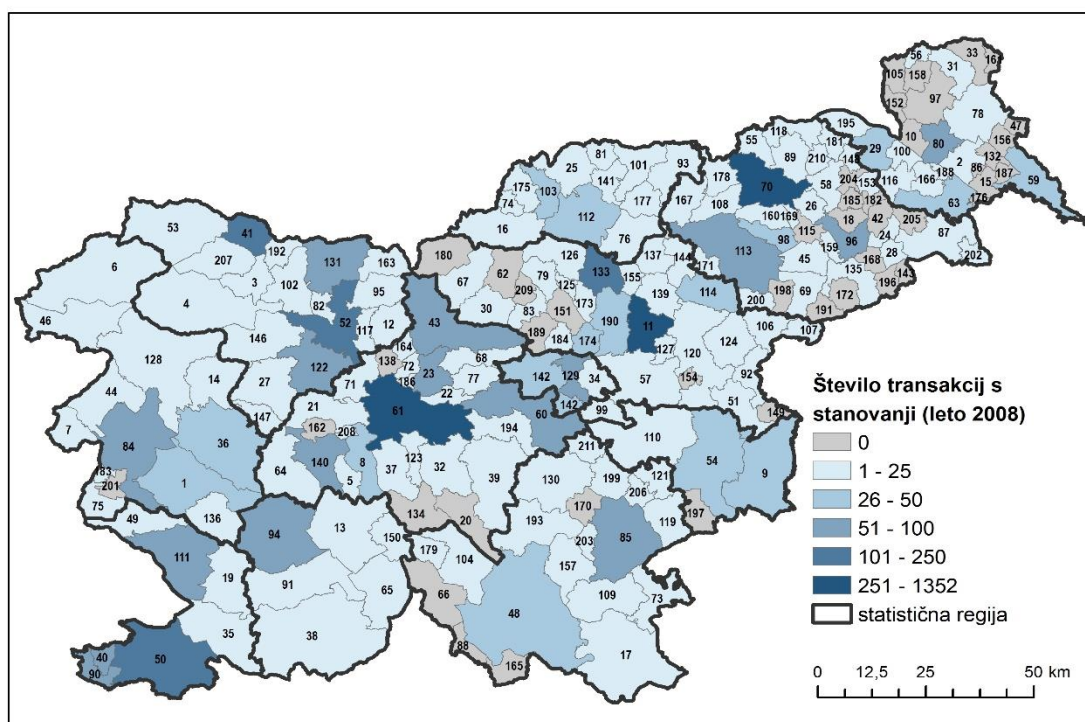
V razred s številom transakcij od 51 do 100 so se uvrstile občina Murska Sobota (80), Slovenj Gradec (112), Slovenska Bistrica (113), Ptuj (96), Kočevje (48), Novo mesto (85), Žalec (190), Zagorje ob Savi (142), Trbovlje (129), Kamnik (43), Komenda (164), Grosuplje (32), Vrhnika (140), Logatec (64), Postojna (94), Izola/Isola (40), Škofja Loka (122), Tržič (131) in Nova Gorica (84). Manjše število transakcij s stanovanji so imele predvsem občine robnih regij, kjer je tudi manjše število prebivalstva oziroma ni zgoščene poselitve. Prevladovala so občine, ki so imele manj kot 26 transakcij. Transakcij pa ni bilo v občini Solčava (180), Luče (67), Vransko (189), Tabor (184), Dobje (154), Bistrica ob Sotli (149), Škocjan (121), Mirna Peč (170), Loški Potok (66), Kostel (165), Velike Lašče (134), Ig (37), Horjul (162), Dobrova-Polhov Gradec (21), Vodice (138), Kobarid (46), Renče-Vogrsko (201) ter v pretežno manjših občinah Pomurske in Podravske regije.



Slika 2: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2007

Slika 3 prikazuje število transakcij s stanovanji po občinah Slovenije leta 2008. Tega leta je bila Ljubljana ponovno vodilna s transakcijami, na njenem območju je bilo prodanih 1.351 stanovanj. Sledil ji je Maribor (70) z 540 transakcij in Celje (11) z 293 transakcij. Večje število transakcij (101–250) so imele občina Kranj (52) z 200 transakcij, Koper/Capodistria (50) z 132 transakcij, Velenje (133) z 131 transakcij in Jesenice (41) z 117 transakcij. Če ta števila transakcij primerjamo z tistimi iz leta 2007 opazimo njihovo zmanjšanje. Vzrok za zmanjšanje vsekakor pripisujemo svetovni finančni in gospodarski krizi, ki je leta 2008 zajela tudi Slovenijo.

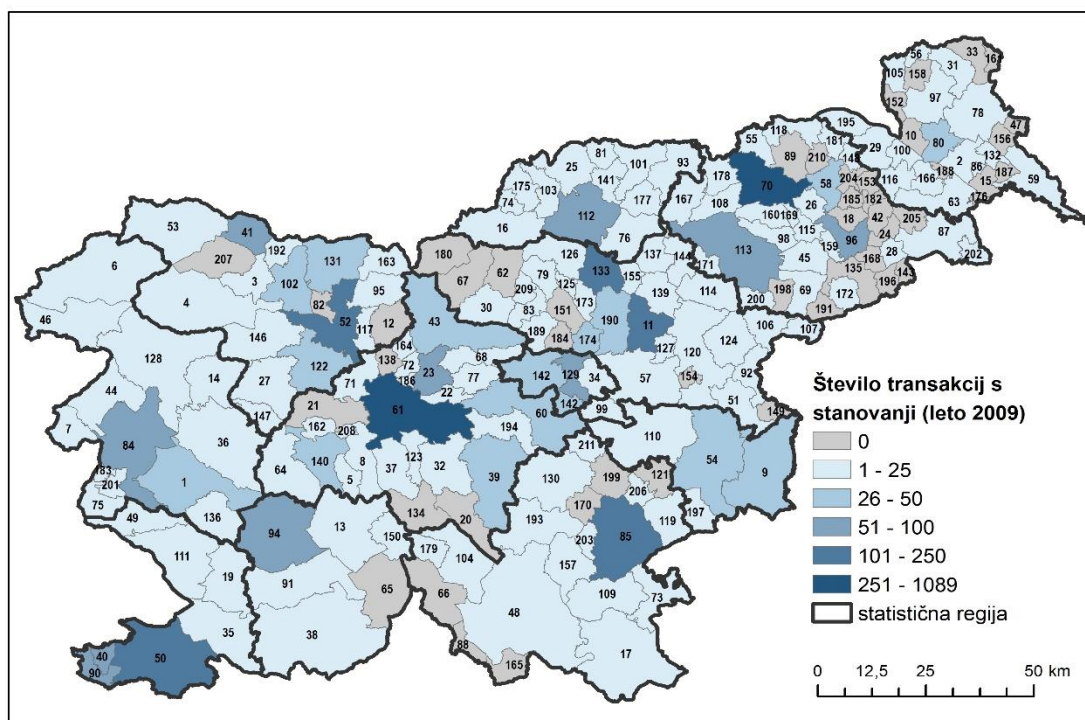
Od 51 do 100 transakcij s stanovanji je bilo v občini Murska Sobota (80), Ptuj (96), Slovenska Bistrica (113), Trbovlje (129), Litija (60), Novo mesto (85), Kamnik (43), Domžale (23), Tržič (131), Škofja Loka (122), Vrhnika (140), Nova Gorica (84), Sežana (111), Postojna (94), Izola/Isola (40) in Piran/Pirani (90). Iz karte vidimo, da se je v primerjavi z letom 2007 povečalo število občin z manjšim številom transakcij s stanovanji (z manj kot 50 transakcij). Občine z manj kot 26 transakcij so ponovno prevladovali. V letu 2008 je bilo ponovno brez transakcij veliko manjših občin v Pomurski in Podravske regiji. Transakcij s stanovanji niso imele še občina Solčava (180), Ljubno (62), Rečica ob Savinji (209), Vranksko (189), Braslovče (151), Dobje (154), Bistrica ob Sotli (149), Kostanjevica na Krki (197), Mirna Peč (170), Kostel (165), Osilnica (88), Loški Potok (66), Velike Lašče (134), Dobrepolje (20), Horjul (162), Renče-Vogrsko (201) in Vodice (138).



Slika 3: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2008

Slika 4 prikazuje število transakcij s stanovanji po občinah Slovenije leta 2009. Leta 2009 se je kriza še poglobila, iz karte in podatkov vidimo, da se je v primerjavi z letom 2008 ponovno zmanjšalo število transakcij s stanovanji (v primerjavi z letom 2007 gre za izrazito zmanjšanje). Ljubljana je imela še vedno največ (1.088) transakcij s stanovanji, na drugem mestu z 509 transakcij je bil Maribor (70). V Ljubljani je bilo v primerjavi z letom 2007 za več kot 450 manj transakcij s stanovanji (skoraj tretjina manj), v Mariboru pa kar 467 manj (skoraj polovica manj). Med občine z večjim (več kot 100 transakcij) številom transakcij s stanovanji so sodile še občina Novo mesto (85) z 118 transakcij, Velenje (133) z 134 transakcij, Kranj (52) z 157 transakcij, Koper/Capodistria (50) z 159 transakcij in Celje (11) z 249 transakcij. Večini od teh občin je v primerjavi z letom 2008 število transakcij naraslo, razen v Celju in Kranju je padlo.

Od 51 do 100 transakcij s stanovanji so imele občina Izola/Isola (40), Piran/Pirano (90), Nova Gorica (84), Postojna (94), Jesenice (41), Domžale (23), Trbovlje (129), Slovenj Gradec (112), Slovenska Bistrica (113) in Ptuj (96). Število občin z manjšim številom transakcij (manj kot 26 transakcij) se je v primerjavi z letom 2008 zopet povečalo. Vidimo, da so take občine prevladovali v skoraj vseh slovenskih statističnih regijah, razen v Zasavski in Spodnjeposavski regiji, a tudi v teh dveh regijah opazimo, da so prevladovali občine z manjšim (26–50) številom transakcij. Transakcij ni bilo v večini manjših občin Podravske in Pomurske regije ter v občini Gorje (207), Naklo (82), Dobrova-Polhov Gradec (21), Cerklje na Gorenjskem (12), Vodice (138), Solčava (180), Luče (67), Ljubno (62), Braslovče (151), Tabor (184), Dobje (154), Bistrica ob Sotli (149), Škocjan (121), Mokronog-Trebelno (199), Mirna Peč (170), Velike Lašče (134), Dobropolje (20), Loška dolina (65), Loški Potok (66), Osilnica (88) in Kostel (165).

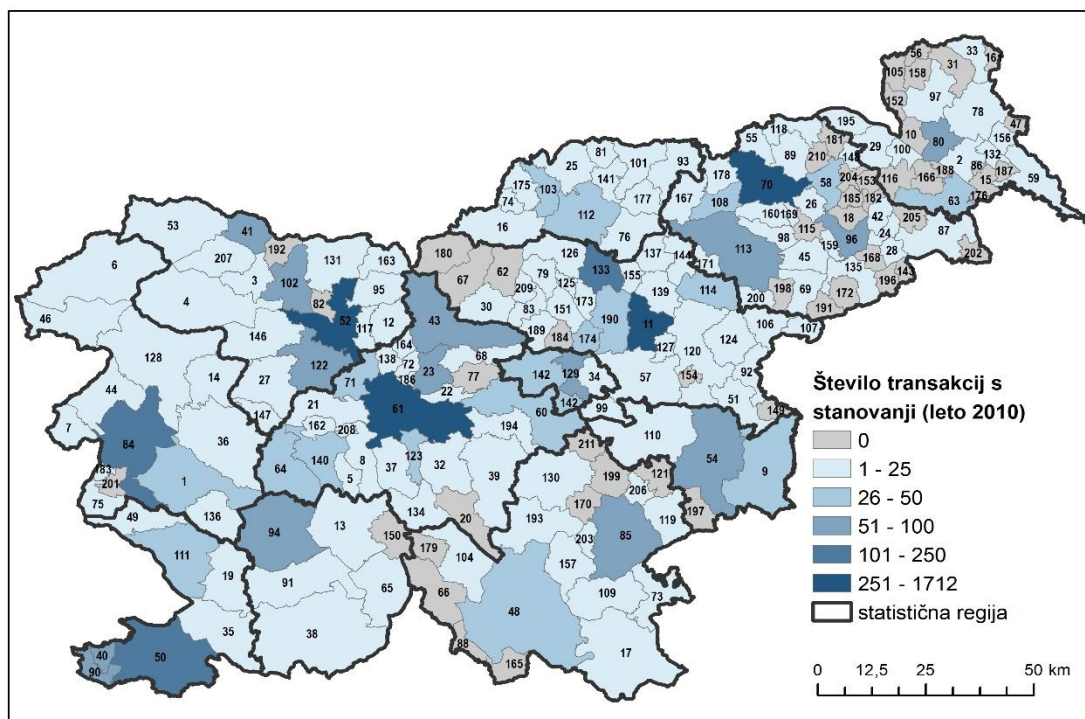


Slika 4: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2009

Slika 5 prikazuje število transakcij s stanovanji po občinah Slovenije leta 2010. V letu 2010 vidimo povečanje števila transakcij. V izrazito kriznem letu 2009 so cene stanovanj padle, kar je povečalo prodajo. Ljubljana (61) je imela tudi leta 2010 največ transakcij s stanovanji (1.711 transakcij). Za Ljubljano je bil Maribor (70) z 762 transakcij, nato še Celje (11) z 293 transakcij in Kranj (52) z 252 transakcij. V primerjavi z letom 2009 je bilo v Ljubljani za kar 623 transakcij več, v Mariboru pa za 295. Večje število transakcij so imele še občina Velenje (133) z 188 transakcij, Nova Gorica (84) z 119 transakcij in Koper/Capodistria (50) z 177 transakcij. Tudi pri teh občinah vidimo povečanje števila transakcij s stanovanji v primerjavi z letom 2009.

Od 51 do 100 transakcij s stanovanji so imele občina Piran/Pirano (90), Murska Sobota (80), Ptuj (96), Slovenska Bistrica (113), Krško (54), Novo mesto (85), Trbovlje (129), Kamnik (43), Domžale (23), Škofja Loka (122), Radovljica (102), Jesenice (41), Postojna (94) in Izola/Isola (40). Zmanjšanje števila transakcij v primerjavi z letom 2009 opazimo v Novem mestu.

Tudi v letu 2010 so prevladovali občine z manjšim številom transakcij (manj kot 26 transakcij). Transakcij ni bilo v veliki večini manjših občin Podravske in Pomurske regije ter v občini Renče-Vogrsko (201), Žirovnica (192), Naklo (82), Solčava (180), Luče (67), Ljubno (62), Moravče (77), Tabor (184), Dobje (154), Bistrica ob Sotli (149), Škocjan (121), Šentrupert (211), Mirna Peč (170), Mokronog-Trebelno (199), Kostanjevica na Krki (197), Kostel (165), Osilnica (88), Loški Potok (66), Sodražica (179), Dobropolje (20) in Bloke (150).

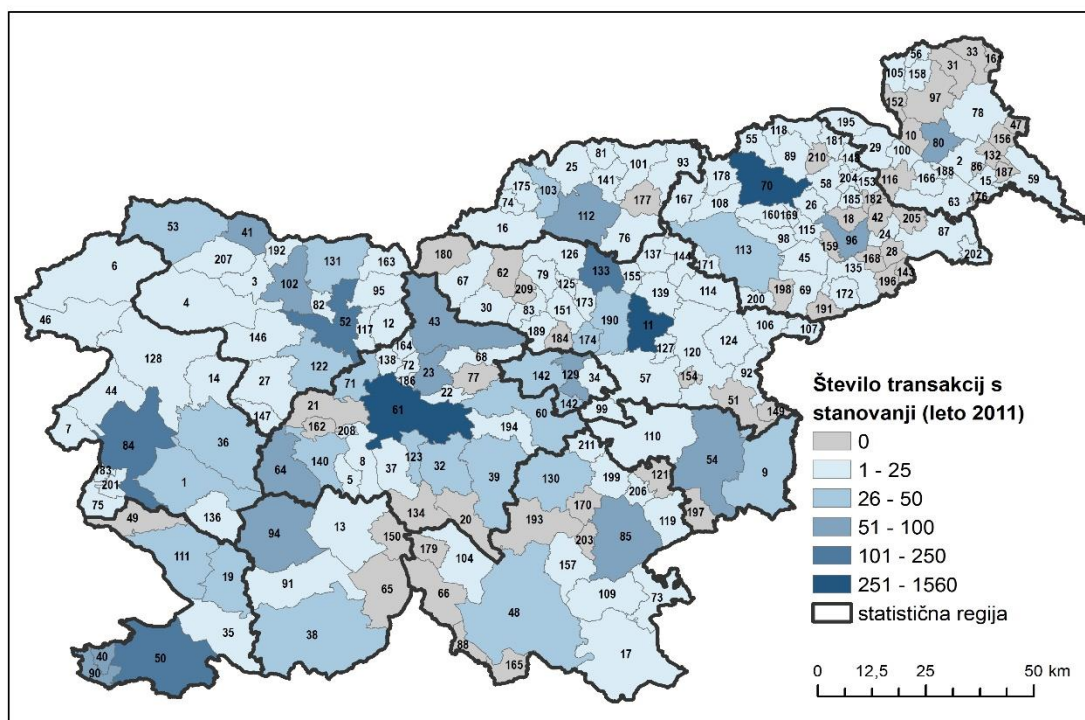


Slika 5: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2010

Slika 6 prikazuje število transakcij s stanovanji po občinah Slovenije leta 2011. V primerjavi z letom 2010 vidimo zmanjšanje števila transakcij s stanovanji in prisotnost krize. Največ (1.559) transakcij s stanovanji je imela Ljubljana (61), nato še Maribor (70) z 794 transakcij in Celje (11) z 254 transakcij. Sledile so občina Kranj (52) z 239 transakcij, Koper/Capodistria (50) z 174 transakcij, Velenje (133) z 158 transakcij in Nova Gorica (84) z 102 transakcijami. Zanimivo je, da v Mariboru opazimo manjše povečanje števila transakcij v primerjavi z letom 2010, v večini ostalih občin pa upad števila transakcij.

V razredu od 51 do 100 transakcij smo našli občino Izola/Isola (40), Piran/Pirano (90), Postojna (94), Logatec (64), Jesenice (41), Radovljica (102), Kamnik (43), Domžale (23), Trbovlje (129), Novo mesto (85), Krško (54), Slovenj Gradec (112), Ptuj (96) in Murska Sobota (80).

V primerjavi z letom 2010 opazimo, da se je v nekaj večjih občinah na jugu države malenkost povečalo število transakcij s stanovanji. Šlo se je namreč za povečanje iz razreda do 25 transakcij na razred do največ 50 transakcij. Prav tako opazimo, da se je v regiji JV Slovenija povečalo število občin brez transakcij s stanovanji. Takih občin je bilo ponovno v Pomurski in Podravski regiji, to so bile še vedno nekatere manjše občine. Med občinami brez transakcij so se našle še občina Komen (49), Loška dolina (65), Bloke (150), Velike Lašče (134), Dobropolje (20), Horjul (162), Dobrova-Polhov Gradec (21), Moravče (77), Solčava (180), Ljubno (62), Rečica ob Savinji (209), Tabor (184), Dobje (154), Kozje (51), Bistrica ob Sotli (149), Ribnica na Pohorju (177) in Kostanjevica na Krki (197).

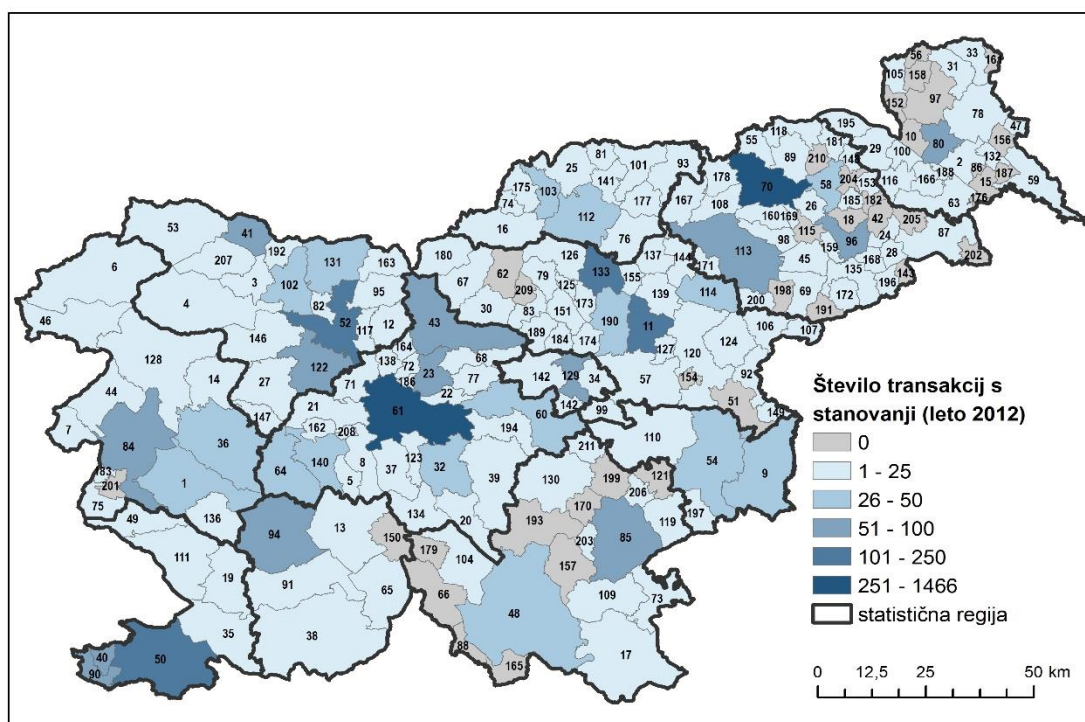


Slika 6: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2011

Slika 7 prikazuje število transakcij s stanovanji po občinah Slovenije leta 2012. V letu 2012 se kriza ponovno poglobila kot leta 2009, vendar ne do te mere. V primerjavi z letom 2011 se je torej ponovno zmanjšalo število transakcij s stanovanji. Največ (1.466) transakcij s stanovanji je bilo v Ljubljani (61), na drugem mestu z 767 transakcij je bil Maribor (70). Sledile so občina Koper/Capodistria (50) z 228 transakcij, Celje (11) z 219 transakcij, Kranj (52) z 209 transakcij in Velenje (133) z 133 transakcij. Zmanjšanje števila transakcij vidimo v vseh teh občinah, razen v Kopru, kjer je prišlo do povečanja.

