

Univerza  
v Ljubljani  
Fakulteta  
*za gradbeništvo  
in geodezijo*

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



Univerzitetni program Gradbeništvo,  
Komunalna smer

Kandidatka:

**Erika Vrtarič**

# **Analiza trga stanovanj po statističnih regijah v Republiki Sloveniji v začetnem obdobju recesije**

**Diplomska naloga št.: 3176**

**Mentor:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Ljubljana, 27. 6. 2011

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Skladno s 27. členom Pravilnika o diplomskem delu UL Fakultete za gradbeništvo in geodezijo,

podpisana **ERIKA VRTARIČ** izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom:  
**»ANALIZA TRGA STANOVANJ PO STATISTIČNIH REGIJAH V REPUBLIKI SLOVENIJI V ZAČETNEM OBDOBJU RECESIJE«.**

Izjavljam, da prenašam vse materialne pravice v zvezi z diplomsko nalogo na UL, Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo.

Noben del tega zaključnega dela ni bil uporabljen za pridobitev strokovnega naziva ali druge strokovne kvalifikacije na tej ali na drugi univerzi ali izobraževalni inštituciji.

Ljubljana, 17. 06. 2011

---

(podpis)

## **ZAHVALA**

Za usmerjanje in koristne informacije pri pisanju diplomske naloge se iskreno zahvaljujem svoji mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač ter družini in prijateljem, ki so me skozi študij ves čas vzpodbujali in podpirali.

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>330.3:332.6/.7(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Erika Vrtarič</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Analiza trga stanovanj po statističnih regijah v Republiki Sloveniji v začetnem obdobju recesije</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>72 str., 15 preg., 12 sl., 6 en.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>stanovanje, globalna kriza, nepremičninski trg, Slovenija</b>

### **Izvodček**

V okviru diplomske naloge sem analizirala slovenski nepremičninski trg na nacionalni in regionalni ravni. Glavni namen diplomske naloge je bil ugotoviti, ali je število opravljenih transakcij kot kazalec sklenjenih poslov na stanovanjskem trgu povezan s kazalci stanovanjskega trga kot so povprečna cena m<sup>2</sup> stanovanja, gospodarska rast, BDP na prebivalca, inflacija, stopnja brezposelnosti, efektivna obrestna mera stanovanjskih kreditov ter povprečna bruto plača zaposlenih v Sloveniji.

Sklepne ugotovitve kažejo, da je globalna kriza dodobra načela globalni in lokalne trge nepremičnin. Kapljice balona, ki je počil s hipotekarno krizo v ZDA, so povzročile pravi kolaps dinamike cen stanovanj in ostalih nepremičnih po celem svetu. Prizaneseno ni bilo niti slovenskemu trgu: cene stanovanj so se začele zniževati, a nekoliko kasneje kot v ZDA. Izkazalo se je, da so spremembe v številu prodaj najbolj odvisne od spremembe v stopnji gospodarske rasti, ki je pogosto povezana tako z inflacijo kot brezposelnostjo.

V diplomski nalogi je analiziran slovenski trg nepremičnin na državni in regionalni ravni z vidika vpliva globalne krize na slovenski trg nepremičnin. Analizirana je korelacija med povprečno ceno kvadratnega metra stanovanj in številom sklenjenih prodaj v Republiki Sloveniji. V diplomski nalogi je ugotovljeno, da na število transakcij na stanovanjskem trgu in torej sklenjene nepremičninske posle vpliva (v povprečju) le gospodarska rast; niti cena stanovanj niti padec cen nima statistično značilnega vpliva.

**BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION**

**UDC:** 330.3:332.6/.7(043.2)  
**Author:** Erika Vrtarič  
**Supervisor:** Associate Professor Ph.D. Maruška Šubic-Kovač  
**Title:** Housing market analysis by statistical regions in the Republic of Slovenia within the initial recession period  
**Notes:** 72 p., 15 tab., 12 fig., 6 eq.  
**Key words:** flat, crisis, investition

**Abstract**

In this dissertation I analyzed the Slovene real estate market on national and regional levels. The main goal of the dissertation was to find out whether the number of carried out transactions as an indicator of actual sales on the property market was in line with the indicators of property market such as average price per square meter of apartments, economic growth, GNP per capita, inflation, unemployment rate, efficient interest rate of property loans and average gross salary in Slovenia.

The conclusion indicates that the global crisis fully influenced global and local property markets. Drops of balloon that popped with a mortgage crisis in the United States caused collapse of dynamics of house and other properties market prices around the whole world. Even the Slovene market wasn't spared; the price of apartments started to be reduced, but a bit later than in the United States. It turned out that changes in amount of actual sales are most dependent on changes in rate of economic growth, which is connected with both inflation and unemployment. Dissertation is analyzing the Slovene property market on state and regional level from the point of global crises on the Slovene property market. A correlation is analyzed between the average price per square meter of apartments and number of actual sales in Slovenia. The results show that number of transactions in housing market and actual sales are influenced (in average) only by economic growth; neither the price of apartments nor a fall of prices of loans have a statistically characteristic influence.

## KAZALO VSEBINE

<b>1 UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2 NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, HIPOTEZE, METODE DELA</b> .....	<b>2</b>
2.1 NAMEN .....	2
2.2 HIPOTEZA .....	2
2.3 VIRI PODATKOV .....	2
2.4 METODA DELA.....	3
2.5 OBRAVNAVANO OBMOČJE .....	5
<b>3 POJEM NEPREMIČNINE IN TRG NEPREMIČNIN</b> .....	<b>10</b>
3.1 POJEM NEPREMIČNINE .....	10
3.1.1 Lastnosti nepremičnin.....	11
3.1.2 Vrste nepremičnin .....	11
3.2 TRG NEPREMIČNIN .....	12
3.2.1 Funkcije trga nepremičnin.....	12
3.2.2 Dejavniki nepremičninskega trga .....	13
3.3. ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN.....	14
<b>4 FINANČNA KRIZA</b> .....	<b>16</b>
4.1 KRONOLOŠKI PREGLED GLOBALNE FINANČNE KRIZE 2007/2009 .....	16
4.2 NAČINI REŠEVANJA FINANČNE KRIZE.....	19
4.3 VPLIV HIPOTEKARNO FINANČNE KRIZE NA SLOVENIJO .....	20
4.4 GOSPODARSKA SITUACIJA PRED KRIZO .....	21
4.5 STANJE SLOVENSKEGA GOSPODARSTVA .....	24
<b>5 ANALIZA VPLIVA FINANČNE KRIZE NA STANOVANJSKI TRG</b> .....	<b>26</b>
5.1 METODOLOŠKA POJASNILA KAZALCEV STANOVANJSKEGA TRGA .....	26
5.2 ANALIZA KORELACIJE EKONOMSKIH DEJAVNIKOV IN ŠTEVILA TRANSAKCIJ .....	28
5.3 HIPOTEKARNO FINANCIRANJE: NAKUP STANOVANJA Z ZADOLŽEVANJEM .....	35
5.4 PRIMERJAVA PONUDB .....	38
<b>6 ANALIZA SLOVENSKEGA TRGA NEPREMIČNIN PO STATISTIČNIH REGIJAH</b> .....	<b>40</b>
6.1 UVODNA POJASNILA .....	40
6.2 SPLOŠNI ORIS SLOVENSKEGA NEPREMIČNINSKEGA TRGA .....	40
6.3 ANALIZA TRGA, PONUDBE IN POVPRASEVANJA PO STANOVANJIH V L. 2007.....	47
6.4 ANALIZA TRGA, PONUDBE IN POVPRASEVANJA PO STANOVANJIH V L. 2008.....	51
6.5 ANALIZA TRGA, PONUDBE IN POVPRASEVANJA PO STANOVANJIH V L. 2009.....	55
6.6 ANALIZA STANOVANJSKEGA TRGA PO SLOVENSkih REGIJAH V LETIH 2007 - 2009 .....	61
<b>7 ZAKLJUČEK</b> .....	<b>68</b>
<b>VIRI</b> .....	<b>70</b>

**KAZALO SLIK**

<b>SLIKA 1: OSNOVNI DEJAVNIKI TRGA NEPREMIČNIN .....</b>	<b>15</b>
<b>SLIKA 2: DINAMIKA KAZALCEV SLOVENSKEGA STANOVANJSKEGA TRGA IN MAKROEKONOMSKIH POGOJEV IZRAŽENA V TEKOČIH INDEKSIH ZA OBDOBJE 2004 - 2009 .....</b>	<b>30</b>
<b>SLIKA 3: DOKONČANA STANOVANJA NA 1000 PREBIVALCEV PO SLOVENSКИH OBČINAH (L. 2009) .....</b>	<b>41</b>
<b>SLIKA 4: ŠTEVILO POVPREČNIH NETO PLAČ ZA NAKUP ENEGA M<sup>2</sup> STANOVANJA V POVPREČJU V SLOVENIJI V OBDOBJU 1991-2009.....</b>	<b>42</b>
<b>SLIKA 5: INDEKSI RASTI POVPREČNIH CEN RABLJENI STANOVANJ IN NOVOGRADENJ V SLOVENIJI V OBDOBJU 2007-2009 (VERIŽNI INDEKS; 100=2006/IV) .....</b>	<b>44</b>
<b>SLIKA 6: DINAMIKA CEN M<sup>2</sup> STANOVANJ (POVPREČNE VREDNOSTI V EUR/M<sup>2</sup>) PO REGIJAH IN LETNIH KVARTALIH .....</b>	<b>46</b>
<b>SLIKA 7: POVPREČNE RAVNI CEN STANOVANJ V SLOVENIJI EUR (PODATKI ZA L. 2006) .....</b>	<b>48</b>
<b>SLIKA 8: POVPREČNE LETNE CENE STANOVANJ ZA M<sup>2</sup> ZA L. 2007 .....</b>	<b>50</b>
<b>SLIKA 9: POVPREČNE LETNE CENE STANOVANJ ZA M<sup>2</sup> ZA L. 2008 .....</b>	<b>53</b>
<b>SLIKA 10: POVPREČNE LETNE CENE STANOVANJ ZA M<sup>2</sup> ZA L. 2009 .....</b>	<b>59</b>
<b>SLIKA 11: INDEKS RASTI POVPREČNE CENE KVADRATNEGA METRA STANOVANJA PO SLOVENSКИH STATISTIČNIH REGIJAH.....</b>	<b>64</b>
<b>SLIKA 12: KARTOGRAM: PREMIKI POVPREČNIH CEN KV. METRA STANOVANJA OD PRVEGA KVARTALA 2007 DO DRUGEGA KVARTALA 2010.....</b>	<b>65</b>

## KAZALO PREGLEDNIC

<b>PREGLEDNICA 1: RAST SVETOVNE PROIZVODNJE 2004-2010</b> .....	23
<b>PREGLEDNICA 2: LETNE VREDNOSTI POVPREČNE CENE M<sup>2</sup> STANOVANJA, ŠTEVILA OPRAVLJENIH TRANSAKCIJ TER EOM IN INFLACIJE</b> .....	28
<b>PREGLEDNICA 3: LETNE VREDNOSTI POVPREČNE BRUTO PLAČE IN BDP TER INDEKSA BREZPOSELNOSTI IN GOSPODARSKE RASTI</b> .....	28
<b>PREGLEDNICA 4: MATRIKA KOEFICIENTOV KORELACIJE</b> .....	32
<b>PREGLEDNICA 5: IZRAČUN PARAMETROV ZA IZRAČUN PEARSONOVEGA KOEFICIENTA KORELACIJE</b> .....	33
<b>PREGLEDNICA 6: PONUDBA BANKE ZA STANOVANJSKI KREDIT (JUNIJ 2007)</b> .....	38
<b>PREGLEDNICA 7: PONUDBA BANKE ZA STANOVANJSKI KREDIT (SEPTEMBER 2009)</b> .....	38
<b>PREGLEDNICA 8: POVPREČNE LETNE CENE STANOVANJ V VEČJIH SLOVENSКИH MESTIH (PODATKI ZA L. 2007)</b> .....	49
<b>PREGLEDNICA 9: POVPREČNE LETNE CENE STANOVANJ V VEČJIH SLOVENSКИH MESTIH (PODATKI ZA L. 2008)</b> .....	52
<b>PREGLEDNICA 10: POVPREČNE LETNE CENE STANOVANJ V VEČJIH SLOVENSКИH MESTIH (PODATKI ZA L. 2009)</b> .....	57
<b>PREGLEDNICA 11: NAJVIŠJE, NAJNIŽJE IN POVPREČNE VREDNOSTI CENE KVADRATNEGA METRA STANOVANJA TER POVPREČNO ŠTEVILO TRANSAKCIJ NA OBČINO</b> .....	61
<b>PREGLEDNICA 12: ŠTEVILO SKLENJENIH KUPOPRODAJNIH POSLOV PO POSAMEZNI REGIJI IN ČASOVNEM OBDOBJU</b> .....	62
<b>PREGLEDNICA 13: POVPREČNA CENA M<sup>2</sup> STANOVANJA PO POSAMEZNI REGIJI V OBDOBJU 2007-2009</b> .....	63
<b>PREGLEDNICA 14: POVPREČNI GEOMETRIČNI INDEKSI RASTI POVPREČNIH CEN KVADRATNEGA METRA STANOVANJA Z IZHODIŠČEM V PRVEM KVARTALU L. 2007</b> .....	66
<b>PREGLEDNICA 15: DELEŽI, KI JIH POSAMEZNA MESTA DOSEGAJO V ŠTEVILU OPRAVLJENIH TRANSAKCIJ NA SLOVENSКEM STANOVANJSKEM TRGU GLEDE NA STATISTIČNO REGIJO IN GLEDE NA CELOTEN SLOVENSКИ TRG V OBDOBJU 2007 - 2009</b> .....	66



## 1 UVOD

Čeprav so vzroki sedanje finančne krize in gospodarske recesije stari desetletja in izhajajo iz jedra danes v svetu prevladujoče liberalne oblike tržnega sistema, je bil povod za krizo padec cen nepremičnin v ZDA zaradi pre(ob)sežne ponudbe nepremičnin glede na povpraševanje, spremenjeno politiko posojil in reševanja likvidnosti investitorjev, ki so zabredli v težave potem, ko je počil balon hipotekarnih posojil (NLB, 2009).

Kljub poskusom ustavitve krize so bili njeni znaki vedno bolj očitni. Sledili so prvi stečaji velikih finančnih ustanov in poskus oživljanja gospodarstva v ZDA z davčno razbremenitvijo. Vse bolj kritični dogodki na finančnem področju so si začeli slediti z vedno večjo naglico, posledice pa so se začele čutiti tudi v realnem sektorju gospodarstva. Svetovni finančni sektor je zadela nelikvidnost, postopno pa mnoge ustanove tudi nesolventnost. Za reševanje lastne kože pred morebitnim propadom je postalo osnovno pravilo v finančnem svetu pridobivanje likvidnosti z zadolževanjem. V kriznih časih se ljudje vračajo k gotovini, enako so usmerjene tudi gospodarske, zlasti finančne družbe. Negativne posledice nelikvidnosti in nesolventnosti finančnih družb so v obliki zmanjšanega kreditiranja zadele tudi realni sektor svetovnega gospodarstva, ki je od leta 2007 že sicer prihajal v recesijsko fazo konjunktornega ciklusa. Finančna kriza pa je padec gospodarske aktivnosti samo še poglobila (NLB, 2009).

Podobno je kriza iz ZDA tudi takrat zadela evropska tržna gospodarstva. Za svetovno krizo, ki jo doživljamo danes precej bolj mirno in oddaljeno, še vedno obstaja upanje, da bodo vlade preprečile kolaps ranljivih finančnih sistemov, s tem pa tudi kolaps, ki bi bil podoben gospodarski depresiji iz 30-ih let prejšnjega stoletja. Finančna kriza in slabšanje evropskega gospodarstva sta se že tedaj odražala tudi na trgu nepremičnin; posledično so ju občutili najnižji družbeni sloji ljudi, kar pomeni, da je veliko ljudi ostalo brez domov. Tudi danes ni nič drugače: ljudje si še vedno želijo svoj dom, a zaradi kriznih težav v gospodarstvu, trgu dela in finančnem sektorju svoje nakupe prelagajo v prihodnost.

## **2 NAMEN, OBRAVNAVANO OBMOČJE, HIPOTEZE, METODE DELA**

### **2.1 Namen**

Namen naloge je **analizirati korelacijo med številom opravljenih transakcij kot kazalcem sklenjenih poslov na stanovanjskem trgu in kazalci stanovanjskega trga** kot so povprečna cena m<sup>2</sup> stanovanja, gospodarska rast, BDP na prebivalca, inflacija, stopnja brezposelnosti, efektivna obrestna mera stanovanjskih kreditov ter povprečna bruto plača zaposlenecv v Sloveniji. Na podlagi te analize bom tudi ugotovila, kateri kazalci, kako in v kolikšni meri so vplivali na dinamiko stanovanjskega trga v času globalne finančne krize 2007-2009. Razen tega želim tudi ugotoviti, v kolikšni meri je globalna kriza vplivala na slovenski trg nepremičnin glede na spremenjene cene posojil v času pred in med nepremičninsko krizo.

### **2.2 Hipoteza**

Povprečna cena m<sup>2</sup> stanovanja, gospodarska rast, BDP na prebivalca, inflacija, stopnja brezposelnosti, efektivna obrestna mera stanovanjskih kreditov ter povprečna bruto plača zaposlenih v Sloveniji vplivajo na število opravljenih transakcij na stanovanjskem trgu v Republiki Sloveniji.

### **2.3 Viri podatkov**

Vse potrebne podatke za izračune sem pridobila iz različnih virov iz interneta. Podatke o prodajnih cenah stanovanj in podatke o številu transakcij za slovenski trg sem dobila na spletnem portalu Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), ki od leta 2007 zbira podatke o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ter vodi evidenco trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). Prav tako so bili za analizo slovenskega trga nepremičnin zelo uporabni podatki, ki so javno dostopni na spletnih straneh Urada Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj (v nadaljevanju: UMAR) ter Urada RS za statistiko (v nadaljevanju: SURS).

## 2.4 Metoda dela

Skozi analizo virov in literature sem najprej predstavila v diplomski nalogi uporabljene ključne pojme, potem sem prikazala finančne in druge kazalce stanovanjskega trga v Sloveniji. Kot že omenjeno v predhodni točki, sem vse potrebne podatke pridobila na spletnih straneh ustreznih in kredibilnih institucij, ki so s proučevano problematiko tudi povezane. Grafikone in preglednice, ki prikazujejo absolutne ali relativne vrednosti kazalcev, sem pripravila v Excelu. Zaradi časovne primerljivosti kazalcev sem le-tem (kjer je bilo to potrebno) izračunala verižne indekse po formuli

$$I_{t_0/t_{-1}} = \frac{w_0}{w_{-1}} * 100$$

kjer so

I – verižni indeks kazalca

w<sub>0</sub> - vrednost kazalca v tekočem obdobju,

w<sub>-1</sub> - vrednost kazalca v predhodnem obdobju.

V diplomski nalogi proučujem slovenski stanovanjski trg ter učinke finančne krize v obdobju 2007-2009. Časovna vrsta treh let je žal prekratko obdobje za sklepanje o medsebojni povezanosti v hipotezi predstavljenih preučevanih spremenljivk, zato sem na osnovi zgodovine podatkov (in dostopnosti le-teh) o stanju na slovenskem stanovanjskem trgu (sploh števila transakcij) časovno vrsto razširila na obdobje 2004-2009. Analizo povezanosti vplivov na število opravljenih transakcij sem izvedla tako, da sem medsebojno primerjala indekse in ne absolutnih podatkov, saj gre za analizo znotraj časovne vrste.

Na osnovi teh vrednosti sem nato s pomočjo programa za statistično analizo SPSS izračunala koeficient korelacije, kjer kot spremenljivke, med katerimi se preverja povezanost, nastopajo število transakcij, povprečna cena m<sup>2</sup> stanovanja, gospodarska rast, BDP na prebivalca, inflacija, stopnja brezposelnosti, efektivna obrestna mera stanovanjskih kreditov ter povprečna bruto plača. Z navedenim izračunom sem želela prikazati medsebojno povezanost (vpliv) ene spremenljivke na drugo. Pearsonov koeficient korelacije se izračuna po formuli

$$r_{x,y} = \frac{\sum z_x z_y}{N-1} = \frac{C_{xy}}{\sigma_x \sigma_y}$$

kjer so:

$r_{x,y}$  – Pearsonov koeficient korelacije med spremenljivkama x in y

$z_x$  – vrednost spremenljivke x

$z_y$  – vrednost spremenljivke y

N – število enot

$C_{xy}$  – kovarianca

$\sigma_x$  – standardni odklon spremenljivke x

$\sigma_y$  – standardni odklon spremenljivke y

Pearsonov koeficient korelacije se v teoretskem smislu porazdeluje po Studentovi t-porazdelitvi. Zato analogija: povezanost je statistično značilna (torej relevantna) pri tistih parih spremenljivk y-x, kjer vrednosti t-statistike padejo izven kritičnega območja  $[-2,78, +2,78]$  pri 4 prostostnih stopnjah in statistični značilnosti  $p=0,05$ . Podatki za določanje kritičnega območja (teoretske vrednosti) se pri manualnem izračuni razberejo iz preglednic, dejanske vrednosti pa se izračuna po formuli

$$t_d = \frac{r_{XY} \cdot \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r_{XY}^2}} < t_e(n-2)$$

kjer so:

$t_d$  – dejanska (empirična) vrednost t-statistike

$r_{xy}$  – Pearsonov koeficient korelacije

n – število enot

$t_e$  – teoretska vrednost t-statistike (odčitana iz preglednic)

## 2.5 Obravnavano območje

Diplomska naloga se nanaša na območje Republike Slovenije in na statistične regije v Republiki Sloveniji, kot jih za potrebe statistike nepremičninskega trga definirajo uradne institucije (SURS, GURS).

Regije lahko analiziramo na več načinov ter jih definiramo skladno z analitičnimi pričakovanji (statistična regija za potrebe statističnega urada, politična regija, nepremičninska itd.)<sup>1</sup>. Statistične regije Slovenije so ena izmed teritorialnih ravni, za katere Statistični urad RS zbira in izkazuje statistične podatke. Pojem statistična regija se v slovenski strokovni javnosti uporablja šele od leta 1995, ko se je stopnjevala potreba po izkazovanju podatkov na tej ravni. Od prve uveljavitve pa do 1. 2009 so se meje statističnih regij spremenile enkrat, in sicer leta 2000, ko so spremembe občin botrovale tudi spremembam mej statističnih regij (Bučar, 2001, str. 23-27).

V Sloveniji imamo 12 statističnih regij (SURS, 2006).

**Pomurska regija** leži na vzhodu Slovenije in obsega 6,6 % površine celotne države. Osrednje mesto je Murska Sobota, kjer je v bližnjem zaselku Pušča stalno naseljenih nad tri tisoč Romov. Za regijo je značilno dvojezično območje ob meji z Madžarsko in razdrobljenost na male občine. Madžarska manjšina predstavlja 5 % prebivalstva regije, približno 10 % prebivalcev pa je evangeličanske veroizpovedi. Za Pomurje je značilno intenzivno kmetijstvo (pšenica, koruza itd.), nekoč prevladujoča panoga, ki ima še vedno velik delež v gospodarstvu (dvakrat več od slovenskega povprečja predstavljajo posevki na njivah), saj je njegov razvoj omogočen na ravninah Panonske nižine. V preteklosti v regiji ni bilo močne industrializacije. Večina delavcev je zaposlenih v nekaj večjih podjetjih, ki pa večinoma sodijo v gospodarsko problematične dejavnosti.

**Podravska regija** leži na severovzhodu Slovenije in obsega 10,7 % površine celotne države.

---

<sup>1</sup> Opozoriti velja, da se regije lahko različno razmejujejo. Prav ta problem se pojavlja v primerljivosti regij glede na SURS in GURS.

Je druga največja statistična regija in tretja najgosteje naseljena, predvsem okrog osrednjega mesta Maribor, drugega največjega slovenskega mesta. Gosto naseljena je tudi okrog naslednjega večjega mesta Ptuj, ki je s pustnimi običaji in s kurenti znan daleč po svetu. Najmanj poseljeni sta območji hribovitih Haloz in Slovenskih Goric. Nižinsko Podravje sestavljata ravnini Dravsko in Ptujsko polje, ki ju na severu obrobujajo Slovenske gorice, na jugu pa Haloze. Značilni ton daje Podravju reka Drava s hidroelektrarnami, med Pohorjem in Kozjakom ujeta v sotesko.

