

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 Geodezija,
smer Prostorska informatika

Kandidat:

Tomaž Grilj

Aktivnost nepremičninskega trga v Sloveniji v obdobju 2000 - 2006

Diplomska naloga št.: 773

Mentor:

doc. dr. Anka Lisec

Somentor:

viš. pred. mag. Samo Drobne

Ljubljana, 28. 1. 2009

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani **TOMAŽ GRILJ** izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom:
»AKTIVNOST TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V OBDOBJU 2000–2006«.

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

Ljubljana, 15. 1. 2009

BIBLIOGRAFSKO-DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	004.6:332:659.2:91(043.2)
Avtor:	TOMAŽ GRILJ
Mentor:	doc. dr. Anka Lisec
Somentor:	viš. pred. mag. Samo Drobne
Naslov:	AKTIVNOST TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V OBDOBJU 2000–2006
Obseg in oprema:	110 str., 6 pregl., 46 sl.
Ključne besede:	zemljišče, nepremičnina, trg nepremičnin, baze nepremičnin, nepremičninska zakonodaja, transakcije nepremičnin, aktivnost trga, razvoj trga, Slovenija

Izvleček

V diplomski nalogi obravnavamo trg nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006. Osnovni namen naloge je podati pregled dogajanja na trgu nepremičnin v tem najbolj živahnem obdobju trga nepremičnin po osamosvojitvi leta 1991. Na kratko so predstavljene zakonske osnove in različne baze podatkov, ki zadevajo transakcije nepremičnin v Sloveniji. Podrobneje je predstavljena baza transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije, ki je predstavljala osnovni vir podatkov za analizo aktivnosti trga nepremičnin v Sloveniji. Poudarek diplomske naloge je na pregledu transakcij iz baze DURS po številu in vrstah nepremičnine ter prikazu nekaterih dejavnikov, ki so posredno ali neposredno vplivali na trg nepremičnin. Na osnovi podatkov DURS o transakcijah nepremičnin v obravnavanem obdobju smo preverili predvsem, kako je na razvoj trga nepremičnin vplivalo spreminjanje zakonodaje, in kako je razvoj trga nepremičnin sledil gospodarskemu razvoju. Rezultati raziskave so potrdili domnevo, da je razvoj trga nepremičnin sledil rasti BDP v Sloveniji. Nadalje smo potrdili domnevo, da je na aktivnost slovenskega trga nepremičnin značilno vplivala sprememba zakonodaje v letih 2002 in 2003. Raziskava aktivnosti trga nepremičnin je z namenom preglednejših prikazov rezultatov podprta tudi z uporabo GIS-orodij.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION

UDC: 004.6:332:659.2:91(043.2)
Author: TOMAŽ GRILJ
Supervisor: assist. prof. Anka Lisec, PhD
Co-supervisor: lect. Samo Drobne, MSc
Title: ACTIVITY OF REAL ESTATE MARKET IN SLOVENIA BETWEEN 2000 AND 2006
Notes: 110 p., 6 tab., 46 fig.
Key words: land, real estate, real estate market, real estate database, real estate legislation, real estate transactions, market activity, market development, Slovenia

Abstract

This thesis concerns the real estate market in Slovenia between 2000 and 2006. The primary goal of the thesis is to give an overview of the developments on the real estate market during the most vigorous period of the Slovenian real estate market after the independence in 1991. The legal basis and several databases concerning real estate transactions in Slovenia are shortly represented. The real estate transactions database of the Tax Administration of the Republic of Slovenia, which represented the primary source of data for the analysis of the real estate market activity in Slovenia, is represented in greater detail. The thesis focuses on the overview of transactions from the Tax Administration of the Republic of Slovenia database according to the number and type of real estate as well as on the review of some factors that influenced, either directly or indirectly, the real estate market. Above all, it was examined, based on the Tax Administration of the Republic of Slovenia data about real estate transactions during the period considered, how the development of the real estate market was affected by the amendments of legislation and how the real estate market followed the economic development. The results of the research confirmed that the real estate market development in Slovenia followed the GDP growth. Furthermore, it was confirmed that the amendments of legislation in 2002 and 2003 had a significant impact on the Slovenian real estate market activity. In order to represent the results in a more transparent way, the research of real estate market activity is also supported by GIS tools.

ZAHVALA

Ob koncu študija, ki ga zaključujem s tem diplomskim delom, se želim zahvaliti celotnemu akademskemu zboru, ki je znal narediti študij na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo, Univerze v Ljubljani, zanimiv. Pri njih nisem dobil le znanja, ampak tudi zanimive poglede na življenje in navdušenje nad nenehnim raziskovanjem.

Posebno zahvalo pri izdelavi tega diplomskega dela izrekam mentorjema doc. dr. Anki Lisec in viš. pred. mag. Samu Drobnetu. Iskreno se zahvaljujem za pomoč, strokovne nasvete ter za spodbudo, ki sta jo dajala s svojim navdušenjem.

Ob študiju me je spremljala družina in prijatelji. Vsem se iskreno zahvaljujem za podporo, spodbudo, potrpljenje in pomoč v času mojega študija, zato HVALA.

Tomaž Grilj

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	METODOLOGIJA IN VIRI PODATKOV	4
2.1	Namen diplomske naloge	4
2.2	Metodologija in podatki	5
2.2.1	Viri podatkov	6
2.2.2	Prostorska enota obravnave analize trga nepremičnin	6
2.2.3	Čas obravnave trga nepremičnin	8
2.3	Razlaga nekaterih ključnih pojmov	9
3	ZAKONODAJA NA PODROČJU NEPREMIČNIN	11
3.1	Pregled zakonodaje na področju nepremičnin	11
3.2	Pojem nepremičnine in z njo povezane pravice v Sloveniji	16
3.3	Vrste nepremičnin v slovenski zakonodaji	19
3.3.1	Stavbno zemljišče	20
3.3.2	Kmetijska zemljišča	23
3.3.3	Gradbeni objekti	23
4	ANALIZIRANE EVIDENCE O TRANSAKCIJAH NEPREMIČNIN	24
4.1	Baza DURS	25
4.2	Druge pomembnejše evidence podatkov o transakcijah nepremičnin	28
4.3	Popolnost podatkov	30
4.3.1	Celovitost in kakovost podatkov	30
4.3.2	Popolnost podatkov v evidencah DURS in EPN ter primerjava evidenc za obdobje 2003–2006	31
4.3.3	Popolnost podatkov evidence DURS za obdobje 2000–2006	33

5	AKTIVNOST TRGA NEPREMIČNIN V OBDOBJU 2000–2006	38
5.1	Pregled števila transakcij nepremičnin	38
5.2	Pregled transakcij po vrstah nepremičnin	41
5.3	Pregled transakcij po načinih pridobitve	45
5.4	Vplivi na aktivnost trga nepremičnin	48
5.4.1	Vstop v Evropsko unijo	48
5.4.1.1	Tujci in pridobivanje nepremičnin v Republiki Sloveniji	48
5.4.1.2	Število transakcij nepremičnin s strani tujcev v Sloveniji	52
5.4.2	Iztek prve nacionalne varčevalne sheme	56
5.4.3	Pospešena izgradnja avtocestnega križa	60
5.4.4	Sprememba zakonodaje	63
5.4.5	Socialnoekonomske in makroekonomske razmere	66
6	ANALIZA AKTIVNOSTI TRGA NEPREMIČNIN PO STATISTIČNIH REGIJAH IN OBČINAH V OBDOBJU 2000–2006	73
6.1	Transakcije komunalno opremljenih zemljišč	74
6.2	Transakcije kmetijskih zemljišč	77
6.3	Transakcije komunalno neopremljenih zemljišč	80
6.4	Transakcije funkcionalnih zemljišč	83
6.5	Transakcije poslovnih prostorov	86
6.6	Transakcije stanovanj	88
6.7	Transakcije hiš	90
6.8	Transakcije garaž	92
6.9	Transakcije vikendov	94
6.10	Transakcije objektov z zemljišči	96
6.11	Transakcije ostalih nepremičnin	98
7	ZAKLJUČEK	100
VIRI		103
PRILOGE		

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Število vnosov z vrednostjo »0« in praznih vnosov	31
Preglednica 2:	Popolnost podatkov v evidenci DURS	34
Preglednica 3:	Število transakcij po podatkih evidence davčne uprave po vrstah nepremičnin v obdobju 2000–2006	41
Preglednica 4:	Pregled transakcij kmetijskih zemljišč in ostalih nepremičnin po letih	65
Preglednica 5:	Kontingenčna preglednica	65
Preglednica 6:	Koeficient korelacije (R) med BDP regije (oz. BDP v RS) in številom transakcij nepremičnin v obdobju 2000–2005	69

KAZALO SLIK

Slika 1:	Nevnašanje podatkov o načinu pridobitve po vrstah nepremičnine	35
Slika 2:	Nevnašanje podatkov o pogodbenih vrednostih po vrstah nepremičnine	36
Slika 3:	Število transakcij vseh nepremičnin v obravnavanem obdobju po letih	39
Slika 4:	Občine z največjo aktivnostjo trga nepremičnin v obravnavanem obdobju	40
Slika 5:	Število transakcij po vrstah nepremičnin v Sloveniji po podatkih davčne uprave v obdobju 2000–2006	42
Slika 6:	Število transakcij nepremičnin po vrstah v Sloveniji po podatkih davčne uprave v obdobju 2000–2006	43
Slika 7:	Število transakcij zemljišč po vrstah v Sloveniji po podatkih davčne uprave v obdobju 2000–2006	44
Slika 8:	Število transakcij gradbenih objektov po vrstah v Sloveniji po podatkih davčne uprave v obdobju 2000–2006	45
Slika 9:	Načini pridobitve nepremičnin glede na bazo davčne uprave v obdobju 2000–2006	46
Slika 10:	Število nepremičnin v bazi DURS, pridobljenih z darilno pogodbo v obdobju 2000–2006	47
Slika 11:	Število nepremičnin v bazi DURS, pridobljenih z dedovanjem v obdobju 2000–2006	47
Slika 12:	Delež tujih kupcev nepremičnin v obdobju 2000–2006 po državah	53
Slika 13:	Transakcije nepremičnin s strani tujcev po območjih davčnih uradov od 1. 5. 2004 do 31. 12. 2006	54
Slika 14:	Transakcije stanovanj v Sloveniji v obdobju 2000–2006	60
Slika 15:	Aktivnost trga kmetijskih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006 ter gradnja avtocestnega križa po letih	62
Slika 16:	Transakcije kmetijskih zemljišč v Sloveniji v obdobju 2000–2006	64
Slika 17:	Bruto domači proizvod v Sloveniji v obdobju 2000–2006	67
Slika 18:	Zaposlenost v Sloveniji v obdobju 2000–2006	67
Slika 19:	Povezanost BDP in vseh transakcij nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2005	70

Slika 20:	Povezanost povprečnega števila transakcij v regijah in povprečnega bruto domačega proizvoda regij v obdobju 2000–2005	71
Slika 21:	Transakcije komunalno opremljenih zemljišč po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	74
Slika 22:	Transakcije komunalno opremljenih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006	75
Slika 23:	Transakcije komunalno opremljenih zemljišč na kvadratni kilometer po občinah v obdobju 2000–2006	76
Slika 24:	Transakcije kmetijskih zemljišč po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	77
Slika 25:	Transakcije kmetijskih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006	78
Slika 26:	Transakcije kmetijskih zemljišč na kvadratni kilometer po občinah v obdobju 2000–2006	79
Slika 27:	Transakcije komunalno neopremljenih zemljišč po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	80
Slika 28:	Transakcije komunalno neopremljenih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006	81
Slika 29:	Transakcije komunalno neopremljenih zemljišč na kvadratni kilometer po občinah v obdobju 2000–2006	82
Slika 30:	Transakcije funkcionalnih zemljišč po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	83
Slika 31:	Transakcije funkcionalnih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006	84
Slika 32:	Transakcije funkcionalnih zemljišč na kvadratni kilometer po občinah v obdobju 2000–2006	85
Slika 33:	Transakcije poslovnih prostorov po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	86
Slika 34:	Transakcije poslovnih prostorov po občinah v obdobju 2000–2006	87
Slika 35:	Transakcije stanovanj po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	88
Slika 36:	Transakcije stanovanj po občinah v obdobju 2000–2006	89
Slika 37:	Transakcije hiš po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	90
Slika 38:	Transakcije hiš po občinah v obdobju 2000–2006	91
Slika 39:	Transakcije garaž po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	92