Od 51 do 100 transakcij s stanovanji so imele občina Izola/Isola (40), Piran/Pirano (90), Nova Gorica (84), Postojna (94), Škofja Loka (122), Jesenice (41), Kamnik (43), Domžale (23), Trbovlje (129), Novo mesto (85), Slovenska Bistrica (113), Ptuj (96) in Murska Sobota (80).

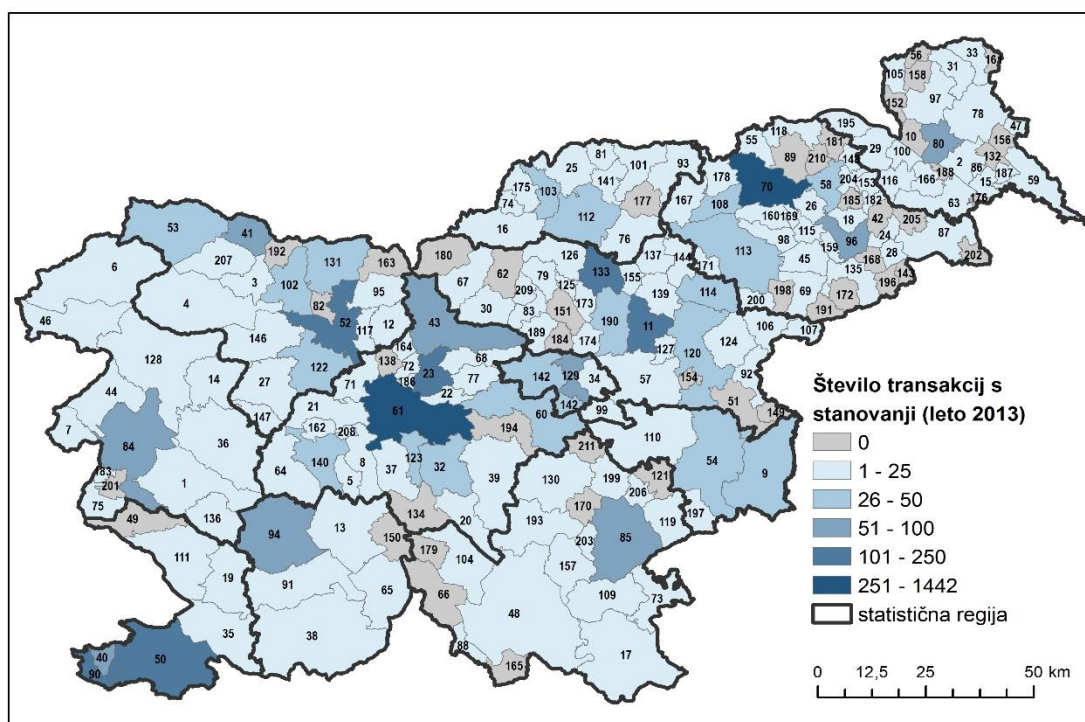
Znova so prevladovali (v vseh regijah) občine z manjšim (1-50) številom transakcij s stanovanji. Transakcij ni bilo v nekaj občin Jugovzhodne Slovenije, v nekaj predvsem manjših občinah Podravske in Pomurske regije ter v občini Renče-Vogrsko (201), Bloke (150), Ljubno (62), Rečica ob Savinji (209), Dobje (154) in Kozje (51).



Slika 7: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2012

Slika 8 prikazuje število transakcij s stanovanji po občinah Slovenije leta 2013. V Ljubljani (61) je bilo največ (1.442) transakcij s stanovanji. Takoj za Ljubljano je bil Maribor (70) z 701 transakcijo. Med občine z večjim številom transakcij štejemo še Kranj (52) z 228 transakcij, Celje (11) z 201 transakcijo, Koper/Capodistria (50) z 171 transakcij, Velenje (133) z 142 transakcij, Piran (90) z 114 in Domžale (23) z 102 transakcijami. V primerjavi z letom 2012 opazimo predvsem zmanjšanje števila transakcij, za Kranj, Velenje, Piran in Domžale pa podatki kažejo manjše povečanje števila transakcij.

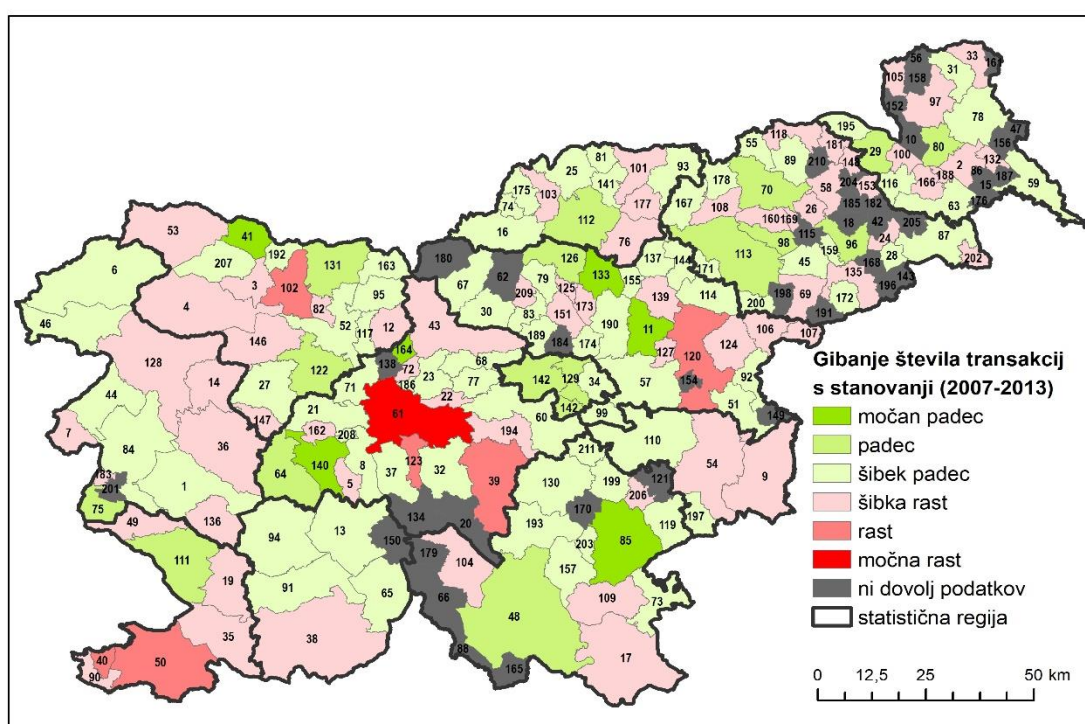
Od 51 do 100 transakcij s stanovanji so imele občina Murska Sobota (80), Ptuj (96), Trbovlje (129), Novo mesto (85), Kamnik (43), Jesenice (41), Nova Gorica (84), Postojna (94) in Izola/Isola (40). Iz karte je razvidno, da so izrazito prevladovali občine (v vseh regijah) z manjšim (1–50) številom transakcij s stanovanji. Transakcij ni bilo v nekaj manjših občinah Jugovzhodne Slovenije, Pomurske in Podravske regije ter v občini Renče-Vogrsko (201), Komen (49), Žirovnica (192), Naklo (82), Jezersko (163), Vodice (138), Šmartno pri Litiji (194), Velike Lašče (134), Bloke (150), Solčava (180), Ljubno (62), Braslovče (151), Tabor (184), Dobje (154), Kozje (51), Bistrica ob Sotli (149) in Ribnica na Pohorju (177).



Slika 8: Število transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije leta 2013

Slika 9 prikazuje gibanje števila transakcij s stanovanji po občinah Slovenije v letih 2007-2013. S slike vidimo, da je bila v tem obdobju najmočnejša rast števila transakcij s stanovanji v Ljubljani (61), močan padec pa so imele občina Vrhnika (140) in Komenda (164) v Osrednjeslovenski statistični regiji, občina Jesenice (41) v Gorenjski regiji, Novo mesto (85) v Jugovzhodni Sloveniji ter občini Celje (11) in Velenje (133) v Savinjski regiji.

Rast zasledimo v obmorskih občinah, to sta Koper/Capodistria (50) in Izola /Isola (40). Prav tako je rast vidna občini Radovljica (102), Šentjur (120) ter v dveh občinah Osrednjeslovenske regije, in sicer v občini Ivančna Gorica (39) in Škofljica (123). Padec števila transakcij s stanovanji je opazen v večjem delu Zasavske regije, v nekaj občin Podravske regije (te so občina Maribor (70), Slovenska Bistrica (113), Ptuj (96), Rače-Fram (98)) ter v občini Murska Sobota (80), Gornja Radgona (29), Slovenj Gradec (112), Šoštanj (126), Kočevje (48), Logatec (64), Škofja Loka (122), Tržič (131), Sežana (111) in Miren-Kostanjevica (75).

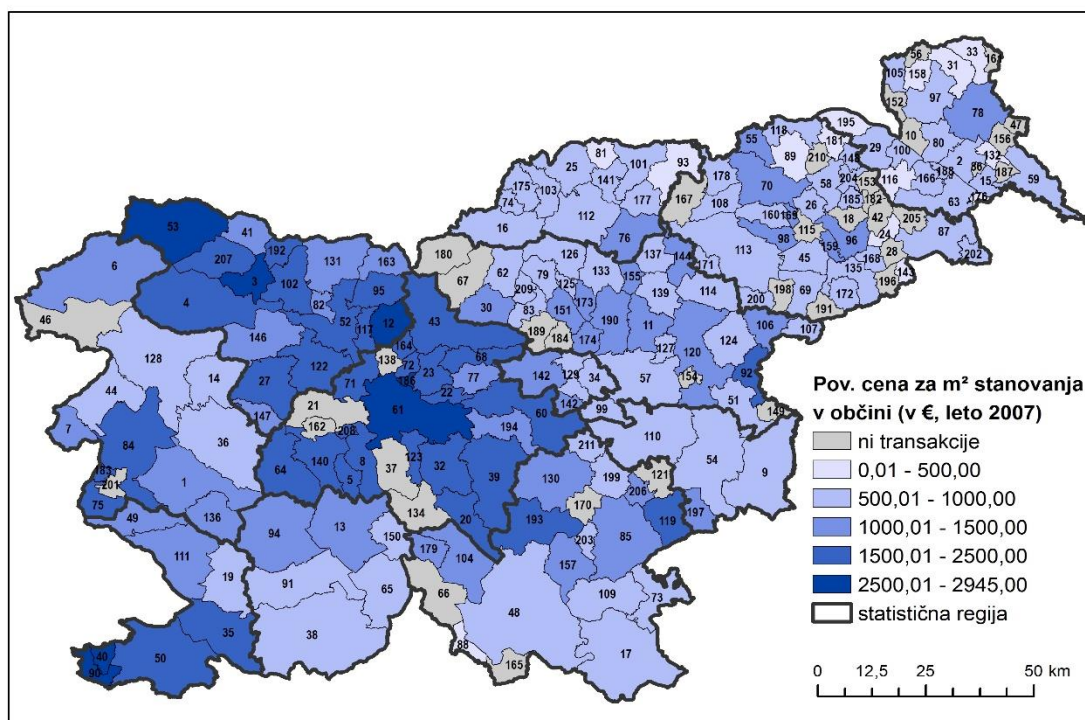


Slika 9: Gibanje števila transakcij s stanovanji po občinah Republike Slovenije v letih 2007–2013

4.2 Povprečne cene stanovanj v letih 2007–2013

Slika 10 prikazuje povprečne cene stanovanj po občinah Slovenije leta 2007. Višje cene stanovanj opazimo v večini občin Osrednjeslovenske, Gorenjske in Obalno-kraške regije. Visoko so kotirale predvsem povprečne cene v občinah, kjer je razvit turizem (občine ob morju, Bled,...) in v Ljubljani. Najvišjo (2.944 evrov) povprečno ceno za kvadratni meter stanovanja je imela občina Piran/Pirano (90). Sledile so ji občina Kranjska Gora (53) z 2.906 evrov, Trzin (186) z 2.732 evrov, Izola/Isola (40) z 2.646 evrov, Ljubljana (61) z 2.627 evrov, Bled (3) z 2.516 evrov in Cerklje na Gorenjskem (12) z 2.507 evrov. Med občine z višjimi povprečnimi cenami za kvadratni meter stanovanja (1.500–2.500 evrov) se je uvrstila večina občin v Osrednjeslovenski in Gorenjski regiji ter občina Nova Gorica (84), Šempeter-Vrtojba (183), Miren-Kostanjevica (75), Koper/Capodistria (50), Hrplje-Kozina (35), Žužemberk (193), Šentjernej (119) in Podčetrtek (92).

Večina občin ostalih regij (Jugovzhodne Slovenije, Podravske, Pomurske, Koroške, Savinjske, Zasavske, Spodnjeposavske, Notranjsko-kraške in Goriške regije) so imele povprečne cene od 500 do 1.000 evrov. Maribor (70), Ptuj (96), Moravske Toplice (78), Mislinja (76), Celje (11), Novo mesto (85), Sežana (111), Postojna (94), Bovec (6) so nekatere od občin (predvsem nekaj več občin v Savinjski regiji), katerih povprečne cene za kvadratni meter stanovanja so se gibale od 1.000 do 1.500 evrov. Nižje povprečne cene za kvadratni meter stanovanja (do 500 evrov) je imelo kot vidimo nekaj (manjše število) občin v Pomurski, Podravski in Koroški regiji ter občina Osilnica (88) v JV Sloveniji.

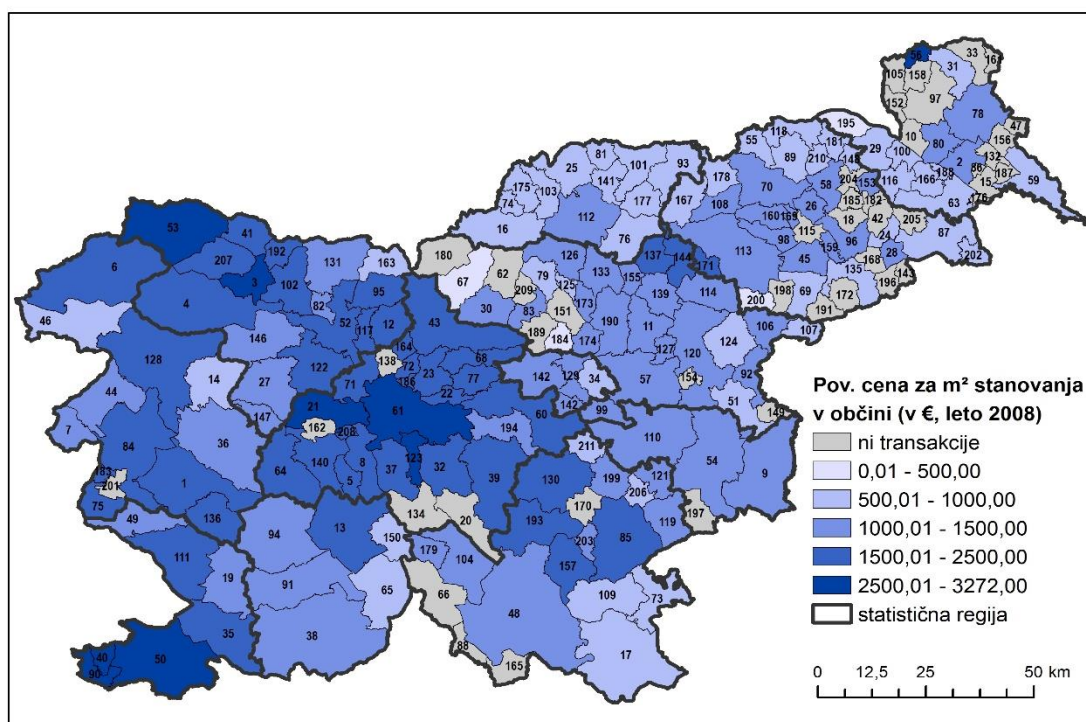


Slika 10: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2007

Slika 11 prikazuje povprečne cene stanovanj po občinah Slovenije leta 2008. Najvišjo (3.271 evrov) povprečno ceno za kvadratni meter stanovanja je imela občina Piran/Pirano (90). Takoj za njo je bila Kranjska Gora (53) z 3.124 evrov, Bled (3) z 2.966 evrov, Izola/Isola (40) z 2.935 evrov, Ljubljana (61) z 2.791 evrov, Koper/Capodistria (50) z 2.727 evrov, Kuzma (56) z 2.722 evrov, Dobrova-Polhov Gradec (21) z 2.711 evrov in Škofljica (123) z 2.527 evrov. Kot vidimo so se povprečne cene teh občin v primerjavi z letom 2007 povišale, na primer v Piranu je bila povprečna cena za 327 evrov višja.

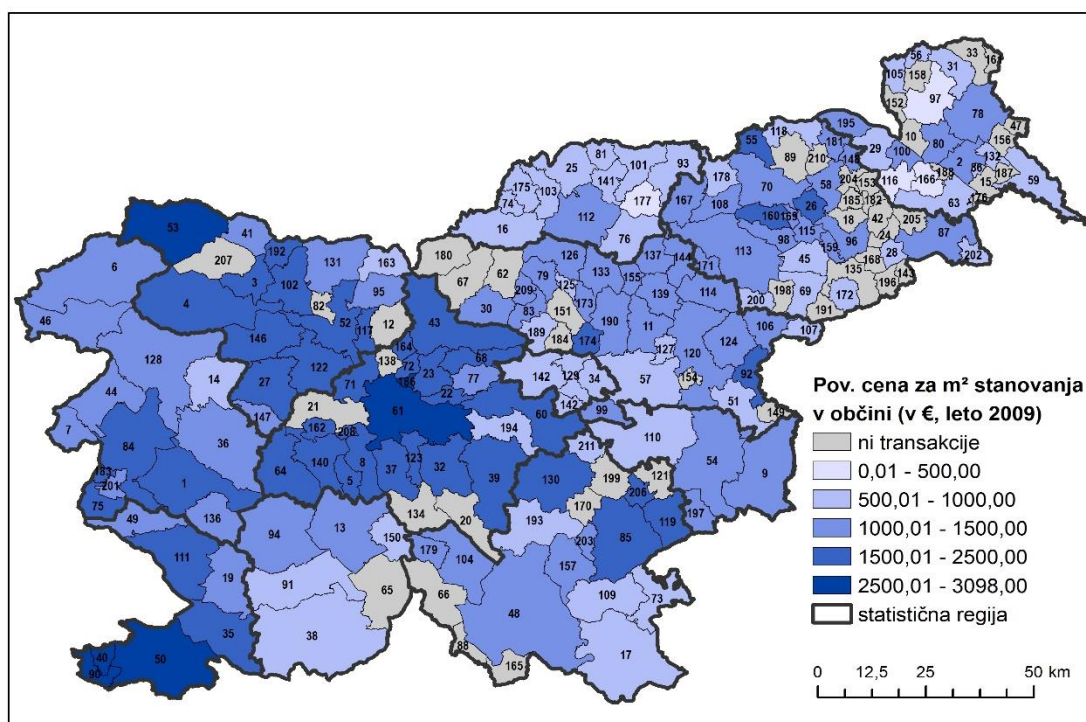
V letu 2008 se je predvsem v Goriški regiji povečalo število občin z višjimi povprečnimi cenami za kvadratni meter stanovanja (1.500 do 2.500 evrov). Tako je Goriška regija poleg Osrednjeslovenske, Gorenjske in Obalno-kraške sodila med regije, kjer so prevladovali povprečne cene nad 1.500 evrov. Med te občine so se uvrstile še občina Sežana (111), Hrpelje-Kozina (35), Cerknica (13), Dolenjske Toplice (157), Žužemberk (193), Trebnje (130), Novo mesto (85), Vitanje (137), Zreče (144) in Oplotnica (171).