**Koroška regija** leži na severu Slovenije in obsega 5,1 % površine celotne države. Pokrajina sodi med manjše slovenske regije. Osrednje mesto je Slovenj Gradec. Nekoč je bila močno razvita pašna živinoreja, ki je preprečevala pogozditev nekaterih slemen in tako so nastala naravna smučišča, dandanes pomembni turistični centri (Kope, Uršlja gora). Koroška je ena najstarejših slovenskih industrijskih regij, kar se kaže tudi v zaznamovanem okolju. Rudarjenje so zasledili že v času Rimljanov, rudnik Mežica je sedaj spremenjen v muzej. Razcveteli sta se še lesna industrija (Lesna tovarna ivernih plošč Otiški vrh) in železarstvo ter jeklarstvo (Železarna Ravne), z večjimi dohodki kot živinoreja. Sedaj prevladujejo predelovalne dejavnosti - proizvodnja strojev (Muta - kmetijska mehanizacija), naprav, kovin in kovinskih izdelkov, obstaja tudi tekstilna proizvodnja (Prevent Slovenj Gradec) ter proizvodnja plastike in gume (Johnson controls - NTU).

**Savinjska regija** leži v osrednjem delu Slovenije in obsega 11,8 % površine celotne države. Osrednje mesto regije je Celje, ki je tretje največje mesto v Sloveniji. Savinjska regija je dobila ime po hudourniški Savinji. Regija je naravnogeografsko zelo raznolika, ugodne talne in podnebne razmere pa omogočajo pridelavo mnogih poljščin - pomemben je predvsem hmelj, v gričevju pa poleg sadja uspeva tudi vinska trta. V začetku devetdesetih je Savinjska regija doživela hudo gospodarsko krizo, kar se kaže še danes. Značilna so velika industrijska podjetja, ki so se morala prestrukturirati, nekatera pa so šla tudi v stečaj (tekstilni tovarni Prebold in Konfekcija MONT Kozje). V regiji se nahajajo rudarska in energetska podjetja, tekstilna industrija (tovarna nogavic Polzela in Miroteks) se sooča s problemi prilagajanja notranjemu trgu Evropske unije (v nadaljevanju: EU), velika podjetja v kovinsko predelovalni (Unior Zreče, Pocinkovalnica Celje), lesni (Rogaška les), zlatarski (Zlatarna Celje) in

gradbeni industriji (Ceste mostovi Celje), ki so razpadla, pa so povzročila rast brezposelnosti in neustrezno gospodarsko strukturo regije.

**Zasavska regija** leži v osrednjem delu Slovenije in je njeno geometrično središče. Obsega 1,3 % površine celotne države in je po površini najmanjša regija. Osrednje mesto je Trbovlje. V preteklosti so bili v Zasavski regiji predvsem gozdovi, vendar se je to zelo spremenilo s prihodom železnice in rudarjenja ter zaradi sivine dobilo ime Črni revir. Zasavsko regijo uvrščamo med tradicionalna industrijska in rudarsko-energetska območja Slovenije. Obilica premoga (Trbovlje, Zagorje, Hrastnik) je s seboj prinesla razvoj cementarstva (cementarna v Trbovlju), steklarstva, rudarskih kolonij. Za regijo je značilna visoka brezposelnost, nizek delež kmečkega prebivalstva in uničena pokrajina, ki pa se z zaprtjem večine rudnikov obnavlja.

**Spodnjeposavska regija** leži v jugovzhodnem delu Slovenije ob meji s Hrvaško. Območje regije je geografsko zaključena celota z občinami Brežice, Krško in z osrednjim mestom Sevnica. Geografsko zavzema Posavje 4,4 % območja Slovenije in je po površini druga najmanjša regija v Sloveniji. Ime je regija dobila po reki Savi, ki je diagonala Slovenije in zaznamuje mejo med severozahodom in jugozahodom. To je regija z edino jedrsko elektrarno v Sloveniji in z največjim deležem prenočitev domačih turistov (69,9 %, medtem ko ta delež v l. 2008 za celotno Slovenijo znaša 41,1 %).

**Posavje** sodi med najmanj izrazite regije v Sloveniji. Čeprav gospodarstvo že od leta 1995 posluje z izgubo, je izredno izvozno usmerjeno. Regija ima tudi številne naravne danosti kot so vodni potencial za porabo v energetiki in kmetijstvu, termalne vode za razvoj turizma, ugodne klimatske razmere in kmetijske površine za razvoj vinogradništva in sadjarstva.

**Jugovzhodna Slovenija** obsega 13,2 % površine celotne države in je največja regija v Sloveniji. Osrednje mesto je Novo mesto z avtomobilsko in farmacevtsko industrijo. Reki Krka in Kolpa sta s ponudbo plavanja, čolnarjenja in ribolova med turistično najbolj privlačnimi slovenskimi rekami. V devetdesetih letih se je v Jugovzhodni Sloveniji industrija večinoma prilagodila novim gospodarskim razmeram, nekatera podjetja s področja tekstilne (Labod Novo mesto, Komet in Beti iz Metlike in Novoteks tkanina, ki je v stečaju) in lesne

industrije (Proles Novo mesto, Maplo Črnomelj in Novoles Straža) ter gradbeništva (CGP Novo mesto, Riko hiše v Ribnici) pa so se reorganizirala ali propadla. V regiji je veliko tujih naložb, razvita je proizvodnja motornih vozil (Revoz Novo mesto) in farmacevtskih izdelkov (Krka Novo mesto).

**Osrednjeslovenska regija** obsega 12,6 % površine celotne Slovenije, je druga največja regija v Sloveniji in leži v srednjem delu države, kjer se nahaja tudi prestolnica in hkrati najpomembnejše mesto Ljubljana. Regija je zmes treh velikih geografskih enot: alpskega, predalpskega in dinarskega sveta ter je privlačna s selitvenega vidika. Gospodarstvo Osrednjeslovenske regije nima veliko izvoza, je pa zato ogromno storitvenih dejavnosti (izstopa trgovina). Regija je z mestom Ljubljana poslovno, upravno in kulturno središče države. V regiji se nahaja največ, 44,9 % vseh v državi registriranih gospodarskih družb. V tekstilni industriji in industriji oblek se je, v nasprotju z drugimi regijami, ohranilo kar nekaj podjetij.

**Gorenjska** leži na severozahodu Slovenije in obsega 10,5 % površine celotne države. Gorenjska regija obsega sončna pogorja in doline vzhodnih Alp, ki se dvigajo nad dva tisoč metrov v vseh treh delih: v Kamniško-Savinjskih Alpah z Grintovcem, v Karavankah s Stolom in v Julijskih Alpah s Triglavom, najvišjim vrhom v Sloveniji. Regija je v velikem delu zaščiten kot nacionalni park in je skoraj v celoti alpska, kar ji daje tudi turistično privlačnost tako za tujce kot domačine, saj ustvari okoli 20 % vseh prenočitev v Sloveniji, od česar je skoraj 80 % tujih gostov. Osrednje mesto regije je Kranj. V preteklosti so gozdovi kot vir oglja, bogastvo rude in vodovja pripomogli k razvoju fužinarstva. V 19. stoletju se je na Jesenicah razvila železarska industrija, poleg nje pa še tekstilna (Odeja Škofja Loka), elektro (Iskra Kranj), lesna (Lip Bled, Alples Železniki, Jelovica Škofja Loka, športna tovarna Elan Begunje), obutvena (Peko Tržič, Alpina Žiri) in kovinska industrija (Elan Marine).

**Notranjsko-kraška regija** leži na jugozahodu Slovenije, obsega 7,2 % površine celotne države in je najredkeje poseljena statistična regija. Osrednje mesto je Postojna, kjer so skozi t. i. Postojnska vrata speljane vse pomembne prometnice. Kraški svet s Postojnsko jamo in presihajočim Cerknjskim jezerom je razlog mnogih turističnih obiskov v regiji, tako domačih kot tujih. V Notranjsko-kraški regiji se širijo največji gozdovi na Slovenskem, ki so bili pogoj



za lesno in pohištveno industrijo (Javor in Prizma Pivka, Lesonit Ilirska Bistrica). Gospodarske družbe so večidel izvozno usmerjene, v regiji se nahaja obdelava in predelava kovinskih izdelkov in kovin (Javor - stroji Pivka, Kovinoplastika Lož), pomembno je kmetijstvo s flišnimi Brkini.

**Goriška regija** leži na zahodu Slovenije ob italijanski meji in obsega 11,5 % površine Slovenije. Osrednje mesto je Nova Gorica, nad njo pa se razprostirajo Brda. V pokrajini se v Julijskih Alpah nahaja visokogorski kras, ki z reko Sočo in z Vipavsko dolino zaokrožuje turistično ponudbo regije. V Goriški regiji je v ospredju predelovalna dejavnost: proizvodnja električne in optične opreme (Elteks Nova Gorica, TIK Kobarid), hrane in pijač (Fructal in Mlinotest Ajdovščina, MIP Nova Gorica) ter gradbeništvo (Primorje Ajdovščina, Kraški zidar Sežana) in trgovina, poudariti velja tudi vedno bolj razvijajoče se igralništvo.

**Obalno-kraška regija** leži na jugozahodu Slovenije in je edina regija z morjem oz. t. i. »oknom« v svet. Obsega 5,1 % površine celotne države. Vijugasta obala je dolga 46,6 km in ima večje pristanišče Koper. Ime Kras označuje posebne reliefne in podzemeljske oblike ter daje ime vsem takšnim pojavom po svetu. Edino vodovje je reka Reka, ki je ponikalnica in izgine v Škocjanu, ponovno pa se prikaže kot Timava v Tržaškem zalivu. Naravne danosti Obalno-kraški regiji omogočajo razvoj turizma, prometa in zaradi submediteranskega podnebja gojenje posebnih kultur v kmetijstvu. V Obalno-kraški regiji so najpomembnejše storitvene dejavnosti (gostinstvo, turizem, skladiščenje, trgovina, promet, nepremičnine, najem, poslovne storitve), saj zaposlujejo kar tri četrtine prebivalstva. Med pomembnimi dejavnostmi sta tudi gradbeništvo (Cestno podjetje Koper) in industrija.

### 3 POJEM NEPREMIČNINE IN TRG NEPREMIČNIN

#### 3.1 Pojem nepremičnine

Poslovanje z nepremičninami zajema vse človeške aktivnosti, povezane z nepremičninami. Tri definicije nepremičnin, ki se pojavljajo v literaturi (Cirman et al., 2000, str. 2):

- »Nepremičnina je zemljišče in vse, kar je na njem zgrajeno, raste ali je nanj pritrjeno. Pridelki, ki zahtevajo letno obdelavo, niso vključeni v to definicijo«.
- »Nepremičnina je zemljišče ter vse, kar zemljišču pripada in je po zakonu nepremično«.
- »Nepremičnina je premoženje, dobrina ali vrsta imetja, ki se prične z zemljiščem in vsebuje vse stalne izboljšave zemljišča«.

Slovenski stvarnopravni zakonik (v nadaljevanju SPZ) v 18. členu definira pojem nepremičnine kot (Uradni list RS, št 87/02): »Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Vse druge stvari so premične.« Po načelu *superficies solo cedit* (oz. načelu spojenosti z zemljiščem) so del nepremičnine tudi vse sestavine, ki so trajno spojene z zemljiščem in same ne morejo biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se od glavne stvari (nepremičnine) ne ločijo. To pomeni, da je vse, kar je zgrajeno na/nad/pod zemljiščem postane sestavina zemljišča. Na podlagi tega med nepremičnine štejemo tudi:

- vse objekte, zgrajene na nepremičnini
- ter kot izjemi od načela *superficies solo cedit* še posebne dele zgradb v etažni lastnini (stanovanja, poslovni prostori) ter zgradbe, zgrajene na podlagi stavbne pravice.

Definicija pojma nepremičnine ima pomen predvsem pri prenosu lastninske pravice na nepremičnini. Stvarno pravo opredeljuje promet z nepremičninami samo kot prenos lastninske pravice na nepremičninah, vendar je razpolaganje z nepremičninami veliko širši pojem od prometa z nepremičninami, saj zajema:

- prenos pravice na nepremičnini,
- spremembo pravice,
- obremenitev pravice,

- odpoved pravici.

### 3.1.1 Lastnosti nepremičnin

Nepremičnine se od ostalih proizvodov ločijo po določenih lastnostih. Te lastnosti delimo na (Cirman et al., 2000, str. 3):

- **fizične lastnosti.** Najočitnejša lastnost nepremičnin je nepremičnost. Zemljišča ne moremo premikati, nemogoče ga je fizično uničiti, omogoča dolgo življenjsko dobo zgradbam na njem. Nasprotno velja za zgradbe in druge izboljšave, ki jih lahko premaknemo, vendar lahko premik predstavlja velik ekonomski zalogaj, zato so premiki redki. Skupno zgradbam in zemljiščem je heterogenost. Nikjer ne srečamo enakega zemljišča ali zgradbe,
- **ekonomske lastnosti.** Fizična ponudba zemljišč omejuje ponudbo nepremičnin na določenem območju. Da bi zadovoljili morebitno povečanje povpraševanja, se lahko odločamo za boljše izkoriščanje zemljišč in prostora. Potrošnik ob nakupu ocenjuje predvsem dostopnost, lego in osebne preference. Fizična in ekonomska lokacija pomembno vplivata na uporabo in vrednost nepremičnine. Lokacijo izbiramo glede na dejavnost, ki jo bomo opravljali. S soodvisnostjo nepremičnine vplivamo na uporabo, izboljšave in vrednost. Značilna je tudi dolga doba vračanja investiranih sredstev,
- **institucionalne lastnosti.** Država in druge institucije z nepremičninskimi zakoni in predpisi na lokalni in regionalni ravni nadzirajo uresničevanje prostorskega plana. Poleg tega lahko lokalne in regionalne značilnosti vplivajo na vrsto, videz in uporabo nepremičnine.

### 3.1.2 Vrste nepremičnin

V grobem lahko nepremičnine glede na namen in dejansko uporabo razdelimo na naslednje sklope (Cirman in drugi, 2000, str. 4):

- stanovanjske nepremičnine vključujejo eno- ali večdružinske stanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča za stanovanja,
- poslovne nepremičnine so trgovine in trgovinski centri, pisarniške zgradbe, gledališča, hoteli, moteli, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost in druge,

- industrijske nepremičnine delimo na tovarne, skladišča, rudnike, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost in druge,
- kmetijske nepremičnine so vse kmetije in živinorejske farme, razne rekreacijske nepremičnine, neuporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih in druge,
- nepremičnine za posebne namene vključujejo izobraževalne institucije, religiozne institucije, bolnišnice, pokopališča, domove za upokojence, igrišča za golf in druge,
- javne nepremičnine pa so avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole in številne druge nepremičnine, namenjene javni uporabi.

### **3.2 Trg nepremičnin**

Trg nepremičnin je stičišče ljudi, znotraj katerega ljudje nastopajo kot kupci, prodajalci, posredniki ali v kateri drugi vlogi. Na nepremičninskem trgu se trguje z nepremičninskimi pravicami, od trgov popolne konkurence pa se razlikuje zaradi edinstvenih značilnosti nepremičnine kot tržne dobrine. Dogajanje na trgu nepremičnin je ob nespremenjenih okoliščinah določeno s kratkoročno fiksno ponudbo, ki se le z odlogom lahko prilagodi spremembi povpraševanja. Če se zaradi rasti gospodarske aktivnosti učinkovito povpraševanje po npr. pisarniških prostorih poveča, se povišajo cene na trgu, razvojna podjetja pa kratkoročno ne morejo reagirati z novo ponudbo pisarn, saj postopek financiranja, pridobitve dovoljenj in gradnje zahteva precej časa. Na dolgi rok se ponudba lahko prilagodi in tako zadosti dodatnemu povpraševanju, kar ponovno zniža cene. Celotna ponudba zemljišč je sicer fiksna, lahko pa se spremeni intenzivnost rabe zemljišč. Podobno se nepremičnine zaradi svoje dolge življenjske dobe ob nižjih ravneh povpraševanja kratkoročno ne morejo umakniti s trga in tako spremeniti ponudbe na trgu. Na spremembe povpraševanja vplivajo spremembe prebivalstva, dohodka, finančnega okolja, načina življenja in dejavnosti države. Na dolgoročno ponudbo pa vplivajo gibanje novogradnje, prenove in rušenja (McKenzie v Cirman, 2000, str. 5-6).

#### **3.2.1 Funkcije trga nepremičnin**

Osnovne funkcije, ki jih nepremičninski trg opravlja, so (Cirman in drugi, 2000, str. 8):

- menjava lastništva in prerazdelitev zemljišč in obstoječega prostora različnim uporabam, glede na preference finančno sposobnih uporabnikov. Gre za prodajne, najemne in davčno vzpodbujene transakcije,
- informiranje o cenah in vrednostih nepremičnin in ostalem dogajanju na nepremičninskih trgih, ki je izrednega pomena za odločanje investitorjev, posojilodajalcev, upravljavcev, gradbenih in razvojnih podjetij, posrednikov, cenilcev in drugih tržnih udeležencev. Zato je naloga trga, da jim takšne informacije posreduje, zelo pomembna. Gre za podatke o doseženih cenah nepremičnin, vrednostih primerljivih posesti in njihovih uporabah, višinah najemnin itd,
- prilagajanje kvalitete in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb je tretja pomembnejša funkcija trga nepremičnin. S spremembami uporab nepremičnin se njihovi lastniki odzivajo na različne tržne priložnosti in pritiske.

### 3.2.2 Dejavniki nepremičninskega trga

Hilbers in ostali (2008, str. 6) menijo, da se trg nepremičnin razlikuje od ostalih trgov tako po izdelku, ki ga ponuja, kot po transakcijskih procesih. Po njihovem mnenju so ključni dejavniki nepremičninskega trga:

- heterogenost. Vsaka nepremičnina dosega določeno ceno glede na različne lastnosti, ki jih ima (vrsta, lega, velikost, oblika, lokacija ipd.). Največji vpliv na ceno ima lokacija nepremičnine,
- visoki transakcijski stroški in nizek obseg prodaje. Običajno so transakcijski stroški visoki zaradi slabega pretoka informacij na trgu. Obseg prodaje posameznih vrst nepremičnin je nizek. Oba dejavnika pa predstavljata oviro za ocenjevanje gibanja cen,
- toga ponudba. Ponudba na nepremičninskem trgu lahko zaostaja za povpraševanjem. To je rezultat omejenosti ponudbe zemljišč. V primerih, ko so ta dostopna, pa se lahko pojavijo težave pri pridobivanju gradbenih dovoljenj in odobritvi kredita. Toga ponudba se pojavi tudi v primeru nenadnega padca povpraševanja po že dokončanih nepremičninah,
- spremenljivi pogoji financiranja. Na finančnem trgu obstaja veliko specializiranih hipotekarnih finančnih institucij in hipotekarnih trgov (angl. *mortgage backed*

- securities markets*), ki omogočajo različne pogoje financiranja ali refinanciranja posojil z uporabo nepremičnine kot zavarovanja (v primeru neodplačila posojila) ter razvit nadzorni in regulativni okvir, ki pokriva sektor stanovanjskega financiranja,
- vpliv davkov in subvencij. Davčne olajšave ali finančne spodbude v smeri povečanja števila lastniških stanovanj lahko močno vplivajo na trg nepremičnin. Poseben vpliv imajo lahko davki na nepremičnine, davčne olajšave (davčne olajšave na obresti stanovanjskih posojil) in stanovanjske subvencije.

Stanovanjski trg sestavljata tako ponudba stanovanj kot povpraševanje po le-teh. Večina kupcev nove generacije se odloča za nakup stanovanja in ne hiše. Želijo biti bolj fleksibilni, imeti več časa za potovanja, rekreacijo, poleg stanovanja si želijo imeti še kakšno drugo dobrino. Največ povpraševanja je in bo po dvosobnih stanovanjih, kar je posledica naraščanja števila samskih in ločenih. Vedno več je tudi parov, ki so brez otrok oziroma z enim otrokom, zato je zanje najbolj optimalno novejše dvosobno stanovanje (Škodič, 2009).

Za stanovanje so kupci pripravljene plačati primerno ceno, vendar je njihovo »nakupno« vedenje odvisno od cen in večinoma tudi od dinamike le-teh. Na kratek rok je ponudba nepremičnin neelastična (navpična krivulja S), na dolgi rok pa popolnoma elastična (vodoravna krivulja S). Spremembe v povpraševanju po nepremičninah (npr. ustanavljanje/zapiranje podjetij v regiji, ki povzroči selitev prebivalstva) premikajo krivuljo povpraševanja navzgor ali navzdol in spreminjajo ravnotežno tržno ceno in (na daljši rok) razpoložljivo količino nepremičnin. (Svoljšak, 2002, str. 17)

### **3.3. Analiza trga nepremičnin**

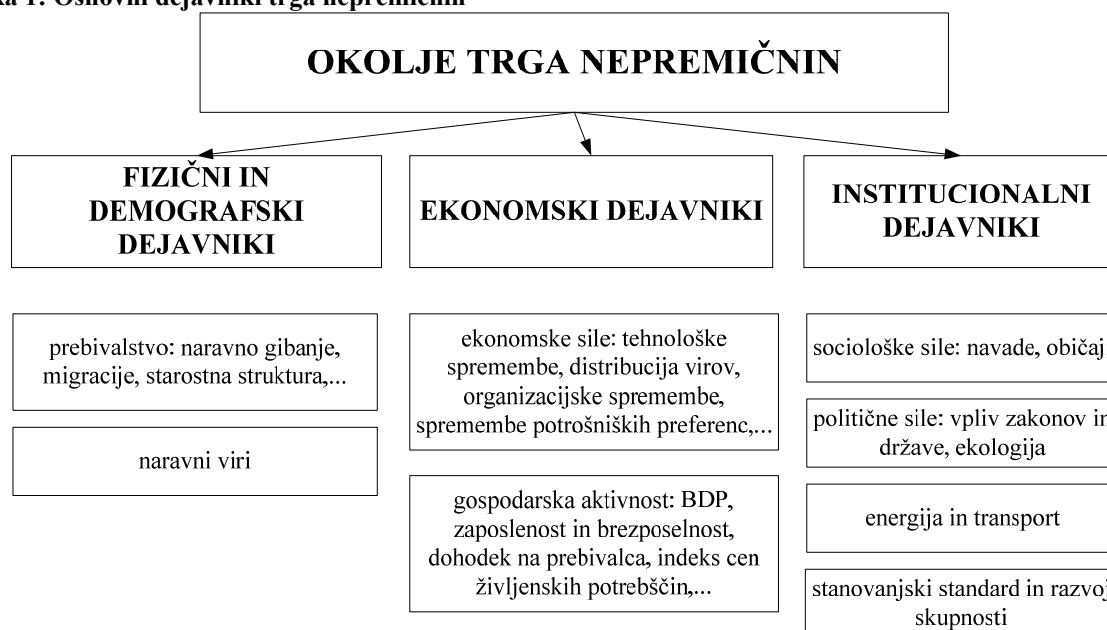
Analiza trga nepremičnin je raziskovanje nepremičninskih potreb in zahtev (povpraševanja), proizvodov, ki tekmujejo pri zadovoljevanju teh potreb in zahtev (ponudba), ter sinteza in razumevanje obeh. Takšne analize uporabljajo gradbeniki in razvojna podjetja, investitorji in kreditne institucije, arhitekti in planerji, najemniki in lastniki, upravitelji nepremičnin, tržniki, lokalne oblasti in država ter seveda prodajalci in kupci. Glede na primarne uporabnike

posamezne analize se izbira globina in obseg analize, ki pa navadno poteka po naslednjih korakih (Schmitz, Brett, 2001, str.12):

- opredelitev tržnega območja,
- analiza ekonomskega, demografskega in institucionalnega okolja,
- analiza ponudbe in povpraševanja,
- analiza trenutnega stanja na trgu,
- projekcije in zaključki.

Zaradi fiksnih lokacij nepremičnin na njihovo vrednost, razvoj in nenazadnje tudi uporabo vpliva okolje trga. Ravno zaradi tega dejstva so napovedi razvoja okolja in analize trga nepremičnin nepogrešljiv del vsake analize. Dejavnike okolja lahko v širšem smislu delimo na tri skupine, katerih sile sprememb se med seboj prepletajo. Opisan prikaz dejavnikov okolja trga nepremičnin služi kot ogrodje, saj lahko na posameznih podtrgih kakšen dejavnik za potrebe analize dodamo ali odvezamemo.

Slika 1: Osnovni dejavniki trga nepremičnin



Vir: Ring, Dasso, 1985, str. 190–212.

## 4 FINANČNA KRIZA

Kriza je po definiciji Slovarja slovenskega knjižnega jezika stanje v gospodarstvu, ko se ugodne razmere za razvoj začnejo hitro slabšati. Finančna kriza je definirana kot periodično se ponavljajoče stanje v kapitalističnem gospodarstvu zaradi neskladja med proizvodnjo in potrošnjo. Ena podrobnejših definicij pa pravi, da je finančna kriza situacija, ko je povpraševanje po denarnih sredstvih višje od njihove ponudbe. Kar pomeni, da likvidnost na trgu hitro izginja, saj posamezniki svoja razpoložljiva sredstva umikajo iz bilanc bank, ki so zaradi možnosti propada prisiljene k prodaji svojih naložb (Tomič, 2009, str. 1).