Slika 40:	Transakcije garaž po občinah v obdobju 2000–2006	93
Slika 41:	Transakcije vikendov po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	94
Slika 42:	Transakcije vikendov po občinah v obdobju 2000–2006	95
Slika 43:	Transakcije objektov z zemljišči po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	96
Slika 44:	Transakcije objektov z zemljišči po občinah v obdobju 2000–2006	97
Slika 45:	Transakcije ostalih nepremičnin po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	98
Slika 46:	Transakcije ostalih nepremičnin po statističnih regijah v obdobju 2000–2006	99

SEZNAM OKRAJŠAV

BDP – Bruto domači proizvod

DARS – Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji

DURS – Davčna uprava Republike Slovenije

DDV – davek na dodano vrednost

EPN – Evidenca prometa nepremičnin

ETN – Evidenca trga nepremičnin

EU – Evropska unija

GIS – Geografski informacijski sistem

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

REN – Register nepremičnin

RS – Republika Slovenija

Ur.l. – Uradni list

ZEN – Zakon o evidentiranju nepremičnin

ZMVN – Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin

ZNPosr – Zakon o nepremičninskem posredovanju

ZPNačrt – Zakon o prostorskem načrtovanju

ZGO – Zakon o graditvi objektov

ZSZ – Zakon o stavbnih zemljiščih

ZUreP – Zakon o urejanju prostora

1 UVOD

Z diplomskim delom osvetljujemo dogajanje na slovenskem trgu nepremičnin v času največjega gospodarskega razvoja Slovenije. Po slovenski osamosvojitvi leta 1991 se je nova država začela spopadati s številnimi gospodarskimi težavami. V trenutku smo izgubili obsežen jugoslovanski trg, pomemben za naše gospodarstvo, prešli smo na drug družbenopolitični sistem. Hkrati z novim družbenopolitičnim sistemom smo se začeli približevati evro-atlantskim povezavam, za glavni cilj pa smo si izbrali vstop v Evropsko unijo in ostale evro-atlantske povezave.

Po nekaj letih stagnacije oz. počasne rasti gospodarstva se je začel kazati pozitiven učinek naše odločitve leta 1991. Po letu 1998 je mogoče zabeležiti večjo gospodarsko rast, kar se je začelo odražati na vseh področjih gospodarstva. Začel se je vzpon na borzi, ko pa so se začeli unovčevati dobički ter kopičiti sredstva, se je začel razvijati tudi trg nepremičnin. Cene so se začele strmo dvigovati, kljub dvigu cen pa se je strmo večalo tudi število transakcij nepremičnin. To obdobje je trajalo vse do leta 2007, ko se je začel trg nepremičnin umirjati.

Trg nepremičnin v Sloveniji se je po osamosvojitvi, v devetdesetih letih, razvijal razmeroma počasi v primerjavi z drugimi primerljivimi državami, ki so danes tudi članice Evropske unije (Litva, Latvija, Češka in Poljska). V Sloveniji je bilo konec devetdesetih let zaznati prve opaznejše premike v smeri povečevanja aktivnosti na trgu nepremičnin, medtem ko o pravem razvoju trga lahko govorimo po letu 1998, ko je povpraševanje, predvsem po stanovanjskih nepremičninah, pričelo hitreje naraščati v skladu s povečevanjem kupne moči in migracij prebivalstva zaradi prilagajanja razpoložljivim delovnim mestom. Po drugi strani pa je ponudba le počasi sledila naraščajočemu povpraševanju. Vzroke je treba iskati v neizvedenih sistemskih rešitvah, ki vplivajo na razpoložljivost fonda na trgu, kot so neurejena lastniška razmerja, sodni postopki, odsotnost na trgu temelječega davka na nepremičnine, država je prevelik lastnik predvsem kmetijskih in gozdnih površin itd. (Poročilo o slovenskem..., 2008).

Za Slovenijo je dodatno značilen zelo neenakomeren družbeno-gospodarski razvoj različnih območij države, kar se odraža tudi na trgu nepremičnin. Tako imamo zelo velike razlike v

razvitosti in doseženih nivojih cen med regionalnimi trgi in celo lokalnimi trgi znotraj njih. Medtem ko lahko v večjih urbanih središčih že govorimo o relativni razvitosti trga nepremičnin, je tržna aktivnost na nekaterih območjih še vedno nizka. Razvitost trga se razlikuje tudi po vrstah nepremičnin. Za stanovanjske in poslovne nepremičnine v Ljubljani in drugih večjih regionalnih središčih lahko trdimo, da je trg že dobro razvit in da cene danes oblikuje trg. Podobno velja tudi za nezazidana stavbna zemljišča, kjer pa država oz. samoupravne lokalne skupnosti, z bolj ali manj sistemsko neurejeno prostorsko politiko, vendarle odločilno vplivajo na razpoložljivost zemljišč za gradnjo na trgu in s tem posredno tudi na njihove cene (Poročilo o slovenskem..., 2008).

Na trgu kmetijskih in gozdnih zemljišč, kljub relativno velikemu številu transakcij, tržne zakonitosti še vedno ne delujejo v polni meri. Kupoprodajne cene namreč ne odražajo pridelovalnih sposobnosti kmetijskega zemljišča oz. gozda in se neodvisno od kakovosti in pridelovalne sposobnosti višajo predvsem s špekulativnimi nakupi na robovih naselij, kjer se nato izvajajo pritiski na občine glede sprememb prostorskih aktov. Izjema so transakcije zemljišč s trajnimi nasadi, kjer cene vendarle odražajo bolj realno tržno vrednost. Glede kupoprodaje kmetijskih zemljišč je treba poudariti, da je prosta tržna izbira najugodnejšega kupca omejena z Zakonom o kmetijskih zemljiščih, ki predpisuje vrstni red prednostnih upravičencev pri nakupu (prav tam).

Skupina industrijskih nepremičnin je zelo heterogena. Tržnih transakcij z njimi je zelo malo. Značilno zanje je, da so tržne cene praviloma nižje od stroškov gradnje novih nepremičnin za industrijsko proizvodnjo. Občasno se na trgu kot samostojna nepremičnina pojavi le posamezno skladišče, delavnica ali manjša proizvodnja hala, sicer pa se industrijski objekti oz. kompleksi večinoma prodajajo v okviru prenosa lastništva celotnih podjetij, ki se ukvarjajo z določeno industrijsko dejavnostjo. Še posebno to velja za težko in drugo posebno industrijo (prav tam).

Po podatkih popisa nepremičnin predstavlja slovenski stanovanjski fond približno 460 tisoč družinskih hiš in 285 tisoč stanovanj. Glede na povprečno število realiziranih tržnih in drugih transakcij, je bilo ocenjeno, da se letno opravi promet s skoraj 2 % hiš in 5 % stanovanj. Predvsem za stanovanja to nakazuje na relativno veliko aktivnost trga celo v primerjavi z

najbolj razvitimi evropskimi trgi nepremičnin. Razlog temu je predvsem lastniška struktura stanovanj. Slovenska posebnost, ki je dediščina preteklosti in načina lastninjenja stanovanjskega fonda, je namreč izredno visok delež (nad 80 %) lastniških stanovanj v primerjavi z najemniškimi (Poročilo o slovenskem..., 2008).

S povečevanjem prometa nepremičnin konec devetdesetih let so se (še) začele urejati tudi evidence, ki pregledno beležijo promet nepremičnin, najprej na Davčni upravi Republike Slovenije (DURS), kasneje pa tudi na Geodetski upravi Republike Slovenije (GURS). Z vzpostavitvijo evidenc o transakcijah nepremičnin so deležniki dobili bolj stvaren vpogled na dogajanje na trgu nepremičnin.

Pričujoče diplomsko delo obravnava trg nepremičnin v Sloveniji v časovnem obdobju od leta 2000 do leta 2006. Za boljši pregled trga nepremičnin smo aktivnost trga analizirali po vrstah nepremičnin iz evidence transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije (DURS), kjer smo si za prikaz rezultatov pomagali z orodji geografskih informacijskih sistemov (GIS). Na osnovi podatkov DURS o transakcijah nepremičnin v obravnavanem obdobju smo želeli preveriti, kako je na razvoj trga nepremičnin vplivalo spreminjanje zakonodaje, in kako je razvoj trga nepremičnin sledil splošnemu gospodarskemu razvoju. Za vpliv gospodarskega razvoja smo na ravni statističnih regij preverjali, ali je razvoj trga nepremičnin sledil spremembam (rasti) bruto domačega proizvoda (BDP), ki je pomemben kazalec gospodarskega razvoja regije oz. države.

2 METODOLOGIJA IN VIRI PODATKOV

2.1 Namen diplomske naloge

Osnovni namen naloge je podati pregled dogajanja na trgu nepremičnin v najbolj živahnem obdobju trga nepremičnin po osamosvojitvi od leta 1991. Na osnovi analize trga nepremičnin smo želeli predvsem preveriti trditvi:

1. trditev:

»Sprememba zakonodaje, ki je bila v Sloveniji izrazita v letih 2002 oz. 2003, je značilno vplivala na aktivnost trga nepremičnin«.

2. trditev:

»Razvoj trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006 je na ravni statističnih regij sledil spremembam (rasti) bruto domačega proizvoda (BDP)«.

Za potrebe analize trga nepremičnin smo najprej pregledali in analizirali pomembnejše baze podatkov o transakcijah nepremičnin v Sloveniji. Slednje lahko pomembno prispevajo k preglednosti in posledično razvoju trga nepremičnin. Pri tem smo se osredotočili na dve evidenci: Evidenco prometa nepremičnin (EPN) in evidenco transakcij nepremičnin Davčne uprave RS, v katero se stekajo vse zabeležene transakcije, od katerih se odmeri davek od prometa z nepremičninami (v nadaljevanju evidenca transakcij nepremičnin DURS). EPN je bila izvedena iz evidence transakcij nepremičnin DURS, razlika je le v tem, da jo je vzdrževala Geodetska uprava RS, ki je tudi prečistila dobljene podatke z davčne uprave. EPN vsebuje le izbrane opisne podatke in se je vodila od leta 2003 do leta 2006. V začetku raziskave smo tako primerjali evidenco EPN in evidenco transakcij nepremičnin DURS, s ciljem, da bi ugotovili, kako je potekal razvoj evidenc o transakcijah nepremičnin v Sloveniji ter katera evidenca vsebuje bolj kakovostne podatke (zanimalo nas je tudi, kako je potekalo vzpostavljanje in vzdrževanje omenjenih evidenc).

Na osnovi primerjave obeh evidenc smo se odločili, da bomo za analizo trga nepremičnin uporabili le evidenco transakcij nepremičnin DURS. Sledila je analiza kakovosti evidence, kar je osnovnega pomena za kritično uporabo podatkov za prikaz razvoja slovenskega trga

nepremičnin, kjer smo se osredotočili na obdobje med leti 2000 in 2006. Pri analizi se je pokazal zanimiv porast oz. skok števila transakcij nepremičnin med letoma 2003 in 2004, zato smo poskušali opredeliti vzroke za to povečano aktivnost slovenskega trga nepremičnin v analiziranem obdobju in jih statistično preveriti.

Ker je pri vsaki nepremičnini pomembna prostorska komponenta, smo aktivnost trga nepremičnin v Sloveniji prikazali s pomočjo GIS-orodij. Prednosti GIS-obdelave podatkov je v tem, da dobimo informacije, ki so lažje predstavljive zaradi vizualne predstavitve množice prostorsko opredeljenih podatkov.