Povprečne cene od 500 do 1.000 evrov je imela večina občin v Pomurski in Koroški regiji, medtem ko v Savinjski, Podravski, Zasavski, Spodnjeposavski, Notranjsko-kraški in Jugovzhodni regiji pa do 1.500 evrov (število teh občin se je v letu 2008 znatno povečalo in prevladalo). Nižje povprečne cene (do 500 evrov) so imele občina Luče (67), Tabor (184), Apače (195) in Poljčane (200).



Slika 11: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2008

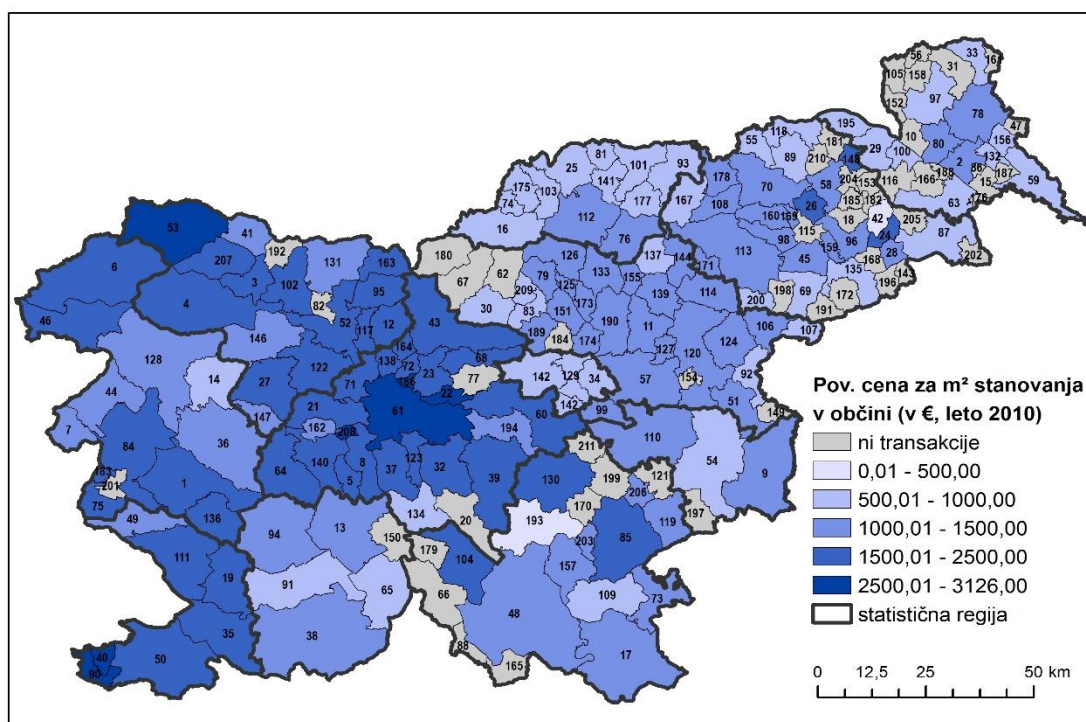
Slika 12 prikazuje povprečne cene stanovanj po občinah Slovenije leta 2009. To je bilo leto, ko je kriza povzročila, da so se povprečne cene za kvadratni meter stanovanja znižale. V letu 2009 je imel Piran/Pirano (90) že tretje leto zapored najvišje (3.097 evrov) povprečne cene za kvadratni meter stanovanja. Za njim so se uvrstile občina Kranjska Gora (53) z 2.827 evrov, Izola/Isola (40) z 2.657 evrov, Koper/Capodistria (50) z 2.547 evrov, Trzin (186) z 2.527 evrov in Ljubljana z 2.502 evrov. V primerjavi z letom 2008 opazimo v teh občinah znižanje povprečnih cen, razen v Trzinu, kjer se je povišala. Višje povprečne cene od 1.500 do 2.500 evrov so prevladovala še vedno v Osrednjeslovenski in Gorenjski regiji ter delno v Obalno-kraški regiji. V primerjavi z letom 2008 opazimo, da se povprečne cene v vseh občinah Obalno-kraške regije niso bistveno spremenile (glede na razrede povprečnih cen so pa ostale enake), medtem ko so povprečne cene večine občin v Goriški regiji padle v nižji razred (1.000–1.500 evrov). V tem razredu je bila še večina občin Jugovzhodne Slovenije, Savinjske, Podravske in Spodnjeposavske regije. Občine Zasavske regije ter večina Koroške in Notranjsko-kraške regije so imele povprečne cene od 500 do 1.000 evrov. Nižje povprečne cene (do 500 evrov) so pripadale občini Puconci (97), Sveti Jurij ob Ščavnici (116), Križevci (166) in Ribnica na Pohorju (177).



Slika 12: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2009

Slika 13 prikazuje povprečne cene stanovanj po občinah Slovenije leta 2010. Tudi v letu 2010 je najvišja (3.126 evrov) povprečna cena za kvadratni meter stanovanja pripadala občini Piran (90), na drugem mestu je bil Trzin (186) z 2.797 evrov. Nato so bile občina Kranjska Gora (53) z 2.738 evrov, Izola/Isola (40) z 2.680 evrov, Log-Drager (208) z 2.625 evrov, Dol pri Ljubljani (22) z 2.572 evrov in Ljubljana (61) z 2.502 evra. Po podatkih so se povprečne cene za kvadratni meter stanovanja v letu 2010 pretežno umirile oziroma malo porasle. V primerjavi z letom 2009 je povprečna cena v Ljubljani ostala enaka, v Kranjski Gori je nekoliko padla in v ostalih petih zgoraj navedenih občinah nekoliko porasla. Z višjimi povprečnimi cenami (1.500–2.500 evrov) je bila večina občin Osrednjeslovenske, Gorenjske, Obalno-kraške in ponovno večina občin Goriške regije. Te povprečne cene so imele še občina Duplek (26), Benedikt (148), Dornava (24), Trebnje (130), Novo mesto (85) in Ribnica (104).

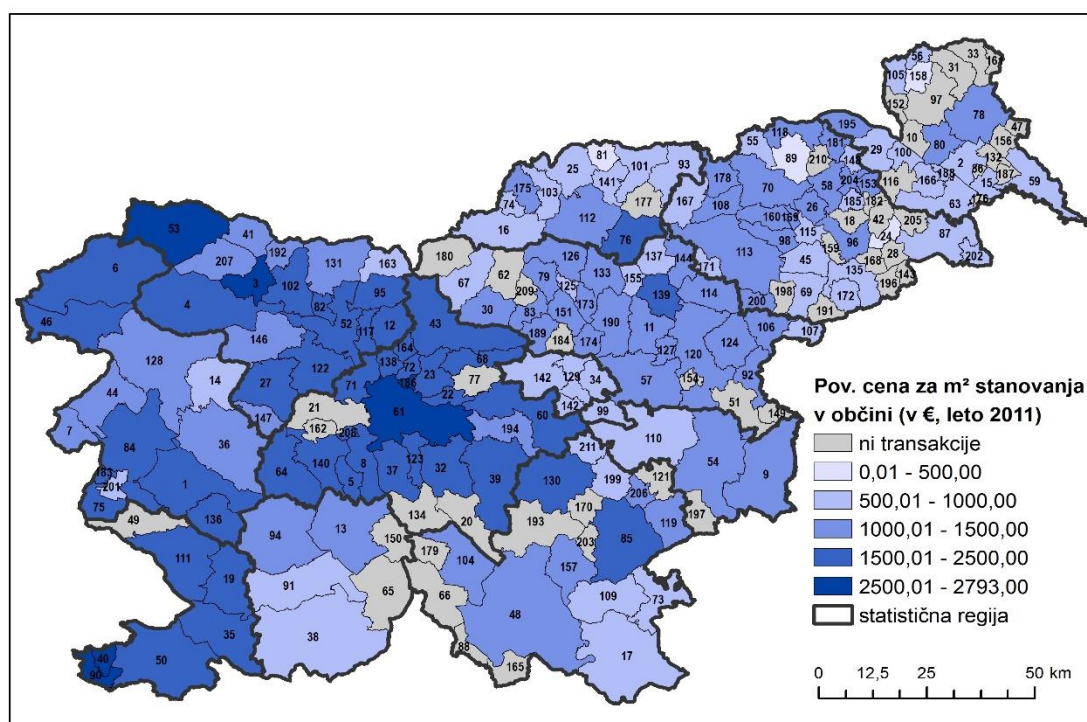
Povprečne cene od 1.000 do 1.500 evrov je imela v letu 2010 večina občin Notranjsko-kraške in še vedno večina občin Jugovzhodne, Spodnjeposavske, Savinjske in Podravske regije. Povprečne cene nižje od 1.000 evrov so pripadale še vedno občinam Zasavske regije in večini občin Koroške regije. Najnižjo (373 evrov) povprečno ceno je imela občina Juršinci (42), sledila ji je Žužemberk (193) z 500 evrov.



Slika 13: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2010

Slika 14 prikazuje povprečne cene stanovanj po občinah Slovenije leta 2011. V letu 2011 je najvišja povprečna cena za kvadratni meter stanovanja, ki jo je imela občina Piran/Pirano (90), padla pod 3.000 evrov (2.793 evrov). Takoj za Piranom je bil Bled (3) z 2.660 evrov, Izola/Isola (40) z 2.631 evrov, Kranjska Gora (53) z 2.622 evrov, Trzin (186) z 2.582 evrov in Ljubljana (61) z 2.529 evrov. V primerjavi z letom 2010 so tem občinam povprečne cene padle, razen na Bledu, kjer se je povprečna cena precej povišala in v Ljubljani, kjer se je malenkost povišala. Med občine z višjimi povprečnimi cenami (1.500–2.500 evrov) smo v primerjavi z letom prej šteli še vedno večino občin v Osrednjeslovenski, Gorenjski, Obalno-kraški in Goriški regiji. Prav tako sta bili še vedno prisotni občina Trebnje (130) in Novo mesto (85), na novo sta bili s takšnimi povprečnimi cenami v letu 2011 občina Mislinja (76) in Vojnik (139).

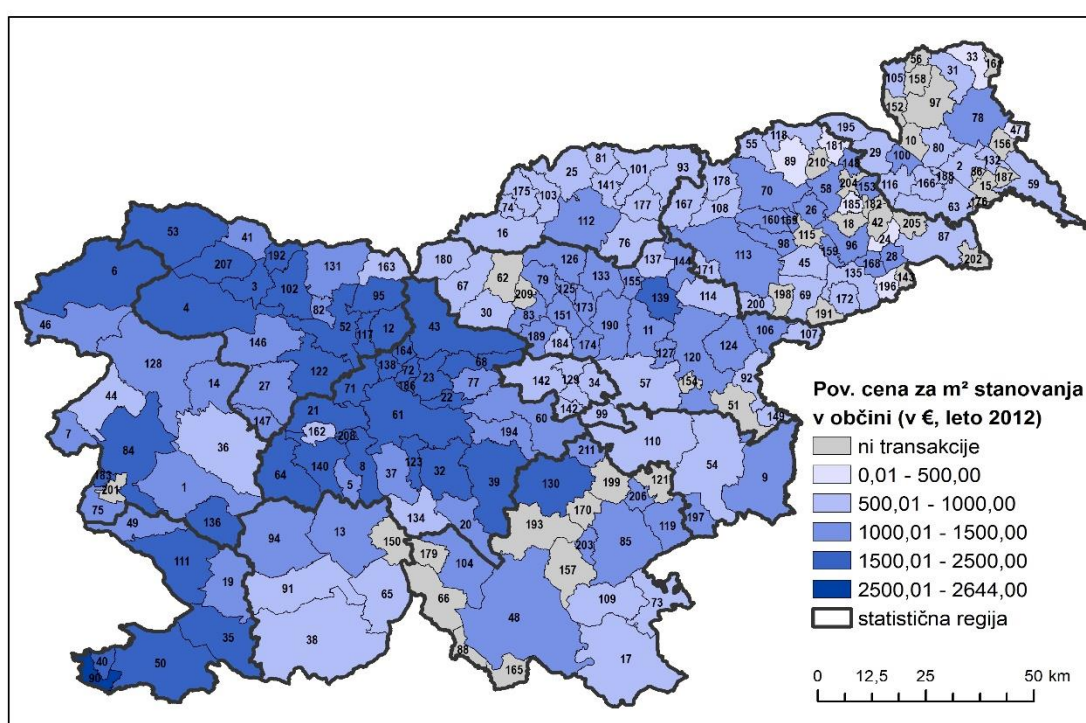
Povprečne cene od 1.000 do 1.500 evrov je imela večina občin v Savinjski, Podravski in Spodnjeposavski regiji, od 500 do 1.000 pa večina občin v Koriški in Pomurski regiji. Nižje povprečne cene (do 500 evrov) so imele občina Muta (81), Pesnica (89), Dornava (24) in Grad (158).



Slika 14: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2011

Slika 15 prikazuje povprečne cene stanovanj po občinah Slovenije leta 2012. Z najvišjo (2.643 evrov) povprečno ceno za kvadratni meter stanovanja je bil že šesto leto zapored Piran/Pirano (90). V primerjavi z letom 2011 se je najvišja povprečna cena spet nekoliko znižala. Trzin, Ljubljana, Bled, Kranjska Gora in Izola/Isola so občine, katerim so cene v letu 2012 padle pod 2.500 evrov. Te povprečne cene (1.500–2.500 evrov) je imela še vedno večina občin Osrednjeslovenske, Obalno-kraške in Gorenjske regije ter občina Vipava (136), Šempeter-Vrtojba (183), Nova Gorica (84), Bovec (6), Vojnik (139) in Trebnje (130).

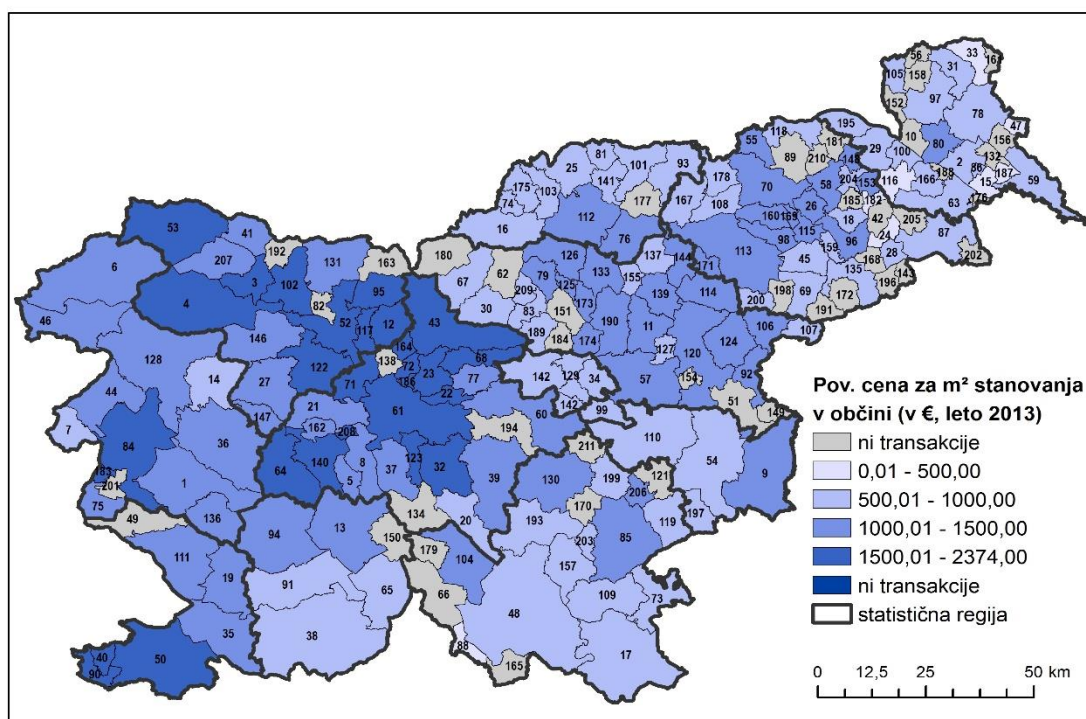
Večina občin Goriške, Savinjske, Jugovzhodne in Podravske regije je imela povprečne cene od 1.000 do 1.500 evrov, od 500 do 1.000 evrov pa večina občin Notranjsko-kraške, Zasavske, Spodnjeposavske, Koroške in Pomurske regije. Nižje povprečne cene (do 500 evrov) so bile v občini Pesnica (89), Sveta Ana (181), Trnovska vas (185), Dornava (24), Cirkulane (196), Šalovci (33) in Kobilje (47).



Slika 15: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2012

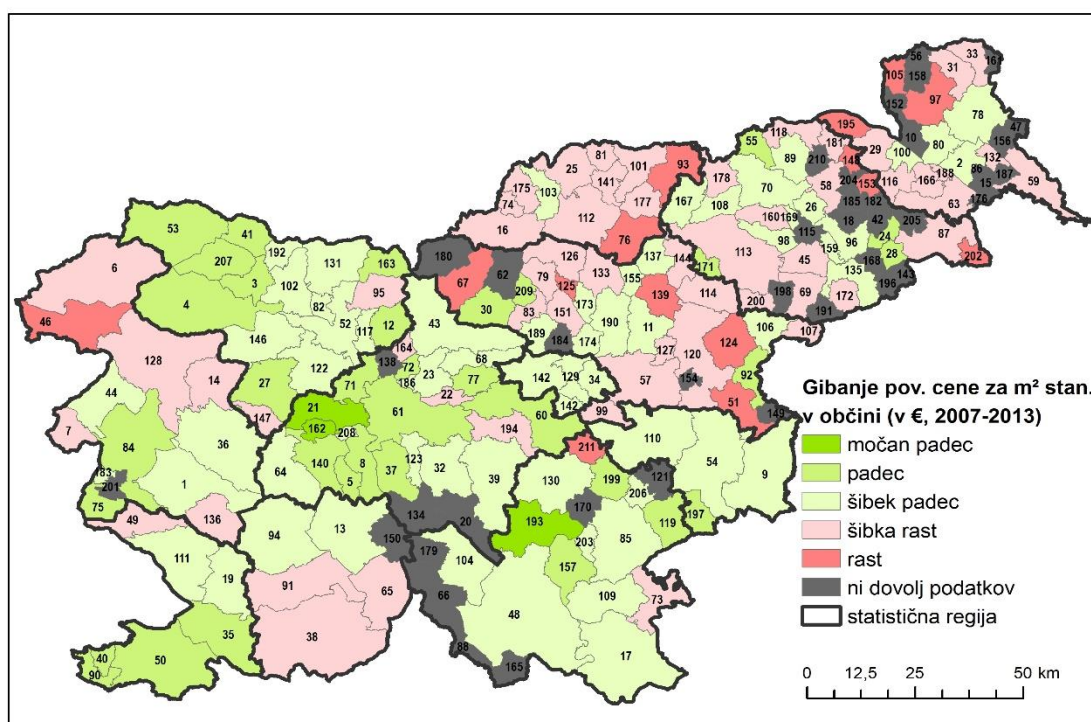
Slika 16 prikazuje povprečne cene stanovanj po občinah Slovenije leta 2013. Tudi v letu 2013 se je nadaljevalo padanje povprečnih cen za kvadratni meter stanovanja (povprečne cene so padle v večini občin, v Trzinu se je pa povprečna cena malo povišala). Najvišja povprečna cena za kvadratni meter stanovanja je bila nižja od 2.400 evrov, pripadala pa je občini Trzin (186) in znašala je 2.373 evrov. Na drugem mestu z 2.257 evrov je bila Kranjska Gora (53), na tretjem mestu pa Piran/Pirano (90) z 2.241 evrov. Nato so sledile še občina Škofljica (123), Izola/Isola (40), Ljubljana (61) in Koper/Capodistria (50). Te povprečne cene (nad 1.500 evrov) je imela še vedno večina občin Osrednjeslovenske (nekoliko manj je bilo takih občin v Osrednjeslovenski regiji v primerjavi z leti poprej) in Gorenjske regije ter občina Nova Gorica (84) in Šempeter-Vrtojba (183).

Povprečne cene od 1.000 do 1.500 evrov je imela večina občin Goriške, Savinjske in Podravske regije, od 500 do 1.000 evrov pa večina občin Notranjsko-kraške, Jugovzhodne, Zasavske, Spodnjeposavske, Koroške in Pomurske regije. Nižje povprečne cene (do 500 evrov) so bile v občinah Pomurske (te so Črenšovci (15), Kobilje (47), Šalovci (33), Sveti Jurij ob Ščavnici (116), Velika Polana (187)) in v občinah Podravske regije (Sveti Andraž v Slov. gorinah (182), Dornava (24)).