Finančna kriza je svetovno gospodarstvo doletela sredi leta 2007. Finančni svet je bil v zadnjem desetletju sinonim za visoko prosperiteto, deregulacijo, nizke kreditne standarde bank in visoke izpostavljenosti do zapletenih finančnih instrumentov, s katerimi se je ukvarjala množica posameznikov, nekateri izmed njih pa delovanja teh instrumentov sploh niso poznali. Pok nepremičninskega balona v Združenih državah Amerike je povzročil domino efekt na finančnem trgu. Največje finančne institucije so se soočale z velikimi težavami, porušenih je bilo več zakonitosti finančnih sistemov. Po začetnih skromnih napovedih o moči krize so svetovni gospodarstveniki kmalu ugotovili, da gre za najhujšo krizo po Veliki depresiji, ki je ohromila svet v tridesetih letih prejšnjega stoletja (Tomič, 2009, str. 1).

### 4.1 Kronološki pregled globalne finančne krize 2007/2009

Štiblar (2008, str. 92-94) kot mejne dogodke globalne finančne krize izpostavlja naslednje:

1. v aprilu 2007 je ob poku hipotekarnega balona bankrotirala prva večja hipotekarna ustanova v ZDA (New Century Financial Corporation). To je bil znak za zaostritev pogojev posojanja denarja na finančnem trgu, kar je pobralo vso dodatno likvidnost. Začetek padanja cen nepremičnin je povzročil začetek finančne krize,
2. septembra 2007 je »padla« britanska banka Northern Rock, čeprav so centralne banke že vnašale dodatno likvidnost v sistem. Padanje cen nepremičnin ni bilo zaustavljeno,
3. v februarju 2008 so ZDA s 168 mrd USD davčnih povračil želele pospešiti končno povpraševanje, da bi se izognili gospodarski recesiji,



4. marca 2008 je propadla prva iz peterice velikih investicijskih bank v ZDA, Bear Stearns, ki jo je kupila JP Morgan ob dodatni podpori ameriške centralne banke. V septembru 2008 so ZDA nacionalizirale dve največji hipotekarni, finančni ustanovi (Fannie Mae in Freddy Mac), ki sta bili vključeni v zavarovanje več kot polovice od prek trilijona dolarjev hipotekarnih posojil v ZDA,
5. 15. septembra 2008 sta padli naslednji dve od velike peterice investicijskih bank: Merrill Lynch in Lehman Brothers. Prvo je kupila Bank of America, za drugo pa kupca ni bilo. Prav slednje mnogi ocenjujejo kot prelomni dogodek v globalni finančni krizi, saj se je po tem dogodku le-ta še bolj poglobila. Delniški trgi so po teh dogodkih še močnejše padali. Čeprav so ameriške oblasti z ne-intervencijo pri propadu banke želele pokazati, da ne bodo v nedogled reševale padajočih finančnih ustanov, saj bi s tem omogočile zlorabo oz. t.i. moralni hazard, so zaradi rastoče krize morale že dan po padcu banke znova posredovati,
6. 16. septembra 2008 je ameriška vlada odobrila 85 mrd USD dvoletnega posojila največji zavarovalnici AIG, da bi jo rešila bankrota, v zameno pa je dobila varščino v višini 80 % delnic. Gre za nacionalizacijo, ker bi padec ustanove s 700 milijoni komitentov po vsem svetu, enim trilijonom dolarjev bilančne vsote in 166.000 zaposlenimi lahko z verižno reakcijo povzročil propad svetovnega finančnega sistema (prevelika, da bi propadla – *»too big to fail«*),
7. padec se je kljub začetnim ukrepom nadaljeval. Zvezni regulatorji so prevzeli največjo hranilnico in posojilno ustanovo v ZDA, Washington Mutual, in jo prodali JP Morganu, ki je očitno postala edino preživelo zatočišče v reševanju propadlih bank. Istočasno (28. septembra 2008) je k reševanju četrte največje ameriške komercialne banke Wachovia vstopila banka Citigroup, vendar jo je kasneje prevzela največja kalifornijska banka Wells Fargo. Nekdaj največja banka na svetu Citigroup se je kasneje srečala z ogromnimi izgubami in njen obstoj ostaja negotov,
8. za zaustavitev padanja domin je bil 3. oktobra 2008 sprejet finančni paket za sistemsko rešitev ameriškega finančnega sistema in Wall Streeta. Gre za 700 mrd USD odobrenih proračunskih sredstev, skupaj z drugimi ugodnostmi v vrednosti dodatnih 150 mrd USD. Finančni minister naj bi ta sredstva po lastni presoji uporabil za nakup izvedenih finančnih instrumentov, ki ležijo nelikvidni v bilancah bank in finančnih

ustanov. S tem bi naj omogočil oblikovanje cene teh papirjev in s povečanjem zaupanja oživil denarni in posojilni trg,

9. tri dni kasneje so borzni indeksi na Wall Streetu padli prek 7 %, kar kaže, da niso zaupali v uspeh finančnega paketa. Tudi realni sektor se je vse bolj poglobljal v recesijo. Še nižje so padli borzni indeksi na Japonskem, v Evropi in Rusiji. Tedaj so dosegli tri do petletne minimume.

V mesecu oktobru 2008 novih stečajev finančnih ustanov v ZDA ni bilo več. Borzni indeksi so iz dneva v dan divje nihali in se ustavili šele v novembru 2008 na ravni, ki je bila do 40 % nižja od vrednosti konec leta 2007 (ki ni bila dotedanji maksimum) (Štiblar, 2008, str. 94).

Finančna kriza se je proti koncu leta dokončno razvila v globalno gospodarsko krizo (vpliv na makroekonomske kazalce držav, vse večji učinki v realnem sektorju gospodarstva – padci naročil, krajšanje delovnika, zmanjševanje delovnih mest itd.) V začetku leta 2009 so bili borzni trgi zopet v rdečem, kriza se je razširila po vsem svetu, predvsem v državah na severni polobli. Iz razvitih držav se je preselila tudi v države v razvoju, ki se ubadajo s pomanjkanjem novih virov, nestabilnostjo domačih valut, koriščenjem deviznih rezerv itd (Štiblar, 2008, str. 95).

Kriza, ki se je začela v ZDA kot nepremičninska in se prenesla na finančno področje, ima dve smeri, preko ZDA v Evropo in druge dele sveta, in iz finančnih trgov nazaj v realno gospodarstvo (od koder je prišel hipotekarni povod). Ko je prvi počil nepremičninski balon v obdobju 2006-2007 (napihnjene cene nepremičnin so začele padati), je to povzročilo tudi pok finančnega balona. Hipotekarni posojilojemalci so namreč kmalu ugotovili, da je postal njihov kredit mnogo večji, kot imajo rednih dohodkov in kot je znižana tržna vrednost njihove nepremičnine. Zato niso bili več sposobni redno odplačevati anuitet posojil. S tem hipotekarne obveznice niso bile servisirane in tako tudi tranše CDO<sup>2</sup> niso vračale obljubljenega. Ker se ni videlo, kakšna tveganja vsebujejo, so jih njihovi imetniki (banke, finančne institucije, fizične osebe, centralne banke) začeli hitro prodajati, kar jim je dodatno

---

<sup>2</sup> CDO (collateralized debt obligations) so vrednostni papirji, ki so zavarovani z različnimi dolžniškimi instrumenti, kot so obveznice, posojila, strukturirani vrednostni papirji, hipotekarne obveznice, itd.; tranše se v bančništvu nanašajo na del posojila.

znižalo ceno, saj jih nihče ni želel kupovati. Kmalu so finančne institucije ostale na aktivih z nelikvidnimi (»neprodajljivimi«) CDO, na pasivi pa morajo izplačevati depozite. Da ne bi propadli iz likvidnostnih razlogov, se morajo dodatno zadolževati na denarnem (kreditnem) trgu, kjer pa je likvidnosti zmanjkalo. Banke si niso pripravljene več posojati denarja med seboj, tudi pa višjih obrestnih merah ne, ker jih skrbi, da ga ne bodo dobile nazaj. Da ne bi celoten bančni (finančni) sistem v neki državi in potem v celem svetu propadel, morajo dodatno likvidnost bankam nuditi centralne banke iz primarne emisije. Tudi zanje je povpraševanje veliko, pri Evropski centralni banki (v nadaljevanju: ECB) je cena (obrestna mera, ki so jo banke pripravljene zanje plačati) narasla že na 11 %, v ZDA na 6.88 % (Štiblar, 2008, str. 95-97).

#### **4.2 Načini reševanja finančne krize**

Večinoma so v uporabi trije načini reševanja finančnih institucij, ki so v finančni krizi postale nesolventne in nelikvidne (Štiblar, 2008, str. 95-97):

1. dokapitaliziranje (za nepričakovane izgube): primeri Fortis, Glintir, Dexia,
2. prevzemi izvzetih solventnih delov bankrotiranih institucij s strani konkurentov, ostalo v stečaj: B&B; Hypo Real Estate,
3. vladna garancija za vse depozite (začela Irska, sledila Grčija, Nemčija, Danska) ali dopolnitev depozitne zavarovalne sheme (v EU na spodnjo mejo 50.000 USD, v ZDA so mejo dvignili iz 100 na 250 tisoč USD).

Edini način reševanja posledic krize so prevzemi ali nacionalizacija kritičnih finančnih institucij, torej poddržavljenje stebrov kapitalizma v razvitem svetu. Z vračanjem državnega lastništva v ZDA in Angliji (tudi ponekod v kontinentalni Evropi) je prišlo do de iure nacionalizacije; s pokrivanjem izgub drugih finančnih institucij z državnimi finančnimi injekcijami pa se njihova nacionalizacija opravlja de facto (»lastnik firme je tisti, ki poveljuje v njej in si prisvaja profite oziroma krije izgube firme«).

Za odpravo vzrokov krize je potrebno stabiliziranje (prenehanje padanja) cen nepremičnin, oblikovanje cen novih finančnih instrumentov in obnova gospodarske rasti v ZDA in v svetu nasploh.

### 4.3 Vpliv hipotekarno finančne krize na Slovenijo

Na slovensko gospodarstvo vplivajo tako negativni zunanji kot tudi negativni domači vplivi (Štiblar, 2004):

**Zunanji vplivi:** obrestne mere se morajo vsaj prehodno (dokler ne pride do obnove zaupanja in s tem oživitve kreditnega trga ter predvidenega znižanja obrestne mere v ameriških zveznih rezervah (v nadaljevanju: FED in ECB) dvigniti zaradi povečanja tveganja in pomanjkanja razpoložljive likvidnosti, kar povzroči prenos tudi na obrestne mere doma, aktivne za kredite, zelo verjetno pa tudi pasivne za depozite v banke. Višje obrestne mere še dodatno zmanjšujejo kreditno aktivnost, kar umiri domače finalno povpraševanje in zato pride do gospodarske rasti. Zmanjševanje dinamike aktivnosti se pospešuje z umiritvijo slovenskega izvoza zaradi recesije v svetu.

Padanje svetovnih cen nafte in surovin, kljub nasprotnemu učinku krepitev dolarja proti evru, zmanjšuje zunanje inflacijske pritiske. Zato je mogoče pričakovati znižanje obrestnih mer centralnih bank s ciljem bolj ekspanzivne denarne politike, da bi z njo pospešili aktivnost v realnem sektorju. Vprašanje je, ali in koliko ta obrestna mera vzpodbuja delovanje na splošno znižanje obrestnih mer preko povečanja likvidnosti zaradi bližine likvidnostne pasti v ZDA in posebej na Japonskem, in če se s tem povrne zaupanje na kreditnem trgu.

Velike tuje banke, lastnice podružnic pri nas, so v ugodnih svetovnih gospodarskih razmerah lahko prispevale k povečanju konkurence na bančnem trgu in k ugodnejšim pogojem za pridobivanje kreditov na domačem finančnem trgu z relativno cenejšimi viri, pridobljenimi od bank mater. Temu so se s pospešenim zadolževanjem v svetu za financiranje kreditov pridružile tudi domače banke. Nekaj časa so bančni krediti rasli hitreje kot domači depoziti. Vendar so tuje banke, ob podaljšanem kreditnem in likvidnostnem krču, najprej želele rešiti probleme pri sebi in šele nato potegniti nazaj kredite, ki so jih dale svojim podružnicam; slednjim se lahko zmanjša likvidnosti za servisiranje dvigov depozitov s strani bančnih komitentov. Domača depozitna osnova je kot osnova za kreditni potencial bank v tem smislu bolj stabilna, saj jo lahko omaja le naval na banke. Tak neugoden razvoj situacije je poznan iz finančne krize konec 1980-ih, ki se je začela v Latinski Ameriki, a ker so bile tam v veliki

meri vpletene banke Zahodne Evrope, se je finančna kriza preko bank mater prenesla na opisani način na njihove podružnice v Vzhodni Evropi (Češka).

**Notranji vplivi:** Po nekaterih ocenah je nepremičninski balon napihnjjen tudi pri nas. Posebej za nepremičnine na Obali naj bi se krediti že težje odplačevali. Tudi naš balon bo moral enkrat popustiti, vprašanje je le, ali s pokom ali postopno. To ima dodatne recesijske posledice za domače gospodarstvo. Finančni sektor je že likvidnostno prizadet (zunanji znak je na primer razpisana javna dokapitalizacija bank v skrajno neustreznem času), padec cen nepremičnin ob zmanjšanju povpraševanja po njih je dodatno prizadel finančni sektor, ob tem pa tudi realni sektor gospodarstva.

#### **4.4 Gospodarska situacija pred krizo**

Nepremičninski trg je v zadnjem desetletju veliko prispeval h gospodarski rasti posameznih držav. Vplival je tako na večje zadolževanje prebivalstva kot na večje zaposlovanje. (Klun, 2008, str. 8)

V obdobju med 2000 in 2006 je EU dosegla 1,7-odstotno povprečno letno stopnjo rasti obsega BDP. Nove članice so se v tem obdobju hitreje razvijale in povečale obseg zunanje trgovine v primerjavi s starejšimi članicami, kjer so bile stopnje rasti BDP nižje. Izjema pri starejših članicah je bila Nemčija (EUROSTAT, 2008, str. 40). V letu 2006 je Evropska unija dosegla 3,1-odstotno stopnjo rasti BDP, medtem ko je bila v letu 2007 nekoliko nižja zaradi pretresov na finančnem trgu, in sicer je znašala 2,9 odstotka. Stopnje rasti BDP, ki so jih države dosegle v zadnjih letih, so bile višje od tistih med leti 2001 in 2005 (EUROSTAT, 2008, str. 38).

Države so se z ugodno gospodarsko rastjo v zadnjih letih pretežno zadolževale, zato so bile stopnje varčevanja nizke. V obdobju med letoma 2000 in 2006 je največ privarčevala Švedska. Bruto stopnja varčevanja se je v istem obdobju najbolj zmanjšala na Poljskem, Slovaškem, Češkem in v baltičkih državah. Med razvitejšimi državami sta najmanj varčevali Belgija in Finska. Pomembna je bila tudi krepitev evra v primerjavi z ostalimi svetovnimi

valutami. Euro je v obdobju med 2002 in 2007 apreciiral v primerjavi s švicarskim frankom, jenom in ameriškim dolarjem (EUROSTAT, 2008, str. 43-86).

To pa je pomembno, ker so se nekatera gospodinjstva zadolževala v tuji valuti in tako nase prevzela še valutno tveganje. Zaradi močnega evra so se tudi slovenska gospodinjstva množično odločala za tovrstno zadolževanje. Ob povečanju zaposlenosti med letoma 2006 in 2007 se je brezposelnost zniževala. Povprečno se je v EU brezposelnost znižala za 1 odstotno točko med leti 2006 in 2007. Delež brezposelnih v letu 2007 je bil 7,1 odstotka, kar je tudi najnižji delež brezposelnosti v zadnjih letih. Brezposelnost je bila najnižja na Poljskem, Slovaškem, Češkem in v Bolgariji. Glede na razvoj gospodarstva je bilo v letu 2007 največ zaposlenih v storitvenih dejavnostih, kar je v primerjavi z letom 2000 za 2,9 odstotne točke več. V obrtni dejavnosti se je zaposlovanje v istem obdobju zmanjšalo za 2,3 odstotne točke, medtem ko se je gradbeni sektor povečal za 0,5 odstotne točke (EUROSTAT, 2008, str. 110-116).

**Preglednica 1: Rast svetovne proizvodnje 2004-2010**

Rast svetovne proizvodnje, 2004 - 2010								Spremembe glede na napovedi OZN	
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2009*	2010*
<b>Svetovna proizvodnja</b>	<b>4,0</b>	<b>3,5</b>	<b>4,0</b>	<b>3,9</b>	<b>1,9</b>	<b>-2,2</b>	<b>2,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>
od tega:									
Razvita gospodarstva	3	2,5	2,8	2,6	0,5	-3,5	1,3	0,4	0,7
Območje evra	2,2	1,7	3	2,7	0,7	-4,1	0,4	-0,4	0,5
Japonska	2,7	1,9	2	2,3	-0,7	-5,6	0,9	1,5	-0,6
Velika britanija	3	2,2	2,9	2,6	0,6	-4,5	0,6	-0,8	0,8
ZDA	3,6	3,1	2,7	2,1	0,4	-2,5	2,1	1	1,1
Gospodarstva v tranziciji	7,7	6,5	8	8,4	5,5	-6,5	1,6	-0,6	0,2
Ruska federacija	7,2	6,4	7,7	8,1	5,6	-7	1,5	-0,2	0
Gospodarstva v razvoju	7,3	6,7	7,3	7,6	5,45	1,9	5,3	0,5	1
Afrika	6,5	5,9	5,9	6	4,9	1,6	4,3	0,7	0,3
Nigerija	10,6	5,4	6,2	7	6	1,9	5	2,4	0,3
Južna Afrika	4,9	5	5,3	5,1	3,1	-2,2	3,1	-0,4	0
Vzhod in Južna Azija	7,8	7,7	8,6	9,3	6,3	4,3	6,4	1,1	0,8
Kitajska	10,1	10,4	11,6	13	9	8,1	8,8	0,5	0,6
Indija	8,3	9,3	9,7	9,1	7,3	5,9	6,5	0,9	0,2
Zahodna Azija	8,7	6,9	6,1	5	4,6	-1	3,6	-0,3	0,7
Izrael	5	5,1	5,2	5,4	4,1	0,1	2	1	1,2
Turčija	9,4	8,4	6,9	4,5	1,1	-4,9	2,2	-0,4	1
Latinska Amerika in Karibi	5,8	4,6	5,5	5,6	4,1	-2,1	3,4	-0,2	1,7
Brazilija	5,7	3,2	4	5,7	5,2	0	4,5	0,6	2
Mehika	4	3,2	4,8	3,2	1,3	-7,1	3	-2,3	1,8
<b>od tega:</b>									
Najmanj razvite države	8,2	7,8	7,9	8,5	7,2	3,3	5,3	0,6	0,7

Vir: UN/DESA; <http://www.un.org/en/development/desa/index.html>

V razvitih gospodarstvih so potrošniška in investicijska povpraševanja še vedno zmerna na račun nenehnega naraščanja stopnje brezposelnosti, obsežnosti izgube v času krize in želje gospodinjstev in podjetij za obnovo bilanc stanja. Domače povpraševanje še naprej omejujejo krediti iz preteklosti, kljub vedno večjim stabilnim pogojem na finančnih trgih. Pričakovati je bilo, da bo gospodarstvo Združenih držav Amerike povečalo bruto domači proizvod (BDP) za 2,1 odstotka v letu 2010, navkljub 2,5-odstotnemu upadu v letu 2009. Okrevanje v državah EU in na Japonskem naj bi bilo (po projekcijah) veliko šibkejše, doseglo naj bi rast BDP med 0,5 in 0,9 odstotka v letu 2010. Glede na to hitrost okrevanja pri razvitejših gospodarstvih ni moč pričakovati in zagotoviti močnih spodbud za globalno rast v bližnji prihodnosti.

#### 4.5 Stanje slovenskega gospodarstva

Slovenija je od leta 1997 prikazovala visoko gospodarsko rast, ki je bila odraz ugodnega poslovnega okolja in pomembnih strukturnih reform, ki so bile potrebne pred vstopom v EU leta 2004. Vstop Slovenije v EU v letu 2004 in EMU v letu 2008 je slovensko gospodarstvo dokončno odprl mednarodni konkurenci. Z vstopom v obe širši skupnosti je Slovenija izgubila del ekonomske in finančne suverenosti, pridobila pa je širši trg in zaščito močnejše valute. Slovenska gospodarska rast je temeljila na visokih investicijah in izvozu. Sporazum iz leta 2002, s katerim se je rast plač ohranila pod rastjo produktivnosti, je pomagal znižati inflacijo, ki je v nekaj letih dosegla raven evro območja. Kljub temu pa se je po vstopu v evro območje leta 2007 gospodarstvo začelo pregrevati. Po letu in pol skoraj neprekinjenega izboljševanja in doseganja rekordnih vrednosti se je kazalnik gospodarske klime sredi leta 2007 obrnil navzdol ter se novembra 2007 ustalil. Na slabšanje gospodarske klime v zadnjih mesecih 2007 je vplivalo poslabšanje vseh njegovih komponent, tj. poslovnih tendenc v predelovalnih dejavnostih, zaupanja v gradbeništvo, storitvenih dejavnostih ter zaupanja potrošnikov. Zaupanje v trgovini na drobno se je tedaj še vedno krepilo, vendar zaradi nizkega deleža ni imelo bistvenega vpliva na kazalnik gospodarske klime (UMAR, 2007).

Močni šoki na področju cen hrane in energije so vplivali na inflacijo, ki je sredi leta 2008 dosegla najvišjo raven v evro območju. Stalno rast gospodarstva Slovenije je svetovna kriza najmočneje prizadela preko mednarodne menjave, saj je tuje povpraševanje, zlasti nemško, strmo upadlo. To je povzročilo padec industrijske proizvodnje ob koncu leta 2008, ki je bil eden največjih padcev proizvodnje med državami evro območja. Občutno se je zmanjšala tudi gradbena dejavnost. V zadnjem četrtletju 2008 se je gospodarstvo soočilo z negativno rastjo (-4,1 odstotka glede na predhodno četrtletje), ta pa se je v prvem četrtletju 2009 z drugim zaporednim padcem rasti prevesila v recesijo (-6,4 odstotka glede na predhodno četrtletje). Najmočneje so bili prizadeti sektorji, ki proizvajajo ciklično občutljive izdelke (na primer avtomobilska industrija, proizvodnja elektronike, jekla) (Jamer, 2010, str. 20).



Prav tako se je s težavami spopadal bančni sektor. Zadnja leta so se banke v domači in tuji lasti zadolževale v tujini ter tako financirale visoko rast posojil, ki je presegla rast domačih depozitov. Skupni znesek kratkoročnega dolga je dosegel 5,5 milijarde evrov, kar je približno šestina slovenskega BDP. To je banke sililo v zadrževanje denarja in omejevanje posojil gospodinjstvom in podjetjem (OECD, 2009).

## 5 ANALIZA VPLIVA FINANČNE KRIZE NA STANOVANJSKI TRG

Obstaja več dejavnikov, ki vplivajo na trg in cene nepremičnin. Med njimi sta najpomembnejša ponudba in povpraševanje po nepremičninah. Vendar tudi ti dve kategoriji nista povsem enolični. Med dejavnike ponudbe uvrščamo razpoložljivost stanovanj in njihovo ceno, lokacijo gradenj, razpoložljivost posojil ter njih obrestno mero itd. Med ekonomske dejavnike povpraševanja na mikro ravni večinoma najpogosteje štejemo dostopnost posojil oziroma njihovo ceno (obrestno mero) in dohodke gospodinjstev. Ker pa smo v času gospodarske krize, ki je aktualna vse od l. 2007, so v tem času zelo pomembni tudi drugi, makroekonomski dejavniki, ki na trg nepremičnin delujejo kot (de)motivatorji trga: brezposelnost, gospodarska rast, razvitost izražena v BDP in inflacijski pogoji (SLONEP, 2009).

### 5.1 Metodološka pojasnila kazalcev stanovanjskega trga

**Brezposelnost** - glede na opredelitev Mednarodne organizacije za delo (ILO) se za brezposelne osebe štejejo tiste osebe, ki so v določenem času brez dela in so pripravljene delati ter iščejo delo. Sem spadajo tudi osebe, ki so začasno ali za stalno odpuščene in ne dobivajo plač. Stopnja brezposelnosti je indikator brezposelnosti in se podaja kot razmerje med brezposelnimi osebami in aktivnim prebivalstvom (ZRSZZ, 2006). V tej nalogi je zaradi časovne primerljivosti podatkov brezposelnost določena na podlagi anketne metode in ne števila registriranih brezposelnih. Vira podatkov o brezposelnosti sta Zavod RS za zaposlovanje in Statistični urad RS.