2.2 Metodologija in podatki

Delo je potekalo v dveh korakih. Najprej smo analizirali bazo DURS in bazo EPN s pomočjo orodij računalniškega programa Microsoft Access. Tu smo združili podatke o transakcijah nepremičnin po letih, pregledali obe evidenci, ju primerjali in izločili podatke, ki so motili določene analize (nepopolni zapisi). Po opravljeni primerjavi smo nadaljevali delo (analizo trga nepremičnin) samo še s podatki baze DURS. Povezali smo jo še z nekaterimi drugimi evidencami (šifrant občin in statističnih regij skupaj s fizično-geografskimi in družbeno-ekonomskimi podatki), nato pa začeli s pogojnimi poizvedovanji. Rezultati poizvedovanj v tako razširjeni bazi so prikazani v kasnejših poglavjih diplomske naloge. Ta del naloge je bil namenjen tudi statističnim analizam aktivnosti trga nepremičnin, katerih glavni cilj je bil opredeliti vplive izbranih dejavnikov na aktivnost trga nepremičnin. Določene poizvedbe so bile opravljene tudi z namenom, da smo dobili vhodne podatke za delo v drugem delu naloge.

V drugem delu smo se ukvarjali s prikazi zgoraj omenjenih podatkov z GIS-orodji v obliki tematskih kart. Podatke iz baze DURS smo prikazati na različne načine, z namenom pridobiti tematske karte o aktivnosti trga nepremičnin v Sloveniji (2000–2006). V praksi za analizo in predstavo pri majhni količini podatkov zadostujejo že preglednice. Na nivoju države in pri obsegu 280.000 podatkov pa tak zapis podatkov ne zagotavlja preglednosti. V tem primeru je izredno ustrezna predstavitev podatkov in rezultatov analiz trga nepremičnin z GIS-orodji. Prednost GIS-orodij se je pokazala tudi v tej diplomski nalogi, kjer je bilo sprva iz baze podatkov v obliki preglednic zelo težko izločiti kakšen oprijemljiv rezultat. Na osnovi

tematskih kart je bila razlaga rezultatov statističnih analiz o aktivnosti trga nepremičnin v Sloveniji mnogo lažja, saj je ena ključnih lastnosti nepremičnin geografska lokacija. Le-to je lažje obravnavati na osnovi kartografskih prikazov v GIS, kot pa z opisnimi podatki v klasičnih podatkovnih bazah.

2.2.1 Viri podatkov

Podatke za potrebe raziskave v okviru diplomskega dela smo pridobili na različnih institucijah, kjer velja izpostaviti predvsem:

- Davčno upravo Republike Slovenije (DURS):
 - evidenca podatkov, ki nastaja ob vnašanju Napovedi za odmero davka na promet nepremičnin;
 - evidenca podatkov Število kupljenih nepremičnin v Republiki Sloveniji s strani tujcev;
- Ministrstvo za okolje in prostor (MOP):
 - podatkovni sloj zgrajenih in planiranih odsekov hitrih cest ter avtocest;
- Geodetsko upravo Republike Slovenije (GURS):
 - Evidenca prometa nepremičnin (EPN);
 - podatkovni sloj statistične regije in občine;
- Statistični urad Republike Slovenije (SURS):
 - socialnoekonomski kazalci.

2.2.2 Prostorska enota obravnave analize trga nepremičnin

Osnovna prostorska enota spremljanja trga nepremičnin je bila občina. Občinske meje, ki smo jih uporabili v analizah GIS in drugih statističnih analizah, se nanašajo na leto 2000, saj je bila analiza trga nepremičnin izvedena za obdobje 2000–2006¹. V prilogi (Priloga A) se nahaja šifrant občin, v nadaljevanju tega poglavja pa na kratko povzemamo Pregled po občinah s Statističnega urada RS (SURS, 2007). Pregled stanja občin v Sloveniji končamo pri letu 2002,

¹ Edina sprememba občin v obravnavanem obdobju je bilo v letu 2002, ko je nastala nova občina Šmartno pri Litiji. Slednjo smo v analizah združili z občino Litija in prišteli vse podatke nove občine k stari občini (kot je bilo to pred letom 2002).

kljub temu da so se kasneje občinske meje in število občin še spreminjale, vendar so kasnejše spremembe občin za nas nepomembne oz. ne vplivajo na našo raziskavo.

Leta 1994 je bila na ozemlju Republike Slovenije z Zakonom o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 72/1993 z dne 31. 12. 1993) vpeljana lokalna samouprava in s tem je bil končan postopek reforme komunalnega sistema. Ob koncu leta 1993 je bilo namesto dotedanjih razmeroma velikih občin – komun, ustanovljenih 147 manjših občin. Območja občin je določil Zakon o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (Ur.l. RS, št. 60/1994 z dne 3. 10. 1994); kot temeljni teritorialni gradnik so bila uporabljena območja naselij. Občine so postale temeljne samoupravne lokalne skupnosti, ki so v okviru ustave in zakonov samostojno urejale in opravljale svoje zadeve in izvrševale naloge, ki so bile nanje prenesene z zakoni. Enajst občin je imelo status mestne občine. Za potrebe uradne statistike je bil uveden nov šifrant, prejšnji pa je bil opuščen. Občine so bile odtlej opredeljene s trimestno šifro, in sicer od 001 do 147. Za statistična izkazovanja podatkov je bila nova teritorialna razdelitev uveljavljena 1. 1. 1995 (Pregled po občinah, 2007).

Leta 1998 (7. 8. 1998) je bilo z nadaljnjim drobljenjem občinske mreže ustanovljenih 46 novih občin. Pri statističnih raziskovanjih so to novo členitev na občine upoštevali od 1. 1. 1999 dalje. Status občin se ob tem ni spremenil in tudi njihove naloge so ostale enake tistim iz leta 1995. Prav tako se ni spremenil šifrant iz leta 1995; novoustanovljene občine so dobile nove trimestne šifre in te se nadaljujejo v zaporedju od šifre 147 do šifre 193. Ob teh spremembah je uradno prenehala obstajati dotedanja občina Žalec (s šifro 145); na celotnem njenem ozemlju je bil namreč takrat izveden referendum, na osnovi katerega je nastalo šest novih občin. Ena izmed njih je bila tudi občina Žalec, vendar zdaj opredeljena kot novoustanovljena občina, zato je posledično dobila novo identifikacijsko šifro (190) (prav tam).

Junija 2002 so bile z Zakonom o spremembah in dopolnitvah zakona o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (Ur.l. RS, št. 52/2002 z dne 14. 6. 2002) izvedene večje spremembe v obsegu območij občin ali v njihovih poimenovanjih ali v obojem (prav tam):

- Občina Šentjur pri Celju se je preimenovala v občino Šentjur.
- Iz občine Videm se je izločilo naselje Lancova vas pri Ptujju in se priključilo k občini Hajdina. Ta sprememba je bila uradno izpeljana šele marca 2005.
- Iz občine Šenčur se je izločilo naselje Hrastje in se priključilo k občini Kranj.
- Iz občine Železniki se je izločilo naselje Sv. Lenart in se priključilo k Škofji Loki.
- Iz občine Litija se je izločilo 55 naselij, ki so se oblikovala v novo občino z imenom Šmartno pri Litiji. Občina Šmartno pri Litiji je dobila novo šifro (194).

2.2.3 Čas obravnave trga nepremičnin

V diplomskem delu se osredotočamo na transakcije nepremičnin oz. aktivnostjo trga nepremičnin v Sloveniji za obdobje 2000–2006. To je obdobje hitrega razvoja slovenskega trga nepremičnin, kar je bila posledica več dejavnikov. V obravnavanem obdobju se je med drugim zaradi ugodnih ekonomskih razmer zvišal življenjski standard, kar je povečalo aktivnost na slovenskem trgu nepremičnin. Slovenija je v tem obdobju postala tudi del velikega evropskega trga nepremičnin, kar je zagotovo vplivalo na trg nepremičnin v Sloveniji. V Sloveniji se je nadalje z letom 1999 začela izvajati nacionalna varčevalna shema, prvi varčevalci so lahko uporabili privarčevana sredstva že leta 2004, zaradi tega se je pričakovalo povečano povpraševanje po nepremičninah. Dodatne pospeške je trg doživljal ob intenzivni gradnji avtocestnega križa in na splošno intenzivni gradnji večjih infrastrukturnih objektov, na aktivnost trga nepremičnin pa je seveda vplivala tudi zakonodaja.

Analiza trga nepremičnin se torej nanaša na obdobje po letu 2000, ker se podatki o transakcijah nepremičnin v bazi DURS nanašajo na to obdobje. Evidenca o transakcijah nepremičnin DURS se je vodila že leta 1999, vendar so podatki za to leto preveč nepopolni in bi lahko slabo vplivali na kakovost analiz. Pred tem Slovenija ni imela evidence, ki bi omogočala spremljanje aktivnosti trga nepremičnin. Gospodarski razvoj in povečanje transakcij nepremičnin sta se sicer začela že leta 1998. Leto 2006, kot zgornje mejno leto naše analize, je izbrano zaradi več razlogov:

- leta 2007 je bila vzpostavljena nova evidenca o trgu nepremičnin, ki uporablja kot enega izmed virov podatkov tudi podatke iz evidence DURS, to je Evidenca trga nepremičnin (ETN)²,
- uvedba evra,
- sprememba števila občin,
- spremenjeno makroekonomsko okolje v svetu in kasneje tudi pri nas že v letu 2007,
- na zakonodajnem področju je to pestro obdobje (Zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/2002, velja od 1. 1. 2003), Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/2002, velja od 1. 1. 2003), Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 42/2003, velja od 24. 5. 2003) ...).

2.3 Razlaga nekaterih ključnih pojmov

Promet nepremičnin

S tem izrazom zajemamo vse pravne posle, s katerimi nastajajo, prenehajo ali pa se spreminjajo premoženjske pravice na nepremičninah. Obseg teh pravnih poslov je razmeroma širok in zajema pravne posle, povezane s stvarmi samimi in pravne posle, s katerimi se spreminjajo pravice na stvari. Najpomembnejši in najpogostejši pravni posli, povezani z nepremičnino, so (Značilnosti trga nepremičnin, 2008):

- prenos lastninske pravice (prodaja ali nakup),
- ustanovitev zastavne pravice (hipoteka),
- ustanovitev služnosti,
- ustanovitev najemnega ali zakupnega razmerja.

² V Sloveniji se namreč sedaj vodita ločeno dve evidenci, ki beležita prodajne cene nepremičnin, vseeno pa sta povezani, saj ETN med drugim črpa podatke tudi iz evidence DURS. Eno vodi Davčna uprava RS in nastane za potrebe odmere davka na promet z nepremičninami, drugo (ETN) pa vodi Geodetska uprava RS. Slednja je primernejša za analizo trga nepremičnin in se od leta 2007, ko je nastala, uporablja za poročila o slovenskem trgu nepremičnin. ETN je namreč zapolnila vrzel na slovenskem trgu nepremičnin, ki do leta 2007 ni imel javne evidence, ki bi bila namenjena sistematičnemu spremljanju transakcij z vsemi nepremičninami.

Trg nepremičnin

Trg predstavlja stičišče kupcev in prodajalcev, ki si želijo izmenjati blago, storitev ali denar. Na trgu nepremičnin gre za interakcijo med ljudmi, ki želijo trgovati s pravicami na nepremičninah. Za trg nepremičnin pa je značilno, da se razlikuje od trgov ostalih dobrin in storitev (Značilnosti trga nepremičnin, 2008). Trg nepremičnin je heterogen in nepopoln trg. Vsaka nepremičnina je enkratna že zaradi enkratnosti njene lokacije. V nekaterih primerih je na tem trgu le malo prodajalcev in kupcev nepremičnin. Ponavadi je trg nepremičnin nadzorovan in reguliran s strani pristojnih institucij. Zaradi različnega vpliva lokacije je prostorsko segmentiran. Posamezen segment je v svojih značilnostih poseben. Udeleženci na trgu nepremičnin niso popolno informirani o dogajanju na trgu nepremičnin, še posebej ne o prodajnih cenah nepremičnin (Šubic Kovač, 2006).

3 ZAKONODAJA NA PODROČJU NEPREMIČNIN

Na področju nepremičnin se je slovenska zakonodaja v preteklem desetletju precej spreminjala. Definirali so se nekateri pojmi, zaščitilo se je kupce, predpisale so se obvezne evidence, ki omogočajo vpogled na dogajanje na trgu nepremičnin itd. Zakonodaja lahko s svojimi predpisi in določbami vpliva na aktivnost trga nepremičnin (Lisec in sod., 2008). Na tem področju je še posebej prelomno leto 2002³, ko je bilo sprejetih vrsto zakonov s področja nepremičnin, bistvena zakona pa sta Zakon o urejanju okolja (ZUreP-1, Ur.l. RS, št. 110/2002) in Zakon o graditvi objektov (ZGO, Ur.l. RS, št. 110/2002). ZUreP med drugim spremeni dotedanji način spreminjanja namembnosti rabe kmetijskih zemljišč.