Slika 16: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije leta 2013

Slika 17 prikazuje gibanje povprečne cene stanovanja po občinah Slovenije v letih 2007–2013. Močan padec povprečne cene stanovanja sta imeli občini v Osrednjeslovenski statistični regiji, ti sta bili občina Dobrova-Polhov Gradec (21) in Horjul (162) ter občina Žužemberk (193) v regiji Jugovzhodna Slovenija. Močne rasti ni bilo, rast pa je bila v nekaj občinah Savinjske regije (Luče (67), Šmartno ob Paki (125), Vojnik (139), Šmarje pri Jelšah (124), Kozeje (51)), v nekaj občinah Podravske regije (Benedikt (148), Cerkvenjak (153), Središče ob Dravi (202)), v nekaj občinah Pomurske regije (Puconci (97), Apače (195) in Rogaševci (105)), v nekaj občinah Koroške regije (Podvelka (93) in Mislinja (76)) ter v občini Šentrupert (211) in Kobarid (46). Padec povprečne cene za kvadratni meter stanovanja je viden predvsem v nekaj občin Goriške regije, Obalno-kraške regije in Osrednjeslovenske (v Ljubljani in v nekaj občin v njeni bližini) regije.



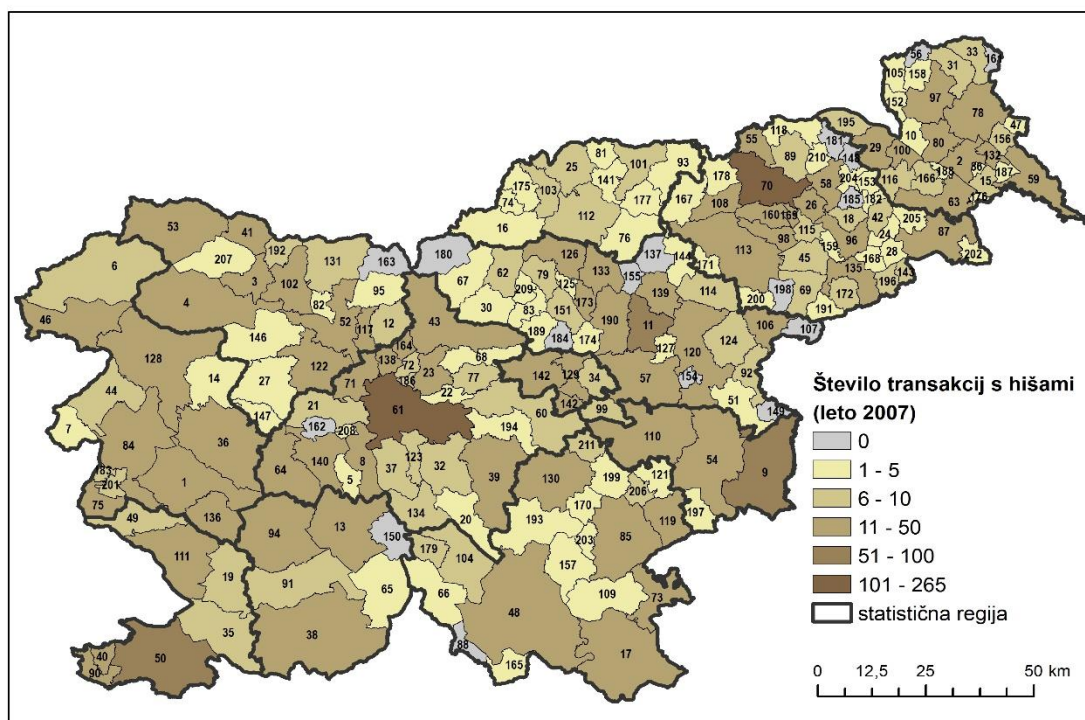
Slika 17: Gibanje povprečne cene za kvadratni meter stanovanja po občinah Republike Slovenije v letih 2007–2013

4.3 Transakcije s hišami v letih 2007–2013

Slika 18 prikazuje število transakcij s hišami po občinah Slovenije leta 2007. Iz karte vidimo, da je bila aktivnost prodaje hiš v večini občin in ne samo v pretežno mestnih občinah, kot smo lahko zaznali pri transakcijah s stanovanji. V večini občin Koroške regije je bila prodaja tako s stanovanji kot tudi s hišami precej nižja.

V letu 2007 je imela Ljubljana (61) največ (265) transakcij s hišami, na drugem mestu z 147 transakcij je bil Maribor (70). Sledil je Koper/Capodistria (50) z 80 transakcij, Brežice (9) z 68 transakcij in Celje (11) z 51 transakcij. Največji delež države so predstavljale občine s številom transakcij od 11 do 50. Občine tega razreda so prevladovale v vseh statističnih regijah, razen občin v Koroški regiji, kjer je imela večina občin le manj kot 6 transakcij. Med občine z manjšim številom transakcij (do 5 transakcij) se je uvrstilo še večina manjših občin v Podravski in Pomurski regiji, dosti občin v Jugovzhodni Sloveniji (te so občina Loški Potok (66), Kostel (165), Žužemberk (193), Straža (203), Dolenjske Toplice (157), Semič (109), Mirna Peč (170), Mokronog-Trebelno (199), Škocjan (121)) in Savinjski regiji (te so Kozje (51), Luče (67), Gornji Grad (30), Nazarje (83), Vranksko (189), Rečica ob Savinji (209), Šmartno ob Paki (125), Prebold (174), Štore (127)), nekaj občin v Gorenjski regiji (te so Žiri (147), Gorenja vas-Polane (27), Železniki (146), Gorje (207), Naklo (82), Preddvor (95)), v Goriški regiji sta bili občini Brda (7) in Cerkno (14), nekaj občin v Osrednjeslovenski regiji (občina Borovnica (5), Dobropolje (20), Dol pri Ljubljani (22), Log-Dragomer (208), Lukovica (68), Šmartno pri Litiji (194)) ter v Notranjsko-kraški regiji občina Loška dolina (65).

Občine (označene s sivo barvo), kjer ni bilo transakcij, sta občini v Pomurski regiji (občina Kuzma (56), Hodoš (161)), občine v Podravski regiji (Sveta Ana (181), Benedikt (148), Trnovska vas (185), Makole (198)), občine v Savinjski regiji (Rogatec (107), Vitanje (137), Dobrna (155), Solčava (180), Tabor (184), Dobje (154), Bistrica ob Sotli (149)), občina Horjul (162) v Osrednjeslovenski regiji, občina Bloke (150) v Notranjsko-kraški regiji, občina Jezersko (163) v Gorenjski regiji in občina Osilnica (88) v Jugovzhodni Sloveniji.

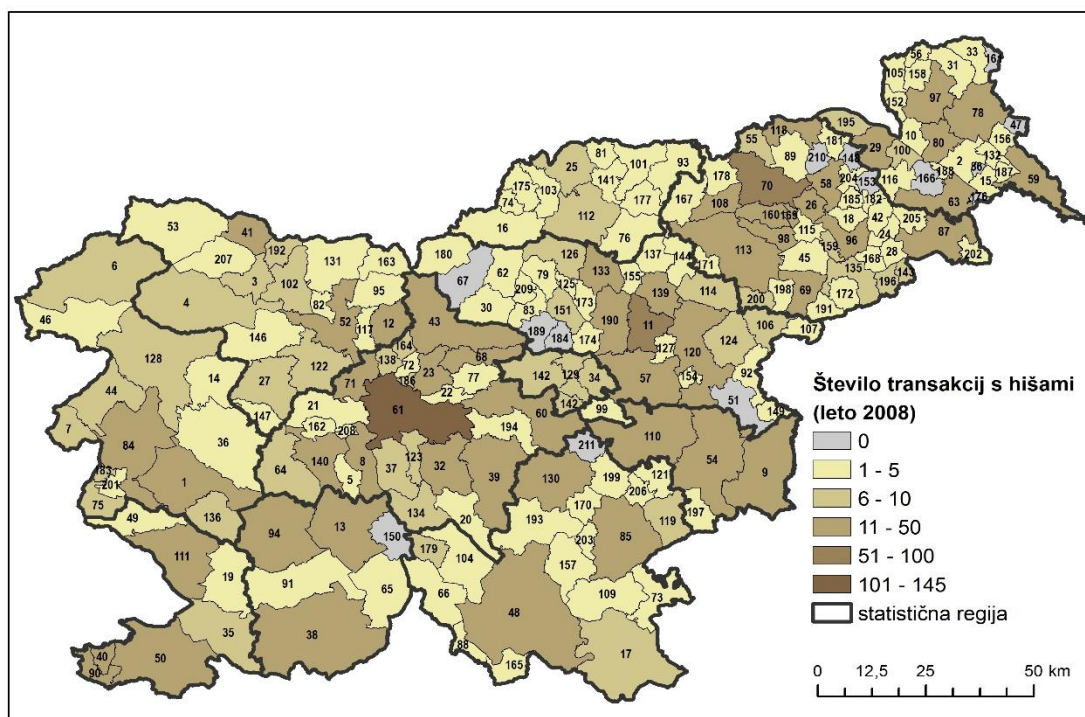


Slika 18: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2007

Slika 19 prikazuje število transakcij s hišami po občinah Slovenije leta 2008. Iz karte je razvidno, da je bilo največ transakcij s hišami v Ljubljani (61), in sicer 145. Sledil je Maribor (70) z 92 transakcij in občina Celje (11) z 56 transakcij. V primerjavi z letom 2007 se je (zaradi krize) število transakcij zmanjšalo. V Ljubljani je bilo kar 120 transakcij manj, v Mariboru pa 55. Velik upad s transakcijami je imela tudi občina Brežice (9), in sicer je imela 44 transakcij manj ter Koper/Capodistria (50), ki je imel 41 transakcij manj. V Celju je bilo opaziti manjše povečanje transakcij.

V razredu s številom transakcij od 11 do 50 so bile predvsem občine v bližini Maribora, Ljubljane, Celja ter dosti občin v Pomurski, Spodnjeposavski, Obalno-kraški in Notranjsko-kraški regiji. Število takih občin se je zmanjšalo, predvsem v Goriški in Gorenjski regiji, kjer je bilo vidno izrazito zmanjšanje števila transakcij. V letu 2008 je bilo tako več občin z manj kot 6 transakcijami. To so bile predvsem manjše občine v Pomurski, Podravski in Savinjski regiji ter skoraj vse občine v Koroški regiji. V tem razredu najdemo še večino občin v Jugovzhodni Sloveniji, nekaj občin v Osrednjeslovenski regiji (te so Dobrepolje (20), Borovnica (5), Horjul (162), Log-Dragomer (208), Dobrova-Polhov Gradec (21), Mengeš (72), Moravče (77), Dol pri Ljubljani (22), Šmartno pri Litiji (194)), večino občin v Gorenjski regiji (Kranjska Gora (53), Gorje (207), Tržič (131), Jezersko (163), Preddvor (95), Naklo (82), Šenčur (117), Železniki (146), Žiri (147)), nekaj občin v Goriški regiji (Kobarid (46), Cerklje (14), Idrija (36), Renče-Vogrsko (201)), občini v Notranjsko-kraški regiji (Pivka (91) in Loška dolina (65)) ter občini v Obalno-kraški regiji (Komen (49) in Divača (19)).

Transakcij ni bilo v nekaj občinah Pomurske regije (te so Hodoš/Hodos (161), Kobilje (47), Odranci (86), Razkrižje (176), Križevci (166)), Podravske regije (Sveti Jurij v Slov. goricah (210), Benedikt (148), Cerkljenjak (153)), Savinjske regije (Luče (67), Vrnsko (189), Tabor (184), Kozje (51)), v občini Jugovzhodne Slovenije (Šentrupert (211)) in v občini Notranjsko-kraške regije (Bloke (150)).

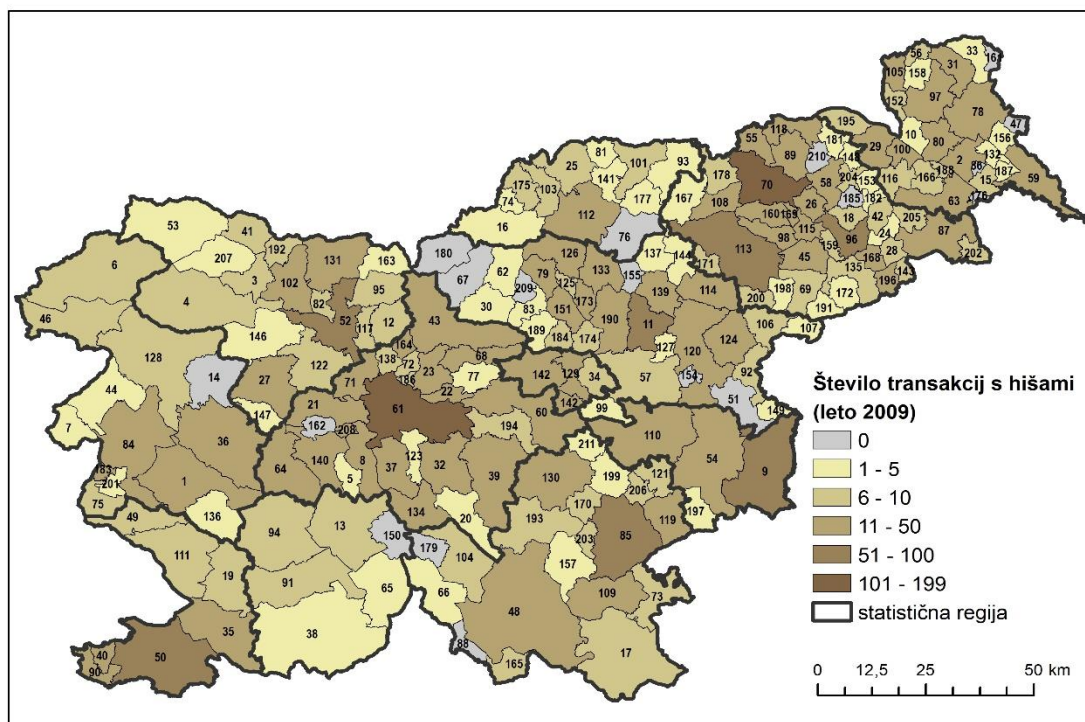


Slika 19: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2008

Slika 20 prikazuje število transakcij s hišami po občinah Slovenije leta 2009. Največje (199) število transakcij s hišami je tudi v letu 2009 pripadalo občini Ljubljana (61), takoj za njo je bil Maribor (70) z 151 transakcij. Iz karte je vidno, da se je v primerjavi z letom 2008 število transakcij s hišami povečalo v mnogih občinah. Ljubljana je imela 54 transakcij več, Maribor pa 59. Ugotovili smo tudi, da je imela občina Maribor večje število transakcij s hišami v kriznem letu 2009 kot pa leta 2007, ko je bilo veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Povečanje števila transakcij je bilo še v občini Brežice (9), Celje (11), Koper/Capodistria (50), Kranj (52), Novo mesto (85), Ptuj (96) in Slovenska Bistrica (113). Te so spadale v razred z večjim (51 do 100) številom transakcij.

Povečalo se je število občin, ki so imele od 11 do 50 transakcij. S temi transakcijami je bila večina občin v Pomurski, Podravske, Savinjski, Zasavski, Spodnjeposavski in Osrednjeslovenski regiji. Manjše število (do 5) transakcij je imelo precej manj občin kot pa leta 2008. Leta 2009 v tem razredu opazimo še občino Ilirska Bistrica (38), Brda (7) in Kanal (44).

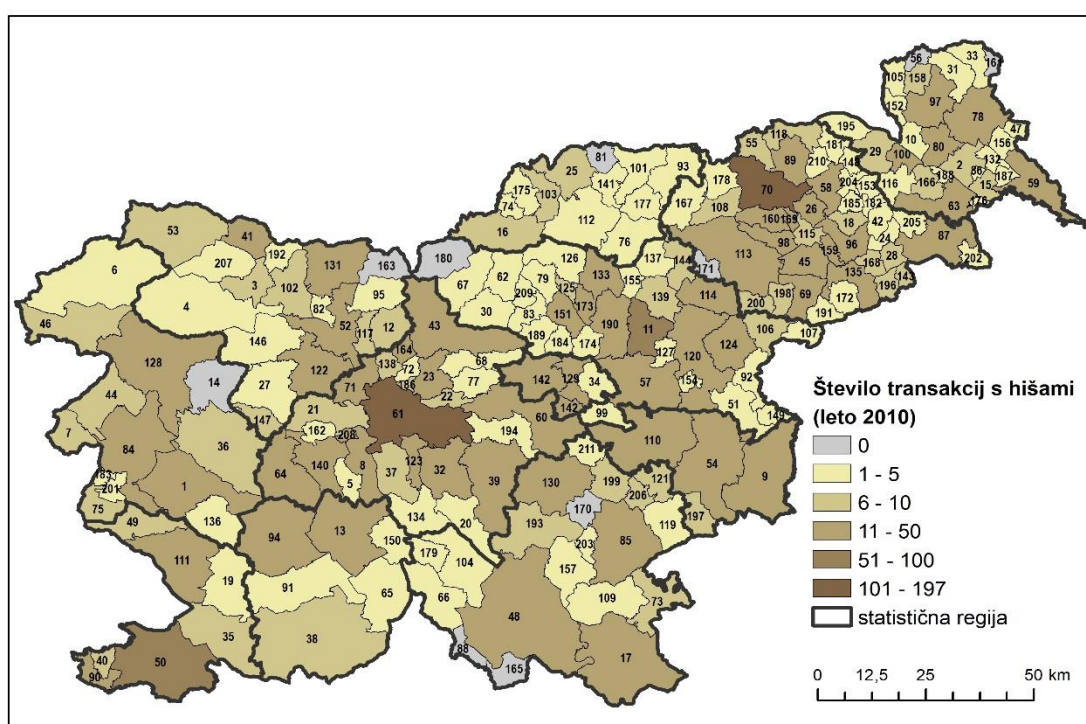
Transakcij ni bilo v občini Cerklje ob Kopu (14), Horjul (162), Bloke (150), Sodražica (179), Osilnica (88), Solčava (180), Luče (67), Rečica ob Savinji (209), Mislinja (76), Dobrna (155), Dobje (154), Kozje (51), Sveti Jurij v Slov. gorah (210), Trnovska vas (185), Odranci (86), Razkrižje (176), Kobilje (47) in Hodoš/Hodos (161).



Slika 20: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2009

Slika 21 prikazuje število transakcij s hišami po občinah Slovenije leta 2010. Vodilna s številom transakcij je bila še vedno Ljubljana, imela je 197 transakcij, na drugem mestu z 128 transakcij je bil Maribor. Sledili sta občina Celje (11) in občina Koper/Capodistria (50), ki sta imeli vsaka po 54 transakcij. Tem štirim občinam se je v primerjavi z letom 2009 število transakcij s hišami zmanjšalo. V Ljubljani so bile le 2 transakciji manj, v Mariboru 23, v Celju 13 in v Kopru kar 41 transakcij manj.

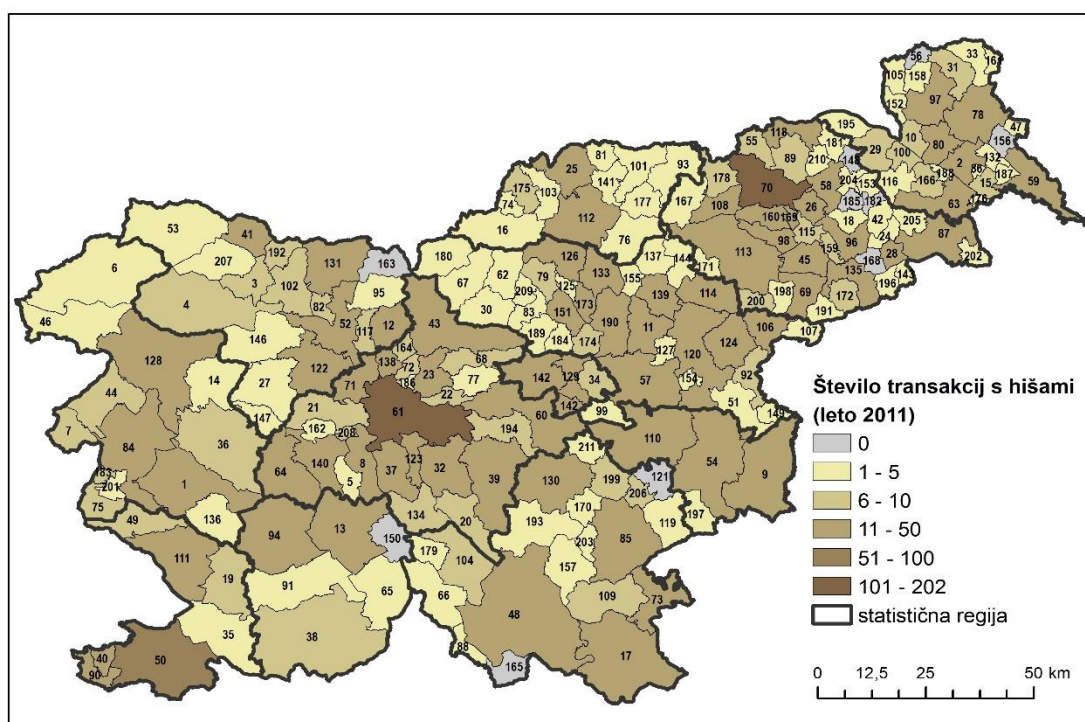
Število transakcij se je v primerjavi z letom 2009 zmanjšalo v številnih občinah. Na karti vidimo z manj kot 6 transakcij veliko občin v Jugovzhodni Sloveniji, Gorenjski, Notranjsko-kraški, Savinjski in Koroški regiji ter veliko manjših občin v Podravske in Pomurske regiji. V letu 2009 v tem razredu opazimo še občino Bovec (6) in nekaj občin Osrednjeslovenske regije. Transakcij ni bilo v občini Cerklje ob Kopu (14), Jezersko (163), Solčava (180), Osilnica (88), Kostel (165), Mirna Peč (170), Muta (81), Oplotnica (171), Kuzma (56) in Hodoš/Hodos (161).