**Bruto domači proizvod (BDP)** je najpomembnejši agregat nacionalnih računov in najobsežnejše merilo celotne ekonomske aktivnosti (SURS, 2010). Da je ta kazalec mednarodno primerljiv, se podaja kot razmerje med ravnijo bruto domačega proizvoda (BDP), izraženo v standardih kupne moči, in celotnim prebivalstvom. Standardi kupne moči odražajo razmerja cen med državami, ki so hkrati izražene v enotni valuti, zato z njimi izločimo iz nacionalnih bruto domačih proizvodov tako razlike v valutnem izražanju kot tudi razlike v ravni cen med državami. (UMAR, 2010) Vir podatkov o BDP je Statistični urad RS.

**Gospodarska rast** je merjena s stopnjo rasti bruto domačega proizvoda (BDP), izračunanega v cenah izbranega baznega leta (SURS, 2010). Na podlagi podatkov o BDP jo izračunavata Urad RS za makroekonomske analize in razvoj ter Statistični urad RS.

**Povprečna bruto plača** je povprečna vrednost izplačil zaposlenih oseb za delo v polnem delovnem času in delovnem času, krajšem in daljšem od polnega. Zajema tudi vse druge prejemke, ki izhajajo iz delovnih razmerij in zakonskih podlag (nadomestila za letni dopust, prazniki, bolniške odstotnosti ...) (SURS, 2010). Vir podatkov o povprečni bruto plači je Statistični urad RS.

**Inflacija** je proces nenehne rasti cen oziroma nenehnega padanja vrednosti denarja. Nanaša se na simptome inflacije, ne pove pa nam nič o vzrokih in posledicah inflacije. Inflacija ne pomeni enkratno ali kratkotrajno zvišanje splošne ravni cen. Podobno tudi povečanje cen po recesiji v fazi okrevanja ni inflacija. Samo v primeru, ko je porast cen ireverzibilna, lahko govorimo o inflaciji. Poudariti velja, da se inflacija nanaša na porast splošne ravni cen in ne le enega proizvoda (Frisch, 1990, str. 9-11).

**Efektivna obrestna mera (EOM)** oziroma dejanska obremenitev kreditorejmalca je tista letna diskontna stopnja, ki izenači vsoto sedanjih vrednosti vseh zneskov, prejetih iz naslova posojilnega razmerja, z vsoto sedanjih vrednosti vseh zneskov (obrokov in obresti ali anuitet, provizij, zavarovalnin, ), ki so bili plačani iz tega naslova, pri čemer se diskontiranje opravi na konformni način. EOM določa splet pogojev, med katere poleg obrestne mere in načina obrestovanja sodijo (vsaj načelno vsi) stroški, ki jih mora poravnati kreditojemalec: provizije, takse, zavarovanja, "odvisni stroški" in podobno. Efektivna obrestna mera je torej neke vrste sintetični prikaz obremenitev oziroma kar cena kredita (Čibej, 2007). Vir podatkov o povprečnih efektivnih obrestnih merah je Banka Slovenije.

**Povprečna cena m<sup>2</sup> stanovanja** je izračunana kot razmerje vsote vrednosti prodanih stanovanj in vsote stanovanjskih površin (GURS, 2010). Za potrebe analiz stanovanjskega trga jih izračunavata Davčni urad RS in Geodetska uprava RS.

**Število transakcij** je kazalec prometa s stanovanji in pove, koliko kupoprodajnih poslov je bilo sklenjenih na stanovanjskem trgu v danem časovnem obdobju.

## 5.2 Analiza korelacije ekonomskih dejavnikov in števila transakcij

Preglednici 2 in 3 kažeta analizirane kazalce: povprečno ceno kvadratnega metra stanovanja (izraženo v EUR/m<sup>2</sup>), število opravljenih transakcij, efektivno obrestno mero, izraženo kot indekso število, indeks inflacije kot mero rasti cen, povprečno bruto plačo v posameznem letu, BDP, izražen v EUR na prebivalca ter stopnjo brezposelnosti, izraženo kot indekso število ter indeks gospodarske rasti. Vsi ti podatki so dostopni iz uradnih evidenc. Za boljšo medsebojno primerljivost podatkov pa smo izračunali tudi verižne indekse.

**Preglednica 2: Letne vrednosti povprečne cene m<sup>2</sup> stanovanja, števila opravljenih transakcij ter EOM in inflacije**

Leto	cena		število transakcij		EOM (indeks)	inflacija (indeks)
	(EUR/m <sup>2</sup> )	verižni indeks	število	verižni indeks		
2004	1675	109,98	1415	94,27	107,58	103,60
2005	1926	114,99	1348	95,27	106,13	102,51
2006	2254	117,03	1559	115,65	105,64	102,38
2007	1965	87,18	1900	121,87	106,47	102,83
2008	1858	94,55	1818	95,68	107,03	106,40
2009	1700	91,50	1105	60,78	104,39	101,24

**Preglednica 3: Letne vrednosti povprečne bruto plače in BDP ter indeksa brezposelnosti in gospodarske rasti**

Leto	povprečna bruto plača		BDP		indeks brezposelnosti	indeks gosp. rasti
	EUR	verižni indeks	(EUR/p.c.)	verižni indeks		
2004	1116	105,67	13146	105,50	106,10	104,29
2005	1157	103,63	14346	109,13	105,80	104,48
2006	1212	104,80	15446	107,67	105,90	105,85
2007	1284	105,92	17076	110,55	104,60	106,87
2008	1391	108,35	16393	96,00	104,20	103,74
2009	1426	102,51	17331	105,72	106,40	91,87

S tovrstnim preračunavanjem na indekse (vsa števila v analizi nastopajo kot relativna) smo dosegli neposredno primerljivost sicer neprimerljivih kazalcev. Verižni indeks se izračuna po formuli

$$I_{t_0/t_{-1}} = \frac{w_0}{w_{-1}} * 100$$

kjer so

I – indeks kazalca

$w_0$  - vrednost kazalca v tekočem obdobju,

$w_{-1}$  - vrednost kazalca v predhodnem obdobju.

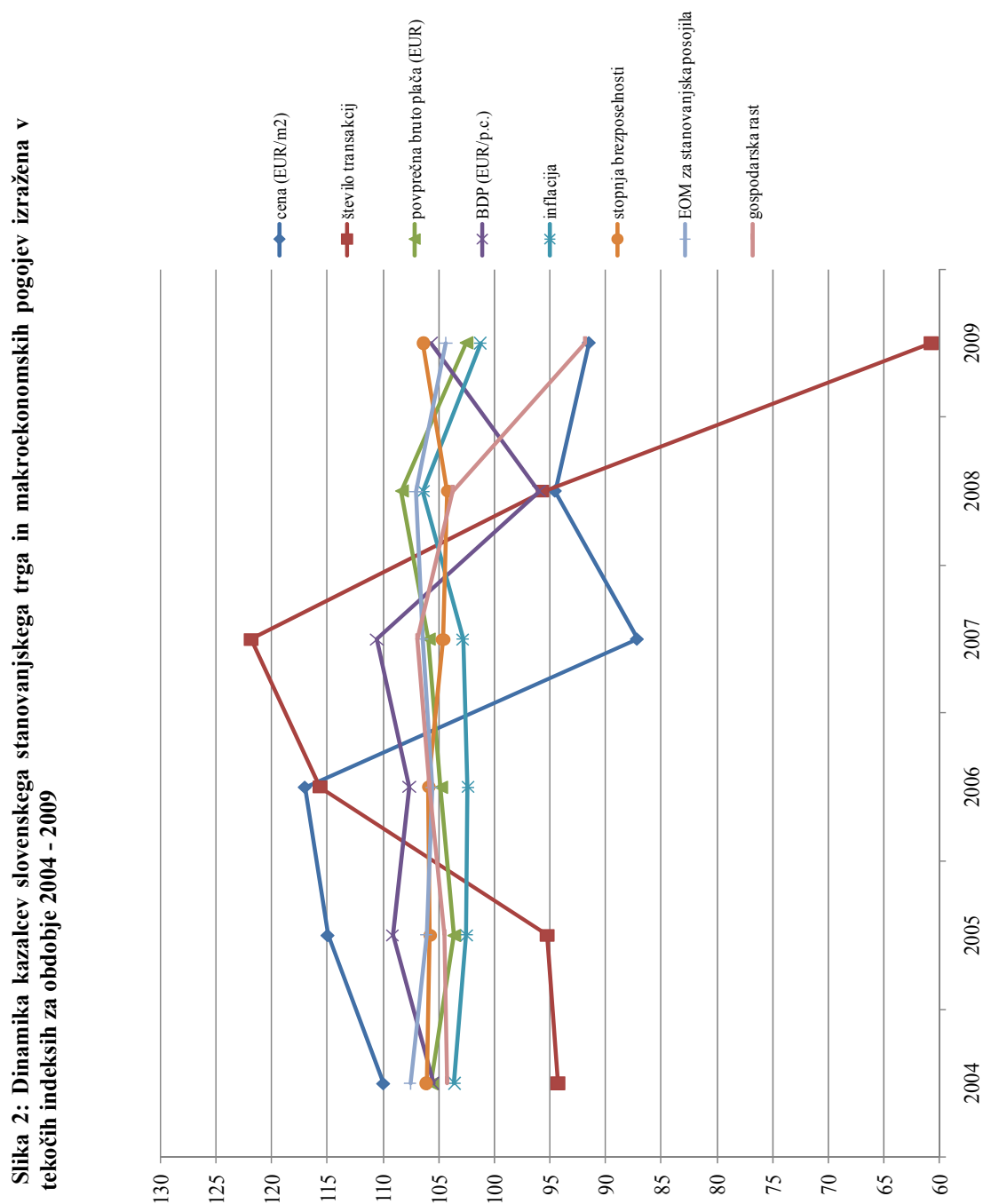
Vrednost indeksa 100 pomeni, da se vrednost kazalca v primerjavi s predhodnim ni spremenila; če je vrednost indeksa manjša od 100, to v analitičnem smislu pomeni, da je vrednost kazalca tekočega leta in v primerjavi s predhodnim manjša. V primeru, da je indeks večji od 100, to pomeni, da je vrednost kazalca tekočega leta večja od vrednosti predhodnega leta.

Primer verižnega indeksa cene kvadratnega metra stanovanja v l. 2008 glede na l. 2007:

$$C_{2008/2007} = \frac{1858}{1965} * 100 = 94,55$$

Če pogledamo preglednico 10, vidimo, da je povprečna cena kvadratnega metra stanovanj naraščala vse do l. 2006. V naslednjih letih se je povprečna cena kvadratnega metra stanovanj začela zmanjševati (glede na predhodno leto). Pričakovano se je vse do l. 2005 zmanjševalo število transakcij; s padcem povprečne cene kvadratnega metra stanovanj pa se je število transakcij opazno povečalo; v l. 2007 je bilo transakcij za 21,9 % več kot v l. 2006. Da pa je kriza pustila svoj pečat tudi na sklenjenih poslih (oziroma številu transakcij na stanovanjskem trgu), kaže indeks rasti števila transakcij v l. 2009: v tem letu je bilo glede na l. 2008 sklenjenih 60,8 % poslov predhodnega leta, četudi je EOM znašala najmanj v zadnjih 15 letih (4,4 %). Gledano v celoti, povprečna vrednost efektivne obrestne mere za stanovanjska posojila obdobja 2007-2009 v primerjavi z obdobjem 2003-2006 ni bistveno različna. Preglednica 11 kaže, da je bila efektivna obrestna mera (cena stanovanjskih posojil) najnižja prav v l. 2009. Pogosto je cena posojila tudi dejavnik, ki zelo vpliva na nakupno vedenje trajnih dobrin. Višja efektivna obrestna mera posojila pomeni višjo ceno posojila, kar

posledično torej pomeni, da je tisti, ki je kupil stanovanje pred 1. 2009, le-to kupil dražje oziroma z višjo ceno posojila kot tisti, ki je kupil stanovanje 1. 2009. Kot je razvidno iz slike 2, največjo dinamiko dosegata povprečna cena kvadratnega metra stanovanja in število transakcij. Vsi ostali kazalci dosegajo manj izrazito dinamiko v obeh smereh.



Časovna analiza kaže na precej dinamično in na prvi vtis tudi oscilirajoče gibanje tekočih indeksov makroekonomskih dejavnikov kot tudi povprečne cene m<sup>2</sup> stanovanja in števila opravljenih transakcij. Tako je že iz grafa mogoče opaziti, da dinamiki števila opravljenih transakcij najbolj sledi dinamika gospodarske rasti.

Preglednica 4 (na naslednji strani) je korelacijska matrika vseh preučevanih kazalcev. Z le-to želimo dokazati vpliv, ki ga imajo spremenljivke na število opravljenih transakcij. Pearsonov koeficient korelacije ( $r_{xy}$ ) je matematična in statistična številska mera, ki predstavlja velikost linearne povezanosti spremenljivk X in Y, merjenih na istem predmetu preučevanja. Koeficient je definiran kot vsota vseh produktov standardnih odklonov obeh vrednosti v razmerju s prostostnimi stopnjami oziroma kot razmerje med kovarianco in produktom obeh standardnih odklonov. Pogoji za računanje tega koeficienta je linearna odvisnost obeh vpletenih spremenljivk. Vrednost Pearsonovega koeficienta korelacije se lahko nahaja med -1 in 1. Tako vrednost -1 predstavlja popolno negativno povezanost spremenljivk, pri čemer je na grafu odvisnosti videti le ravno črto, ki z naraščajočo neodvisno spremenljivko potuje navzdol; obratno vrednost 1 pomeni popolno pozitivno povezanost in navzgor usmerjeno črto na grafu. V praktičnem preizkušanju odvisnosti in uporabni statistiki je skoraj nemogoče izračunati popolno (funkcijsko) odvisnost -1 ali 1, saj na posamezno odvisno spremenljivko vpliva praviloma več dejavnikov, med njimi tudi slučajni vplivi. Pearsonov koeficient 0 označuje ničelni vpliv ene spremenljivke na drugo. Ta enačba je ob visokih vrednostih Pearsonovega koeficienta (bližina -1 oziroma +1) najbolj natančna. Natančnost pa se povečuje tudi z velikostjo vzorca (števila preučevanih enot); manjši kot je vzorec, manj natančna je ocena Pearsonovega koeficienta. V takšnem primeru (kot tudi v primeru pričujoče analize) velja upoštevati načelo previdnost pri interpretaciji. Pearsonov koeficient korelacije izraža enačba

$$r_{x,y} = \frac{\sum z_x z_y}{N-1} = \frac{C_{xy}}{\sigma_x \sigma_y}$$

kjer so

$r_{x,y}$  – Pearsonov koeficient korelacije med spremenljivkama x in y

$z_x$  – vrednost spremenljivke x

$z_y$  – vrednost spremenljivke y

N – število enot

$C_{xy}$  – kovarianca $\sigma_x$  – standardni odklon spremenljivke x $\sigma_y$  – standardni odklon spremenljivke y

Preglednica 4: Matrika koeficientov korelacije

	cena (EUR / m <sup>2</sup> )	transakcije	povp.placa (EUR)	BDP (EUR p.c)	inflacija (%)	brezposelnost (%)	EOM (%)	gosp.rast (%)
cena (EUR / m <sup>2</sup> )	1	,185	-,216	,216	-,138	,492	,145	,355
koeficient korelacije								
P		,726	,681	,681	,795	,322	,785	,489
N	6	6	6	6	6	6	6	6
transakcije		1	,486	,297	,224	-,506	,477	,927*
koeficient korelacije								
P		,726	,329	,568	,670	,305	,339	,008
N	6	6	6	6	6	6	6	6
povp.placa (EUR)			1	-,638	,934**	-,838*	,765	,577
koeficient korelacije								
P		,486	,329	,173	,006	,037	,077	,230
N	6	6	6	6	6	6	6	6
BDP (EUR p.c)				1	-,813*	,436	-,291	,154
koeficient korelacije								
P		,297	,568	,173	,049	,388	,576	,771
N	6	6	6	6	6	6	6	6
inflacija (%)					1	-,754	,727	,409
koeficient korelacije								
P		,224	,670	,049	,083	,083	,102	,421
N	6	6	6	6	6	6	6	6
brezposelnost (%)						1	-,478	-,497
koeficient korelacije								
P		-,506	,305	,388	,083		,338	,316
N	6	6	6	6	6	6	6	6
EOM (%)							1	,711
koeficient korelacije								
P		,477	,339	,077	,102	,338		,113
N	6	6	6	6	6	6	6	6
gosp.rast (%)								1
koeficient korelacije								
P		,927**	,008	,577	,409	-,497	,711	
N	6	6	6	,230	,421	,316	,113	
				6	6	6	6	6

\*\* . statistično značilno pri  $p < 1\%$ .\* . statistično značilno pri  $p < 5\%$ .



Pri analizi Pearsonovega koeficienta korelacije tudi opazujemo, ali je vrednost te statistike statistično značilna ali ne oziroma povedano drugače: v statističnem (analitičnem) smislu preverjamo ničelno domnevo, da preučevani spremenljivki nista statistično povezani, kar pomeni, da je Pearsonov korelacijski koeficient zelo blizu vrednosti 0. V primeru preverjanja, ali je statistika statistično značilna pri 5% tveganju (statistični značilnosti), torej iščemo odgovor na hipotezi:

**ničelna hipoteza ( $h_0$ ):** spremenljivki nista linearno<sup>3</sup> povezani ( $r_{xy}=0$ )

**alternativna hipoteza ( $h_1$ ):** spremenljivki sta linearno povezani ( $-1 < r_{xy} < 1$ )

Če je statistična značilnost Pearsonovega koeficienta korelacije 5% ali manj, potemtakem lahko govorimo, da med spremenljivkama obstaja statistična značilnost: to pomeni, da ničelno hipotezo zavrnamo in sprejememo alternativno (osnovno) hipotezo  $h_1$ , ki pravi, da sta spremenljivki linearno povezani ( $r_{xy} \neq 0$ ).

S pomočjo programa SPSS sem ugotovila, da obstaja statistična povezanost med številom transakcij in gospodarsko rastjo ( $r_{xy}=0,927$ ), med povprečno plačo in inflacijo ( $r_{xy}=0,934$ ); v obeh primerih gre za statistično značilno močno in pozitivno povezanost. V primeru povezanosti med povprečno plačo in brezposelnostjo ( $r_{xy}=-0,838$ ) ter inflacijo in BDP ( $r_{xy}=-0,813$ ) pa gre za statistično značilno močno in negativno povezanost. V vseh ostalih kombinacijah znotraj korelacijske matrike ni statistično značilne povezanosti.

**Preglednica 5: Izračun parametrov za izračun Pearsonovega koeficienta korelacije**

število transakcij (y)	gospodarska rast (x)	(y-y')	(x-x')	(y-y')(x-x')
94,27	104,29	-2,97	1,44	-4,28
95,27	104,48	-1,97	1,63	-3,21
115,65	105,85	18,41	3,00	55,23
121,87	106,87	24,63	4,02	99,01
95,68	103,74	-1,56	0,89	-1,39
60,78	91,87	-36,46	-10,98	400,33
			<b>SKUPAJ</b>	<b>109,16</b>

Standardna odklona spremenljivk  $\sigma_x$  in  $\sigma_y$  predstavljata povprečni odmik posamezne vrednosti od povprečne vrednosti spremenljivke.

<sup>3</sup> V postopkih statistične analize smo zaradi poenostavitve analize najprej preverjali linearno povezanost; v kolikor bi se izkazalo, da linearna povezanost ne obstaja, bi uporabila druge oblike povezanosti.

$$\sigma_y = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum (y - y')^2} = \sqrt{\frac{1}{5} \cdot 2290,21} = 21,40$$

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{1}{n-1} \sum (x - x')^2} = \sqrt{\frac{1}{5} \cdot 151,24} = 5,50$$

$$C_{xy} = \frac{1}{N-1} \sum (y - y')(x - x') = \frac{1}{6-1} \cdot 545,70 = 109,14$$

Kot sledi iz spodnje enačbe, koeficient korelacije med tema dvema spremenljivkama znaša 0,927.

$$r_{x,y} = \frac{\sum z_x z_y}{N-1} = \frac{\frac{1}{N-1} \sum (y - y')(x - x')}{\sigma_x \sigma_y} = \frac{109,14}{5,50 \cdot 21,40} = 0,927$$

Pearsonov koeficient korelacije teh dveh spremenljivk kaže na močno in pozitivno povezanost, kar pomeni, da z naraščanjem ene spremenljivke (v tem primeru gospodarske rasti) narašča tudi druga spremenljivka, to je število transakcij (poslov) na stanovanjskem trgu.

Koeficient korelacije lahko zavzame vrednosti v intervalu [-1,1]. Spomnimo: če je koeficient manjši od nič, sta spremenljivki obratno-sorazmerno linearno povezani, če je večji od nič sta premo-sorazmerno linearno povezani. Če pa je enak nič, spremenljivki nista linearno povezani. O popolni povezanosti govorimo, ko je koeficient enak 1 ali -1.

Statistika  $t = \frac{r_{XY} \cdot \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r_{xy}^2}}$  se porazdeljuje po  $t$ -porazdelitvi z  $m = (n-2)$  prostostopnimi

stopnjami. Ker gre za dvostranski test, sta kritični vrednosti intervala (teoretska vrednost), znotraj katerega sprejemamo ničelno hipotezo (da med spremenljivkama ni linearne povezanosti) enaki  $\pm t_{\alpha/2}(n-2) = \pm t_{0,025}(4) = \pm 2,78$ .

Eksperimentalna vrednost  $t$  statistike (dejanska vrednost) znaša 4,943 (kot sledi iz spodnje enačbe).

$$t = \frac{r_{XY} \cdot \sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r_{XY}^2}} = \frac{0,927 \cdot \sqrt{4}}{\sqrt{1-0,927^2}} = 4,943$$

Ker je eksperimentalna vrednost izven intervala sprejemanja ničelne hipoteze [-2,78, +2,78], lahko potrdimo povezanost števila transakcij in gospodarske rasti kot statistično značilno.

Kot je razvidno iz preglednice 12, med ostalimi spremenljivkami in številom transakcij ni statistično značilne povezanosti ( $p > 0,05$ ). To bi pomenilo lahko tudi, da na število transakcij na stanovanjskem trgu v največji meri vpliva gospodarska rast in ne brezposelnost, inflacija, povprečna efektivna obrestna mera stanovanjskih posojil niti povprečna cena kvadratnega metra stanovanja.

Slovenski stanovanjski kot tudi nepremičninski trg do leta 2003 skorajda nista poznala hipotekarnih posojil. S pojavom in razmahom le-teh se je precej spremenila tudi struktura stanovanjskega financiranja (Oplotnik, 2007, str. 52-53).

### **5.3 Hipotekarno financiranje: nakup stanovanja z zadolževanjem**

Vpliv svetovne finančne krize se je odrazil na manjši dostopnosti stanovanjskih kreditov v naših bankah. Relativno visoka inflacija in rast efektivnih obrestnih mer v prvi polovici leta sta začeli dodatno najedati kupno moč prebivalstva. Proti koncu leta je le-ta kljub statističnemu naraščanju realnih plač zaradi padajoče inflacije in nominalnemu padanju obrestnih mer dejansko ostala nizka zaradi vse hujših znakov gospodarske krize (naraščanje brezposelnosti, zmanjševanje gospodarske rasti). Pomemben vir financiranja oziroma varčevanja za nepremičninske nakupe, ki so ga v bližnji preteklosti predstavljale naložbe v hitro rastoče vrednostne papirje, je presahnil zaradi poka borznega balona. Zaradi vse manjše tržne aktivnosti je bilo tudi vse težje plasirati stare nepremičnine in na ta način vsaj delno financirati nakup novih. Ob že doseženih visokih nivojih cen je to pomenilo vse manj plačilno sposobnega povpraševanja na trgu. Poleg tega so se spremenila tudi tržna pričakovanja potencialnih kupcev glede nadaljnega gibanja cen, ki so bila vzpodbujena z napovedjo poglobljanja gospodarske krize in ugibanji o napihnjenosti cen nepremičnin. Neposredna posledica je bila bistveno podaljševanje časa prodaje in močno upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Vedno bolj neugodne gospodarske razmere so vplivale tudi

na trg poslovnih nepremičnin. Te se sicer po svojem namenu med seboj zelo razlikujejo, zato se tudi ponudba in povpraševanje po njih oblikujeta različno. Za nove pisarne ter gostinske in trgovske lokale velja v lanskem letu v povprečju podobno zmanjšanje povpraševanja in povečanje ponudbe kot za stanovanjske nepremičnine. V zaostrenih gospodarskih okoliščinah je bilo v večjih poslovnih središčih (Ljubljana, Maribor) proti koncu leta že zaznati večjo aktivnost na najemniškem trgu (GURS, 2009, str. 9-10).