V tem poglavju so na začetku zbrani pomembnejši zakoni in predpisi, ki se dotikajo nepremičnin oz. trga nepremičnin. V nadaljevanju sledi definicija nepremičnine in z njo povezanih pravic. Na koncu poglavja je pripravljen izveček iz zakonodaje, ki je našeta v poglavju 3.1 in se nanaša na pojme oz. vrste nepremičnin, ki so omenjene v Napovedi za odmero davka na promet nepremičnin, ki je veljal med letoma 1999 in 2006. Poudarek sklepnega dela poglavja je predvsem na zemljiščih, saj se je na tem področju, v obravnavanem obdobju, precej živahno spreminjala zakonodaja in z njo posamezne definicije.

3.1 Pregled zakonodaje na področju nepremičnin

Za ponazoritev v nadaljevanju podajamo pregled zakonodaje, ki je pomembna na področju nepremičnin in trga nepremičnin. Struktura pravnega okvirja deloma sledi strukturi, objavljeni na spletnem portalu Slonep (2008). Osnovni pravni okvir podajata:

- **Ustava RS** (Ur.l. RS, št. 33/91-I, velja od 23. 12. 1991, zadnje spremembe v letu 2006),
- **Obligacijski zakonik** (Ur.l. RS, št. 83/2001, velja od 1. 1. 2002, zadnje spremembe v letu 2007).

³ ZGO in ZUreP sta bila sprejeta leta 2002, veljati pa sta začela 1.1.2003

Na lastnino se nadalje nanašajo (oz. so se nanašali v obravnavanem obdobju):

- Stvarnopravni zakonik (Ur.l. RS, št. 87/2002, velja od 1. 1. 2003, zadnje spremembe v letu 2007);
- Zakon o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št. 58/2003, velja od 16. 9. 2003, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006, velja od 24. 5. 2006, zadnje spremembe v letu 2007);
- Zakon o dedovanju (Ur.l. SRS, št. 15/1976, velja od 1. 1. 1977, zadnje spremembe v letu 2001);
- Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Ur.l. RS, št. 70/1995, velja od 9. 12. 1995, zadnje spremembe v letu 1999);
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur.l. RS, št. 45/2008, velja od 24. 5. 2008).

Na področju postopkov za obravnavano obdobje velja izpostaviti:

- Zakon o splošnem upravnem postopku (Ur.l. RS, št. 80/1999, velja od 1. 4. 2000, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o pravnem postopku (Ur.l. RS, št. 26/1999, velja od 14. 7. 1999, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o nepravdnem postopku (Ur.l. SRS, št. 30/1986, velja od 1. 10. 1986, zadnje spremembe v letu 2008).

Neposredno na pojem nepremičnin in trga nepremičnin se nanašajo (oz. so se nanašali v obravnavanem obdobju):

- Stanovanjski zakon (Ur.l. RS, št. 69/2003, velja od 14. 10. 2003, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 42/2003, velja od 24. 5. 2003, zadnje spremembe v letu 2006);
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l. SRS, št. 18/1974, velja od 18. 5. 1974, zadnje spremembe v letu 2002);
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj (Ur.l. RS, št. 18/2004, velja od 1. 8. 2004);

- Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 59/1996, velja od 26. 10. 1996, zadnje spremembe v uradnem prečiščenem besedilu leta 2003);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur.l. RS, št. 131/2003, velja od 1. 1. 2004, zadnje spremembe v letu 2008);
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 127/2004, velja od 1. 7. 2005, zadnje spremembe v letu 2005);
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj (Ur.l. RS, št. 14/2004, velja od 14. 2. 2004, zadnje spremembe v letu 2006);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur.l. RS, št. 123/2004, velja od 3. 12. 2004).

Področje gradnje so urejali ali danes urejajo:

- Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/2002, velja od 1.1.2003, zadnje spremembe v letu 2007, velik del vsebine ni več v veljavi);
- Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007, velja od 28. 4. 2007, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/2002, velja od 1. 1. 2003, zadnje spremembe v letu 2007);
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/2004, velja od 20. 7. 2005, zadnje spremembe v letu 2007);
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 125/2003, velja od 31. 12. 2003, zadnje spremembe v letu 2005);
- Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur.l. RS, št. 37/2008, velja od 15. 5. 2008);
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/2007, velja od 20. 10. 2007);
- Uredba o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Ur.l. RS, št. 37/2008, velja od 1. 4. 2008).

Upravljanje objektov med drugimi določajo:

- Stanovanjski zakon (Ur.l. RS, št. 69/2003, velja od 14. 10. 2003, zadnje spremembe v letu 2008);
- Uredba o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot (Ur.l. RS, št. 134/2003, velja od 14. 1. 2004, zadnje spremembe v letu 2006);
- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 20/2004, velja od 19. 3. 2004).

Zakonodaja na področju davkov je dokaj nova in jo danes urejajo:

- Zakon o davčnem postopku (Ur.l. RS, št. 117/2006, velja od 1. 1. 2007, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o davku na promet nepremičnin (Ur.l. RS, št. 117/2006, velja od 1. 1. 2007);
- Zakon o davku na dediščine in darila (Ur.l. RS, št. 117/2006, velja od 1. 1. 2007);
- Zakon o davku na vodna plovila (Ur.l. RS, št. 117/2006, velja od 1. 1. 2007);
- Zakon o davkih občanov (Ur.l. SRS, št. 36/1988, velja od 29. 10. 1988, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o dohodnini (Ur.l. RS, št. 117/2006, velja od 1. 1. 2007, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o davku na dodano vrednost (Ur.l. RS, št. 117/2006, velja od 1. 1. 2007).

Na področju financ velja še izpostaviti:

- Zakon o potrošniškem kreditu (Ur.l. RS, št. 70/2000, velja od 23. 8. 2003, zadnje spremembe v letu 2007);
- Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur.l. RS, št. 86/2000, velja od 11. 10. 2000, zadnje spremembe v letu 2007).

Na področju trga nepremičnin lahko izpostavimo še zakone:

- Zakon o odvetništvu (Ur.l. RS, št. 18/1993, velja od 24. 4. 1993, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o notariatu (Ur.l. RS, št. 13/1994, velja od 9. 4. 1994, zadnje spremembe v letu 2008);

- Zakon o brezplačni pravni pomoči (Ur.l. RS, št. 48/2001, velja od 11. 9. 2001, zadnje spremembe v letu 2008);
- Odvetniška tarifa (Ur.l. RS, št. 67/2003, velja od 12. 7. 2003, zadnje spremembe v letu 2008);
- Notarska tarifa (Ur.l. RS, št. 94/2008, velja od 11. 10. 2008);
- Zakon o varstvu potrošnikov (Ur.l. RS, št. 20/1998, velja od 28. 3. 1998, zadnje spremembe v letu 2007);
- Zakon o zasebnem varovanju (Ur.l. RS, št. 126/2003, velja od 2. 1. 2004, zadnje spremembe v letu 2008);
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur.l. RS, št. 16/2008, velja od 1. 3. 2008).

Za razumevanje trga nepremičnin v obdobju 2000–2006, velja poznati še:

- Zakon o zemljiškem katastru (Ur.l. SRS, št. 16/1974, ne velja več od 28. 6. 2000, ko ga je nadomestil Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur.l. RS, št. 52/2000), v letu 2006 pa Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006));
- Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Ur.l. RS, št. 47/2003, velja od 19. 11. 2004);
- Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur.l. SRS, št. 18/1984, ne velja več, 1. 3. 2003 ga je nadomestil Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur.l. RS, št. 110/2002), 28. 4. 2007 pa je slednjega za to področje nadomestil Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007));
- Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 44/1997, ne velja več, 1. 1. 2003 ga je nadomestil Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur.l. RS, št. 110/2002), 28. 4. 2007 pa je slednjega deloma nadomestil Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007)).

Kot lahko vidimo, je zakonov na tem področju res veliko, poleg tega se posamezni zakoni, z istim imenom (npr. ZGO) menjajo precej pogosto, zato je na področju izrazoslovja kar težko slediti vsem spremembam.

3.2 Pojem nepremičnine in z njo povezane pravice v Sloveniji

Opredelitev nepremičnine je v slovenski zakonodaji z letom 2002 v Stvarnopravnem zakoniku, ki jo enači z zemljiščem oz. z odmerjenim prostorskim delom zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami; vse druge stvari so premičnine (Stvarnopravni zakonik, Ur.l. RS, št. 87/2002). Stvarno pravo ureja odnose med stvarmi, zunanjim svetom ter človekom; obsega pa pravne norme, ki urejajo stvarne pravice, za katere pa je značilna njihova absolutna oz. izključujoča narava. Vsebina stvarne pravice je neposredna pravna oblast nad določeno stvarjo, kar morajo vse ostale osebe v pravnem prometu spoštovati.

Najbolj elementarni element nepremičnine po slovenski zakonodaji je zemljiška parcela, ki je odmerjena v skladu s predpisi, ki se nanašajo na zemljiški kataster. Zemljišča imajo lahko pripojene stvari v obliki stavb in drugih nepremičnih objektov, ki so sestavni del zemljišč. Klasično načelo povezanosti zemljišča in objekta je bilo v času socialistične družbene ureditve nekoliko zanemarjeno, danes pa predstavlja osnovo za celotno ureditev nepremičninskega prava in se nanaša tudi na načine pridobitve in prenehanja lastninske pravice. Pomembni izjemi od omenjenega načela sta etažna lastnina, ki predstavlja lastnino posameznega dela zgradbe in solastnino skupnih delov, ter stavbna pravica, ki je pravica imeti v lasti zgrajeno zgradbo nad ali pod tujo nepremičnino (Lisec, 2007).

Slovenska ustava v 67. členu predpostavi zakonsko določilo o možnostih pridobivanja in uživanja zemljiške lastnine na način, da je zagotovljena njegova gospodarska, socialna in ekološka funkcija (Ustava Republike Slovenije, Ur.l. RS, št. 33/91-I). Pri omejitvah lastninske pravice lahko v slovenski zakonodaji ločimo med tistimi v javnem interesu (najdaljnosežnejša je zagotovo razlastitev) in tistimi, ki nastanejo po volji lastnika (obremenitve z omejeno stvarno pravico in omejitve, ki izhajajo iz obligacijskih pravic: zakup, najem). Ustava v 69. členu glede razlastitve določa, da se lahko lastninska pravica na nepremičnini v javno korist odvzame ali omeji proti nadomestilu v naravi ali proti odškodnini, ki jo določa zakon. Lastninsko pravico omejuje tudi vrsta drugih zakonov, kot so Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 55/2003), Zakon o gozdovih (Ur.l. RS, št. 30/1993), Zakon o ohranjanju narave (Ur.l. RS, št. 96/2004), Zakon o varstvu okolja (Ur.l. RS, št. 39/2006) itn.

Lastninska pravica je praviloma individualna pravica, vendar pa lahko lastninska pravica na eni stvari pripada več osebam. Slovenska zakonodaja pozna dve taki obliki, in sicer solastnino, kadar so solastniški deleži posameznih oseb določeni, in skupno lastnino, kjer deleži posameznih oseb niso določeni. Gledano navzven obstaja ena sama lastninska pravica, ki pa jo izvršuje več oseb, zato zakon rešuje predvsem notranje odnose med njimi. Vsi skupaj imajo torej enak obseg pravic, kot bi jih imel posameznik, ki bi imel sam lastnino na stvari. Osnovna značilnost lastninske pravice je, da je enovita pravica in je enaka, ne glede na to, kdo je oseba, ki ji pravica pripada. Vsebino lastninske pravice lahko razložimo s tremi klasičnimi upravičenji, ki jih ima lastnik:

- pravica do posesti stvari,
- pravica do izkoriščanja stvari, ki zajema pravico rabe in pridobivanja plodov,
- pravica razpolaganja s stvarjo, ki lastnika upravičuje, da sklepa pravne posle.