Slika 21: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2010

Slika 22 prikazuje število transakcij s hišami po občinah Slovenije leta 2011. Mesto z največjim (202) številom transakcij je še vedno zasedala Ljubljana (61), za njo je bil Maribor (70) z 101 transakcijo. Z večjim (63) številom transakcij je bila še občina Koper/Capodistria (50). V primerjavi z letom 2010 vidimo, da ni bilo velikega povečanja ali zmanjšanja števila transakcij s hišami. V Ljubljani in Kopru smo ugotovili manjše povečanje števila transakcij, v Mariboru in Celju pa manjše zmanjšanje.

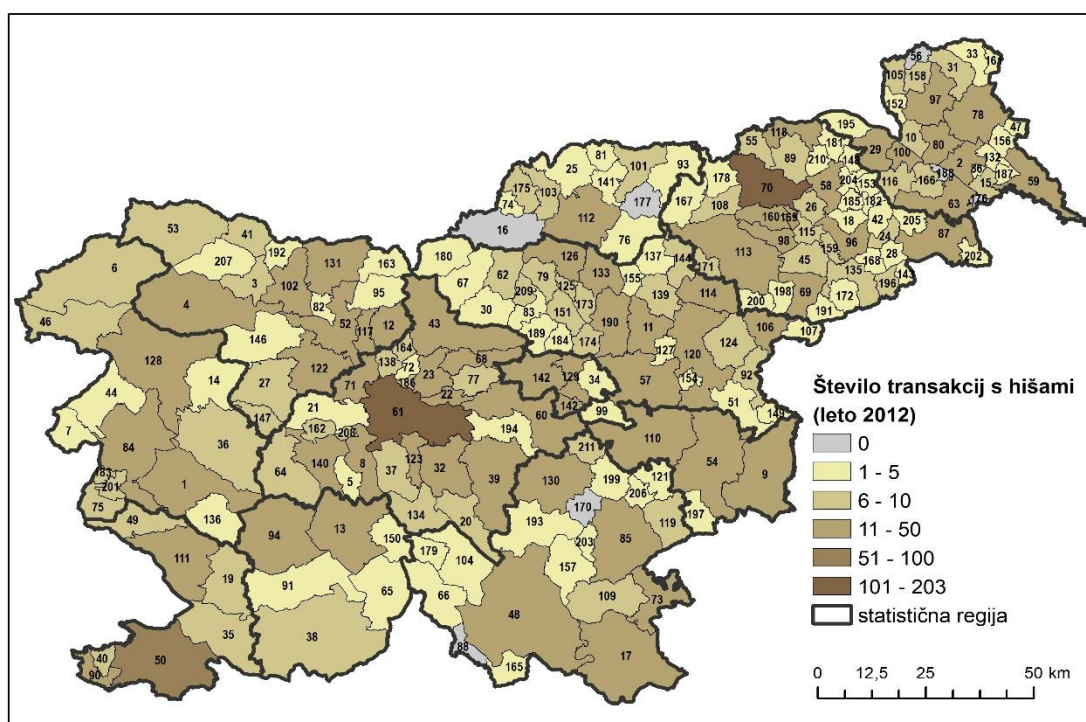
Število transakcij od 11 do 50 je imelo v letu 2011 še vedno veliko občin v Osrednjeslovenski, Pomurski, Podravske, Savinjski, Jugovzhodni, Zasavski in Spodnjeposavski regiji ter kar nekaj občin v Goriški in Gorenjski regiji. Manjše (do 5) število transakcij je imelo veliko občin v Koroški, Pomurski, Podravske, Jugovzhodni, Savinjski in Gorenjski regiji ter po nekaj občin v ostalih regijah. Transakcij ni bilo v občini Jezersko (163), Bloke (150), Kostel (165), Škocjan (121), Kuzma (56), Dobrovnik/Dobronak (156) ter v nekaj manjših občinah v Podravske regiji.



Slika 22: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2011

Slika 23 prikazuje število transakcij s hišami po občinah Slovenije leta 2012. Ljubljana (61) je imela že šesto leto zapored največje (203) število transakcij s hišami, sledil ji je Maribor (70) z 119 transakcij in Koper/Capodistria (50) z 92 transakcij. V primerjavi z letom 2011 se je število transakcij s hišami v teh občinah malo povečalo.

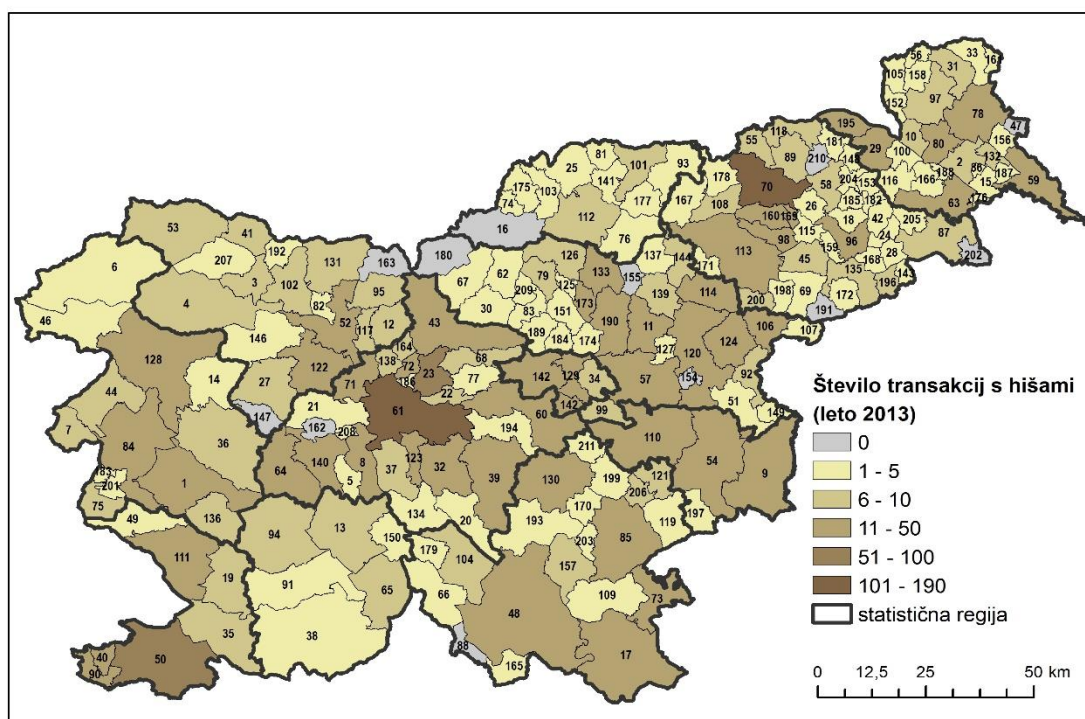
Občine s številom transakcij od 11 do 50 so prevladovala. Večina občin v Koroški, Notranjsko-kraški, Podravski, Savinjski, Jugovzhodni in Gorenjski regiji je bilo z manjšim (do 10) številom transakcij. Transakcij ni bilo v občini Črna na Koroškem (16), Ribnica na Pohorju (177), Osilnica (88), Mirna Peč (170), Kuzma (56), Veržej (188) in v občini Razkrižje (176).



Slika 23: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2012

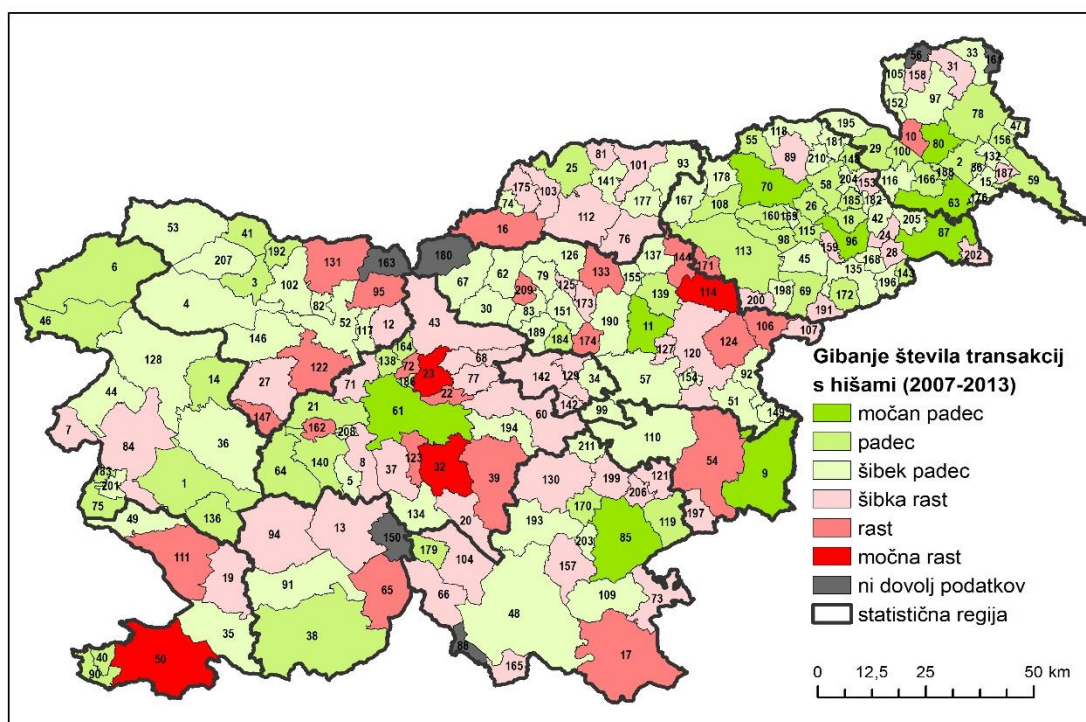
Slika 24 prikazuje število transakcij s hišami po občinah Slovenije leta 2013. V letu 2013 je ostala občina Ljubljana z največjim (190) številom transakcij s hišami in na drugem mestu je bil še vedno Maribor, ki je imel 104 transakcije. Za Mariborom je bil Koper/Capodistria (50) z 87 transakcij in Domžale (23) z 51 transakcij. V primerjavi z letom 2012 se je število transakcij s hišami v teh občinah malo zmanjšalo, razen v Domžalah se je malo povečalo.

Povečalo se je število občin z manjšim (do 5) številom transakcij. Tako so prevladovali občine, ki so imele do 10 transakcij. To so bile predvsem manjše občine v Pomurski, Podravske, Savinjske in Jugovzhodni regiji ter večina občin v Koroški regiji, Notranjsko-kraški in Gorenjski regiji. Transakcij ni bilo v občini Jezersko (163), Solčava (180), Črna na Koroškem (16), Žiri (147), Horjul (162), Osilnica (88), Dobrna (155), Dobje (154), Središče ob Dravi (202), Žetale (191), Kobilje (47) in Sveti Jurij v Slov. goricah (210).



Slika 24: Število transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije leta 2013

Slika 25 prikazuje gibanje števila transakcij s hišami po občinah Slovenije v letih 2007-2013. Močan padec števila transakcij s hišami je imela Ljubljana (61), Celje (11), Brežice (9), Novo mesto (85), Maribor (70), Ptuj (96), Murska Sobota (80), Ormož (87) in Ljutomer (63). Padec vidimo predvsem v veliko občin Podravske, Pomurske in Goriške regije. Šibek padec pa je bil pretežno v veliko občin Savinjske in Gorenjske regije. Močna rast je bila v Kopru/Capodistria (50), Domžalah (23), Grosuplju (32) in Slovenskih Konjicah (114). Rast števila transakcij s hišami vidimo predvsem v nekaj občin Savinjske in Gorenjske regije, medtem ko je bila šibka rast v večini občin Osrednjeslovenske regije in v veliko občin Jugovzhodne Slovenije.

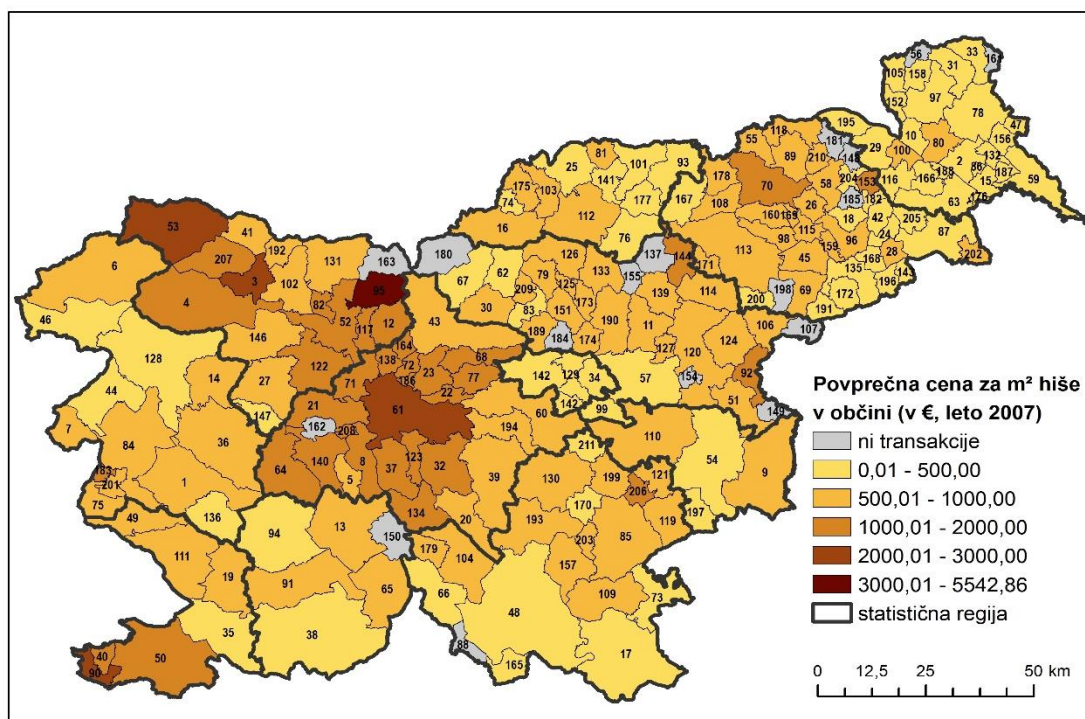


Slika 25: Gibanje števila transakcij s hišami po občinah Republike Slovenije v letih 2007–2013

4.4 Povprečne cene hiš v letih 2007–2013

Slika 26 prikazuje povprečne cene hiš po občinah Slovenije leta 2007. Višje povprečne cene hiš je imelo veliko občin v Osrednjeslovenski, Gorenjski in Obalno-kraški regiji. Z najvišjimi povprečnimi cenami so izstopale občine razvite s turizmom (Piran (90), Bled (3),...) in Ljubljana (61), podobno kot pri povprečnih cenah stanovanj. Najvišja povprečna cena za kvadratni meter hiše je znašala 5.543 evrov, dosegli so jo v občini Preddvor (95). Za Preddvorom se je uvrstila še Kranjska Gora (53) z 2.986 evrov, Piran/Pirano (90) z 2.557 evrov, Bled (3) z 2.444 evrov in Ljubljana (61) z 2.033 evrov. Med višje povprečne cene (1.000 do 2.000 evrov) je spadala večina občin v Osrednjeslovenski regiji, te so Grosuplje (32), Škofljica (123), Ig (37), Brezovica (8), Vrhnika (140), Logatec (64), Log-Dragomer (208), Dobrova - Polhov Gradec (21), Medvode (71), Vodice (138), Komenda (164), Mengeš (72), Trzin (186), Domžale (23), Dol pri Ljubljani (22), Moravče (77), Lukovica (68) in Velike Lašče (134). V tem razredu je bilo še veliko občin Gorenjske regije, te so občina Škofja Loka (122), Kranj (52), Šenčur (117), Cerklje na Gorenjskem (12), Naklo (82), Gorje (207), Bohinj (4) ter občine nekaterih drugih regij (Izola/Isola (40), Koper/Capodistria (50), Podčetrtek (92), Zreče (144), Maribor (70), Cerkevjak (153), Šmarješke Toplice (206) in Šempeter-Vrtojba (183)).

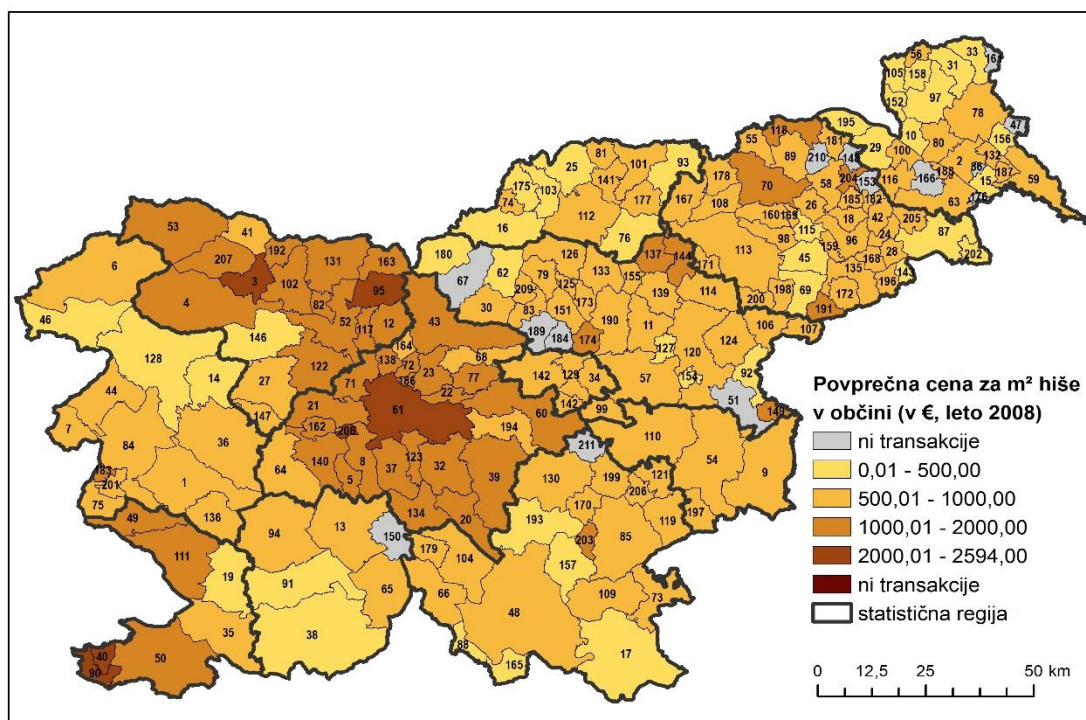
Povprečne cene od 500 do 1.000 evrov je imelo predvsem veliko občin Podravske, Savinjske, Jugovzhodne, Goriške, Spodnjeposavske in Notranjsko-kraške regije. Z nižjimi (do 500 evrov) povprečnimi cenami so se uvrstile vse občine v Zasavski regiji, skoraj vse občine v Pomurski regiji, večina občin v Koroški regiji, nekaj pretežno manjših občin v Podravske regiji ter nekaj občin nekaterih drugih regij (Luče (67), Ljubno (62), Nazarje (83), Radeče (99), Laško (57), Krško (54), Kostanjevica na Krki (197), Metlika (73), Šentrupert (211), Mirna Peč (170), Loški Potok (66), Kočevje (48), Kostel (165), Črnomelj (17), Žiri (147), Kobarid (46), Kanal (44), Tolmin (128), Vipava (136), Hrpelje-Kozina (35), Postojna (94), Ilirska Bistrica (38)).