V Sloveniji je zaupanje državljanov v bančni sistem precej stabilno tudi zaradi ustreznih ukrepov za zaščito komitentov in investitorjev, ki so bili sprejeti ob nastopu globalne finančne krize.

Ponudba slovenskih bank v primeru financiranja nakupa trajnih dobrin je v splošnem primerljiva s ponudbo bank v ostalih evropskih državah, nekoliko manj pa z ameriškim (precej bolj liberalnim) bančnim sistemom. Ena izmed ponudb, ki od tam tudi prihaja ter se razvija v nekoliko bolj zadržanem smislu, je prav gotovo hipotekarno kreditiranje. Banke so zanj zainteresirane, saj dolgoročno zagotavlja oblikovanje dobrih virov in s tem tudi možnost kreditiranja, ki je cenovno ugodno, enostavnejše, z mnogo daljšo dobo odplačevanja posojila in preglednejše (Cimprič, 2002, str. 54).

Za Slovenijo je značilna slabša razvitost hipotekarnega posojanja, ki je najcenejše stanovanjsko posojilo in predstavlja v EU prevladujočo obliko stanovanjskega posojila. Ker tovrstno posojilo pri nas obstaja od leta 1997, se hipotekarno bančništvo šele razvija. V letu 2003 je, kljub tako kratkemu času obstoja, že postalo prevladujoča oblika posojila in doseglo že več kot 50% delež med vsemi stanovanjskimi posojili. Za primerjavo, v Nemčiji je bilo ob koncu leta 2005 82 % stanovanjskih posojil zavarovanih s hipoteko, v Španiji 97 %, na Danskem pa je to celo edina vrsta stanovanjskega posojila (Oplotnik, 2007, str. 53).

V Sloveniji je sicer kot jamstvo za posojilo velikokrat zastavljena nepremičnina, ne moremo pa govoriti o pravem hipotekarnem posojilu, saj ne gre za takšno obliko, kot jo poznajo v tujini. Možnost najema stanovanjskega posojila (posojila za nakup ali gradnjo nepremičnin), pri čemer se posojilo zavaruje z zastavno pravico na nepremičnini (hipoteko), ponujajo skoraj vse poslovne banke, ki so registrirane v Sloveniji. Poudariti moramo, da slovenske banke po

večini še ne ponujajo pravih hipotekarnih posojil. Dolgoročna posojila, ki jih lahko najamemo in katerih vračilo je zavarovano z zastavno pravico na nepremičnini (hipoteko), namreč niso prava hipotekarna posojila. Gre za dolgoročna posojila, ki so zavarovana z zastavno pravico na nepremičnini. Tako posojilo dobi le oseba, ki poleg lastništva nepremičnine razpolaga z ustrežno visokim osebnim dohodkom oziroma kreditno sposobnostjo. Višina odobrenega posojila je odvisna od kreditne sposobnosti posojilojemalca, predračunske vrednosti morebitne bodoče investicije, vrednosti zastavljene nepremičnine ter dobe vračila posojila. Navadno je odplačilna doba hipotekarnega posojila od 10 do 30 let. Višina posojila lahko znaša do 50 %, v izjemnih primerih pa do 70 % vrednosti zastavljene nepremičnine, odplačevati ga je potrebno z dogovorjenimi mesečnimi obroki, potrebno pa je tudi zavarovanje zastavljene hipoteke, ki je pogoj, da nepremičnina služi kot hipoteka (Oplotnik, 2007, str. 53).

Osebni dohodek posojilojemalca se lahko obremeni do največ 50 %, pri tem pa se upoštevajo vsi njegovi neto mesečni dohodki, lahko pa se obravnava tudi celotna družina kot skupna celota. Izjemoma se lahko odobri posojilo, katerega mesečna anuiteta bo znašala več kot 50 % osebnega dohodka, vendar samo, če je osebni dohodek tako visok, da manj kot 50 % še vedno zadošča za pokritje vseh življenjskih stroškov. Pri pravem hipotekarnem posojilu, kot ga poznajo v tujini, banke strankina kreditna sposobnost ne zanima, pač pa posojilo odobri na podlagi premoženja, ki ga stranka ponudi kot garancijo za odplačilo posojila. Gre torej za zelo podobno obliko kreditiranja, kot jo predstavlja naše dolgoročno posojilo z zavarovanjem s hipoteko, s to razliko, da se pri pravem hipotekarnem posojilu kreditna sposobnost posojilojemalca ne preverja. Banka ve, da se bo lahko v primeru neplačevanja obveznosti s strani hipotekarnega dolžnika hitro in cenovno učinkovito poplačala s prodajo dolžnikovega premoženja (SLONEP.net, 2010).

Takšna poslovna politika bank do posojilojemalcev se nedvomno odraža na ceni posojil. Višja zavarovanja navadno znižujejo ceno posojila in s tem spremenjeno povpraševanje po tovrstnih posojilih.

## 5.4 Primerjava ponudb

Da bi lahko lažje preučili finančni vidik učinkov nepremičninske krize 2007-2009, si predstavljamo konkretno financiranje nakupa stanovanja s pomočjo bančnega posojila. Zato predpostavimo primer družine, kjer sta zakonca redno zaposlena, kreditno sposobna in zaslužita mesečno vsak po 1.000 EUR neto. Odločata se za nakup dvosobnega, 60 m<sup>2</sup> velikega stanovanja, vendar se zaradi cenovne razlike odločata med lokacijama v Železnikih in Ljubljani. Do leta 2007 sta privarčevala 27.000 EUR, v 26 mesecih (od junija 2007 do septembra 2009) pa sta dodatno privarčevala še 500 EUR mesečno, skupaj torej 40.000 EUR. Odločila sta se, da bosta prihranke vložila v nakup stanovanja in s tem zmanjšala začetno zadolževanje. Posojilo bosta zavarovala z nepremičnino.

Preglednica 6: Ponudba banke za stanovanjski kredit (junij 2007)

POSTAVKA	ŽELEZNIKI	LJUBLJANA
pogodbena vrednost	68.355 €	160.185 €
prihranki	27.000 €	51.000 €
znesek kredita	41.355 €	109.185 €
mesečna obveznost	500 €	500 €
št.obrokov	102	351
stroški kredita (z obrestmi)	9.956 €	66.624 €
EOM	5,33%	3,61%
<b>skupni znesek kredita:</b>	<b>51.269 €</b>	<b>175.842 €</b>

Vir: NLB; www.nlb.si

Preglednica 7: Ponudba banke za stanovanjski kredit (september 2009)

POSTAVKA	ŽELEZNIKI	LJUBLJANA
pogodbena vrednost	55.986 €	149.978 €
prihranki	40.000 €	40.000 €
znesek kredita	15.986 €	119.978 €
mesečna obveznost	500 €	500 €
št.obrokov	34	355
stroški kredita (z obrestmi)	1.025 €	67.919 €
EOM	4,27%	3,61%
<b>skupni znesek kredita:</b>	<b>17.200 €</b>	<b>177.843 €</b>

Vir: NLB; www.nlb.si

Pri največji slovenski banki sta zaprosila za individualni posojilni ponudbi v l. 2007 ter ponovno v l. 2009. Na to, katero posojilo bi bilo zanju ugodnejše, v največji meri vpliva efektivna obrestna mera ter obseg prihrankov (pologa), ki ga je potrebno vplačati ob podpisu pogodbe. Primerjava (preglednici 6 in 7) kaže, da sta se zakonca, če sta se odločila za stanovanje v Železnikih, odločila pravilno, ko sta počakala z nakupom stanovanja. Ne le, da sta s prihranki uspela doseči znižanje efektivne obrestne mere, bistveno krajša je tudi doba odplačevanja kredita ter s tem povezani stroški. V primeru, da bi se l. 2007 odločila za nakup stanovanja v Ljubljani, bi zakonca morala imeti za 51.000 EUR prihrankov (zaradi omejitev zgornje meje posojil 110.000 EUR).

## **6 ANALIZA SLOVENSKEGA TRGA NEPREMIČNIN PO STATISTIČNIH REGIJAH**

Dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu je močno povezano s potekom svetovne finančne in gospodarske krize.

### **6.1 Uvodna pojasnila**

Podatke, na podlagi katerih sem analizirala slovenski trg nepremični, sem dobila na spletnem portalu Geodetske uprave Republike Slovenije (<http://e-prostor.gov.si>), kjer od l. 2007 dalje zbirajo podatke o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ter jih oblikujejo v evidenco trga nepremičnin (ETN). Pravna podlaga za ETN sta:

- Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006) in
- Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 134/2006)

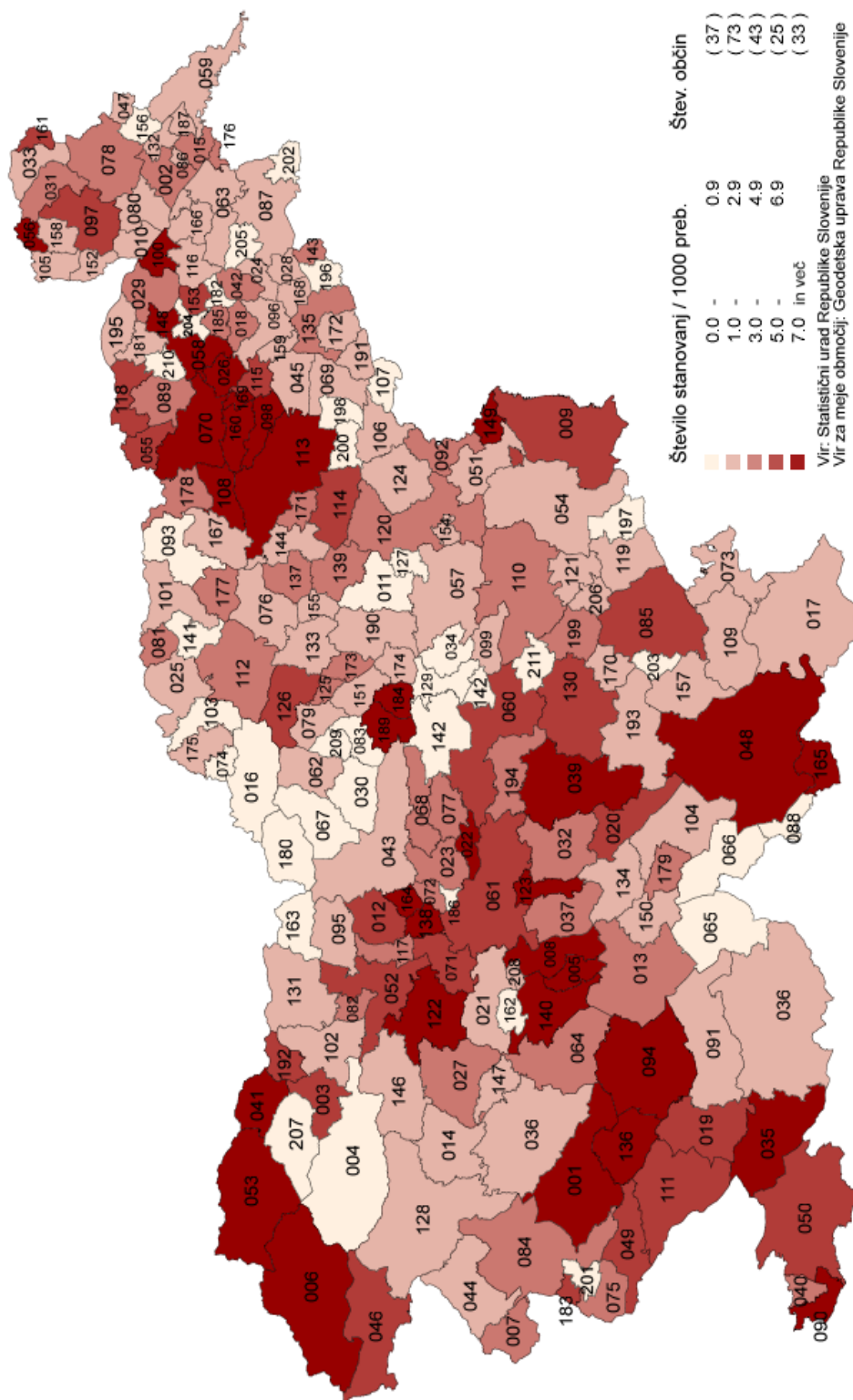
### **6.2 Splošni oris slovenskega nepremičninskega trga**

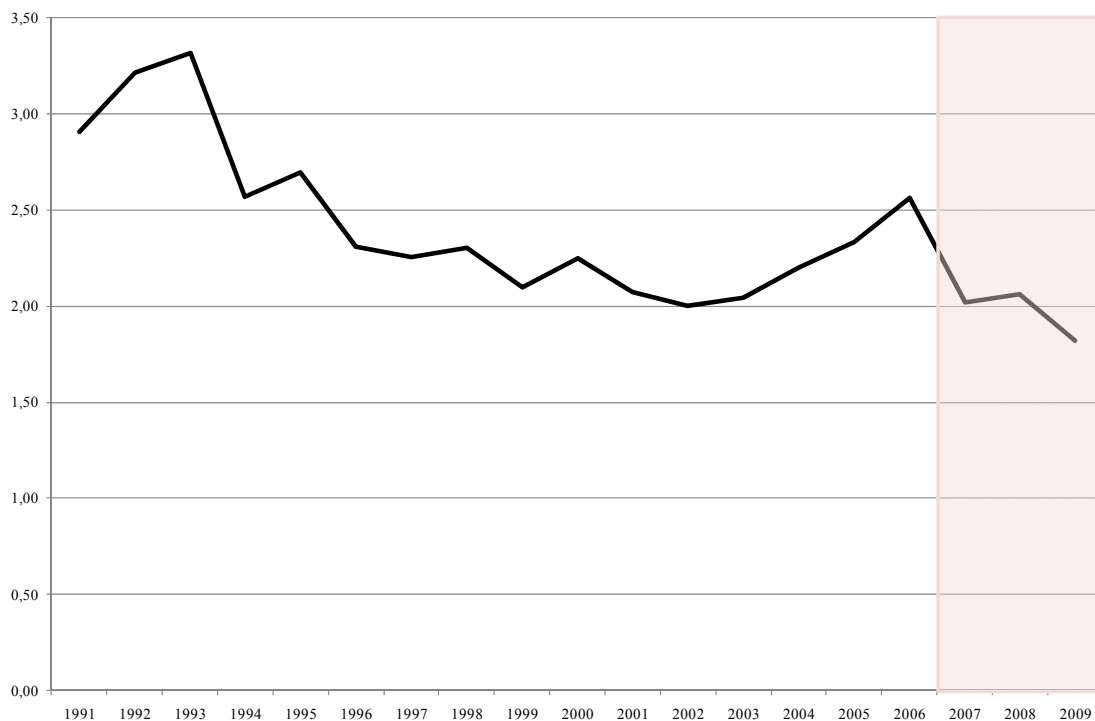
Slovenski nepremičninski trg se je ob zaključku 80. letih prejšnjega stoletja v primerjavi s Češko in Poljsko razvijal razmeroma počasi; bistveni napredek se je zgodil šele konec devetdesetih. Največji prirast se je začel dogajati po l. 1998 na račun povečanega povpraševanja zaradi povečane kupne moči ter migracij prebivalstva, kateremu pa ponudba ni ravno najbolj učinkovito sledila. Vzrok tega lahko iščemo prav v osrednji nepremičninski regulativi. Kljub vsem spremembam, ki so se v obdobju po 1998 zgodile, pa slovenski trg nepremičnin še vedno pesti presežno povpraševanje (GURS, 2008, str. 4-7).

Po zadnjih podatkih Statističnega urada je do začetka l. 2009 v Sloveniji dograjenih več kot 830.000 stanovanj, ki skupaj dosegajo površino 63.869 tisoč m<sup>2</sup>. V njih v povprečju živijo 2,4 osebe; stanovanja so v povprečju velika 76,9 m<sup>2</sup>. V povprečju vsak stanovalec zaseda 31,4 m<sup>2</sup>. Statistični urad v svojo kontinuirano analizo trga stanovanj zajema cene novih stanovanj, ki so jih zgradila gradbena podjetja in druge organizacije in so predmet statističnih opazovanj pri Statističnem uradu Republike Slovenije (SURS, 2008).



Slika 3: Dokončana stanovanja na 1000 prebivalcev po slovenskih občinah (l. 2009)



**Slika 4: Število povprečnih neto plač za nakup enega m<sup>2</sup> stanovanja v povprečju v Sloveniji v obdobju 1991-2009**

vir: SURS (za podatke o plačah); GURS (podatki o povprečnih cenah)

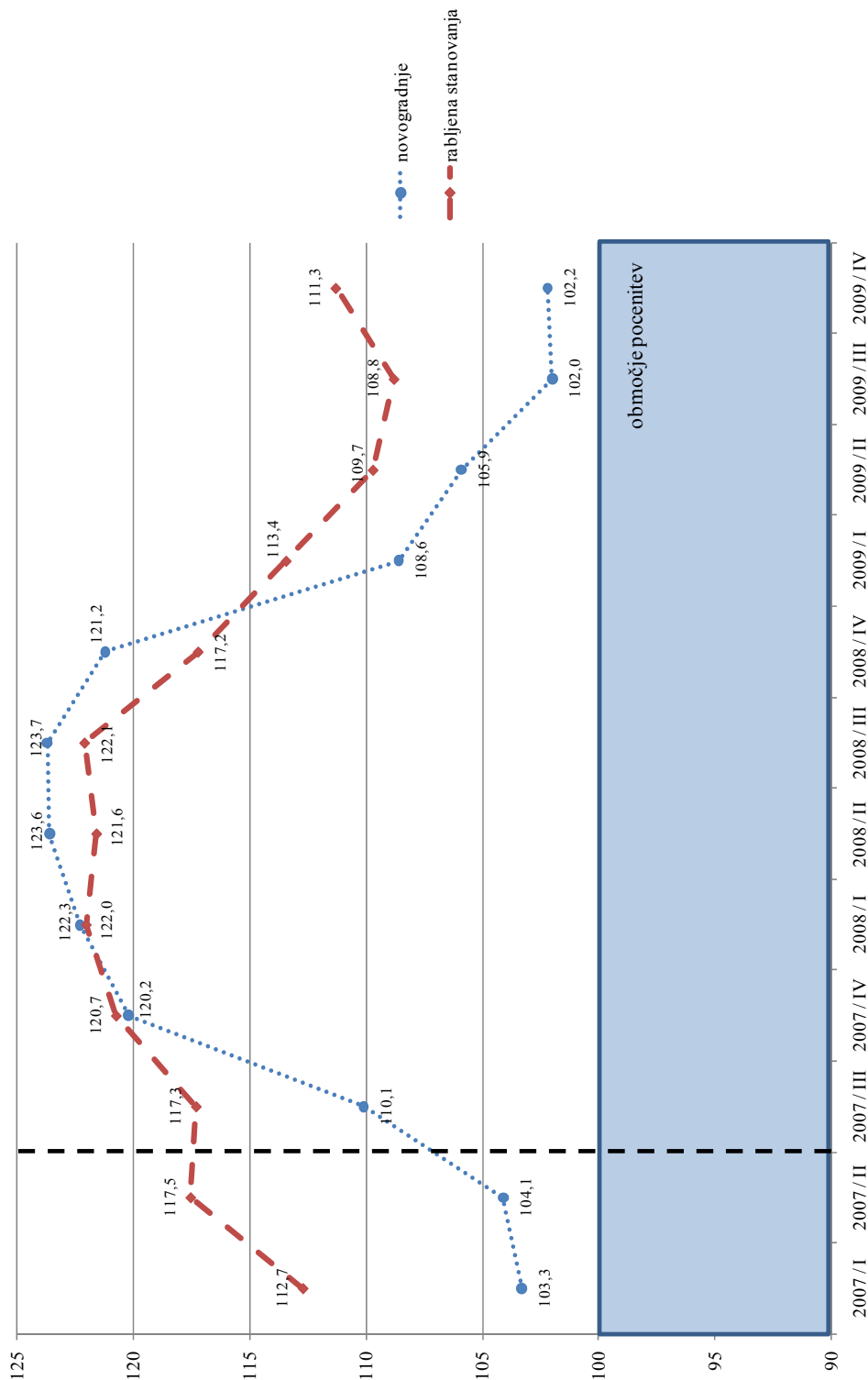
Z opazovanjem rasti cen za m<sup>2</sup> stanovanja tako lahko ugotovimo, da so se cene v letu 2003 v primerjavi z letom 1991 povečale kar za 3,5-krat. Velja pa tudi omeniti, da se je povprečna neto mesečna plača v enakem obdobju povečala za 4,5-krat, kar bi lahko pomenilo, da so stanovanja dostopnejša (slika 4). To nam dokazuje tudi količnik med ceno stanovanja in povprečno mesečno neto plačo v proučevanem obdobju. Medtem ko je bilo treba v letu 1991 odšteti 2,91 povprečni neto mesečni plači za m<sup>2</sup> stanovanja oziroma v letu 1993 celo 3,31 plače, sta v letu 2002 za m<sup>2</sup> stanovanja zadostovali 2,0, leta 2003 pa 2,06 povprečni plači. Popravljanje tega razmerja kljub rasti cen stanovanj kaže nedvomno pripisati rasti plač (SURS, 2008).

Kljub temu, da je raven cen stanovanj visoka, so se tržne cene stanovanj glede na povprečje leta 2003 do konca leta 2006 povečale za 40 %. Glede na povprečne tržne cene stanovanjskih nepremičnin v letu 2003 so se stanovanja in družinske hiše krepko dražile v vsem obdobju 2004-2006 – povprečno za 12 % na leto (SURS, 2008).

Že omenjeno, stanovanja se niso cenila. Povprečna letna stopnja rasti cen stanovanjskih nepremičnin se je vse obdobje po letu 2003 povečevala: v letu 2004 je bila rast skoraj 12%, leta 2005 skoraj 14% v letu 2006 pa že skoraj 16%. V l. 2007 se je rast cen umirila in ponovno spet poskočila v l. 2010; po nastopu krize je cena stanovanjem padla v povprečju za 9 % (SURS, 2010; slika 5).

Slika 5 tudi kaže, da so rabljena stanovanja in novogradnje v obdobju 2007-2009 ustvarjala cenovno rast, vendar izmenjujoče; najvišje cene so novogradnje dosegle prav v l. 2008, ko je bila ekspanzija globalne finančne krize tudi največja.