Ena izmed temeljnih pravic lastnika nepremičnine je, da lahko na osnovi institucionalnih pravil sklepa pravne posle, kot je to pravni posel za primer prodaje nepremičnine. Prenosi lastništva na nepremičninah se lahko izvedejo na različne načine, kot so prenosi s kupoprodajno pogodbo, menjalno pogodbo, s pravnim aktom dedovanja ali z darilno pogodbo ipd. Pravila, ki narekujejo pogoje in postopke za prenos lastninske pravice na nepremičninah, vključujejo v stvarnosti številna določila, ki so pogosto nepregledna in lahko predstavljajo moteč dejavnik na trgu nepremičnin (Lisec, 2007; Lisec in sod., 2008).

Stvarnopravni zakonik (SPZ) obsega ureditev vseh elementov stvarnopravnega dela klasične kodifikacije, kjer predstavlja pomembno novost poudarjen pomen nepremičninskih razmerij, ki temeljijo na načelu o nedeljivi povezanosti zemljišča in objekta in na konstitutivnosti zemljiškoknjižnega vpisa. Eno od izhodišč SPZ je tudi dosledno ločevanje med obligacijsko in stvarnopravno sfero pri pravnoposlovnih nastankih pravic stvarnega prava. Kadar pravice stvarnega prava nastajajo ali prenehajo s pravnim poslom, mora biti med strankama sklenjen najprej zavezovalni posel obligacijskega prava, ki predstavlja obveznost, da se izvede določena pravna posledica na področju stvarnega prava. Ta nastopi šele z razpolagalnim poslom stvarnega prava – na področju nepremičninskih razmerij je razpolagalni pravni posel, ki je pravni temelj pridobitve stvarne pravice na nepremičnini, zemljiškoknjižno dovolilo –

dokončna izvršitev pravnega posla pa je vpis v zemljiško knjigo (Plavšak, 2003). Stvarnopravni zakonik je sestavljen iz dvanajstih delov in po vzoru drugih evropskih kodifikacij izhaja iz tradicionalnega zaporedja: temeljna načela, pojmi, posest, lastninska pravica in omejene stvarne pravice. »Zakon ureja temeljna načela stvarnega prava, posest in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja« (1. člen). Temeljna načela Stvarnopravnega zakonika so:

(1) **Numerus clausus** (2. člen) – dopušča le stvarne pravice in njihove vsebine, ki so določene z zakonom: *lastninsko pravico, zastavno pravico, zemljiški dolg, služnosti, stvarno breme in stavbno pravico*. Novi stvarni pravici sta *zemljiški dolg* in *stavbna pravica*. Omejene oz. izvedena stvarne pravice so pravice, ki so izvedene iz lastninske pravice in dajejo upravičencu določena upravičenja glede tuje stvari. Tako imenovane omejene stvarne pravice lahko delimo na pravice, ki upravičujejo do uporabe oz. uživanja tuje stvari (služnost in stavbna pravica), ter zavarovalne pravice, katerih namen je zavarovanje dolgov lastnika obremenjene stvari ali tretje osebe in ne upravičujejo pravice do uporabe (zastavna pravica, zemljiški dolg) (Tratnik, 2002).

(2) **Absolutnost** (5. člen) – stvarne pravice učinkujejo proti vsakomur, medtem ko so obligacijske pravice praviloma relativne in delujejo le proti določeni osebi (dolžniku). Stvarne pravice ostajajo na stvari, ne glede na to, kje se stvar nahaja; njihov imetnik ima tako imenovano nasledovalno pravico (*droit de suite*).

(3) **Prednostno načelo** (6. člen) – daje prednost starejšim stvarnim pravicam pred mlajšimi stvarnimi pravicami (*prior tempore, potior iure*). Za obligacijske pravice pa velja načelo enakosti upnikov (*paritas creditorum*) ne glede na čas nastanka pravic.

(4) **Načelo specialnosti** (7. člen) pomeni, da je lahko samo individualno določena samostojna stvar predmet stvarnih pravic, ne pa tudi del stvari. Zakonik izrecno dopušča tudi nekaj izjem od načela specialnosti, in sicer: posest dela stvari, priposestovanje dela nepremičnine, etažno lastnino, užitek in služnost stanovanja na delu nepremičnine in stavbno pravico.

(5) **Načelo povezanosti zemljišča in objekta** (8. člen) je izpeljava načela specialnosti in pomeni, da je vse, kar je po namenu trajno spojeno z nepremičnino, sestavina nepremičnine, to je zemljišča. Zemljišče je samostojna (glavna) stvar, vse, kar je nad in

pod njim, pa ni samostojna stvar in praviloma ne more biti predmet stvarnih pravic. Izjemi od *načela superficies solo cedit* sta etažna lastnina in stavbna pravica.

(6) **Domneva dobre vere** (9. člen), ki je pomembno dokazno pravilo v primerih, ko se za nastop neke pravne posledice zahteva dobrovernost stranke.

(7) **Načelo zaupanja v zemljiško knjigo** (10. člen) pomeni, da ne sme trpeti škodljivih posledic tisti, ki v pravnem prometu pošteno ravna in se zanese na podatke o pravicah, ki so zapisane v zemljiški knjigi. Takšno ureditev zahteva varstvo pravnega prometa, ki v tem pogledu prevlada nad imetništvom pravice stvarnega prava.

(8) **Domneva lastninske pravice** (11. člen) je postavljena v korist tistega, ki je vpisan v zemljiško knjigo glede nepremičnin, in v korist posestnika glede premičnih stvari.

(9) **Prepoved zlorabe pravic** (12. člen) pomeni, da stvarne pravice niso neomejene in so omejene zlasti s pravicami drugih. Stvarne pravice je treba izvrševati v skladu s temeljnimi načeli SPZ, z njihovim namenom in z naravo stvari.

(10) **Uporaba določil o lastninski pravici** (13. člen) postavlja enoten sistem pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja vseh stvarnih pravic.

(11) **Domneva o izpolnjeni obliki** (14. člen) pravi, da se zahteva po notarskem zapisu šteje za izpolnjeno, če je pravni posel sklenjen v obliki sodne poravnave ali drugega dogovora pred sodnikom.

3.3 Vrste nepremičnin v slovenski zakonodaji

V sledečem poglavju se osredotočamo na nekatere pojme, ki so ključnega pomena za razumevanje naše analize trga nepremičnin, saj so se v obravnavanem obdobju definicije posameznih vrst nepremičnin spreminjale oz. definirale na novo. Pri tem smo se osredotočili na pojme, ki so uporabljeni v diplomski nalogi in se navezujejo na obrazec iz Napovedi za odmero davka na promet nepremičnin (glej prilogo B), ki je bil v veljavi od leta 1999 do leta 2006. Na osnovi tega obrazca je namreč Davčna uprava RS pridobivala podatke za njihovo evidenco, ki nastaja ob obdavčitvi prometa z nepremičninami. V Napovedi za odmero davka na promet nepremičnin se nepremičnine delijo na zemljišča in gradbene objekte. Zemljišča in gradbeni objekti se naprej delijo na naslednje vrste:

1. Zemljišča:

a) Stavbno zemljišče (nezazidana stavbna zemljišča):

- komunalno opremljeno;
- komunalno neopremljeno;
- funkcionalno zemljišče;

b) Kmetijsko zemljišče

2. Gradbeni objekti (stojijo na zazidanih stavbnih zemljiščih):

- poslovni prostori;
- stanovanja;
- stanovanjske hiše;
- garaže;
- vikendi;
- objekt z zemljiščem;
- ostalo.

Na začetku poglavja smo našeli zakone, ki urejajo oz. definirajo pojme na področju nepremičnin. V nadaljevanju smo skušali v teh zakonih izslediti definicije za posamezne vrste nepremičnin, ki so se v preteklem desetletju spreminjale. Omejili smo se na tiste vrste nepremičnin, ki nastopajo v Napovedi za odmero davka na promet nepremičnin. Najbolj zapleteno je definirati pojem stavbnega zemljišča, zato le tega v nadaljevanju podrobneje predstavimo.

3.3.1 Stavbno zemljišče

Zakon o stavbnih zemljiščih (ZSZ, Ur.l. RS, št. 44/1997) ni več v veljavi, vseeno pa posega v obdobje naše raziskave, saj je prenehal veljati 1. 1. 2003 oz. z uveljavitvijo ZUreP-a (Ur.l. RS, št. 110/2002). Zakon je v drugem členu definiral nezazidano stavbno zemljišče in zazidano stavbno zemljišče. Nezazidano stavbno zemljišče je bilo po tem zakonu zemljiška parcela na območju, ki je s prostorskim planom namenjena za graditev. Zazidano stavbno zemljišče pa je bila zemljiška parcela na območju iz prejšnjega stavka, na kateri je zgrajen objekt.

ZUreP, ki nadomesti in razveljavi ZSZ, stavbno zemljišče omeni le v 180. členu, kjer izenači stavbno zemljišče z gradbeno parcelo. Gradbena parcela je definirana z Zakonom o graditvi objektov (Ur.l. RS št. 110/2002, veljati je začel 1. 1. 2003) kot zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oz. je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oz. je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. ZSZ je, vsaj glede terminov nezazidano stavbno zemljišče in zazidano stavbno zemljišče, nasledil ZGO v 218. členu, ki prav tako definira zazidana stavbna zemljišča in nezazidana stavbna zemljišča. Zazidana stavbna zemljišča po ZGO so tako tista zemljišča, na katerih so gradbene parcele z zgrajenimi stavbami in gradbenimi inženirskimi objekti, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture, in tista zemljišča, na katerih se je na podlagi dokončnega gradbenega dovoljenja začelo z gradnjo stavb in gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture. Če določena stavba gradbene parcele še nima določene, se do njene določitve za zazidano stavbno zemljišče šteje tisti del površine zemljiške parcele, na kateri stoji takšna stavba (fundus), pomnožena s faktorjem 1,5, preostali del površine takšne zemljiške parcele pa se šteje za nezazidano stavbno zemljišče. Nezazidana stavbna zemljišča po ZGO pa so tista zemljišča, za katera je z izvedbenim prostorskim aktom določeno, da je na njih dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih stavb, ki niso namenjene za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave in da je na njih dopustna gradnja gradbenih inženirskih objektov, ki niso objekti gospodarske javne infrastrukture in tudi niso namenjeni za potrebe zdravstva, socialnega in otroškega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa in javne uprave.

ZGO je še vedno v veljavi, kljub temu pa kasneje naletimo na še eno definicijo stavbnega zemljišča v Zakonu o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007), ki pravi, da je stavbno zemljišče zemljiška parcela oz. več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt, oz. zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.

Nezazidana stavbna zemljišča se v obrazcu Napoved za odmero davka na promet nepremičnin členijo na komunalno opremljena zemljišča, komunalno neopremljena zemljišča in funkcionalna zemljišča. Večina zakonov govori o opremljenem stavbnem zemljišču, na

definicijo komunalno opremljenega zemljišča naletimo le v ZUreP-u. Kljub temu se za komunalno opremljeno zemljišče smatra termin opremljeno zemljišče. V zakonih je tudi predpisano, da se lahko gradi le na komunalno opremljenih zemljiščih. Komunalno neopremljena stavbna zemljišča nimajo komunalne opreme, zato se na njih ne sme graditi.

ZSZ (Ur.l. RS št. 44/1997) v 40. členu pravi, da je opremljeno stavbno zemljišče tisto zemljišče, za katerega so zagotovljeni priključki na naslednjo infrastrukturo:

- javno vodovodno omrežje;
- javno kanalizacijsko omrežje, kolikor ni dovoljena gradnja greznic;
- javno elektroenergetsko omrežje;
- dovoz na javno cesto.

Občina lahko predpiše še druge komunalne priključke, ki morajo biti zagotovljeni, da se stavbno zemljišče šteje za opremljeno.

ZUreP (Ur.l. RS št. 110/2002), ki nasledi ZSZ, pravi, da je opremljanje zemljišč za gradnjo, gradnja komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oz. objekti, načrtovani s prostorskimi akti občine oz. občinskim lokacijskim načrtom, izvedejo in služijo svojemu namenu. Šteje se, da je zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe. Glede opremljanja zemljišč je ZUreP nasledil Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt, Ur.l. RS, št. 33/2007), ki pravi, da je stavbno zemljišče opremljeno, če je zgrajena in predana v upravljanje komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, ki so določeni v prostorskem aktu občine oz. če je v prostorskem aktu občine predvidena komunalna oprema ter objekti in omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, vključene v občinski načrt razvojnih programov v okviru občinskega proračuna za tekoče ali naslednje leto. Komunalna oprema je navedena v 71. členu:

- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja,
- objekti in omrežja infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih, kjer je priključitev obvezna,

- objekti grajenega javnega dobra, in sicer: občinske ceste, javna parkirišča in druge javne površine.