Slika 26: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2007

Slika 27 prikazuje povprečne cene hiš po občinah Slovenije leta 2008. S slike vidimo, da se je povprečna cena hiše v primerjavi z letom 2007 številnim občinam povišala. Povišanja povprečnih cen so opazna v večini regij, razen v Koroški, Notranjsko-kraški in Goriški regiji ni bilo večjih sprememb. V letu 2008 je imel najvišjo (2.594 evrov) povprečno ceno hiše Log-Dragomer (208). Takoj za njim je bila občina Piran/Pirano (90) z 2.454 evrov, Izola/Isola (40) z 2.402 evrov, Bled (3) z 2.257 evrov, Ljubljana (61) z 2.199 evrov in Preddvor (95) z 2.134 evrov. Od teh občin so se povprečne cene povišale v Ljubljani za 166 evrov, v Izoli za 546 evrov in v Logu-Dragomer za 1.450 evrov. Znižale pa na Bledu za 187 evrov, v Preddvoru za kar 3.409 evrov in v Piranu za 103 evre. Izrazite spremembe (izrazito povišanje ali znižanje) pri nekaterih povprečnih cenah so povzročile dražje hiše (z zelo visokimi cenami). To opazimo pri občini Log-Dragomer in Preddvor (to smo ugotovili iz manjšega števila transakcij in visokih cen v letu 2007 in 2008). V Osrednjeslovenski, Gorenjski in Obalno-kraški regiji se je v primerjavi z letom 2007 povečalo število občin z višjimi povprečnimi cenami (1.000–2.000 evrov), kjer so tudi prevladovale. V tem razredu povprečnih cen je bilo še nekaj občin nekaterih drugih slovenskih regij, te so občina Maribor (70), Šentilj (118), Sveta Trojica v Slov. Goricah (204), Žetale (191), Vitanje (137), Zreče (144), Prebold (174), Bistrica ob Sotli (149), Straža (203) in Šempeter-Vrtojba (183).

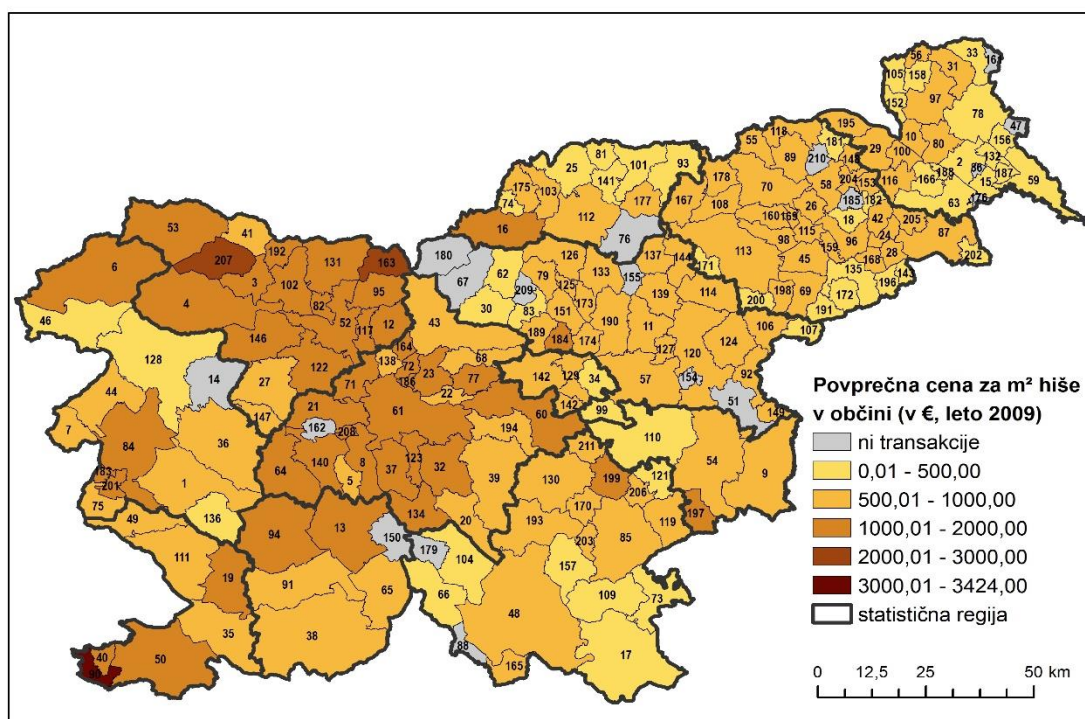
Prevladovale so predvsem občine s povprečnimi cenami od 500–1.000 evrov. Število teh občin se je povečalo predvsem v Pomurski, Podravski in Zasavski regiji. Nižje (do 500 evrov) povprečne cene pa so pripadale predvsem v nekaj občin Koroške, Pomurske, Jugovzhodne, Notranjsko-kraške in Goriške regije.



Slika 27: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2008

Slika 28 prikazuje povprečne cene hiš po občinah Slovenije leta 2009. Najvišjo (3.423 evrov) povprečno ceno hiše je imel Piran/Pirano (90). Sledila je občina Jezersko (163) z 2.400 evrov in na tretjem mestu je bila občina Gorje (207) z 2.097 evrov. V letu 2009 se je znižala povprečna cena hiše v veliko občin. Ljubljana (61), Log-Dravograd (208), Bled (3), Preddvor (95) in Izola/Isola (40) so občine, katerim so povprečne cene hiš v letu 2009 padle pod 2.000 evrov (to je precejšnje znižanje v primerjavi s cenami, ki so jih imele leta 2008). Število občin s temi (1.000–2.000 evrov) povprečnimi cenami se je v Osrednjeslovenski regiji malo zmanjšalo, vendar so tam še vedno prevladovali, kot tudi v Gorenjski regiji. V ta razred so se pridružile še občina Bovec (6), Nova Gorica (84), Renče-Vogrsko (201), Divača (19), Cerknica (13), Postojna (94), Črna na Koroškem (16), Tabor (184), Kostanjevica na Krki (197) in Mokronog-Trebelno (199).

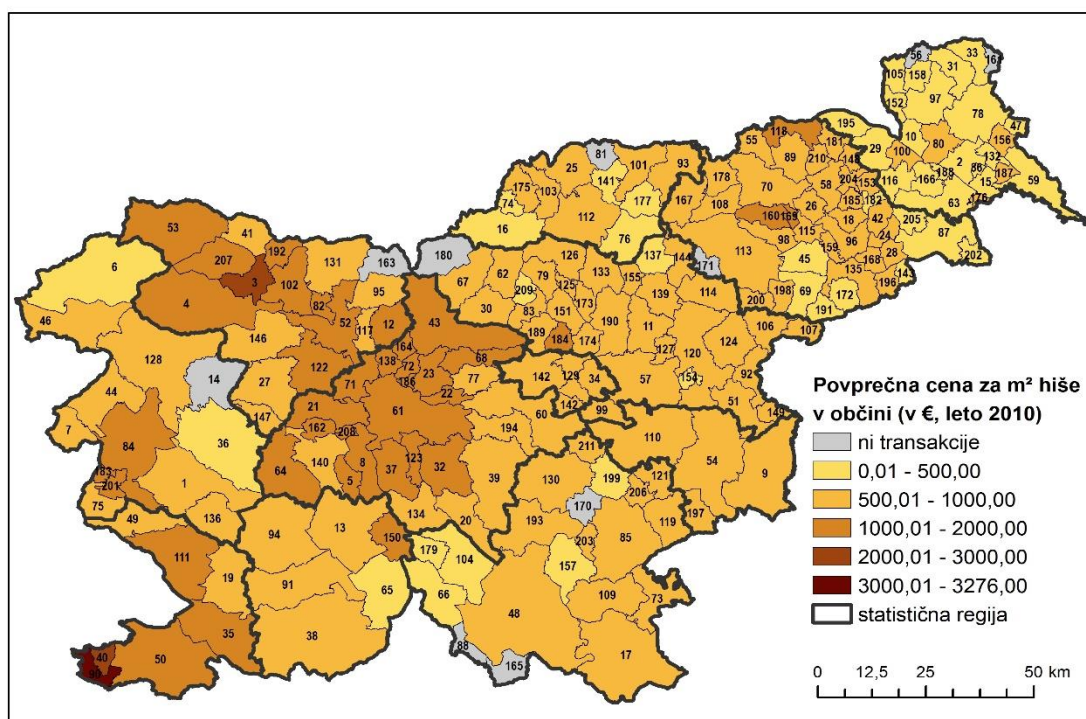
V letu 2009 je bilo še vedno največ občin s povprečnimi cenami od 500 do 1.000 evrov, prevladovali so v Podravske, Savinjske, Zasavske, Spodnjeposavske, Jugovzhodne in Notranjsko-kraške regiji. Nižje (do 500 evrov) povprečne cene je imela predvsem večina občin v Pomurski regiji ter nekaj občin v Podravske, Savinjske, Koroške, Jugovzhodne in Goriške regiji.



Slika 28: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2009

Slika 29 prikazuje povprečne cene hiš po občinah Slovenije leta 2010. Najvišja (3.275 evrov) povprečna cena hiše je bila v Piranu (90), na drugem mestu je bila Izola (40) z 2.402 evra in na tretjem mestu Bled (3) z 2.249 evrov. V primerjavi z letom 2009 opazimo manjše znižanje povprečnih cen v veliko občin. Vidimo, da se je zmanjšalo število občin z višjimi (1.000–2.000 evrov) povprečnimi cenami in padlo v razred do 1.000 evrov. Zmanjšanje števila takih občin je bilo predvsem v Osrednjeslovenski in Gorenjski regiji, vendar so v teh dveh regijah še vedno prevladovali občine z višjimi (1.000–2.000 evrov) povprečnimi cenami. S temi višjimi povprečnimi cenami so se v letu 2010 uvrstile še občina Sežana (111), Hrpolje-Kozina (35), Šentilj (118), Hoče-Slivnica (160), Miklavž na Dravskem polju (169) in občina Bloke (150).

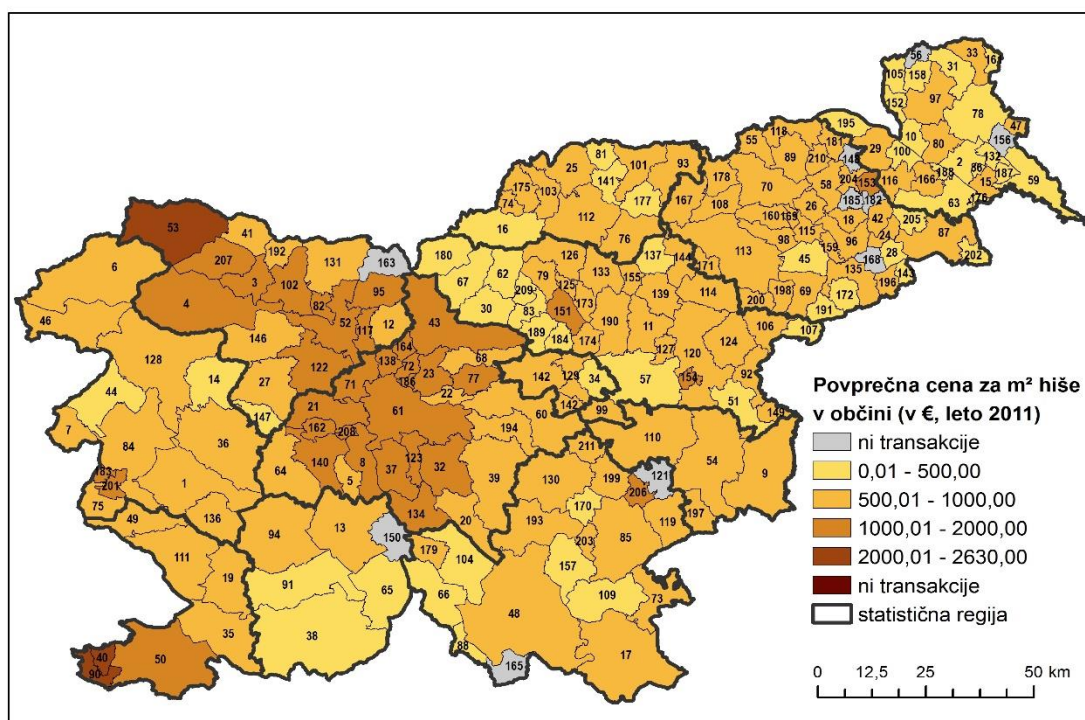
V letu 2010 je imela povprečno ceno od 500 do 1.000 evrov velika večina občin v Podravske, Savinjske, Koroške, Zasavske, Spodnjeposavske, Jugovzhodni in Notranjsko-kraški regiji. Povečanje števila občin z nižjimi (do 500 evrov) povprečnimi cenami opazimo predvsem v Pomurski regiji, kjer so tudi v veliki večini prevladovali.



Slika 29: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2010

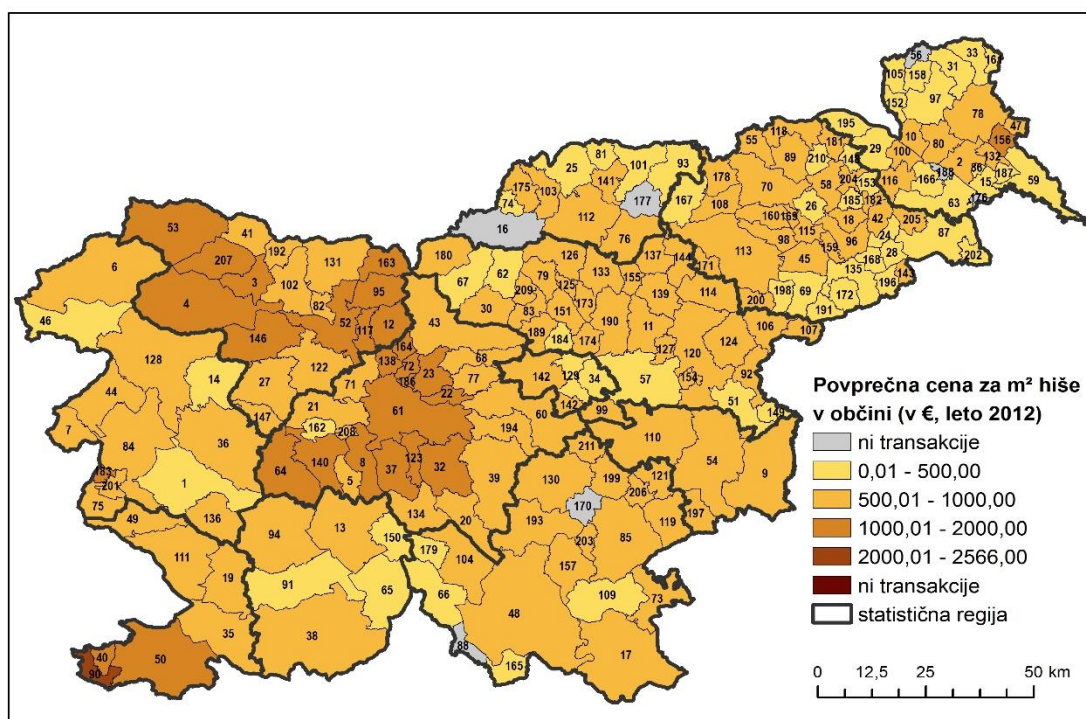
Slika 30 prikazuje povprečne cene hiš po občinah Slovenije leta 2011. Piran/Pirano (90) je imel najvišjo povprečno ceno hiše, znašala je 2.630 evrov. Z več kot 2.000 evri mu je sledila Kranjska Gora (53) z 2.208 evrov in Izola/Isola (40) z 2.085 evrov. Višje (1.000–2.000 evrov) povprečne cene je imela še vedno predvsem večina občin Osrednjeslovenske in Gorenjske regije ter občina Koper/Capodistria (50), Šempeter-Vrtojba(183) in Renče-Vogrsko (201).

Tudi v letu 2011 so se povprečne cene v veliko občin malo znižale. Sežana (111) in Hrpelje-Kozina (35) sta v letu 2011 padli v nižji razred povprečnih cen (v razred 500–1.000 evrov). V tem razredu je bila večina občin Goriške, Jugovzhodne, Savinjske, Zasavske, Spodnjeposavske, Koroške in Podravske regije. V Pomurski regiji je imela tudi leta 2011 večina občin nižjo povprečno ceno (do 500 evrov). Število teh občin se je nekoliko povečalo predvsem v Savinjski in Notranjsko kraški regiji.



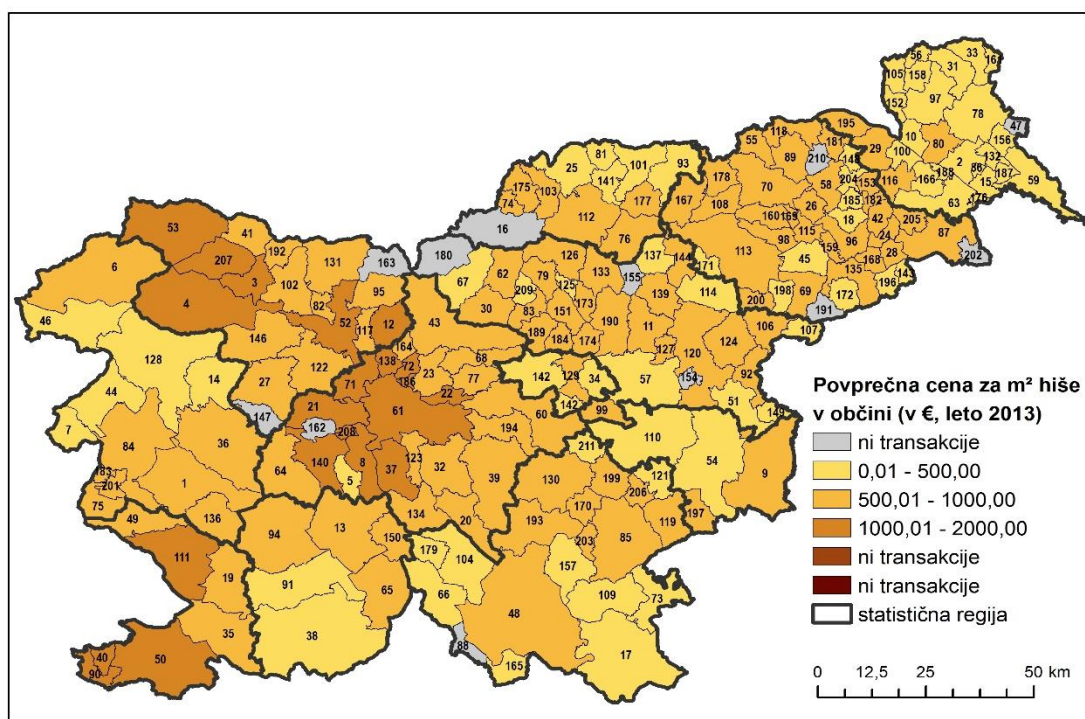
Slika 30: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2011

Slika 31 prikazuje povprečne cene hiš po občinah Slovenije leta 2012. Najvišjo (2.565 evrov) povprečno ceno hiše je imel že četrto leto zapored Piran/Pirano (90). V primerjavi z letom 2011 je v Piranu povprečna cena padla za 65 evrov. Kriza je v letu 2012 spet povzročila znižanja cen hiš še številnim drugim občinam. V nekaterih občinah Osrednjeslovenske regije opazimo znižanja povprečnih cen iz razreda 1.000–2.000 v razred 500–1.000 evrov. To se je dogodilo v občini Kamnik (43), Moravče (77), Medvode (71), Dobrova-Polhov Gradec (21), Velike Lašče (134) in Log-Dragomer (208). V občini Horjul (162) pa je šlo za večji padec cene (padec iz razreda od 1.000 evrov v razred do 500 evrov), katero je v prejšnjih letih držala prodaja manjšega števila dražjih hiš. Podobno je bilo z občino Izola/Isola (40) in občino Kranjska Gora (53), le da je tu šlo za padec cene iz razreda od 2.000 v razred 1.000–2.000 evrov. Iz podatkov ugotovimo nekolikšno znižanje cen še v občini Ljubljana (61), Jesenice (41) in nekaterih ostalih. Opazimo lahko, da je bilo v Osrednjeslovenski in Gorenjski regiji že veliko občin s povprečnimi cenami od 500 do 1.000 evrov. Te so prevladovali v skoraj vseh regijah. V Podravski regiji se je pa precej povečalo število manjših občin s nižjimi (do 500 evrov) povprečnimi cenami. Te je imelo še vedno veliko občin v Pomurski in Koroški regiji.