Slika 5: Indeksi rasti povprečnih cen rabljenih stanovanj in novogradenj v Sloveniji v obdobju 2007-2009 (verižni indeks; 100=2006/IV)

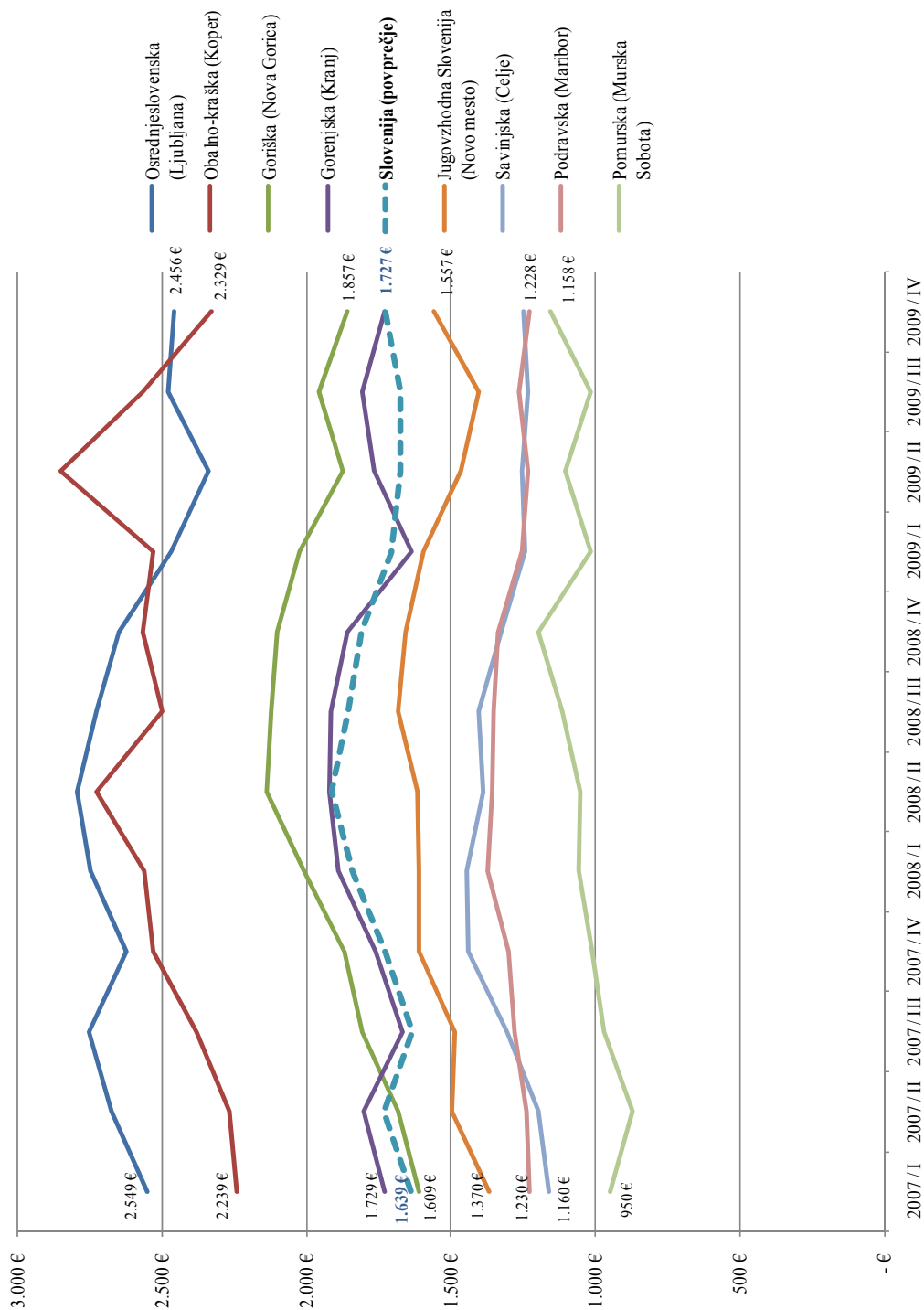


Vir: GURS

Črtkana pravokotnica na isti sliki 5 kaže na čas, ko je v medijih prišlo do razkritja katastrofalnega stanja na ameriškem nepremičninskem trgu. Prvi indici nepremičninskega zloma so se sicer pokazali že v aprilu in maju 2007, ko so hipotekarni posojilodajalci izkazali prve izgube in je prišlo do zloma skladov banke Bear Stearns, vendar je zlom dosegel vrh v juliju 2007. Neverjetnemu vzponu nepremičninskega trga (t. i. nepremičninskemu balonu) je sledil sunkovit preobrat, ki so ga zaznamovali padec prodaje nepremičnin in s tem porast zalog neprodanih nepremičnin, ter nato še padec cen nepremičnin, rekordno visoke cene neprodanih nepremičnin (zalog), porast nezmožnosti odplačevanja posojil, rast deleža zarubljenih nepremičnin in na koncu zmanjšanje gradnje novih nepremičnin (Larson, 2007, str. 2).

Slika 6 na naslednji strani kaže, da je finančna kriza za kratek čas botrovala zelo izrazitemu dvigu cen m<sup>2</sup> stanovanja in to v drugem tromesečju I. 2008; to bi lahko pomenilo, da je v tem trenutku finančna kriza de-facto vstopila tudi na slovenski nepremičninski trg. Rast cen je pogosto povezana s temeljnimi ekonomskimi procesi (ponudba in povpraševanje), hkrati pa nakazuje tudi na povečane stroške ali pa spremenjene cene zaradi sprememb v financiranju prodaje stanovanj. Povpraševanje po nepremičninah je zaradi slabih gospodarskih razmer padlo. Omejen dostop do posojil, naraščanje brezposelnosti, zmanjšanje gospodarske rasti in slabe napovedi za leto 2009 so potrjevali recesijo gospodarstva. Vpliv finančne krize na trg nepremičnin je bil razviden iz manjšega obsega transakcij, daljšega obdobja prodaje nepremičnin in manjše dostopnosti do stanovanjskih kreditov. Vrednostni papirji, ki so pred dvema letoma pomenili veliko oporo za podjetja in gospodinjstva pri jemanju posojil, so sedaj postali le kos papirja. Zmanjšanemu povpraševanju po nepremičninah so se prilagodili tudi investitorji, ki so upočasnili ali zmanjšali obseg novih projektov (GURS, 2009, str. 4-5).

Slika 6: Dinamika cen m<sup>2</sup> stanovanj (povprečne vrednosti v EUR/m<sup>2</sup>) po regijah in letnih kvartalah



Vir: GURS

Po drugi strani je ponudba novozgrajenih stanovanj dosegla svoj vrh. V zadnjih letih so se cene nepremičnin vrtoglavo dvignile in presegle kupno moč prebivalstva. Velik del ponudbe ni našel kupca, ki bi bil pripravljen investirati v nepremičnine pri obstoječih oglaševanih cenah, zato prihaja do problema presežne ponudbe. Težava ni v tem, da je ponudba stanovanj preseгла stanovanjske potrebe prebivalstva, ampak v previsokih cenah nepremičnin (GURS, 2009, str. 5). Povpraševanje se je zato preusmerilo v manjša stanovanja (SLONEP.net, 2010).

### **6.3 Analiza trga, ponudbe in povpraševanja po stanovanjih v I. 2007**

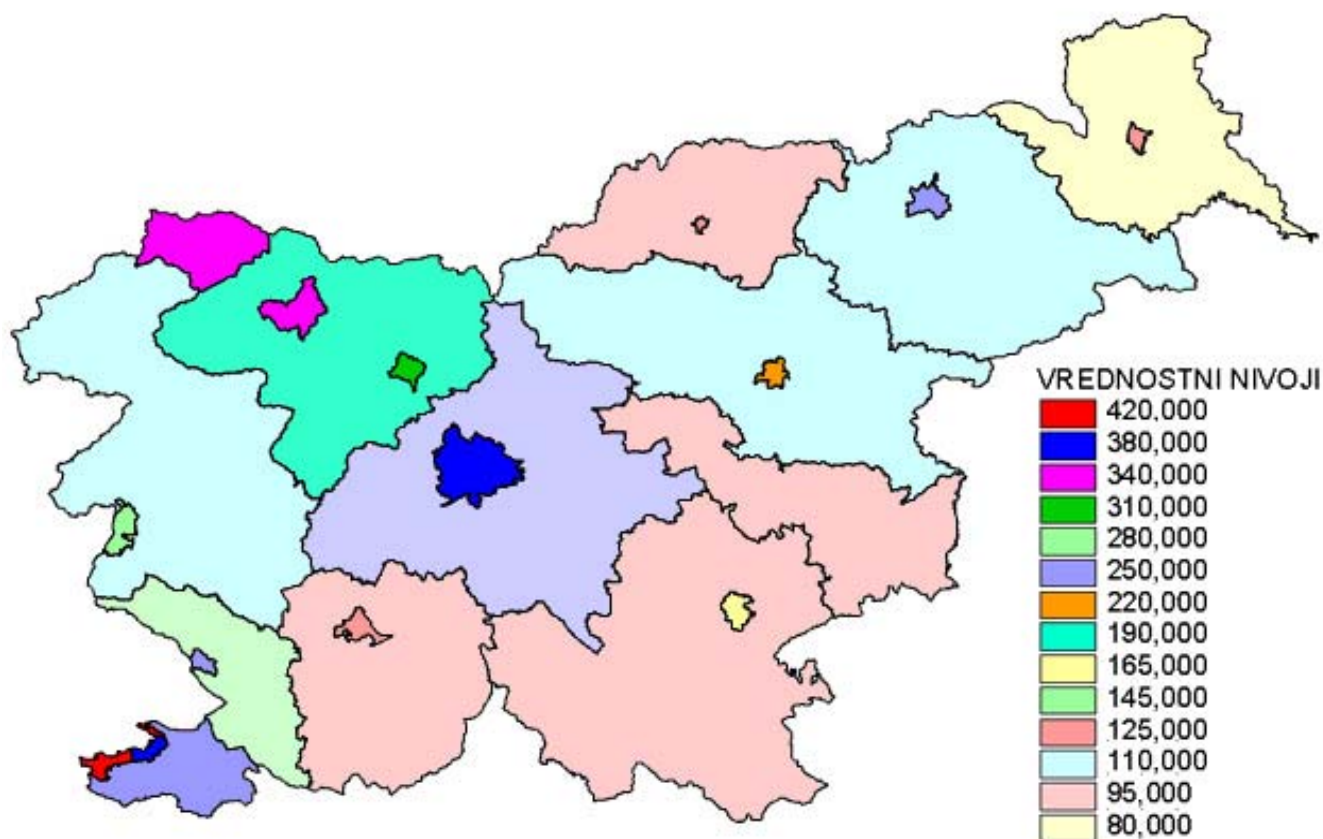
Na splošno lahko rečemo, da se slovenski trg nepremičnin še vedno razvija. Obdobje v letih od 2003 do 2006 je zaznamoval naš vstop v EU. Trg nepremičnin se je razvijal v pogojih relativno stabilne gospodarske rasti, naraščanja produktivnosti in upadanja brezposelnosti, relativno nizke inflacije in obrestnih mer. Za to obdobje je bilo značilno, da smo imeli trg stanovanjskih nepremičnin, ki je bil povsem v znamenju ponudbe, ki je zaradi presežnega povpraševanja vedno znova narekovala višje cene stanovanj (GURS, 2008, str. 6).

V začetku leta 2007 je prišlo tudi do prevzema evra kot nacionalne valute in razširitve meja EU, kar pa ni spremenilo povpraševanja sosedov Italijanov, Avstrijcev in Madžarov, pa tudi Hrvatov po slovenskih nepremičninah; ti še vedno ne izkazujejo posebnega interesa za nakup nepremičnin v obmejnih območjih. Izjema je morda območje občin Divača, Hrpelje – Kozina in Sežana, ki s padcem meje z Republiko Italijo praktično zopet postaja zaledje Trsta in kjer je bilo v zadnjih letih že zaznati povečanje števila nakupov predvsem starejših hiš s strani italijanskih državljanov. Leto 2007 se je sicer pričelo z velikim optimizmom glede pričakovanj o nadaljnji rasti cen nepremičnin na slovenskem trgu. To je še dodatno dvigovalo povpraševanje po nepremičninah, saj je na trg vstopalo vedno več tistih, ki so vlaganje v nepremičnine videli predvsem kot finančno naložbo (GURS, 2008, str. 6-7).

Nato se je v drugi polovici leta zgodil pok nepremičninskega balona in finančna kriza v ZDA, katere val je dosegel tudi Evropo. Težko je sicer oceniti ali in koliko je to vplivalo na slovenski trg nepremičnin že v I. 2007. Dejstva, da je bilo v Ljubljani, kot najbolj razvitem nepremičninskem trgu v Sloveniji, v zadnjem četrtletju 2007 že zaznati rahel padec cen stanovanj, povezano prav z dogodki v ZDA, ni mogoče kredibilno potrditi. V Ljubljani in

drugih večjih mestnih središčih je v l. 2007 tudi opaziti vedno izrazitejši trend diferenciacije cen stanovanj glede na kakovost bivanja, ki jo le-ta nudijo. Morebitno povečevanje ponudbe in umirjanje cen bi ta proces še pospešilo. Še pred l. 2007 je bil, na primer na ožjem območju Ljubljane, vpliv starosti, kakovosti gradnje, vzdrževanosti stanovanja ali dostopnosti javne infrastrukture na ceno kvadratnega metra stanovanja praktično zanemarljiv (GURS, 2008, str. 8).

Slika 7: Povprečne ravni cen stanovanj v Sloveniji EUR (podatki za l. 2006)



Vir: GURS, 2008

Slika 7 najbolj primerno demonstrira razlike v diferenciaciji cen. Do le-te pride zaradi velike socialne in ekonomske heterogenosti, različne razvitosti ter geografske raznolikosti sicer relativno majhnega slovenskega trga nepremičnin. Vsaka vrsta nepremičnine ima različna cenovna območja, ki predstavljajo svoje trge s specifično ponudbo in povpraševanjem. Ti regionalni trgi posameznih vrst nepremičnin pa se običajno med seboj zelo razlikujejo tudi po



doseženi ravni cen. Primer, ki ga demonstrira zgornja slika 7, je izbran prikaz dosežene ravni cen tipične družinske hiše s pripadajočim zemljiščem konec leta 2006. Kot tipična je opredeljena hiša s 125 m<sup>2</sup> bivalne površine, s pripadajočim zemljiščem 600 m<sup>2</sup>, zgrajena med letom 1975 in 1984. To je povprečna hiša, ki je bila v letih 2005 in 2006 najpogosteje predmet prodaje v Sloveniji: prav na primeru družinskih hiš (zaradi relativno velike prostorske razpršenosti te vrste nepremičnine in sorazmernosti nivojev cen vseh stanovanjskih in poslovnih nepremičnin na posameznem območju) najboljše ponazori diferenciacija cen in razlik med območji (GURS, 2008, str. 7-9).

Povprečna cena stanovanja v Sloveniji je v letu 2007 znašala okoli 1.700 EUR/m<sup>2</sup>. Povprečno stanovanje, ki se je prodalo v letu 2007 je merilo 53 m<sup>2</sup>, zgrajeno je bilo okoli leta 1970, pogodbeno prodajna cena zanj pa je znašala približno 88.000 EUR. Povprečna cena za m<sup>2</sup> je v letu 2007 na nivoju države narasla za 6 %. V primerjavi z letom 2006, ko je bila letna rast še okoli 15 %, lahko vidimo bistveno umiritev rasti cen stanovanj na nivoju države. Stagnacija je v največji meri posledica umiritve cen v največjih slovenskih mestih (Ljubljana, Maribor, Kranj) z izjemo Celja, v katerih se tudi izvede največji delež kupoprodajnih poslov s stanovanji (GURS, 2008, str. 11).

**Preglednica 8: Povprečne letne cene stanovanj v večjih slovenskih mestih (podatki za I. 2007)**

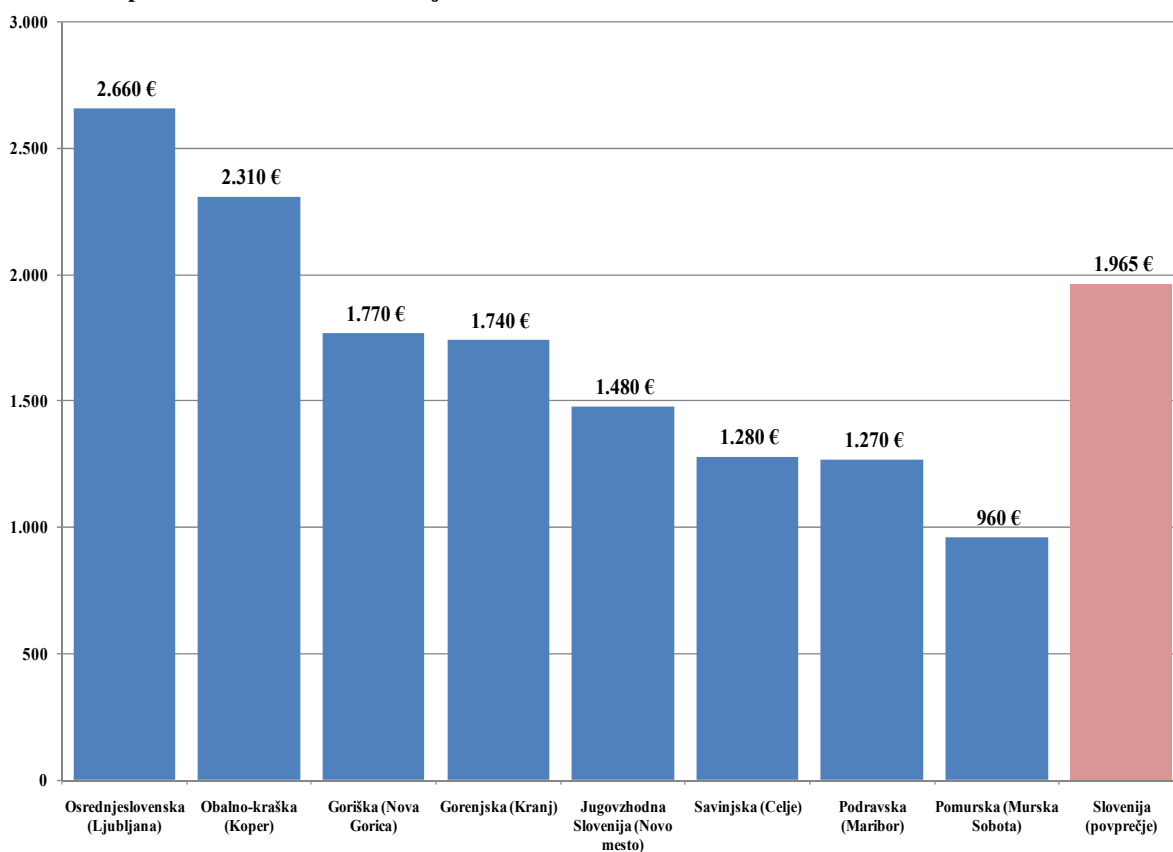
STATISTIČNA REGIJA	število transakcij	cena (EUR/m <sup>2</sup> )	indeks rasti glede na 2006
Osrednjeslovenska (Ljubljana)	1525	2660	105
Obalno-kraška (Koper)	140	2310	107
Goriška (Nova Gorica)	97	1770	126
Gorenjska (Kranj)	257	1740	99
Jugovzhodna Slovenija (Novo mesto)	98	1480	118
Savinjska (Celje)	331	1280	126
Podravska (Maribor)	962	1270	107
Pomurska (Murska Sobota)	90	960	113

Vir: GURS, 2008, str. 11

Regionalni presek, kot ga kaže zgornja preglednica, kaže na precejšnjo diferenciacijo cen stanovanj (v EUR na m<sup>2</sup> stanovanja). Minimalen padec povprečne cene, ki se izkazuje za Kranj, je končni rezultat velikega medletnega nihanja cen. Slednji pa je le »slučajen«; v I. 2007 je bilo namreč tudi opaziti precej visoko zanimanje za nepremičnine, ki so v bližini tedaj še nastajajočega avtocestnega kraka od Ljubljane do Jesenic. Tako je zanimivo, da je bila lani

povprečna cena stanovanja v Radovljici (okoli 1.900 EUR/ m<sup>2</sup>) že višja od tiste v Kranju (1.750 EUR/ m<sup>2</sup>). Tudi v Jesenicah, še vedno zelo degradiranem območju zaradi okoljskega vpliva železarne, cene stanovanj relativno hitro naraščajo: povprečna cena se povzpela s 1.300 (v l. 2006) na 1.450 EUR/ m<sup>2</sup> (v l. 2007). Cene stanovanj so se v l. 2007, glede na l. 2006, povečale tudi na slovenski Obali; v povprečju 12 %, v Kopru pa celo 17 %. Povečala se je ponudba stanovanj, vendar večinoma na elitnih lokacijah; tam se dosežajo cene tudi nad 6.000 EUR/m<sup>2</sup>. Na območju obalnih občin se je zaradi novih prostorskih planov in velikega povpraševanja intenzivnost gradnje še dodatno povečala (GURS, 2008, str. 12).

**Slika 8: Povprečne letne cene stanovanj za m<sup>2</sup> za l. 2007**



Vir: GURS, 2008

Za glavno mesto je l. 2007 v primerjavi z nekaterimi drugimi mesti izrazito značilno, da so l. 2006 povprečne cene stanovanj zmerno naraščale vse do zadnjega četrtletja, ko se je trend obrnil. To bi lahko bila posledica resnejšega premika v razmerju stanovanjske ponudbe in povpraševanja, ter napoved nadaljnjega umirjanja rasti oziroma stagnacije povprečnih cen

stanovanj v prestolnici. Ponudba novih stanovanj se je v l. 2007 povečevala ob dejstvu, da so se ob tedaj aktualni kupni moči prebivalstva zgornji nivoji cen že približali meji ekonomske vzdržnosti. Cene kvadratnega metra novih stanovanj na elitnih lokacijah so že l. 2006 presegle 6.000 EUR; povprečna cena manjših stanovanj (do 40 m<sup>2</sup>), ki so na kvadratni meter tudi najdražja, in so za 20 % prekašala povprečno velika stanovanja (od 40 do 70 m<sup>2</sup>), je na letnem nivoju l. 2007 padla za 6 %. Pričakovati je tudi nadaljevanje trenda izrazitega povečevanja razlik med cenami stanovanj, ki se razlikujejo predvsem glede na ugodnost mikrolokacije, pa tudi glede kakovosti gradnje, starosti in vzdrževanosti. Največjo rast povprečne cene stanovanja v l. 2007 je bilo izmed slovenskih mest zaslediti v Celju (26 %). S tem se je nadaljeval trend visoke rasti cen nepremičnin, ki se je začel z gradbeno ekspanzijo že v letu 2006 in je rezultat pospešenega gospodarskega razvoja Celja kot regionalnega središča Savinjske regije. Visoko rast povprečne cene, kljub zadostni ponudbi novih stanovanj, gre pripisati predvsem tržni prilagoditvi (povišanju) cen starejših stanovanj, ki so bila v preteklosti v primerjavi z novogradnjami močno podcenjena. V Mariboru je bil preteklo leto povprečni nivo cen popolnoma enak kot v Celju (1.300 EUR/m<sup>2</sup>). S to razliko, da se je rast cen v Mariboru v primerjavi z letom 2006 opazno umirila. Razlog je iskati predvsem v tem, da okoliške občine spreminjajo prostorske akte tako, da v širši okolici mesta rastejo nova spalna naselja. Cene novogradenj so precej nižje kot v mestni občini Maribor, zato se mnogo kupcev raje odloči za nakup novega stanovanja v okolici, kot pa za nakup starejšega v Mariboru. Novo mesto sodi med mesta z najvišjo letno rastjo cene stanovanjskega metra v zadnjem letu (18 %). Relativno veliko število delovnih mest, kakovost bivanja in bližina Ljubljane, ki bo z dokončanjem avtoceste postala še bolj izrazita, ter relativno nizka raven cen, dosežena v letu 2006, so pomembno vplivali na povečanje povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah (GURS, 2008, str. 12-13).

#### **6.4 Analiza trga, ponudbe in povpraševanja po stanovanjih v l. 2008**

Leta 2008 je tudi slovenski nepremičninski trg zaznamovala prihajajoča svetovna finančna in gospodarska kriza, vendar pa Slovenija kljub temu ostaja država, ki je l. 2007 zaključila z gospodarsko rastjo in je tudi ena izmed držav, ki ob zaključku leta niso imele recesije. Tudi rast na trgu nepremičnin je konec l. 2007 ostala blizu pozitivne ničle (GURS, 2009, str. 3).

Povsem drugo sliko pa kaže l. 2008. V tem letu je bilo na slovenskem nepremičninskem trgu najprej zaznati drastičen upad prometa z nepremičninami. Ta se je stopnjeval do te mere, da je tržna aktivnost padla na raven l. 2003, torej pred obdobjem kontinuirane visoke letne rasti povprečnih cen nepremičnin. Šele v drugi polovici leta 2008 so začele povprečne realizirane cene stanovanjskih nepremičnin na vseh pomembnejših urbanih območjih padati. Že v prvem polletju 2008 je postalo tudi jasno, da je na našem nepremičninskem trgu prišlo do bistvene spremembe v razmerju med ponudbo in povpraševanjem in do spremembe tržnih pričakovanj tržnih subjektov, predvsem na strani povpraševanja. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se je naenkrat začelo močno zmanjševati. (GURS, 2009, str. 4)

Izrazit padec števila realiziranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami v preteklem letu je bil najbolj očiten znak recesije na slovenskem nepremičninskem trgu. Glede na zadnje podatke o odmeri davka na promet nepremičnin za leto 2008 ocenjujemo, da je v primerjavi z l. 2007 dejanski promet s stanovanji upadel za več kot tretjino, z družinskimi hišami pa celo za več kot polovico. Cene stanovanjskih nepremičnin so začele stagnirati že v letu 2007, cene poslovnih nepremičnin pa so takrat že začele padati.