V Napovedi za odmero davka na promet nepremičnin se pod nezazidano stavbno zemljišče uvršča tudi funkcionalno zemljišče. Funkcionalno zemljišče je zemljišče okoli objekta, ki je potrebno za njegovo uporabo, ki pa ga odpravi 215. člen ZUreP leta 2002. Sedaj se funkcionalno zemljišče prišteva h gradbeni parceli. Kljub temu so ga v obrazcu Napoved za odmero davka na promet nepremičnin še vedno evidentirali, zato je vključen v naše analize.

3.3.2 Kmetijska zemljišča

Pod zemljišča se v obrazcu za Napoved za odmero davka na promet nepremičnin uvrščajo tudi kmetijska zemljišča. Kmetijsko zemljišče je opredeljeno v drugem členu Zakona o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 55/2003). Kmetijska zemljišča so tako zemljišča, ki so primerna za kmetijsko pridelavo, razen stavbnih in vodnih zemljišč ter za druge namene določenih zemljišč. V obrazcu za Napoved za odmero davka na promet nepremičnin spadajo pod kmetijska zemljišča tudi zemljišča v zaraščanju in gozdovi.

3.3.3 Gradbeni objekti

Napoved za odmero davka na promet nepremičnin na zazidanih stavbnih zemljiščih pozna naslednje gradbene objekte: poslovni prostori, stanovanja, stanovanjske hiše, garaže, vikendi, objekti z zemljiščem in ostalo. Za te pojme zakonodaja jasno ne podaja definicij, prav tako ne Navodilo za izpolnjevanje obrazca Napoved za odmero davka na promet nepremičnin.

Podajmo le definiciji objekta in stavbe. Oba pojma sta definirana v Zakonu o graditvi objektov (Ur.l. RS št. 110/2002). Objekt je s tlemi povezana stavba ali gradbeni inženirski objekt, narejen iz gradbenih proizvodov ali naravnih materialov, skupaj z vgrajenimi inštalacijami in tehnološkimi napravami. Stavba je objekt z enim ali več prostorov, v katere človek lahko vstopi in so namenjeni prebivanju ali opravljanju dejavnosti.

4 ANALIZIRANE EVIDENCE O TRANSAKCIJAH NEPREMIČNIN

V tem poglavju predstavljamo evidence o transakcijah nepremičnin, ki so nastajale oz. so se uporabljale v obravnavanem časovnem obdobju. Podrobnejše sta predstavljeni dve evidenci, in sicer evidenca transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije (DURS) in Evidenca prometa nepremičnin (EPN). Pomembno vlogo pri nastanku teh evidenc ima Zakon o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr, Ur.l. RS, št. 42/2003), ki podaja osnovo za vzpostavitev javnih evidenc prometa z nepremičninami. Zakon pravi, da se morata na Geodetski upravi Republike Slovenije (GURS) vzpostaviti dve evidenci o transakcijah nepremičnin. Prva evidenca je Evidenca prometa nepremičnin (EPN), ki izvira iz evidence DURS, slednja pa evidentira transakcije nepremičnin preko obrazca Napoved za odmero davka na promet nepremičnin; v evidenci davčne uprave so zbrani podatki o transakcijah nepremičnin, ki so bile predmet davka na promet nepremičnin. Evidenco EPN smo v diplomski nalogi analizirali z namenom, da ugotovimo, kako so na geodetski upravi uredili podatke, pridobljene iz davčne uprave. Druga evidenca, ki jo je uvedel zakon ZNPotr, je bila skupna baza o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jo je geodetska uprava vzdrževala tako, da je podatke o transakcijah nepremičnin zbirala od nepremičninskih družb. Ta evidenca je bila nepopolna in posledično nekakovostna.

Na tem mestu je treba opozoriti na spreminjanje zakonodaje na področju evidentiranja transakcij nepremičnin. Leta 2006 je v veljavo stopil Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMNV, Ur.l. RS, št. 50/2006), ki v šestem odstavku 22. člena preklicuje 27., 28. in 29. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju. Zakon tako preklicuje dotodanji način vodenja evidenc o transakcijah nepremičnin in uvede le eno evidenco - Evidenco trga nepremičnin (ETN). EPN se je torej vodila le od leta 2003 do leta 2006. S 1. januarjem 2007 se je vzpostavila Evidenca trga nepremičnin (ETN), ki je sedaj osrednja evidenca s podatki o transakcijah nepremičnin na GURS.

Predstavitvi nepremičninskih evidenc v nadaljevanju sledi poglavje o popolnosti podatkov. Razdeljeno je na tri dele. V prvem so predstavljene pomanjkljivosti, ki nastopajo pri podatkih o transakcijah nepremičnin. Nadaljujemo s primerjavo evidenc o transakcijah nepremičnin

DURS in EPN, v sklepnem delu poglavja pa se podrobno posvetimo kakovosti evidence DURS.

4.1 Baza DURS

Davčna uprava Republike Slovenije (DURS) vodi evidenco o transakcijah nepremičnin od leta 1999. Vzpostavljena je bila za namen obračuna davka od prometa z nepremičninami. Evidenca DURS je zbirna baza vseh uradno prijavljenih transakcij nepremičnin, ki so bile evidentirane v posameznih davčnih uradih. DURS pridobi podatke na podlagi Zakona o davčnem postopku (ZDavP, Ur.l. RS, št. 26/1999), ki predpisuje Odredbo o obrazcu napovedi za odmero davka na promet nepremičnin. Podatke s tega obrazca izpostave davčnih uradov posredujejo naprej v skupno evidenco na DURS. Poudariti je treba, da je ZDavP prenehal veljati s 1. januarjem 2007, ko nastopi nov zakon (ZDavP-2) in s tem tudi nov obrazec, ki spremeni nekatere opisne podatke. Vsi pojmi se v diplomski nalogi nanašajo na obrazec, ki je bil v uporabi do konca leta 2006. V evidenci DURS se je v tem obdobju zbralo veliko število transakcij (praktično ves promet z nepremičninami, razen izjem, kot so na primer novogradnje, ki so predmet davka na dodano vrednost in jih zato v evidenci ni), zato je to dobra osnova za vpogled na aktivnost trga nepremičnin v Sloveniji med letoma 2000 in 2006, saj druge evidence o prometu z nepremičninami za to obdobje ni.

Za zapise o posamezni transakciji nepremičnin, se v evidenci transakcij nepremičnin DURS nahaja 13 opisnih podatkov. Podatki evidence o transakcijah nepremičnin, ki smo jih pridobili od davčne uprave, niso popolni, podani so le nekateri podatki, osebni podatki so na primer zakriti zaradi varstva osebnih podatkov. Definicija opisnih podatkov je podana v Navodilu za izpolnjevanje obrazca Napoved za odmero davka na promet nepremičnin. Obrazec je predstavljen v prilogi (Priloga B).

Klemenc je v svojem delu razčlenil opisne podatke omenjene baze bolj natančno (Klemenc, 2005):

- LETO: leto opravljene transakcije;
- DATUM PRIJAVE POGODBE (LLLL - leto, MM - mesec, DD - dan): datum prijave pogodbe;

- NAČIN PRIDOBITVE: način pridobitve, ki ima 8 šifer:
 - 1 – nakup;
 - 2 – darilo;
 - 3 – dedovanje;
 - 4 – menjava;
 - 5 – denacionalizacija;
 - 6 – razlastitev;
 - 7 – nova gradnja;
 - 9 – ostalo.
- VRSTA NEPREMIČNINE: vrsta nepremičnine:
 - 1. Zemljišča:
 - a) Stavbno zemljišče (nezazidana stavbna zemljišča):
 - komunalno opremljeno;
 - komunalno neopremljeno;
 - funkcionalno zemljišče;
 - b) Kmetijsko zemljišče
 - 2. Gradbeni objekti (stojijo na zazidanih stavbnih zemljiščih):
 - poslovni prostori;
 - stanovanja;
 - stanovanjske hiše;
 - garaže;
 - vikendi;
 - objekt z zemljiščem;
 - ostalo.
- ŠIFRA KATASTRSKE OBČINE: šifra katastrske občine zemljišča;
- ŠIFRA OBČINE: šifra občine (glej Priloga A);
- KATASTRSKA KULTURA ZEMLJIŠČA: katastrska kultura zemljišča, ki ima vrednosti:
 - A – njiva;
 - B – vrt,;
 - C – plantažni sadovnjak;
 - D – ekstenzivni sadovnjak;
 - E – vinograd;

F – hmeljišče;

G – travnik;

H – barjanski travnik;

I – pašnik;

J – trstišče;

K – gozdna plantaža;

L – gozd;

M – ostalo (pot, neplodno zemljišče).

- BONITETNI RAZRED ZEMLJIŠČA (1-8)⁴: bonitetni razred zemljišča, ki ima vrednosti od 1 do 8, velja samo za kmetijska zemljišča;
- POVRŠINA: površina zemljišča oz. uporabna površina v m² v primeru objekta;
- POGODBENA VREDNOST NEPREMIČNINE: pogodbena vrednost nepremičnine v evrih, deflacionirana;
- VREDNOST NEPREMIČNINE, OD KATERE SE BO ODMERIL DAVEK: vrednost nepremičnine v evrih, od katere se bo odmeril davek (v primeru naknadne cenitve nepremičnine)⁵;
- LETO IZGRADNJE OBJEKTA: leto izgradnje objekta;
- LETO PRENOVE OBJEKTA: leto prenove objekta.

V zgornji razčlenitvi vidimo, da vsi opisni podatki ne morejo pripadati vsaki vrsti nepremičnine, saj se določenih opisnih podatkov za zemljišče oz. za gradbene objekte ne vodi, ker so nesmiselni oz. nepotrebni. Za naše analize je eden najpomembnejših opisnih podatkov vrsta nepremičnine. V grobem smo nepremičnine delili na zemljišča in gradbene objekte. Več o definicijah posameznih vrst nepremičnin je podano v poglavju 3.3.

⁴ Bonitetni razred se na tem mestu smatra podatek o katastrskem razredu zemljišč (kakovost).

⁵ V veliki večini primerov je vrednost nepremičnine, od katere se bo odmeril davek, višja od pogodbene vrednosti nepremičnine. To se dogaja zato, ker hočejo prodajalci nepremičnin plačati manjši davek na promet z nepremičninami, zato se pri analizah vedno upošteva višja vrednost.

4.2 Druge pomembnejše evidence podatkov o transakcijah nepremičnin

V Sloveniji obstaja na področju evidentiranja nepremičnin še nekaj evidenc, ki jih vodi GURS. V obdobju 2003–2006 se je vodila Evidenca prometa nepremičnin (EPN). EPN je dobivala podatke iz evidence DURS, ki so jih potem na geodetski upravi dodatno prečistili oz. dopolnili. Po pregledu evidence EPN smo ugotovili, da je vsebina evidence primerljiva s podatki evidence o transakcijah nepremičnin davčne uprave, le da so iz evidence EPN odstranjeni podatki, ki imajo prazna polja.

Struktura DURS-ove baze transakcij nepremičnin je bila opisana v poglavju 4.1, EPN pa vsebuje osem opisnih podatkov, ki so identični tistim v bazi transakcij nepremičnin davčne uprave. Razlika je le pri podatku občina, ki je bil v bazi EPN označen kot naselje, kar smo popravili, saj je šlo za grobo napako. Razlika pri tem opisnem podatku je tudi v tipu podatka, ki je v bazi DURS celo število, v bazi EPN pa je besedilo.