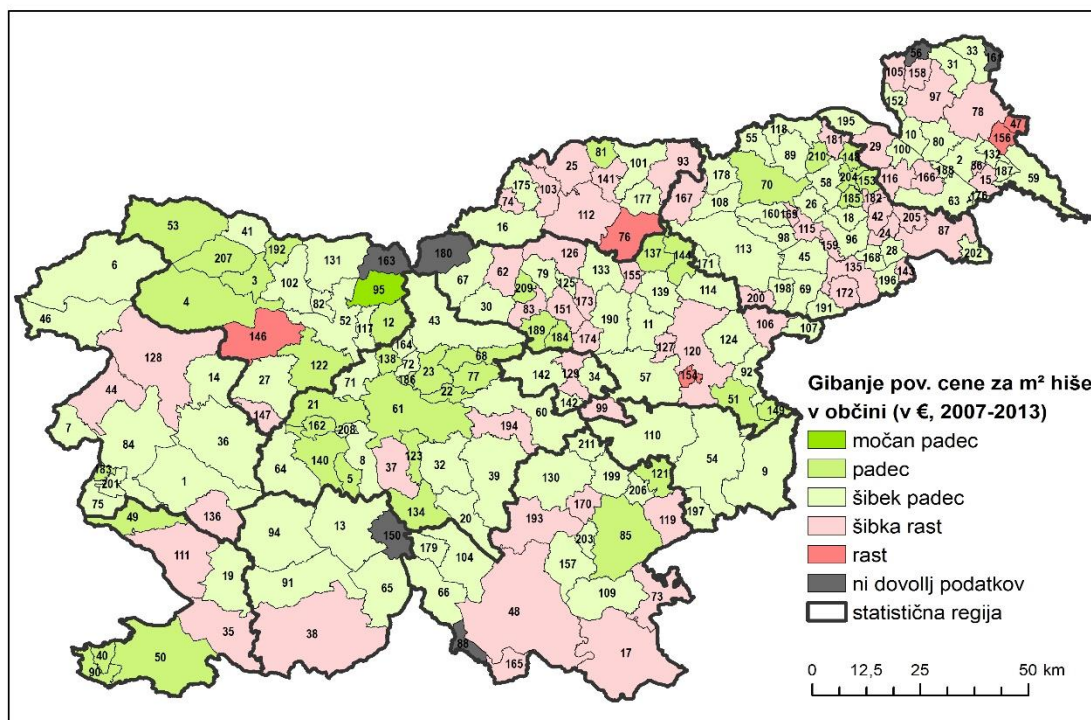
Slika 31: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2012

Slika 32 prikazuje povprečne cene hiš po občinah Slovenije leta 2013. V letu 2013 se je nadaljevalo predvsem padanje povprečnih cen, povprečna cena hiše ni bila v nobeni občini višja od 2.000 evrov. Z najvišjo (1.991) povprečno ceno hiše je bila še vedno občina Piran/Pirano (90), ki je v primerjavi z letom 2012 padla za več kot 500 evrov. V letu 2013 opazimo, da so v Gorenjski in Osrednjeslovenski regiji prevladovale povprečne cene hiš od 500 do 1.000 evrov, leta pred 2013 so pa prevladovale predvsem cene od 1.000 evrov in več. Znižanje povprečne cene iz razreda 1.000–2.000 evrov v razred 500–1.000 evrov so imele občina Logatec (64), Škofljica (123), Grosuplje (32), Komenda (164), Domžale (23), Železniki (146), Preddvor (95) in Šenčur (117). Znižanje povprečnih cen ugotovimo še v občini Ljubljana (61), Izola/Isola (40), Koper/Capodistria (50), Maribor (70), Kamnik (43), Vrhnika (140), Novo mesto (85) in številnih drugih. V Sežani (111) se je povprečna cena hiše povišala, znašala je 1.100 evrov. V letu 2013 se je nekoliko povečalo število občin z nižjimi (do 500 evrov) povprečnimi cenami. Te povprečne cene je imelo veliko občin v Pomurski ter nekoliko občin v Koroški, Podravski, Savinjski, Zasavski, Spodnjeposavski, Jugovzhodni, Notranjsko-kraški in Goriški regiji. V Osrednjeslovenski regiji pa najdemo v tem razredu le občino Borovnica (5).



Slika 32: Povprečna cena za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije leta 2013

Slika 33 prikazuje gibanje povprečne cene hiše po občinah Slovenije v letih 2007–2013. Na sliki ni mogoče zaslediti močne rasti. Rast povprečne cene so imele občina Železniki (146), Mislinja (76), Dobje (154), Dobrovnik/Dobronak (156) in Kobilje (47). Šibko rast vidimo predvsem v veliko občin Jugovzhodne, Koroške, Savinjske, Podravske in Pomurske regije. Močan padec je imel le Preddvor (95), padec pa Maribor (70), Novo mesto (85), predvsem veliko občin Osrednjeslovenske, Gorenjske in Obalno-kraške regije. Šibek padec zasledimo v vseh regijah, razen v Obalno-kraški manj.



Slika 33: Gibanje povprečne cene za kvadratni meter hiše po občinah Republike Slovenije v letih 2007–2013

5 RAZPRAVA

V letu 2007 je bilo veliko prodaj s stanovanji, pretežno v mestnih občinah. Manjše število prodaj je imela Koroška, Pomurska, Goriška, Notranjsko-kraška, Jugovzhodna in Spodnjeposavska regija. Zmanjšanje števila transakcij se je dogodilo v letu 2008. Precejšnje zmanjšanje števila transakcij je imela Osrednjeslovenska, Podravska, Savinjska in Gorenjska regija. Leta 2009 se je upad števila transakcij nadaljeval, hkrati pa je mogoče zaslediti povečanje v nekoliko občin. Upad je bil že tako velik, da je imel Maribor v primerjavi z letom 2007 že skoraj polovico manj transakcij, Ljubljana pa skoraj tretjino manj. Nato se je v letu 2010 trend upadanja števila transakcij obrnil. Ljubljana je imela večje število transakcij kot leta 2007, v primerjavi z letom 2009 pa je imela kar 623 transakcij več. Povečanja števila transakcij so bila v številnih občinah, večja povečanja pa predvsem v Osrednjeslovenski, Podravske, Savinjske in Gorenjske regiji. V letu 2011 je število transakcij v veliko občin spet padlo. Padanje se je nadaljevalo tudi v letu 2012 in 2013.

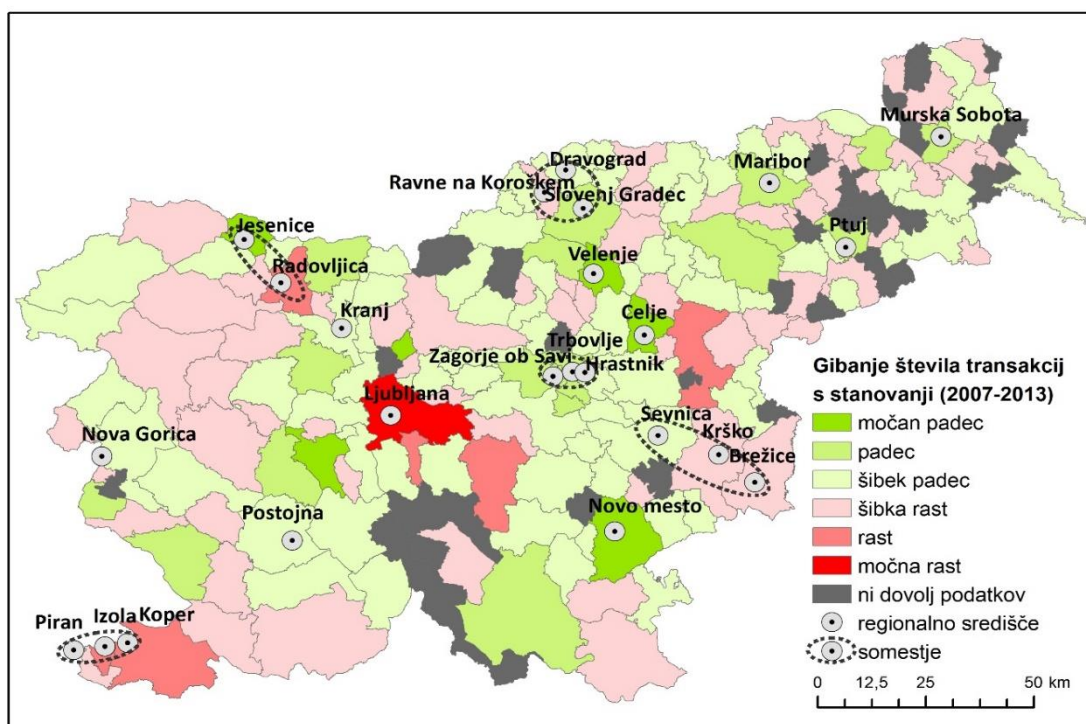
Leta 2007 smo večje število transakcij s hišami opazili v Ljubljani, Mariboru, Kopru, Celju in Brežicah. V večini ostalih občin smo zaznali od 11 do 50 transakcij s hišami, vse občine v Koroški regiji pa so imele manj kot 11 transakcij. Sledilo je leto 2008, ko se je v večini občin število transakcij s hišami precej zmanjšalo. Leta 2009 je prišlo ponovno do večjega povečanja števila transakcij in v letu 2010 spet do njegovega zmanjšanja. Nato se je v letu 2011 gibanje števila transakcij umirilo oziroma se je malenkost povečalo. V letu 2012 smo ugotovili manjšo porast števila transakcij in v letu 2013 zopet upad.

Višje (od 1.500 evrov in več) povprečne cene stanovanj je imela v letu 2007 večina občin Osrednjeslovenske in Gorenjske regije ter delno Obalno-kraške regije. V letu 2008 se je povprečna cena stanovanja številnih občin povišala. Poleg večine občin Osrednjeslovenske in Gorenjske regije je imela še večina občin Obalno-kraške in Goriške regije višje (od 1.500 evrov in več) povprečne cene. Nato so se v izrazito kriznem letu 2009 cene stanovanj večine občin znižale. Leta 2010 je imela Ljubljana enako (2.502) povprečno ceno stanovanja kot leta 2009. Tudi v večini ostalih občin je prišlo do umiritve cen, saj je šlo za manjša znižanja in povišanja cen. Leta 2011 so povprečne cene večinoma padale. Padanje cen se je nadaljevalo še v letu 2012 in 2013. V primerjavi z letom 2007 vidimo na sliki iz leta 2013 precejšnje skrčenje števila občin z višjimi povprečnimi cenami (od 1.500 evrov in več), predvsem v Osrednjeslovenski in Gorenjski regiji. Podobno gibanje cen so imele hiše, le da so povprečne cene hiš v letu 2010 bolj padale, v letu 2011 pa so padale manj kot stanovanjem. V vseh analiziranih letih so imele višje (od 1.000 evrov in več) povprečne cene hiš predvsem občine v Osrednjeslovenski, Gorenjski in Obalno-kraški regiji. Te cene hiš je bilo mogoče zaslediti tudi v Mariboru leta 2007 in 2008, v ostalih letih pa je imel povprečno ceno pod 1.000 evrov.

5.1 Tržno dogajanje v mestnih regionalnih središčih

Slika 34 prikazuje gibanje števila transakcij s stanovanji v mestnih regionalnih središčih Slovenije v letih 2007–2013. Najmočnejša rast je bila v Ljubljani. V letu 2010 je bilo namreč za kar 623 transakcij več kot pa leta 2009. V Izoli, Kopru in Radovljici smo zabeležili rast, šibko rast pa v Piranu, Ravnah na Koroškem in v dveh občinah Spodnjeposavske regije, ti sta Krško in Brežice. Izola je imela po manjših upadih v letu 2008 in 2009 manjšo (za 7 transakcij) porast števila transakcij leta 2010 in nekoliko večjo porast (21) leta 2011. Koper je imel povečanje (27) števila transakcij že v letu 2009, nato še leta 2010 za 18 transakcij in leta 2012 za 54 transakcij. Manjše (5) povečanje števila transakcij v letu 2009 in 2011 ter večje (27) povečanje v letu 2010 je vidno v Radovljici. Piran je imel povečanje števila transakcij v letu 2010 za 14, v letu 2011 za 18 in v letu 2013 za 28 transakcij. Porast v letu 2010 za 27 transakcij in v letu 2011 za 6 vidimo v občini Ravne na Koroškem. Brežice so imele majhno (do 8 transakcij) porast v letu 2009, 2011 in 2012. V Krškem je bila manjša rast števila transakcij v letu 2008 in 2011 ter nekoliko večja (21) v letu 2010.

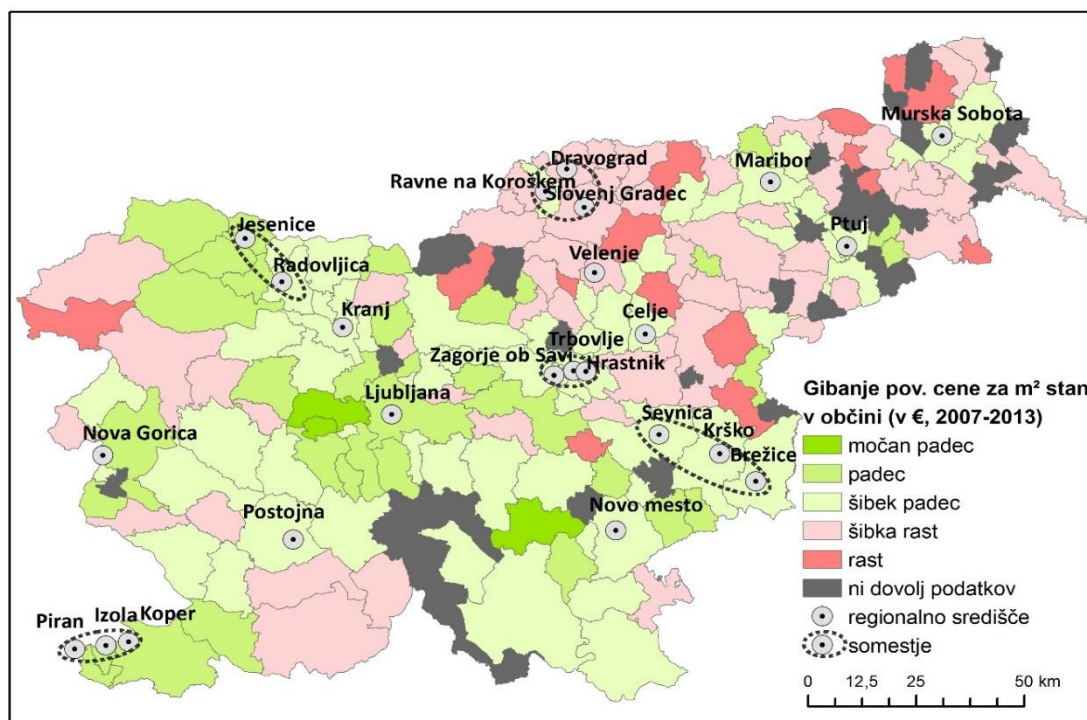
V Jesenicah, Novem mestu, Velenju in Celju opazimo močan padec števila transakcij s stanovanji. V Jesenicah je število transakcij malo (8) poraslo le leta 2011, leta 2008 je bil viden večji (22) upad, ko je nastopila kriza in leta 2009 (29), ko se je kriza še poglobila. V Novem mestu je število transakcij s stanovanji naraščalo vse do leta 2009, nato je bil največji (34) upad transakcij tega regionalnega središča v letu 2010, ki se je nadaljeval še v letu 2011 (14) in 2012 (8), vendar je bil vse manjši in v zadnjem analiziranem letu 2013 smo ugotovili manjšo (8) porast. Po letu 2007 je imelo Celje upade (18-47) v vseh analiziranih letih (upadi so se z leti zmanjševali), razen leta 2010. V Velenju je bil precej velik (155) upad z začetkom krize v Sloveniji leta 2008 in nato dva manjša upada v letu 2011 za 30 transakcij in v letu 2012 za 25 transakcij. Padec števila transakcij s stanovanji je imel Maribor, Ptuj, Trbovlje, Zagorje ob Savi, Slovenj Gradec in Murska Sobota. Šibak padec pa opazimo v Novi Gorici, Postojni, Kranju, Hrastniku, Sevnici in Dravogradu. V Mariboru se je zmanjšalo število transakcij v letu 2008, 2009, 2012 in 2013. Največji (436) upad je imel v letu 2008. Murska Sobota je imela upad števila transakcij v istih letih kot je imel Maribor. V Ptujju se je število transakcij zmanjševalo od leta 2009 do 2012 in v tem času upadlo za 40 transakcij. Trbovlje je imelo upad predvsem v letu 2011 za 35 transakcij in leta 2013 za 24 transakcij. Zmanjšanje števila transakcij v letu 2008 za 31 transakcij, v letu 2010 za 19 transakcij ter manjša zmanjšanja v letu 2012 in 2013 je imel Slovenj Gradec.



Slika 34: Gibanje števila transakcij s stanovanji v urbanih regionalnih središčih Republike Slovenije v letih 2007–2013

Slika 35 prikazuje gibanje povprečne cene stanovanja v urbanih regionalnih središčih Slovenije v letih 2007–2013. Močne rasti, rasti in močnega padca povprečne cene stanovanja ni bilo. Šibko rast je imelo regionalno središče Velenje in dve središči v Koroški regiji, ti sta Dravograd in Slovenj Gradec. V Velenju so se povprečne cene povišale leta 2008 in 2010. Leta 2008 je povprečna cena stanovanja porasla za 419 evrov, leta 2010 pa precej manj (za 35 evrov). Enako je bilo z Dravogradom, le da je imel manjšo rast povprečne cene. Leta 2008 se je povprečna cena stanovanja v Dravogradu povišala za 136 evrov in leta 2010 za 111 evrov. Povprečne cene so se poviševale vse do leta 2012 v Slovenj Gradcu, večja povišanja so bila leta 2008 za 137 evrov, leta 2009 za 91 evrov in leta 2012 za 64 evrov.

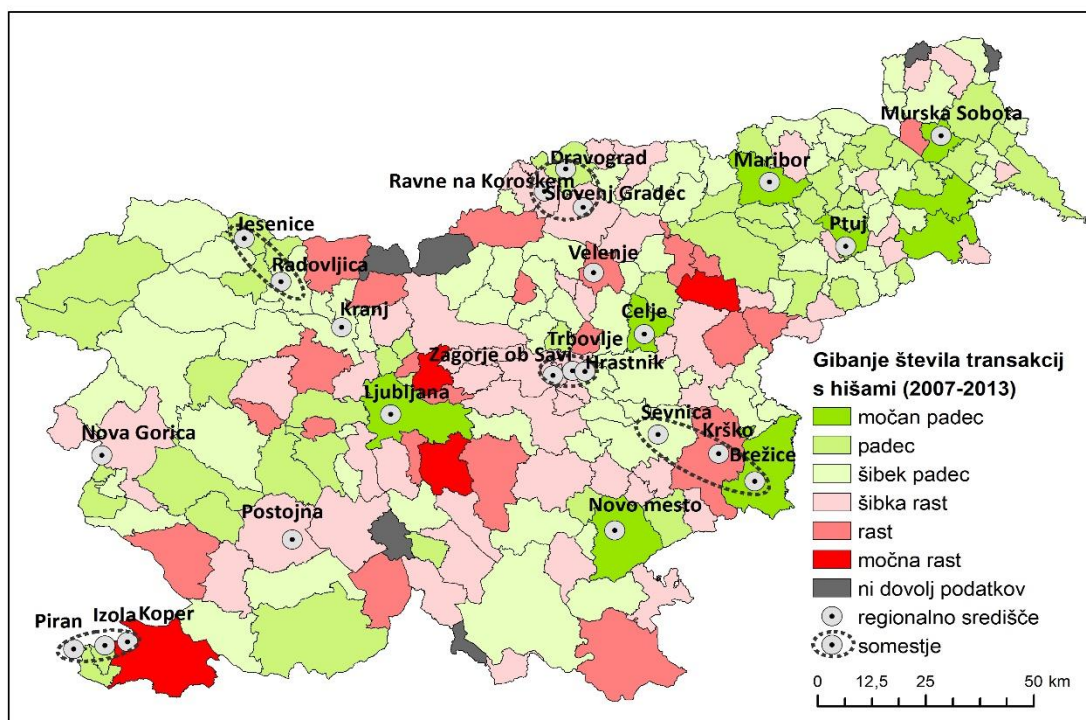
Padec povprečne cene za kvadratni meter stanovanja vidimo v regionalnem središču Ljubljana, Jesenice, Nova Gorica in somestju Koper-Izola-Piran. V Ljubljani se je leta 2009 povprečna cena znižala za 289 evrov, leta 2012 za 155 evrov in leta 2013 za 279 evrov. Jesenice so imele upad cene leta 2009 in od leta 2011 do 2013. Večji so bili leta 2009 za 259 evrov, leta 2011 za 94 evrov in leta 2013 za 151 evrov. Nova Gorica je imela znižanje cene leta 2009 za 191 evrov, leta 2011 za 303 evre in leta 2012 za 143 evrov. V Kopru so povprečne cene stanovanja padale vse od leta 2009 do 2013. Leta 2009 se je cena znižala za 180 evrov, leta 2010 za 50 evrov, leta 2011 za 54 evrov, leta 2012 za 94 evrov in leta 2013 za kar 257 evrov. Piran je imel tudi upad povprečne cene leta 2009 in potem še od 2011 do 2013. Leta 2009 za 174 evrov, leta 2011 za 333 evrov, 2012 za 150 evrov in leta 2013 za kar 402 evra. Padec povprečne cene je bil še v Izoli, in sicer se je cena stanovanja kot pri večini občin znižala v letu 2009, 2011, 2012 in 2013. Leta 2009 je bil padec za 278 evrov, leta 2011 za 49 evrov, 2012 za 158 evrov in leta 2013 za 273 evrov. Šibek padec opazimo v Mariboru, Ptuj, Murski Soboti, Celju, somestju Krško-Brežice-Sevnica, somestju Zagorje ob Savi-Trbovlje-Hrastnik, Ravnah na Koroškem, Novem mestu, Radovljici, Kranju in Postojni.