**Preglednica 9: Povprečne letne cene stanovanj v večjih slovenskih mestih (podatki za l. 2008)**

STATISTIČNA REGIJA	število transakcij	cena (EUR/m <sup>2</sup> )	indeks rasti glede na 2007
Osrednjeslovenska (Ljubljana)	1233	2749	103
Obalno-kraška (Koper)	76	2639	114
Goriška (Nova Gorica)	103	2050	124
Gorenjska (Kranj)	176	1903	109
Jugovzhodna Slovenija (Novo mesto)	92	1668	113
Savinjska (Celje)	274	1413	110
Podravska (Maribor)	485	1369	108
Pomurska (Murska Sobota)	74	1104	115

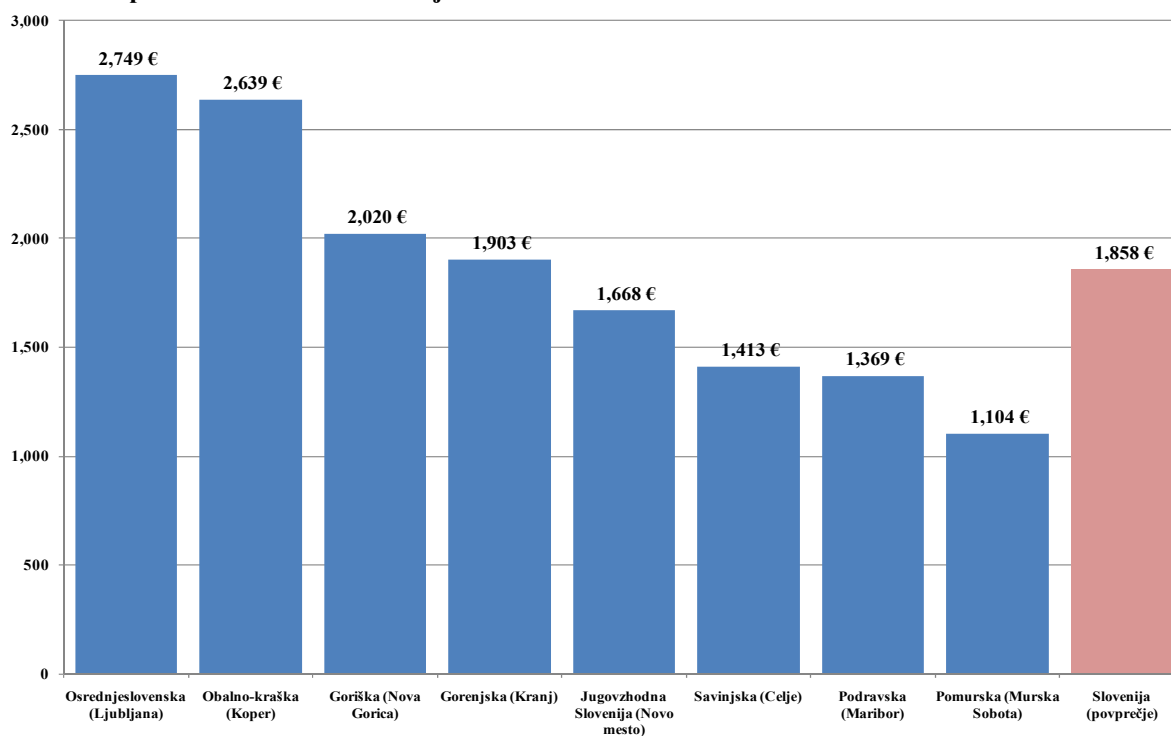
Vir: GURS, 2009

Medtem so na trgu rabljenih nepremičnin našle kupce le dobro vzdrževane nepremičnine na boljših lokacijah, ostale pa kljub zniževanju cen le redko. Tistih nekaj poslov, ki so bili vendarle sklenjeni, je bilo sklenjenih po relativno visokih cenah, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin statistično še naprej naraščale. V drugi polovici leta pa so tudi investitorji zaradi kreditnega krča bank in nezmožnosti reprogramiranja kreditov za financiranje že dokončanih nepremičninskih projektov vendarle začeli zniževati cene. Po

precej nižanih cenah so bile realizirane tudi nekatere prodaje dalj časa neprodanih rabljenih nepremičnin, cene pa so začele tudi statistično padati.

Najdražje mesto tudi v l. 2008 pripada Ljubljani, kjer je povprečna cena stanovanja ob koncu leta znašala okoli 2.700 EUR/m<sup>2</sup>. V primerjavi z letom 2007 je zrasla za dobra 2 %, pri čemer velja poudariti, da je povprečna cena v drugi polovici l. 2008 padla za 5 %. L. 2008 je bila povečana tudi ponudba novozgrajenih stanovanj in stanovanj v izgradnji, v največji meri zasluga gradbene ekspanzije iz l. 2007. Glede na nove (krizne) razmere, se začnejo izrazito pojavljati problemi neprodanih stanovanj. V l. 2008 kakšnega bistvenega nižanja cen novih stanovanj na prostem trgu še ni bilo opaziti; bistveno povečala pa se je razlika med povprečno ceno m<sup>2</sup> novih in rabljenih stanovanj. Po zadnjih ocenah je povprečna cena novih stanovanj za 20 % višja od povprečne cene stanovanj, medtem ko je bila še leta 2006 ta razlika največ 10 %. Dejansko je tudi prišlo do še močnejše diferenciacije cen rabljenih stanovanj, predvsem glede na starost in del mesta, oziroma sosesko, v kateri se stanovanje nahaja. (GURS, 2009, str. 12-13)

Slika 9: Povprečne letne cene stanovanj za m<sup>2</sup> za l. 2008



Vir: GURS, 2009

Če gledamo regionalno, obalna stanovanja predstavljajo najvišji nivo cen. Pogostoma gre za počitniška stanovanja in apartmaje s povprečno realizirano ceno okoli 3.300 EUR/m<sup>2</sup>, medtem ko povprečne ponudbene cene novogradenj presegajo 5.000 EUR/m<sup>2</sup> ob relativno skromni ponudbi in prometu. Vpliv obale se odraža tudi na cenah stanovanj v Kopru, ki so takoj za Ljubljano. V drugem kvartalu 2008 je povprečna cena celo za malenkost presegla ljubljansko, kar pa je bila ob majhnem številu evidentiranih transakcij (le 19) bolj posledica zajete strukture kupoprodaj (pretežno novogradnje). Ob koncu leta je povprečna cena stanovanja znašala 2.550 EUR/m<sup>2</sup>. Veliko priobalnih nepremičnin je l. 2008 ostalo neprodanih, saj je bilo vedno bolj čutiti krizo in močan padec prometa tudi na področju nepremičnin za počitniške in turistične namene. V l. 2008 se je sprostil tudi hrvaški trg nepremičnin. Šele skozi daljše obdobje se bodo pokazali učinki in zelo zanimivo bo tudi videti, ali se bo trg stanovanjskih nepremičnin na slovenski obali odzval na hrvaško sprostitev nakupa nepremičnin za tujce. Glede na trenutne odnose med državama je sicer malo verjetno, da bi hrvaške nepremičnine vsaj srednjeročno predstavljale resnejšo konkurenco našim na Obali. (GURS, 2009, str. 14-16)

Zelo zanimiv in za investitorje manj gotov je v l. 2008 je postal nepremičninski trg v Novi Gorici. To je bilo tudi eno izmed redkih območij, kjer število sklenjenih transakcij v primerjavi z l. 2007 ni bistveno padlo. Stanovanj v Novi Gorici namreč kronično primanjkuje. Kljub visokim cenam novozgrajenih stanovanj se ta še vedno vsa prodajo, čeprav morda ne tako hitro, kot bi si investitorji želeli. Znano je tudi, da predvsem mlade družine iz Nove Gorice kupujejo stanovanja čez mejo, v sosednji Gorici. Cene starega stanovanja se tam gibljejo od 1.000–1.400 EUR/m<sup>2</sup>, novega pa od 1.500–1.800 EUR/m<sup>2</sup>. Mlada družina poleg davčnih ugodnosti dobi še nepovratna sredstva v višini 15.000–25.000 EUR v zameno za prijavo stalnega bivališča na naslovu kupljenega stanovanja. Po nekaterih ocenah si novi dom v Italiji poišče okoli 100 družin letno. Nova Gorica tudi ne premore študentskih domov, zato je iskanje nastanitvenih kapacitet zelo pestro. Univerza v Novi Gorici je zagotovila le nekaj deset sob, nekaj študentov pa je dobilo sobe v dijaških domovih. Skupno je tako nastanjenih 150 študentov, kar pa je občutno premalo. V Novi Gorici se sicer predvideva gradnja študentskega doma s 180 posteljami, ki bo stal ob dijaškem domu.

Ostale regije in mesta so manj opazna: v vseh so zabeležili rast cen glede na predhodno leto in v intervalu od 3 % (Ljubljana) do 15 % (Murska Sobota).

V Novem mestu se je cena m<sup>2</sup> stanovanja v l. 2008 tako kot preostalim mestom povečala, a v tem primeru za 13 %. Sicer pa za Novo mesto in celotno območje Dolenjske velja, da so se pravi znaki gospodarske krize pokazali šele čisto ob koncu leta 2008. Zaradi odvisnosti regije od treh velikih delodajalcev (Krka, Revoz, Adria Mobil) se bodo verjetno pokazali s pravo močjo šele v prihodnosti, kar se bo gotovo odrazilo tudi na stanovanjskem trgu.

Glede dinamike transakcij in cen v regiji okoli Murske Sobote velja poudariti, da se razmere (na srednji in dolgi rok) postopoma spreminjajo, kar se odraža tudi na najvišji cenovni rasti glede na l. 2007 in preostala mesta. Cene v Murski Soboti so v povprečju zrasle za 15 %. Verjetno pri tem kaže upoštevati, da je bil v l. 2008 odprt odsek in aktivna avtocestna povezava z Ljubljano preko Maribora, ki odpira prekmurski trg tudi kupcem iz notranjosti Slovenije.

### **6.5 Analiza trga, ponudbe in povpraševanja po stanovanjih v l. 2009**

V letu 2009 se je svet še vedno spopadal z gospodarsko krizo. Protikrizni ukrepi ter državne spodbude bankam in gospodarstvom so proti koncu leta vendarle privedli do nekoliko bolj optimističnih predvidevanj glede okrevanja svetovnega gospodarstva. Po dveletnem krčenju naj bi bila v letu 2010 gospodarska rast v vseh najpomembnejših gospodarstvih spet pozitivna, vendar še daleč od ravni pred krizo. Oživljanje svetovnega gospodarstva je po regijah in posameznih državah zelo različno. Slovenija spada med države, v katerih so šele preteklo leto padle povprečne cene nepremičnin na letni ravni. Glede na obseg realiziranega prometa pa lahko leto 2009 tudi za nepremičninski trg označimo kot izrazito krizno leto. Splošna značilnost l. 2009 je velika presežna ponudba stanovanjskih novogradenj. V medijih se pojavljajo ocene, ki segajo do šestnajst tisoč neprodanih stanovanj. Številka je verjetno pretirana, ne pa povsem neverjetna. Pomeni približno enoinpolletni prirastek novozgrajenih stanovanj v Sloveniji, kar bi pomenilo, da se je od začetka upadanja prometa prodala le približno četrtnina novozgrajenih stanovanj. Ponudniki podatke o številu neprodanih nepremičnin sicer skrbno skrivajo in zanesljivih podatkov o tem v resnici nima nihče. Gotovo

pa je, da jih je samo v Ljubljani več tisoč in da zaloge neprodanih nepremičnin že močno bremenijo investitorje, ki so gradili pretežno s posojili. Kljub temu pa dolgo pričakovane razprodaje novih stanovanj še ni bilo. Nekateri investitorji sicer razne prodajne akcije in popuste ponujajo že od začetka nepremičninske krize, kar je tudi povzročilo padec povprečne prodajne cene novih stanovanj. Investitorji se poskušajo prilagoditi spremenjenim tržnim razmeram z zmanjšanjem naložb v novogradnje in nočejo povečevati ponudbe, dokler se ne rešijo obstoječih zalog. Gradbena dejavnost se je zato v preteklem letu močno znižala. Vrednost gradbenih del za stanovanja je bila decembra 2009 v primerjavi z decembrom 2008 manjša za več kot polovico. Iz izdanih gradbenih dovoljenj izhaja, da je nepremičninskih projektov vedno manj in da je predvideni obseg novozgrajenih površin v primerjavi z letom 2007, ko je bil dosežen vrh gradbenega cikla, močno upadel. Zaradi omenjenih zalog neprodanih novogradenj to velja predvsem za stanovanjske nepremičnine. Poleg zmanjševanja novih naložb je značilno tudi upočasnjevanje že začetih projektov. Dodatni razlog za zmanjšanje gradbene dejavnosti je tudi rast stroškov gradnje, ki smo mu bili priča pri nas. Po podatkih EUROSTAT-a je bila Slovenija še v letu 2005 takoj za Slovaško, Češko, Poljsko, Romunijo in Bolgarijo ena najcenejših držav glede stroškov gradnje nepremičnin. Gradnja v Sloveniji je bila za približno 30 % (v letu 2007 za 26 %) cenejša od evropskega povprečja, kar je pomenilo izredno ugodne razmere za ustvarjanje velikih dobičkov pri gradnji oziroma prodaji nepremičnin. Cena rabljenega stanovanja je bila na ravni države v povprečju realno manjša za več kot 7 %, nova stanovanja pa so se po naši oceni lani pocenila za skoraj 10 %. Po preračunu indeksov cen novozgrajenih stanovanj, ki jih izračunava statistični urad (SURS) in ki poleg naših podatkov uporablja tudi podatke o prodajah novogradenj, ki jih za statistične namene dajejo večji investitorji, so cene novogradenj v preteklem letu realno padle celo za 18 %. (GURS, 2010, str. 5- 6)

Gledano bolj podrobno: povprečna cena rabljenih stanovanj je od polovice leta 2008 dalje padala pet četrtletij zapored in ponovno zrasla šele v zadnjem četrtletju 2009. Povprečna cena novih stanovanj je začela padati četrtletje kasneje kot cena rabljenih, po štirih zaporednih padcih pa prav tako zrasla v zadnjem četrtletju preteklega leta. Po izračunih SURS-a je bila nominalno za 17 % nižja kot v tretjem četrtletju 2008. Tudi po oceni spletnega portala SLONEP, ki temelji na analizah oglaševanih cen nepremičnin, so cene stanovanj v preteklem letu padle. Po njihovih podatkih je bila na primer v Ljubljani povprečna oglaševana cena



trisosnega stanovanja, z upoštevanjem inflacije v l. 2009 in v primerjavi z l. 2008, manjša za 4 %, v okolici Ljubljane pa kar za 14 % (GURS, 2010, str. 10).

**Preglednica 10: Povprečne letne cene stanovanj v večjih slovenskih mestih (podatki za l. 2009)**

<b>STATISTIČNA REGIJA</b>	<b>število transakcij</b>	<b>cena (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>indeks rasti glede na 2008</b>
Osrednjeslovenska (Ljubljana)	995	2440	89
Obalno-kraška (Koper)	121	2570	97
Goriška (Nova Gorica)	71	1930	94
Gorenjska (Kranj)	140	1735	91
Jugovzhodna Slovenija (Novo mesto)	93	1508	90
Savinjska (Celje)	223	1248	88
Podravska (Maribor)	425	1248	91
Pomurska (Murska Sobota)	44	1075	97

Vir: GURS, 2010

Na ravni države se je v letu 2009 evidentiralo približno 5.600 prodaj stanovanj, kar je bilo 17 % manj kot v letu 2008 in 49 % manj kot v letu 2007. Povprečna prodajna cena rabljenega stanovanja v l. 2009 je bila 1.700 EUR/m<sup>2</sup>, kar kaže, da je bila v primerjavi z letom 2008 nižja za 9 %. V drugem polletju leta 2009 je bila kot običajno na račun obalnih letovišč najvišja povprečna cena rabljenega stanovanja v obalnem cenovnem območju. Znašala je 2.590 EUR/m<sup>2</sup> in bila za 6,2 % nižja kot v prvem polletju (2.670 EUR/m<sup>2</sup>). Cene so bile izraziteje nad povprečjem države (1.700 EUR/m<sup>2</sup>) le še v ljubljanskem, osrednjeslovenskem in goriškem cenovnem območju.

V glavnem mestu se je promet z rabljenimi stanovanji v primerjavi z letom 2007 skoraj prepolovil. V prvi polovici lanskega leta je bil promet na ljubljanskem stanovanjskem trgu izredno majhen, v drugi polovici pa je začel strmo naraščati. Cena na m<sup>2</sup> zadnjem četrtletju v primerjavi z drugim, ko je bila najnižja (2.350 EUR/m<sup>2</sup>), zrasla za 4,7 %. V primerjavi z zadnjim četrtletjem leta 2008 je bila še vedno za 6,8 % nižja.

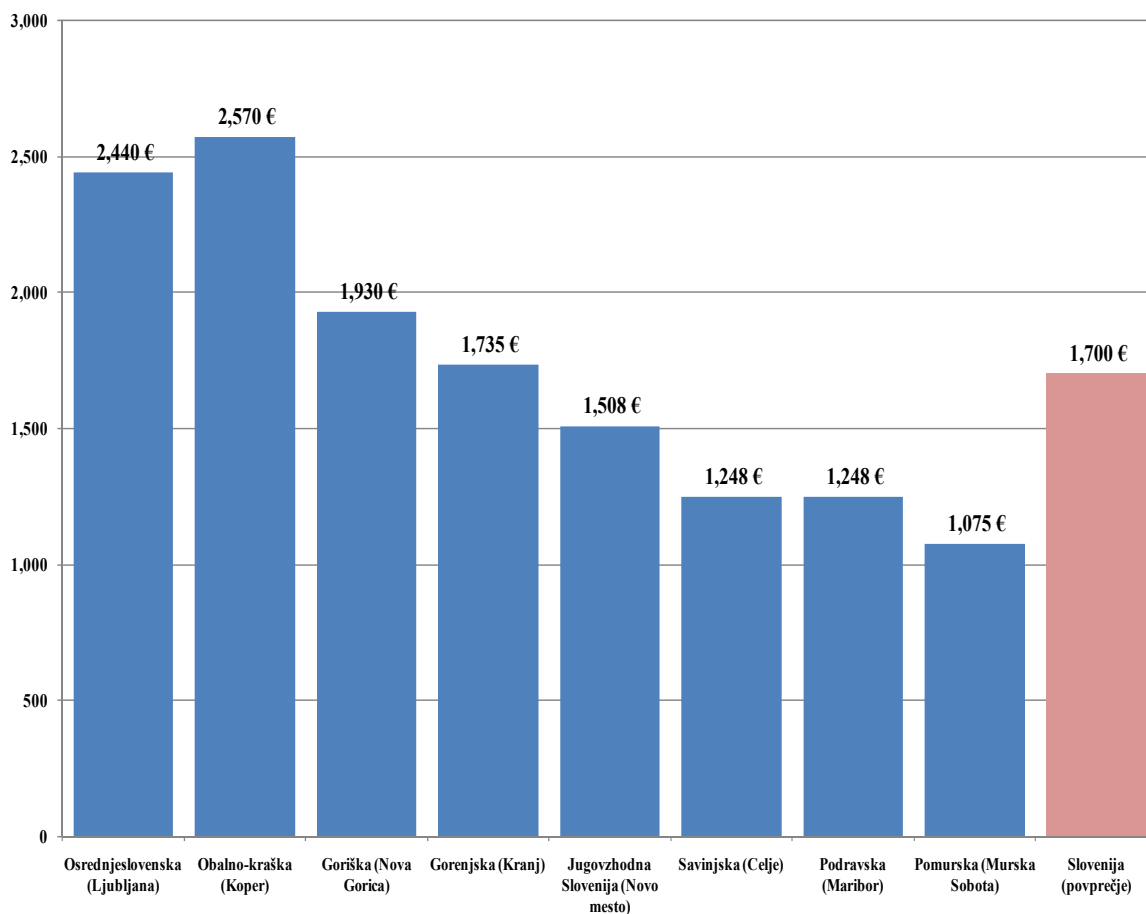
Primerjava oglaševanih in realiziranih pogodbenih cen stanovanj za Ljubljano, kjer je edino na razpolago relativno dovolj oglaševane ponudbe in evidentiranih prodaj, kaže, da se je razkorak med oglaševanimi in pogodbenimi cenami od začetka krize povečeval in bil največji v drugem četrtletju 2009, ko je bil promet na trgu najmanjši in so bile realizirane pogodbene

cene najnižje. To potrjuje pravilo, da so prodajalci v kriznih časih pripravljene spuščati svoje ponudbene cene in da je takrat za kupce pravi čas za pogajanja.

Na obalnem območju je bilo v prvem polletju prometa z nepremičninami komaj za vzorec, v drugem polletju pa se je precej izboljšal, kljub temu da pričakovanega znižanja cen ni bilo in ostaja veliko novogradenj neprodanih. Zemljišča za gradnjo so na Obali med investitorji še vedno iskana, vendar tudi oni niso pripravljene plačati vsake cene. Občina Koper je na licitaciji dvakrat skušala prodati večje parcele v zaledju Kopra in Ankarana, vendar je bila cena 140 evrov na m<sup>2</sup> očitno previsoka.

Nepremičninski trg na Krasu in na Notranjskem je zaznamovala povečana ponudba novozgrajenih stanovanjskih enot v krajih kot so Kozina, Hrpelje, Divača, Postojna in Logatec, za katere so investitorji v preteklosti ocenili, da bodo zaradi dobrih cestnih povezav in relativne bližine na eni strani Kopra in na drugi Ljubljane, zanimivi za kupce.

Slika 10: Povprečne letne cene stanovanj za m<sup>2</sup> za l. 2009



Vir: GURS, 2010

Na Goriškem se je nepremičninski trg gibal v skladu s poslabševanjem stanja lokalnega gospodarstva in socialnega položaja ljudi. Dejavnost trga je bila na splošno majhna, cene so padale. Celo v Novi Gorici, za katero je bilo v preteklih letih značilno veliko presežno povpraševanje, so se cene stanovanj zniževale, na trgu pa je vladalo zatišje. Zanimivo je, da je imela kriza tudi v italijanski Gorici, ki je bila od našega vstopa v EU konkurenčen trg, povsem enake posledice na promet in cene kot na slovenski strani.

Dogajanje na gorenjskem nepremičninskem trgu je bilo podobno, kot je bilo značilno za celotno državo. Ponudba novozgrajenih stanovanj in hiš, pa tudi poslovnih prostorov, je bila velika in je presegala povpraševanje. Realizirane cene nepremičnin so v povprečju padle, povpraševanje pa se je v drugi polovici leta precej povečalo.

Osrednja Slovenija je bila tudi lani največje gradbišče v državi. Neprodanim novogradnjam iz preteklih let so se pridružile še nove, saj je bil nepremičninski trg v prvi polovici leta skoraj povsem mrtev. Napovedani začetek gradnje nekaterih večjih poslovno stanovanjskih kompleksov in stolpnic se je zaradi krize premaknil v prihodnost, dokončanje že začelih projektov pa se je zavleklo. V glavnem mestu sicer poteka cela vrsta občinskih projektov, ki bodo v veliki meri vplivali na podobo Ljubljane in tudi na nepremičninski trg.

Za območja Dolenjske, Bele krajine in Posavja velja skupna ugotovitev, da je bila tu v preteklem letu presežna ponudba stanovanjskih nepremičnin glede na majhno povpraševanje. Zato je bil promet na trgu skromen. Na območju Štajerske, Zasavja in Koroške v preteklem letu ni bilo zaznati pomembnejšega dogajanja, ki bi razen splošne gospodarske krize vplivalo na nepremičninski trg.

V Mariboru in Celju so cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v povprečju padale. Lansko dogajanje v severovzhodni Sloveniji je zaznamoval nizek promet vseh vrst nepremičnin, vključno z zemljišči za gradnjo. V primerjavi z drugimi območji v državi se promet, razen hiš, ni bistveno povečal niti proti koncu leta.

## 6.6 Analiza stanovanjskega trga po slovenskih regijah v letih 2007-2009

Kot smo že uvodoma ugotovili, so slovenske regije precej raznolike. In prav takšen je tudi stanovanjski trg. Kot kaže spodnja preglednica, je temu primerno obsežen tudi razpon med najnižjo in najvišjo doseženo ceno: tako znotraj regije kot tudi v primerjavi z ostalimi regijami.

**Preglednica 11: Najvišje, najnižje in povprečne vrednosti cene kvadratnega metra stanovanja ter povprečno število transakcij na občino**

STATISTIČNA REGIJA	Cena (v EUR / m <sup>2</sup> )			Transakcij
	min	max	povprečna	
Pomurska	278	2722	733	25
Podravska	258	2500	863	90
Koroška	224	1346	739	44
Savinjska	337	2223	998	82
Zasavska	482	1271	920	156
Spodnje posavska	600	1481	1002	67
Jugovzhodna Slovenija	298	2383	1080	41
Osrednjeslovenska	415	3343	1978	227
Gorenjska	765	4665	1760	104
Notranjsko-kraška	559	2353	1016	57
Goriška	428	2759	1347	49
Obalno-kraška	533	3735	2026	171
<b>SLOVENIJA (skupaj)</b>	224	4665	1204	93

Vir: GURS

Stolpec »min« kaže na najnižjo ceno, ki je bila v obdobju 2007-2009 dosežena v navedeni regiji, stolpec »max« pa na najvišjo ceno. Povprečna cena je izračunana kot utežena, na podlagi števila sklenjenih poslov (transkacij) v posamezni občini (191 občin<sup>4</sup>) in v posameznem obdobju po formuli

$$\bar{p} = \sum_{i=1}^{195} \frac{n_i}{n_{tot}} * p_i$$

pri čemer so

<sup>4</sup> Po dostopnih podatkih iz GURS oziroma ETN.