Opisni podatki analizirane baze EPN so:

- Leto;
- Šifra katastrske občine;
- Občina;
- Vrsta nepremičnine:
 1. Zemljišča:
 - a) Stavbno zemljišče (nezazidana stavbna zemljišča):
 - komunalno opremljeno,
 - komunalno neopremljeno,
 - funkcionalno zemljišče,
 - b) Kmetijsko zemljišče
 2. Gradbeni objekti (stojijo na zazidanih stavbnih zemljiščih):
 - poslovni prostori,
 - stanovanja,
 - stanovanjske hiše,
 - garaže,
 - vikendi,

- objekt z zemljiščem,
- ostalo.
- Površina;
- Leto izgradnje;
- Pogodbena vrednost: pogodbena vrednost nepremičnine v tolarjih.

Naslednica baze o posredovanju v prometu z nepremičninami (glej uvod v poglavje 4) je Evidenca trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi GURS, vanjo pa se stekajo podatki transakcij DURS, notarjev, nepremičninskih družb in občin. Namen evidence ETN, ki od leta 2007 predstavlja osrednjo bazo podatkov o transakcijah nepremičnin, je beleženje realiziranih cen in najemnin na trgu nepremičnin. Evidenca pomembno prispeva k preglednosti trga nepremičnin. Podobno kot evidenca davčne uprave tudi ETN ne vsebuje podatkov vseh transakcij nepremičnin, saj na primer ne vsebuje podatkov o cenah novogradenj v lastni režiji, manjkajo pa tudi podatki o najemninah. Baza ETN je začela zbirati podatke s 1. januarjem 2007, v javnosti pa je postala prepoznavna konec leta 2007. Od takrat je na spletnem portalu geodetske uprave na voljo javni dostop in dostop za registrirane uporabnike, ki imajo dostop do bolj podrobnih podatkov o trgu nepremičnin v Sloveniji. Z evidenco ETN je geodetska uprava začela izdajati tudi letna, polletna in četrletna poročila o slovenskem trgu nepremičnin. Slednje predstavlja novost v Sloveniji, ki lahko prispeva k preglednosti trga nepremičnin, podatki omenjene evidence pa naj bi predstavljali tudi osnovo za tržno vrednotenje nepremičnin.

Podatke o trgu nepremičnin geodetska uprava nadalje vključuje v Register nepremičnin (REN). Osnovni namen registra je enostavno evidentiranje nepremičnin, odprt dostop do podatkov, izpopolnitev obstoječih podatkov in zagotavljanje popolnih podatkov o nepremičninah. Register je še v fazi vzpostavljanja, vsebina registra pa bo predvidoma zajemala podatke o nepremičninah, kot so obstoječi nepremičninski podatki (podatki iz zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige, Evidence trga nepremičnin, registra prostorskih enot, centralnega registra prebivalstva, poslovnega registra Slovenije...), podatke razgrnitve popisa nepremičnin (dopolnjeni obstoječi podatki, podatki pridobljeni z vprašalnikom) in podatke, ki jih določajo drugi predpisi (npr. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin).

4.3 Popolnost podatkov

4.3.1 Celovitost in kakovost podatkov

V splošnem je vsaka transakcija nepremičnin v omenjenih bazah opisana z več opisnimi podatki. Podatkovne baze o transakcijah nepremičnin so lahko pomanjkljive, zato je treba za kritično uporabo podatkov oceniti kakovost podatkovnih baz. Ločimo lahko tri vrste pomanjkljivosti, ki se nanašajo na podatke o transakcijah nepremičnin (Klemenc, 2005):

- *Manjkajoči podatki*: manjkajoči podatki so nepopolni podatki o transakcijah, ki jih je načelno mogoče pridobiti, a iz kakršnega koli razloga niso bili vneseni v bazo podatkov.
- *Napačno izmerjeni podatki*: napačno izmerjeni podatki se pojavijo takrat, ko prave vrednosti za določen podatek bodisi ni mogoče izmeriti, ali pa ga je mogoče izmeriti le z napako.
- *Pogojno vključeni podatki*: pogojno vključeni podatki, ki so na voljo le, če je izpolnjen določen pogoj – na primer: če nek podatek pade v določeno kategorijo, tedaj so na voljo tudi vrednosti za ostale podatke, sicer pa ne (npr. katastrsko kulturo zemljišča določimo objektu).

V obeh obravnavanih bazah o transakcijah nepremičnin (evidenca DURS in EPN) so prisotni napačno izmerjeni podatki. Te vrste napak lahko zelo hitro odkrijemo, če gre za izredno velike količine, ki v skupni vrednosti oz. povprečju prispevajo velik delež in tako kvarijo celotno sliko (npr. pogodbeno vrednost za 53 m² veliko kmetijsko zemljišče v občini Trebnje znaša kar 747.814.134,56 EUR, kar je seveda nemogoče). Nekatere napačno izmerjene podatke, ki ne odstopajo bistveno od povprečnih vrednosti, pa je praktično nemogoče odkriti, saj je napaka majhna in bi se lahko ugotovila le z ogledom na terenu. Na take napake v evidencah moramo vedno računati, saj je kljub prečiščevanju še vedno verjetnost, da so prisotne. Pri pripravi podatkov o transakcijah nepremičnin smo odkrili nekaj napačnih podatkov, ki smo jih izključili iz analize. Naslednja pomanjkljivost so pogojno vključeni podatki (odkrili smo približno 300 takih podatkov), ki jih je lažje odkriti kot napačno izmerjene podatke. Število omenjenih vrst napak je majhno, vendar jih je treba za analize

odkriti in odstraniti oz. popraviti. Pri evidenci DURS in EPN je izstopala predvsem popolnost zapisov, zato smo se v nadaljevanju osredotočili na manjkajoče podatke.

4.3.2 Popolnost podatkov v evidencah DURS in EPN ter primerjava evidenc za obdobje 2003–2006

Baza transakcij nepremičnin davčne uprave vsebuje za obdobje 2003–2006 163.397 vnosov (od tega je 90.281 zemljišč in 71.983 gradbenih objektov), baza EPN pa 162.232 vnosov (od tega je 90.256 zemljišč in 71.974 gradbenih objektov). Razlika v številu vnosov transakcij nepremičnin je torej 1165. V Preglednici 1 je prikazano število vnosov z vrednostjo »0« oz. praznih vnosov, ki jih uvrščamo med nepopolne zapise.

Preglednica 1: Število vnosov z vrednostjo »0« in praznih vnosov

	DURS		EPN	
	»0«	Prazni vnosi	»0«	Prazni vnosi
Leto	/	/	/	/
Šifra katastrske občine	72.936 (953)	/	71.776 (-198)	/
Občina	1.165	/	/	/
Vrsta nepremičnine	2	1128	/	/
Površina	1.369	/	208	/
Leto izgradnje	99.670 (9389)	/	98.506 (8250)	/
Pogodbena vrednost	46.256	/	44.757	/

Šifro katastrske občine različno od »0« se vnaša le k zemljiščem, leto izgradnje različno od »0« pa le k gradbenim objektom, zato je pri teh dveh opisnih podatkih na prvi pogled popolnost podatkov slaba – ocenjeno število pomanjkljivih zapisov ob upoštevanju omenjenega dejstva je zapisana v oklepajih (Preglednica 1). Število nepopolnih zapisov pri šifri katastrske občine, ki ni v oklepaju, bi moralo biti torej enako številu gradbenih objektov, oz. pri opisnem podatku leto izgradnje bi moralo biti število nepopolnih zapisov enako številu zemljišč v bazi. Število nepopolnih zapisov v oklepaju pri opisnem podatku šifra katastrske občine pove, kolikim zemljiščem oz. nepremičninam, ki nimajo navedene vrste nepremičnine, manjka podatek o šifri katastrske občine. Negativni predznak v oklepaju pri opisnem podatku šifra katastrske občine pomeni, da je preveč gradbenih objektov označenih za zemljišče, pozitiven predznak pri tem opisnem podatku pa pomeni, koliko zemljišč oz. nepremičnin, ki

nimajo znane vrste, nima vnesene šifre katastrske občine. Pri opisnem podatku leto izgradnje, je v oklepaju navedeno, koliko gradbenih objektov oz. nepremičnin, ki nimajo znane vrste, nima vnesenega leta izgradnje.

Dodatno težavo naredita tudi vrsti nepremičnine objekt z zemljiščem in ostalo (v evidenci označeni s šiframa 26 in 27), ki sicer spadata pod gradbene objekte, vseeno pa ima nekaj takih nepremičnin v bazi določeno tudi šifro katastrske občine. Tako je v bazi DURS in bazi EPN 200 vnosov takih gradbenih objektov, ki imajo vneseno vrednost različno od »0« za opisni podatek šifra katastrske občine, približno polovico teh vnosov je nastalo zaradi pomotnega vnosa katastrske občine (objekt in zemljišče imata manj kot 100 m² in gre torej v resnici za objekte), pri preostalem delu pa gre lahko za pomoto pri vrsti nepremičnine (objekt je v resnici zemljišče), bolj verjetno pa je, da se je objekt prodal z zemljiščem. Vnos opisnega podatka šifra katastrske občine h gradbenemu objektu oz. vnos opisnega podatka leto izgradnje k zemljišču pomeni napako pogojno vključenih podatkov.

Iz Preglednice 1 je razvidno, da v EPN bazi ni praznih vnosov. Razlika po številu podatkov med bazama je 1165, to pa je število podatkov, ki imajo v bazi DURS vrednost pri opisnem podatku občina »0«. Odstranjenih je bilo 1165 podatkov, ki imajo pri večini opisnih podatkov vrednost »0« oz. prazno vnos, med katerimi je tudi opisni podatek občina. Sklepamo, da je prečiščevanje podatkov na GURS potekalo torej tako, da so bili izbrisani vsi podatki iz evidence transakcij nepremičnin DURS, ki imajo vrednost »0« pri opisnem podatku občina. Poleg tega so na GURS popravili opisni podatek občina iz številskega tipa na znakovni tip.

Na splošno bi lahko ocenili, da sta obe bazi dovolj kakovostni za naše analize, kjer sta poleg vrednosti nepremičnine pomembni šifra katastrske občine in vrsta nepremičnine. Pri tem se moramo zavedati, da so v takih bazah lahko navzoče skrite napake.

Zaradi primerljivosti vsebine in obsega podatkovne baze EPN z vsebino evidence davčne uprave smo v nadaljnji analizi uporabili le evidenco transakcij nepremičnin DURS, ki za razliko od EPN (2003–2006) podaja podatke o transakcijah nepremičnin vse od leta 1999. Evidenca transakcij nepremičnin DURS ima tudi več opisnih podatkov, ki omogočajo nekatere analize, katerih z bazo EPN ne bi mogli opraviti. Najpomembnejši argument pri

izboru evidence transakcij nepremičnin DURS za nadaljnje delo so torej podatki o transakcijah nepremičnin za daljše časovno obdobje (2000–2006), kar zagotavlja boljše opazovanje razvoja trga nepremičnin.

4.3.3 Popolnost podatkov evidence DURS za obdobje 2000–2006

Kot osnovo za analizo transakcij nepremičnin v Republiki Sloveniji smo uporabili evidenco transakcij nepremičnin davčne uprave. Evidenca o transakcijah nepremičnin DURS je zbirna baza podatkov, ki je bila vzpostavljena za namen obračuna davka od transakcij nepremičnin. Pridobljeni izpis iz podatkovne baze davčne uprave za namen naše raziskave vsebuje zapise o uradno prijavljenih transakcijah nepremičnin, ki so bile prijavljene v posameznih davčnih izpostavah na območju Republike Slovenije od leta 2000 do leta 2006.

Za podrobnejšo oceno kakovosti pridobljenih podatkov smo z namenom, da bi dobil smiselne deleže praznih vrednosti oz. vrednosti »0«, opisne podatke najprej razdelil na skupne, zemljišča in gradbene objekte. Vseh zapisov v evidenci DURS je 283.829, od tega se 143.233 zapisov nanaša na transakcije zemljišč in 139.438 zapisov na transakcije gradbenih objektov. V Obrazcu napovedi za odmero davka na promet nepremičnin je namreč ločen vnos opisnih podatkov za zemljišča in za gradbene objekte. Za zemljišča se tako ne vnese vrednosti leto izgradnje in prenove objekta, za objekte pa se ne vnese vrednosti za katastrsko občino, katastrsko kulturo zemljišča in bonitetni razred zemljišča. Ostali opisni podatki so enaki za zemljišča in gradbene objekte.