Slika 35: Gibanje povprečne cene za kvadratni meter stanovanja v urbanih regionalnih središčih Republike Slovenije v letih 2007–2013

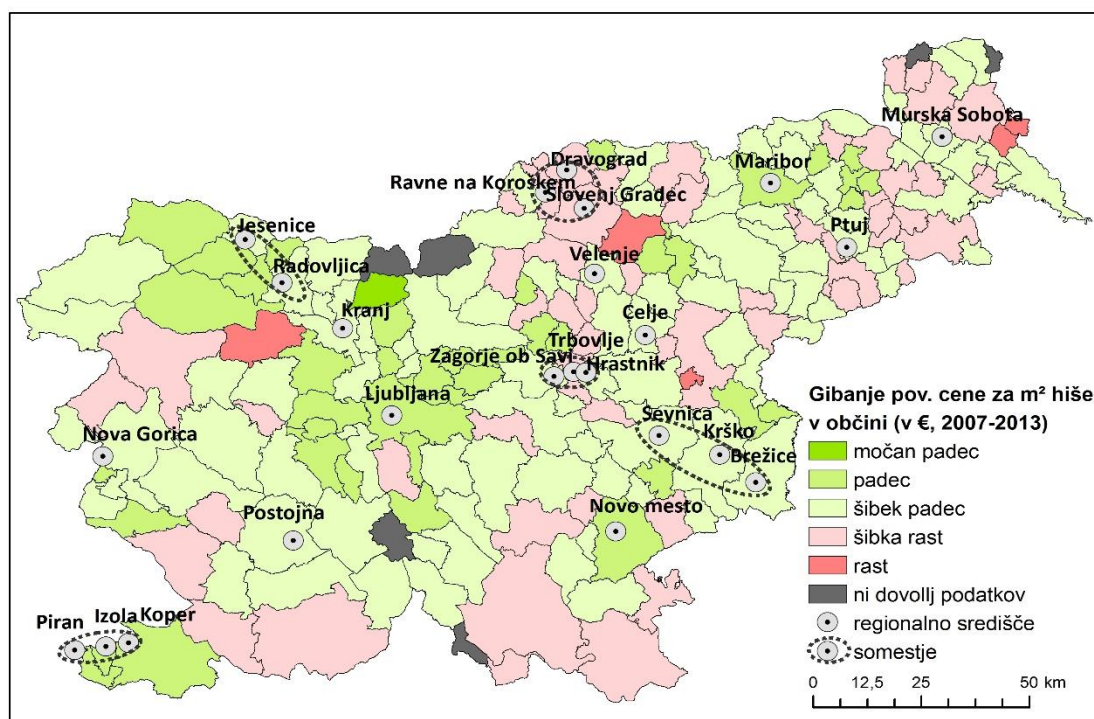
Slika 36 prikazuje gibanje števila transakcij s hišami v urbanih regionalnih središčih Slovenije v letih 2007–2013. Močna rast števila transakcij je bila v Kopru. Večjo (56) porast števila transakcij je imel v letu 2009, nato še leta 2012 nekoliko manjšo (29) porast. Rast je vidna v Velenju in Krškem. V Velenju se je število transakcij povečalo v letu 2009 za 8 transakcij in največ (12) leta 2012. Krško pa je imelo povečanje števila transakcij v letu 2009 za 23 transakcij in v letu 2011 za 13 transakcij. Nova Gorica, Postojna, Ravne na Koroškem, Slovenj Gradec, Zagorje ob Savi in Trbovlje so občine šibke rasti. V Slovenj Gradcu, Zagorju ob Savi in Trbovlju ugotovimo manjšo porast leta 2009 in 2011. Postojna je imela manjše (4) povečanje števila transakcij s hišami v letu 2010 in nekoliko večje (15) povečanje v letu 2012.

Močan padec števila transakcij s hišami smo zabeležili v Ljubljani, Mariboru, Celju, Ptuj, Murski Soboti, Novem mestu in Brežicah. V Ljubljani je bilo večje zmanjšanje (120) števila transakcij predvsem v letu 2008. Maribor pa je imel večja zmanjšanja števila transakcij v letu 2008 za 55 transakcij, 2010 za 23 transakcij, 2011 za 27 in v letu 2013 za 15 transakcij manj. V regionalnem središču Celje je bil upad števila transakcij v letu 2010 za 13 transakcij, 2011 za 7 transakcij in v letu 2013 prav tako za 7 transakcij. Ptuj je imel zmanjšanja števila transakcij od leta 2010 do 2012. V Murski Soboti ni bilo upada števila transakcij s hišami le leta 2009 in 2011, v Novem mestu pa leta 2009 in 2012. Brežice so imele zmanjšanje števila transakcij leta 2008 za 44, leta 2010 za 25 in leta 2012 za 14 transakcij. Padec opazimo v Dravogradu, Jesenicah, Izoli in Piranu, šibek padec pa v Sevnici, Kranju, Radovljici in Hrastniku. Občine, ki so imele padec so imele večinoma zmanjšanje števila transakcij s hišami v letu 2008 in 2012. Tiste občine, ki so imele šibak padec, pa so imele večinoma zmanjšanje števila transakcij v letu 2008, 2010 in 2013.



Slika 36: Gibanje števila transakcij s hišami v urbanih regionalnih središčih Republike Slovenije v letih 2007–2013

Slika 37 prikazuje gibanje povprečne cene za kvadratni meter hiše v urbanih regionalnih središčih Slovenije v letih 2007–2013. Padec povprečnih cen je zaznan v regionalnem središču Ljubljana, Maribor, Novo mesto in somestju Koper-Izola-Piran. V Ljubljani je bilo znižanje cene leta 2009 za 575 evrov, leta 2012 za 229 evrov in leta 2013 za 96 evrov. Maribor je imel upad cene od leta 2009 pa vse do konca analiziranega obdobja. V Novem mestu smo ugotovili znižanje cene v letu 2009 za 106 evrov, leta 2011 za 276 evrov in v letu 2013 za 92 evrov. Od leta 2009 do 2011 je bilo upadanje cene v Kopru, leta 2010 je bil upad največji (za 436 evrov). Izola je imela največji padec cene leta 2009 za 611 evrov in nato leta 2011 za 317 evrov, 2012 za 337 evrov in leta 2013 za 450 evrov. V Piranu je cena padla že v letu 2008 in potem je padala še od leta 2010 do 2013, v letu 2011 je bil upad največji (645). Šibak padec je imela Murska Sobota, Ptuj, Velenje, Celje, somestje Krško-Brežice-Sevnica, Zagorje ob Savi, Hrastnik, Kranj, Jesenice, Radovljica, Nova Gorica in Postojna. Šibka rast povprečnih cen pa je vidna v Trbovlju in somestju Slovenj Gradec-Ravne na Koroškem-Dravograd. Trbovlje je imelo povišanje cene leta 2008, 2011 in 2013. V Slovenj Gradcu in Dravogradu je bila porast cene v letu 2008, 2010 in 2011. Ravne na Koroškem pa so imele porast cene od leta 2009 do 2011 in v letu 2013.



Slika 37: Gibanje povprečne cene za kvadratni meter hiše v urbanih regionalnih središčih Republike Slovenije v letih 2007–2013

6 ZAKLJUČEK

V diplomskem delu smo s pomočjo podatkov Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) analizirali gibanje števila transakcij in povprečnih cen za kvadratni meter stanovanja in hiše po občinah Slovenije v letih 2007–2013. Pri tem smo posebno pozornost namenili analizi števila transakcij in povprečnih cen za kvadratni meter stanovanjskih nepremičnin v občinah regionalnih središč Slovenije, opredeljenih v Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (SPRS, 2004). Posebej smo še povzeli pregled dogajanja na trgu stanovanjskih nepremičnin po letnih poročilih GURS ter ostali pomembni literaturi.

Gibanje števila transakcij in povprečnih cen za kvadratni meter stanovanja in hiše po občinah Slovenije smo analizirali s trendom: številsko v preglednicah in kartografsko s tematskimi kartami. Rezultati so izkazali naslednje: v analiziranem obdobju je bilo od obeh obravnavanih vrst stanovanjskih nepremičnin prodanih največ stanovanj v letu 2007. Leta 2008 je gospodarska kriza zajela Slovenijo, kar se je odrazilo tudi na nepremičninskem trgu. V tem letu je bil največji upad števila transakcij s stanovanji. Zmanjšanje števila transakcij smo opazili tudi v letu 2009, upad je bil manjši kot leta 2008. Sledilo je leto 2010 in velik preobrat, ko je število transakcij s stanovanji, glede na leto 2009, izrazito naraslo: porast leta 2010 je bila večja od upada v letu 2008. Leta 2011 smo ugotovili majhen upad, ki se je umirjeno nadaljeval vse do leta 2013.

Pri gibanju števila transakcij s hišami pa smo ugotovili številna nihanja. Leta 2007 je bilo prodanih razmeroma veliko število hiš. V letu 2008, je število transakcij s hišami močno upadlo–celo močnejše kot število transakcij s stanovanji. Nato je leta 2009 število transakcij s hišami izrazito poraslo (pri stanovanjih smo ugotovili za leto 2009 precejšen upad) in leta 2010 spet precej upadlo (pri stanovanjih smo ugotovili tega leta precejšna rast). Sledilo je leto 2011 in umirjena porast števila transakcij s hišami, kot tudi v letu 2012. V letu 2013 pa smo ugotovili spet manjši upad števila prodanih hiš.

Povprečne cene za kvadratni meter stanovanja in hiše so se v letu 2008 povišale, za stanovanja bolj kot za hiše. Leta 2009 smo ugotovili padec povprečnih cen, večje znižanje beležimo za stanovanja. V letu 2010 je sledila predvsem umiritev cen stanovanjskih nepremičnin, od leta 2011 do 2013 pa upadanje.

V občinah regionalnih središč Slovenije smo ugotovili gibanja števila transakcij in povprečnih cen za kvadratni meter stanovanja in hiše v letih 2007–2013. Zanimiva je ugotovitev, da je bila v Ljubljani močna rast števila transakcij s stanovanji, s hišami pa močan padec.

Rezultate naše raziskave smo primerjali z rezultati raziskave o dejavnosti trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006 (Grilj, 2009; Drobne, Grilj in Liseč, 2009). Medtem ko je število transakcij s stanovanjskimi nepremičninami v obdobju 2000–2006 umirjeno raslo, pa kažejo rezultati naše študije (močna) nihanja v obdobju 2007–2013. Rezultati naše raziskave so tudi skladni z ugotovitvami v pregledih dogajanja na trgu stanovanjskih nepremičnin v letnih poročilih GURS (poročila od leta 2007 do 2014). Glede na omenjena poročila GURS, ki podajajo ugotovitve po regijah Slovenije, so rezultati naše študije bolj natančni, saj podajajo ugotovitve glede gibanja števila transakcij in povprečnih cen za kvadratni meter stanovanjskih nepremičnin po občinah Slovenije.

VIRI

Analiza preteklih gibanj cen stanovanj v Ljubljani in kratkoročna in dolgoročna napoved/ocena gibanj cen. 2009.

<https://ambasador21.wordpress.com/2009/04/06/analiza-preteklih-gibanj-cen-stanovanj-v-ljubljani-in-kratkorocna-in-dolgorocna-napovedocena-gibanj-cen/> (Pridobljeno 12. 07. 2016.)

BS 2009. Poročilo o finančni stabilnosti. Ljubljana, Banka Slovenije.

BS 2010. Poročilo o finančni stabilnosti. Ljubljana, Banka Slovenije.

BS 2011. Poročilo o finančni stabilnosti. Ljubljana, Banka Slovenije.

BS 2013. Poročilo o finančni stabilnosti. Ljubljana, Banka Slovenije.

Cirman, A. 2007b. Dosegljivost stanovanj v Sloveniji se slabša: Kako ukrepamo? V Država, državljanji, stanovanja. Poslovanje z nepremičninami. Portorož, Gospodarska zbornica Slovenije, str. 13–17.

Damijan, P. Jože. 2011. Trije razlogi za izgubljeno gospodarsko rast. <http://www.razgledi.net/2011/02/13/trije-razlogi-za-izgubljeno-gospodarsko-rast/> (Pridobljeno 20. 6. 2016.)

Doblšek, B. 2009. Odziv slovenskih managerjev na trg nepremičnin v Sloveniji v času finančne krize. Diplomaska naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za organizacijske vede (samozaložba B. Doblšek): 44 str.

Drobne, S., Grilj, T., Lisec, A. 2009. Real estate market activity in Slovenia in 2000–2006 = Dejavnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006. Geodetski vestnik 53, 3: 561–579.

Grilj, T. 2008. Aktivnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba T. Grilj): 110 str.

Grum, B. 2012. Vrednotenje nepremičnin. Nova Gorica, Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.

GURS 2008. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

GURS 2009. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

GURS 2010. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2009. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

GURS 2011. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2010. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

GURS 2012. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2011. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

GURS 2013. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2012. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

GURS 2014. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2013. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

GURS 2015. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije.

Kožar, A. 2010. Cene spet rastejo. Mladina 24. Priloga Bivanje (18. jun. 2010)
http://www.mladina.si/media/objave/dokumenti/2011/11/17/bivanje_junij_2010.pdf

Merlak, N. 2011. Strategije razvoja nepremičninskih podjetij v času krize globalnega finančnega trga. Magistrsko delo. Ljubljana, Gea college, Fakulteta za podjetništvo (samozaložba N. Merlak): 112 str.

Novak, T. 2012. Vpliv kreditnega krča na slovenski trg nepremičnin. Diplomsko naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Ekonomsko – poslovna fakulteta (samozaložba T. Novak): 64 str.

Pandža, S. 2013. Vpliv inflacije na cene nepremičnin. Magistrsko delo. Maribor, Univerza v Mariboru, Fakulteta za gradbeništvo in ekonomsko – poslovna fakulteta (samozaložba S. Pandža): 73 str.

Pavlin, B. 2011. Značilnosti trga in gibanje cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2003–2011. 21. Statistični dnevi, Vloga statistike pri upravljanju ekonomskih neravnovesij. Ljubljana, Statistični urad Republike Slovenije. http://www.stat.si/StatisticniDnevi/Docs/Radenci2011/Pavlin-Trg_stanovanjskih%20nepremicnin-prispevek.pdf (Pridobljeno 1. 7. 2016.)

Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov. Uradni list RS št. 68/2012.

Radešić, D. 2014. Analiza trga stanovanjskih nepremičnin na obali v času svetovne gospodarske krize. Diplomsko naloga. Koper, Univerza na Primorskem, Fakulteta za management (samozaložba D. Radešić): 69 str.

Sendi, R. 2010. Mehurček ali kreditni krč: kaj se dogaja na slovenskem stanovanjskem trgu?. Urbani izziv 21, 2: 27–36.

SPRS 2004. Strategija prostorskega razvoja Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije.

SURS 2014. Indeksi cen in število transakcij stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin. Četrtletno poročilo.

Šinkovec, N. 2012. Poslovanje nepremičninskih posrednikov v času gospodarske krize. V Festival raziskovanja ekonomije in managementa 9. Odzivi na gospodarsko krizo? Inovativnost, podjetništvo, trajnostni razvoj?, Zbornik 9. festivala raziskovanja ekonomije in managementa, 29.-31. marec 2012, Koper – Celje – Škofja Loka, Fakulteta za management Koper, str. 333–348.

Torkar, M. 2015. Aktualno o ocenjevanju vrednosti nepremičnin. Delo (18. jul. 2015).

Tuma, B. 2008. Financiranje nepremičnin – Ali smo pred velikimi spremembami? 4. slovenska nepremičninska konferenca. Ljubljana, Planet GV, str. 48–50.

Varjačić, M. 2008. Dogajanja na slovenskem nepremičninskem trgu. Diplomsko naloga. Maribor, Univerza v Mariboru, Ekonomsko – poslovna fakulteta (samozaložba M. Varjačić): 39 str.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o dohodnini. Uradni list RS št. 94/2012.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin. Uradni list RS št. 87/2011.

Zakon o uravnoteženju javnih financ. Uradni list RS št. 40/2012.

PRILOGA

Priloga 1: Šifrant občin Republike Slovenije v letih 2007 do 2013

Šifra občine	Ime občine
1	Ajdovščina
2	Beltinci
3	Bled
4	Bohinj
5	Borovnica
6	Bovec
7	Brda
8	Brezovica
9	Brežice
10	Tišina
11	Celje
12	Cerklje na Gorenjskem
13	Cerknica
14	Cerkno
15	Črenšovci
16	Črna na Koroškem
17	Črnomelj
18	Destričnik
19	Divača
20	Dobropolje
21	Dobrova - Polhov Gradec
22	Dol pri Ljubljani
23	Domžale
24	Dornava
25	Dravograd
26	Duplek
27	Gorenja vas - Poljane
28	Gorišnica
29	Gornja Radgona
30	Gornji Grad
31	Gornji Petrovci
32	Grosuplje
33	Šalovci
34	Hrastnik
35	Hrpelje - Kozina
36	Idrija
37	Ig
38	Ilirska Bistrica

Šifra občine	Ime občine
39	Ivančna Gorica
40	Izola/Isola
41	Jesenice
42	Juršinci
43	Kamnik
44	Kanal
45	Kidričevo
46	Kobarid
47	Kobilje
48	Kočevje
49	Komen
50	Koper/Capodistria
51	Kozje
52	Kranj
53	Kranjska Gora
54	Krško
55	Kungota
56	Kuzma
57	Laško
58	Lenart
59	Lendava/Lendva
60	Litija
61	Ljubljana
62	Ljubno
63	Ljutomer
64	Logatec
65	Loška dolina
66	Loški Potok
67	Luče
68	Lukovica
69	Majšperk
70	Maribor
71	Medvode
72	Mengeš
73	Metlika
74	Mežica
75	Miren - Kostanjevica
76	Mislinja

Šifra občine	Ime občine
77	Moravče
78	Moravske Toplice
79	Mozirje
80	Murska Sobota
81	Muta
82	Naklo
83	Nazarje
84	Nova Gorica
85	Novo mesto
86	Odranci
87	Ormož
88	Osilnica
89	Pesnica
90	Piran/Pirano
91	Pivka
92	Podčetrtek
93	Podvelka
94	Postojna
95	Preddvor
96	Ptuj
97	Puconci
98	Rače - Fram
99	Radeče
100	Radenci
101	Radlje ob Dravi
102	Radovljica
103	Ravne na Koroškem
104	Ribnica
105	Rogaševci
106	Rogaška Slatina
107	Rogatec
108	Ruše
109	Semič
110	Sevnica
111	Sežana
112	Slovenj Gradec
113	Slovenska Bistrica
114	Slovenske Konjice
115	Starše
116	Sveti Jurij
117	Šenčur

Šifra občine	Ime občine
118	Šentilj
119	Šentjernej
120	Šentjur
121	Škocjan
122	Škofja Loka
123	Škofljica
124	Šmarje pri Jelšah
125	Šmartno ob Paki
126	Šoštanj
127	Štore
128	Tolmin
129	Trbovlje
130	Trebnje
131	Tržič
132	Turnišče
133	Velenje
134	Velike Lašče
135	Videm
136	Vipava
137	Vitanje
138	Vodice
139	Vojnik
140	Vrhnika
141	Vuzenica
142	Zagorje ob Savi
143	Zavrč
144	Zreče
146	Železniki
147	Žiri
148	Benedikt
149	Bistrica ob Sotli
150	Bloke
151	Braslovče
152	Cankova
153	Cerkvenjak
154	Dobje
155	Dobrna
156	Dobrovnik/Dobronak
157	Dolenjske Toplice
158	Grad
159	Hajdina

Šifra občine	Ime občine
160	Hoče - Slivnica
161	Hodoš/Hodos
162	Horjul
163	Jezerско
164	Komenda
165	Kostel
166	Križevci
167	Lovrenc na Pohorju
168	Markovci
169	Miklavž na Dravskem polju
170	Mirna Peč
171	Oplotnica
172	Podlehnik
173	Polzela
174	Prebold
175	Prevalje
176	Razkrižje
177	Ribnica na Pohorju
178	Selnica ob Dravi
179	Sodražica
180	Solčava
181	Sveta Ana
182	Sveti Tomaž v Slov. goricah
183	Šempeter - Vrtojba
184	Tabor
185	Trnovska vas
186	Trzin
187	Velika Polana
188	Veržej
189	Vransko
190	Žalec
191	Žetale
192	Žirovnica
193	Žužemberk
194	Šmartno pri Litiji
195	Apače
196	Cirkulane
197	Kostanjevica na Krki
198	Makole
199	Mokronog - Trebelno
200	Poljčane

Šifra občine	Ime občine
201	Renče - Vogrsko
202	Središče ob Dravi
203	Straža
204	Sv. Trojica v Slov. goricah
205	Sveti Tomaž
206	Šmarješke Toplice
207	Gorje
208	Log - Dragomer
209	Rečica ob Savinji
210	Sv. Jurij v Slov. goricah
211	Šentrupert
<i>Občini, ustanovljeni leta 2011</i>	
212	Mirna
213	Ankaran/Ancarano