$n_i$  – število transakcij v obdobju po posamezni občini regije

$n_{tot}$  – skupno število transakcij v regiji

$p_i$  – povprečna cena  $m^2$  stanovanja v občini v posameznem obdobju

Stolpec »transkacij« se nanaša na povprečno število transakcij v eni občini posamezne regije znotraj enega preučevanega kvartala. To pomeni, da je Pomurski regiji sklenjenih v povprečju 25 transakcij na občino znotraj enega preučevanega kvartala, medtem ko v osrednjeslovenski regiji skoraj desetkrat več oziroma 240. Najnižjo ceno so v obdobju 2007-2009 dosegli na Koroškem, kjer je znašala cena  $m^2$  stanovanja 224 EUR, najvišjo ceno pa na Gorenjskem; tam je cena kvadratnega metra stanovanja znašala 4665 EUR.

**Preglednica 12: Število sklenjenih kupoprodajnih poslov po posamezni regiji in časovnem obdobju**

STATISTIČNA REGIJA	2007_1	2007_2	2007_3	2007_4	2008_1	2008_2	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4
Pomurska	51	36	56	49	39	46	38	38	24	19	24	34
Podravska	259	277	331	349	288	184	182	124	107	104	189	235
Koroška	32	54	57	57	57	30	33	37	21	19	43	32
Savinjska	170	200	329	217	207	163	154	120	123	113	128	173
Zasavska	41	41	34	24	43	16	36	26	12	40	43	43
Spodnjeposavska	22	14	23	23	31	13	10	14	11	13	30	21
Jugovzhodna Slovenija	49	63	89	59	68	37	47	36	40	39	44	61
Osrednjeslovenska	471	598	485	485	585	454	347	289	229	234	323	514
Gorenjska	142	183	184	196	192	129	128	80	101	92	79	115
Notranjsko-kraška	23	29	26	31	30	19	17	21	15	17	20	42
Goriška	42	60	57	47	59	46	32	37	18	25	31	73
Obalno-kraška	90	81	110	119	93	64	94	64	57	63	82	99
SLOVENIJA (skupaj)	1392	1636	1781	1656	1692	1201	1118	886	758	778	1036	1442

Vir: GURS

V obdobju 2007-2009 se je največ poslov na nacionalni ravni (regijski podatki) sklenilo v tretjem kvartalu l. 2007 (1781), najmanj pa v prvem in drugem kvartalu l. 2009 (758 in 778).

**Preglednica 13: Povprečna cena m<sup>2</sup> stanovanja po posamezni regiji v obdobju 2007-2009**

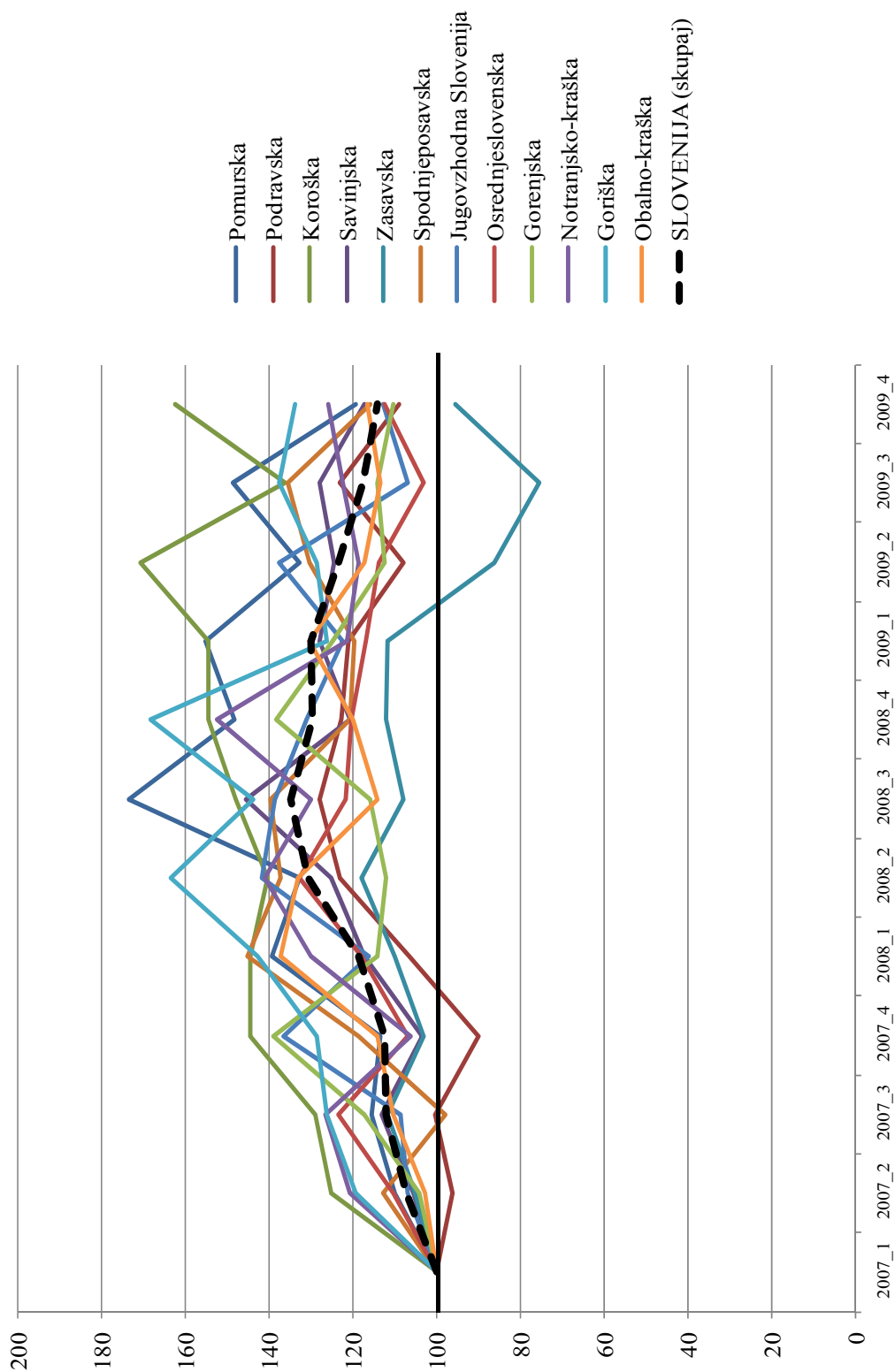
STATISTIČNA REGIJA	2007_1	2007_2	2007_3	2007_4	2008_1	2008_2	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4
Pomurska	617	680	714	700	861	820	1071	916	957	820	919	737
Podravska	871	840	875	786	929	1074	1115	1072	1054	941	1074	952
Koroška	540	676	697	781	781	758	799	835	834	923	736	878
Savinjska	903	954	1023	935	1059	1131	1313	1090	1156	1123	1155	1060
Zasavska	922	971	1030	950	1015	1088	995	1034	1031	796	696	882
Spodnjeposavska	797	898	780	946	1157	1094	1112	963	955	1039	1080	923
Jugovzhodna Slovenija	951	1018	1036	1299	1107	1350	1319	1249	1166	1311	1018	1075
Osrednjeslovenska	1770	1956	2184	1894	2087	2352	2156	2134	2069	2015	1829	1992
Gorenjska	1617	1686	1895	2248	1846	1815	1872	2238	2022	1819	1845	1788
Notranjsko-kraška	878	1061	1114	932	1142	1239	1141	1340	1066	1044	1077	1107
Goriška	1036	1237	1309	1334	1481	1694	1490	1743	1308	1332	1426	1387
Obalno-kraška	1871	1922	2065	2136	2570	2493	2136	2249	2441	2198	2126	2181
SLOVENIJA (skupaj)	1110	1190	1243	1248	1319	1452	1497	1440	1444	1370	1305	1266

Vir: GURS

Kot kaže zgornja preglednica, so bile najnižje povprečne cene kvadratnega metra stanovanja dosežene v začetku l. 2007 (rdeča polja) razen v primeru Zasavja. Ta regija je svojo najnižjo ceno dosegla v tretjem kvartalu l. 2009 in je za 25 % nižja kot povprečna cena v l. 2007. Najvišji vzpon cen se je zgodil v l. 2008. Povprečna cena kvadratnega metra stanovanja je dosegla najvišjo vrednost (zelena polja) v skoraj vseh regijah razen na Gorenjskem (zadnji kvartal 2007) ter v Podravju, Koroški (prva polovica l. 2009). Obalno-kraška regija je dosegla najvišjo povprečno ceno kvadratnega metra stanovanja v začetku l. 2008.

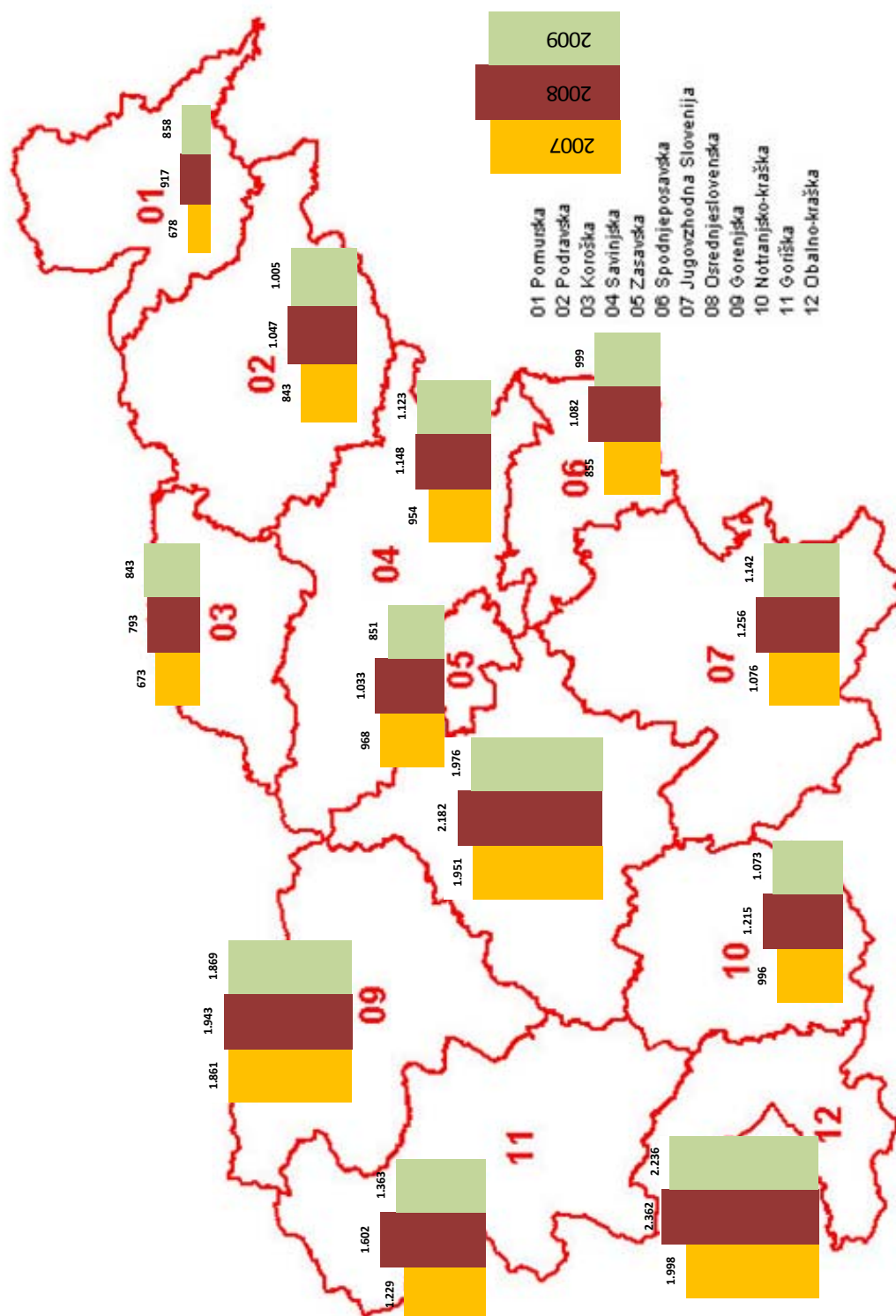
Glede na spodnjo sliko 10 se je največji padec cen glede na izhodišče zgodil Zasavski regiji. Le-ta je občutila najnižjo vrednost daleč po tem, ko so ostale regije že dosegale vrhove, zato je porast cen glede na izhodišče tudi najnižje (2 %). Najviše rasti cen v povprečju sta dosegli Pomurska in Goriška regija (obe po 36 %). V l. 2009 je zelo visoko rast povprečnih cen m<sup>2</sup> stanovanja doživela Koroška (71 % glede na prvi kvartal l. 2007), ki je tudi »zmagovalka«  
glede na izhodišče. V obdobju 2007-2010 so se na Koroškem v povprečju cene kvadratnega metra stanovanj povišale za 43 %.

Slika 11: Indeks rasti povprečne cene kv. metra stanovanja po slovenskih statističnih regijah





Slika 12: Kartogram: premiki povprečnih cen kv. metra stanovanja od prvega kvartala 2007 do četrtega kvartala 2009



Preglednica 14: Povprečni geometrični indeksi rasti povprečnih cen kvadratnega metra stanovanja z izhodiščem v prvem kvartalu l. 2007

STATISTIČNA REGIJA	Povprečni indeks rasti
Pomurska	96,7
Podravska	99,2
Koroška	100,0
Savinjska	100,1
Zasavska	100,4
Spodnjeposavska	99,6
Jugovzhodna Slovenija	101,8
Osrednjeslovenska	100,7
Gorenjska	98,3
Notranjsko-kraška	105,1
Goriška	104,7
Obalno-kraška	100,8
SLOVENIJA (skupaj)	100,3

Vir: GURS

Preglednica 15: Deleži, ki jih posamezna mesta dosegajo po številu opravljenih transakcij na slovenskem stanovanjskem trgu glede na statistično regijo<sup>5</sup> in glede na celoten slovenski trg v obdobju 2007-2009

MESTO	znotraj regije	na državni ravni
Murska Sobota	48%	1%
Maribor	72%	12%
Slovenj Gradec	30%	1%
Celje	41%	6%
Trbovlje	54%	1%
Kriško	42%	1%
Novo mesto	45%	2%
Ljubljana	73%	25%
Kranj	38%	4%
Postojna	57%	1%
Nova Gorica	41%	1%
Koper	44%	30%
SKUPAJ		100%

Vir: GURS

Kot kaže preglednica 15, sta največ regionalnega prometa s stanovanji ustvarila Ljubljana (76 % znotraj osrednjaslovenske regije) ter Maribor (72 % znotraj podravske regije). V zgornji preglednici navedena mesta bi lahko poimenovali tudi epicentre stanovanjskih trgov, saj

<sup>5</sup> Vrednost stolpca »znotraj regije« se nanaša na delež, ki ga posamezno mesto doseže v pripadajoči regiji; tako npr. mesto Murska Sobota dosega 48% števila vseh opravljenih transakcij regije Prekmurje, medtem ko Slovenj Gradec 30% Koroške regije.

ustvarjajo bistven regionalni in nacionalni nepremičninski promet. Samo Ljubljana in Maribor pokrijeta več kot tretjino vseh transakcij s stanovanji na nepremičninskem trgu v obdobju 2007-2009.

## 7 ZAKLJUČEK

Nepremičninski trg v Sloveniji se razvija od začetka 90-ih let 20. stoletja. Poudarek je nekako od leta 2003, ko je bila zabeležena nenehna rast cen na nepremičninskem trgu vse do cenovnega viška sredi leta 2008. Po tem obdobju je bil zaznan vpliv gospodarske krize v svetu, katero pa je Slovenija občutila v letu 2009 in je tako bila uvrščena med države, ki so občutile najhujše posledice gospodarsko finančne krize ravno v tem obdobju. V začetku leta 2010 (v prvih dveh četrletjih) pa je na nekaterih nepremičninskih podtrgih že bila zaznana porast prometa z nepremičninami oz. se je začelo kazati okrevanje nepremičninskega trga.

Za slovenski trg nepremičnin je bilo v letu 2007 značilno, da so cene stanovanj na nivoju države v povprečju stagnirale, kar je bila predvsem posledica umirjanja cen v največjih slovenskih mestih. Na stanovanjskem nepremičninskem trgu, ki je največji in najbolj razvit trg nepremičnin v Sloveniji, in je bil od konca prejšnjega stoletja naprej izrazito v znamenju presežne ponudbe in prenapihnenih cen, so se v letu 2007 začeli kazati prvi znaki sprememb v razmerju med ponudbo in povpraševanjem. Splošnim trendom na stanovanjskem trgu običajno z določenim zamikom sledijo tudi trendi na ostalih nepremičninskih trgih. Stanje ponudbe na trgu nepremičnin v l. 2007 se glede na l. 2006 ni veliko spremenilo. Ponudba stanovanj v urbanih središčih se kljub rahlemu povečanju števila novozgrajenih stanovanj v povprečju ni bistveno povečala. Vzroke gre iskati v tem, da v pogojih stalnega naraščanja cen nepremičnine predstavljajo tudi dobro finančno naložbo. Zaradi pozitivnih pričakovanj lastnikov nepremičnin glede nadaljnje rasti cen in v veliki meri tudi zaradi neustreznosti sedanje obdavčitve nepremičnin, se določen fond nepremičnin ne pojavi na trgu oziroma ostajajo neprodane, ker jih potencialni prodajalci ponujajo po cenah, ki jih niso pripravljene spustiti, ne glede na obseg realnega, plačilno sposobnega povpraševanja. Že v 2007 oblikovana napoved, da se bo skoraj gotovo nadaljeval tudi proces diferenciacije cen stanovanjskih nepremičnin glede na atraktivnost mikrolokacije, kakovost infrastrukture in okolja ter glede na kakovost same nepremičnine, se je potrdila. Če so kakovost gradnje, starost in vzdrževanost stanovanja pred 10 leti le zanemarljivo vplivale na ceno nepremičnine na določenem lokalnem trgu, postaja danes kakovost nepremičnine in kakovost bivanja vedno pomembnejši dejavnik cene. Omeniti velja, da kar polovica vseh posojil, ki jih najame prebivalstvo Slovenije, odpade na posojila za stanovanja, zato lahko višje obrestne mere za

posojila na evropskih trgih vplivajo tudi na višje obrestne mere v Sloveniji. To pa vodi banke k večjemu tveganju posojanja sredstev in povečevanju obresti. Ob prihodu finančne krize se je zadolževanje gospodinjstev proti koncu leta 2008 zmanjševalo. Obrestne mere za posojila so se od oktobra 2008 zniževale, a so se po drugi strani povečevali pribitki bank na referenčne obrestne mere. Dražja posojila s povečano premijo za zavarovanje posojila in grožnja brezposelnosti v Sloveniji ljudem otežujeta dostop do stanovanj. Dostopnost hipotekarnih posojil se je prav na račun počenega hipotekarnega balona v ZDA zelo zmanjšala, ker so poslovne banke zaostriale pogoje odobravanja posojil, cene hipotekarnih posojil pa so se povečale zaradi višje obrestne mere. Povpraševanje po nepremičninah se je v Sloveniji zmanjšalo, zaradi česar se je začelo zmanjševati tudi število novogradenj.

Analiza je pokazala, da na število transakcij na stanovanjskem trgu in torej sklenjene nepremičninske posle vpliva (v povprečju) le gospodarska rast; niti padec cen posojil nima statistično značilnega vpliva. Na število transakcij torej ne vplivajo niti rast prejemkov, bruto domači proizvod, inflacija, cena m<sup>2</sup> stanovanja ali brezposelnost.

Na podlagi v predhodnih poglavjih zapisane in analizirane razpoložljivosti nepremičnin na slovenskih statističnih regijah lahko ugotovimo, da v Sloveniji obstajajo močne medregijske razlike v povprečnih cenah m<sup>2</sup> stanovanja in prometu oz. številu transakcij na slovenskem nepremičninskem trgu in njegovih podtrgih. Splošno največjo doseženo raven cen so dosegle nepremičnine v osrednjeslovenski in v primorski regiji; kjer se le-te gibljejo nad slovenskim povprečjem, splošnemu povprečju cen nepremičnin v Sloveniji se najbolj približajo regijska območja Gorenjske – Kranj, Primorske – Nova Gorica, sledita Maribor in Celje. Medtem ko je v skladu z gospodarsko razvitostjo in številom prebivalstva pričakovati, da je Prekmurska regija tista, v kateri so cene nepremičnin pod slovenskim povprečjem in kjer je tudi zabeležen najnižji promet z nepremičninami. Tako lahko potrdimo tezo, da so na območju Republike Slovenije močno občutne razlike v prometu oz. številu opravljenih transakcij in cenovnih postavkah nepremičnin glede na regijo, v kateri se nepremičnina nahaja.

## VIRI

Bučar, F. 2001. Regionalizacija Slovenije. V Korun, B. (ur.). Razkosanje Slovenije. Velenje, Eurograf: str. 22.

Cimprič, S. 2002. Hipotekarno bančništvo – pogled s strani bank. V: Kožar, A. (ur.). Država, državljani, stanovanja: poslovanje z nepremičninami: zbornik referatov. Portorož, 14. in 15. november 2002. Ljubljana, GZS: str. 52-55.

Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I. in Zakrajšek, P. 2000. Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 128 str.

Čibej, J. A. 2007. Efektivna obrestna mera (EOM).

[http://www.erevir.si/...i/JAC\\_ppo/JAC\\_E-REVIR\\_070116\\_EOM.pdf](http://www.erevir.si/...i/JAC_ppo/JAC_E-REVIR_070116_EOM.pdf) (18.9.2010).

EUROSTAT. 2008. European Economic Statistics. Luxembourg, Office for official publications of the European Communities: 227 str.

Frisch, H. 1990. Theories of inflation (4<sup>th</sup> edition). Cambridge, Cambridge University Press: 264 str.

GURS. 2008. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2007. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 31 str.

GURS. 2009. Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008. Ljubljana, Geodetska uprava Republike Slovenije: 36 str.

Hilbers, P., Hoffmaister, A.W., Banerji, A. in Shi, H. House price development in Europe: A Comparison, Working paper No. 211. Washington, IMF: 56 str.

Jamer, N. 2010. Štiri velike gospodarske krize na Slovenskem. Diplomsko delo. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 27 str.

Larson, M. D. 2007. How Federal Regulators, Lenders, and Wall Street Created America's Housing Crisis. Nine proposals for a Long-Term Recovery. Washington, Weiss Research: 59 str.

Matejčič, K. 2010. Denarja je dovolj, čeprav povpraševanje še raste.  
<http://www.finance.si/> (21.7.2010).

NLB. 2009. Poslovno poročilo za leto 2008. <http://www.nlb.si/lp08/slo/25.html> (15.9.2010).

Oplotnik, T. 2007. Institucionalno okolje in stanovanjske razmere v Evropski uniji. Magistrsko delo. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta: 122 str.

Ring, A. A. in Dasso, J. 1985. Real Estate Principles and Practices. Englewood, Prentice-Hall: 742 str.

Schmitz, A. in Brett, D. 2001. Real estate market analysis. Washington, ULI: 243 str.

SLONEP.net. 2008. Ponudba hipotekarnih kreditov v Sloveniji.  
<http://www.slonep.net/...?lang=&lev0=1&lev1=4&lev2=41&lev3=1436> (12.7.2010).

SLONEP.net. 2010. Analiza cen stanovanj v obdobju 2007 – 2009.  
<http://www.slonep.net/...html?lang=&lev0=1&lev1=2&lev2=41> (18.7.2010).

SURS. 2006. Slovenske regije v številkah 2006. Ljubljana, Statistični urad RS: 56 str.

SURS. 2008. Statistični letopis 2007. Ljubljana, Statistični urad RS: 648 str.

SURS. 2010. Statistični letopis 2009. Ljubljana, Statistični urad RS: 652 str.

Svoljšak, M. 2002. Investiranje v nepremičnine. Diplomsko delo. Ljubljana, Ekonomska fakulteta: 55 str.

Škodič, B. 2009. Vrtiljak ponudbe in povpraševanja se je ustavil.

<http://www.delo.si/> (18.03.2011).

Štiblar, F. 2004. Finančno – globalna kriza. Ljubljana, Ekonomski inštitut Pravne fakultete: 8. str.

Štiblar, F. 2008. Globalna kriza in Slovenija. Gospodarska gibanja 28, 406: str. 6-17.

UMAR. 2007. Tekoča gospodarska gibanja. <http://www.umar.gov.si/> (19.03.2011).