Kot smo omenili že v prejšnjih poglavjih, smo se osredotočili predvsem na popolnost zapisov oz. na manjkajoče podatke, saj je odkrivanje te vrste napak pomembno za kakovost nadaljnjih analiz. V množici pridobljenih podatkov smo odkrili tudi nekaj napačno izmerjenih podatkov, ki so opisani v poglavju 4.3.1. Ta vrsta pomanjkljivosti bi bila pomembna predvsem v primeru analize cen, velikosti površin ipd. Nekatere napačno izmerjene podatke je le na osnovi podatkov težko odkriti in bi morali napake preverjati na osnovi kontrole vnosov v podatkovno bazo in terenskega ogleda. Na osnovi pregleda podatkov je tako mogoče najti predvsem tiste napačno izmerjene podatke, ki zelo odstopajo od povprečja. V bazi nastopajo

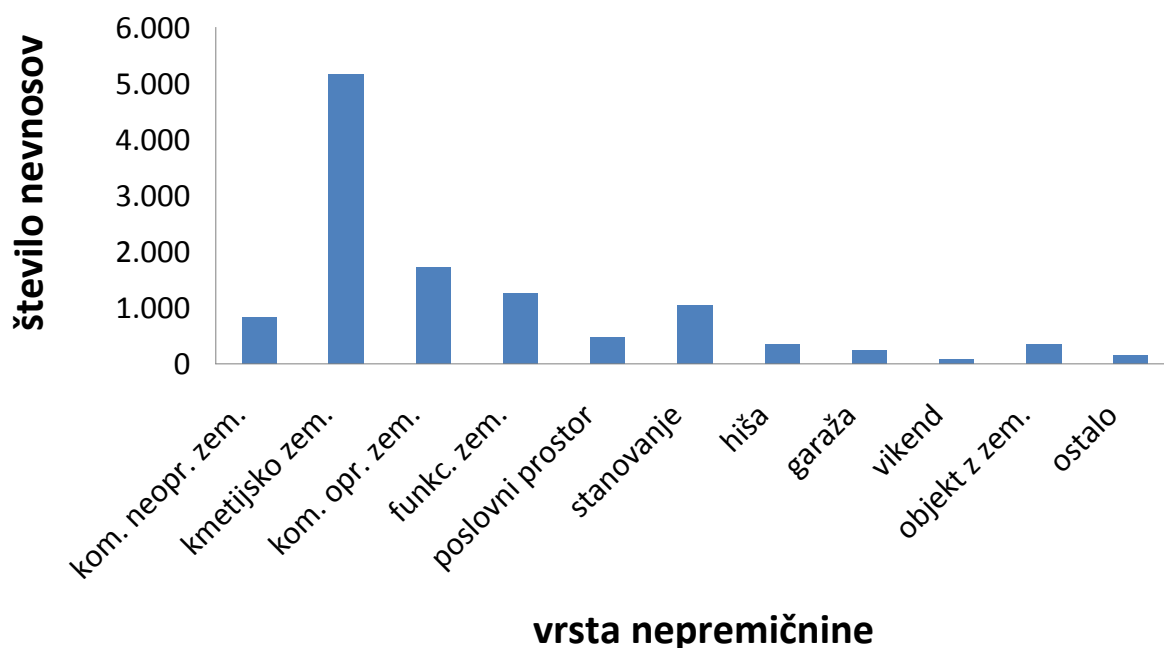
tudi pogojno vključeni podatki, vendar jih je v primerjavi z velikim številom zapisov zelo malo.

Pri pregledu popolnosti opisnih podatkov je opaziti veliko manjkajočih vnosov podatkov, vendar ocenjujemo, da so podatki z vidika manjkajočih podatkov za potrebe analize aktivnosti trga nepremičnin, kjer največ pozornosti namenjamo vrsti nepremičnine in šifri občine, primerni za našo raziskavo (Preglednica 2).

Preglednica 2: Popolnost podatkov v evidenci DURS

Opis polja	Vsi zapisi	Prazno oz. »0«	
		število	%
Leto	283.829	/	/
Datum prijave pogodbe	283.829	20	0,01
Način pridobitve	283.829	12.816	4,52
Vrsta nepremičnine	283.829	1158	0,41
Šifra katastrske občine	143.233	35	0,02
Šifra občine	283.829	1181	0,42
Katastrska kultura zemljišča	143.233	69.174	48,29
Bonitetni razred zemljišča	143.233	69.552	48,56
Površina	283.829	1371	0,48
Pogodbena vrednost nepremičnine	283.829	46.278	16,30
Vrednost nepremičnine, od katere se bo odmeril davek	283.829	151.314	53,31
Leto izgradnje objekta	139.438	13.272	9,51
Leto prenove objekta	139.438	126.337	90,60

Veliko manjkajočih podatkov je pri opisnih podatkih: način pridobitve, katastrska kultura zemljišča, bonitetni razred zemljišča, pogodbena vrednost nepremičnine, vrednost nepremičnine, od katere se bo odmeril davek, leto izgradnje objekta in leto prenove objekta. Pri analizi aktivnosti trga nepremičnin je pomemben podatek o načinu pridobitve nepremičnin, ki pa je pri našem vzorcu podatkov dokaj pomanjkljivo vnesen (Slika 1).

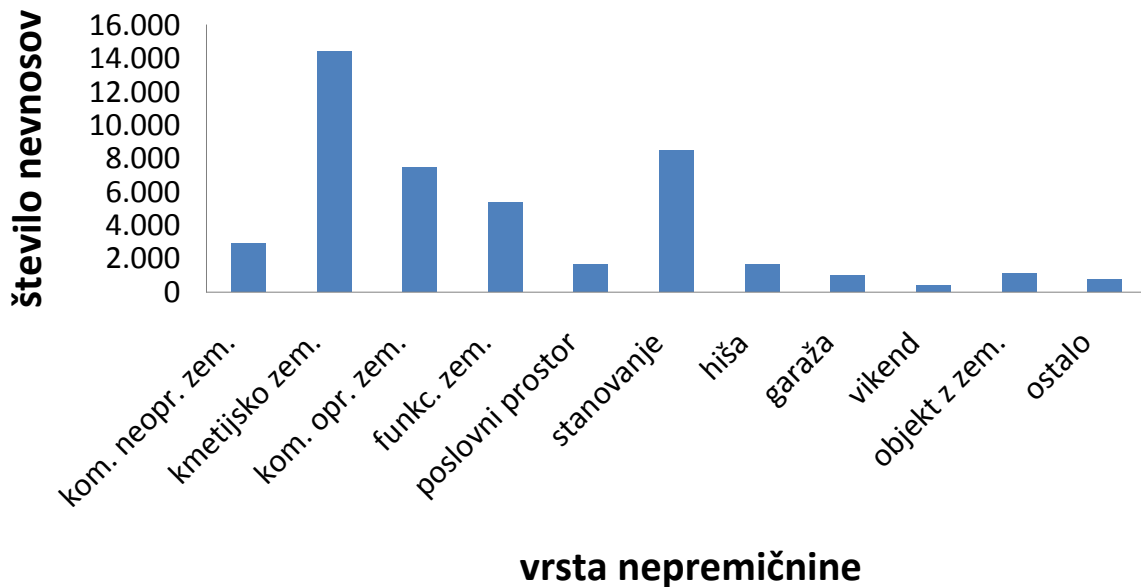


Slika 1: Nevnašanje podatkov o načinu pridobitve po vrstah nepremičnine

Iz Slike 1 lahko vidimo, da je največ pomanjkljivosti pri vnosu podatkov o načinu pridobitve pri zemljiščih oz. natančneje pri kmetijskih zemljiščih. Najslabše so te podatke vnašali v občinah (v oklepaju je navedeno število nevnosov) Lendava (2054), Metlika (1125), Turnišče (686), Tolmin (663) in Slovenj Gradec (575). Analiza vnosov za način pridobitve v občini z največ nevnosi (Lendava) pokaže, da je v Lendavi največ nevnešenih vrednosti pri kmetijskem zemljišču v letih 2000, 2005 in 2006.

Za opisne podatke vrsta nepremičnine, šifra občine in površina, ugotavljamo, da tam, kjer manjka vnos za vrsto nepremičnine, šifro občine ali površino, manjkajo tudi vsi ostali opisni podatki. Iz množice pridobljenih podatkov je bilo tako 1200 podatkov popolnoma neuporabnih in zato izključenih iz analize o aktivnosti trga nepremičnin, kar predstavlja 0,42 % vseh podatkov v evidenci. Za katastrsko kulturo zemljišča in bonitetni razred smo ugotovili velik delež pomanjkljivih vnosov podatkov, kar pa za našo raziskavo ni bistvenega pomena. Zanimivo je, da se za ta dva opisna podatka v zelo velikem deležu pojavlja vrsta rabe zemljišča komunalno opremljeno zemljišče.

Zanimivo je pogledati, kolikšen je delež nevnešenih zapisov o pogodbenih vrednostih nepremičnin (Slika 2).



Slika 2: Nevnašanje podatkov o pogodbenih vrednostih po vrstah nepremičnine

Iz zgornjega grafa (Slika 2) lahko vidimo, da pomanjkljivi zapisi o pogodbenih vrednostih nepremičnin izstopajo predvsem pri kmetijskih oz. gozdnih zemljiščih. Na splošno lahko rečemo, da se vrednost nepremičnin za zemljišča, še posebej za kmetijska zemljišča, vnaša zelo slabo v primerjavi z gradbenimi objekti. Pri gradbenih objektih je največji delež nevnosov za stanovanja, s katerimi je največ transakcij. Pomanjkljivo vnašanje pogodbenih vrednosti je bilo značilno predvsem v letih 2004, 2005 in 2006. Največ nedoslednosti pri vnosu pogodbenih vrednosti glede na manjkajoče zapise je bilo v občinah (v oklepaju je število nevnosov): Maribor (3287), Koper (2723), Ljubljana (1996), Novo mesto (1980) in Jesenice (1643). Če pogledamo relativne deleže vnosa nepopolnih podatkov o pogodbenih vrednostih, pričakovano prevladujejo male občine (v oklepaju relativni delež): Straše (70 %), Sveti Jurij (59 %), Kostel (52 %), Radenci (51 %) in Cerkvenjak (49 %). Najboljše so se izkazale občine (v oklepaju relativni delež): Kamnik (0,04 %), Logatec (0,1 %), Komenda (0,4 %), Črna na Koroškem (0,4 %) in Dobrna (0,6 %).

Vrednost opisnega podatka, vrednost nepremičnine za davek, je vnesena bistveno manjkrat, kar si lahko razlagamo, da je pa je pogodbeno vrednost dejanska osnova za odmero davka.

Pri letu izgradnje objekta oz. pri letu prenove objekta ponovno naletimo na visok delež nevnosov. Zanimivo je, da ima veliko zemljišč (cca. 2000) vneseno leto izgradnje objekta, kjer se takoj vidi, da gre za pogojno vključen podatek. Ta napaka se sistematično pojavlja leta 2000 pri vrsti rabe komunalno neopremljeno zemljišče, izstopata pa občini Kranj in Maribor.

V obdobju 2000–2003 smo opazili bistveno manj manjkajočih podatkov kot v obdobju 2004–2006, ko se pojavi večina manjkajočih podatkov. Izmed opisnih podatkov, ki so prikazani v Preglednici 2, so nas zanimali predvsem leto, način pridobitve, vrsta nepremičnine in šifra občine, ostale opisne podatke pa smo izločili, kot tudi nepopolne zapise za transakcije, ki niso imeli vnosa enega od ključnih štirih opisnih podatkov.

5 AKTIVNOST TRGA NEPREMIČNIN V OBDOBJU 2000–2006

Aktivnost trga nepremičnin za obdobje 2000–2006 smo analizirali na osnovi podatkov o transakcijah nepremičnin, pridobljenih od Davčne uprave Republike Slovenije. Pri analizi vplivov izbranih dejavnikov na aktivnost trga nepremičnin smo se osredotočili predvsem na število transakcij nepremičnin (tudi po vrstah nepremičnin), podali pa smo tudi kratek pregled nad načini pridobitve nepremičnin. Glede pogodbenih vrednosti nepremičnin smo že v začetku pojasnili, da je to obsežno vprašanje, ki nas v raziskavi posebej ne zanima, saj se v diplomski nalogi ukvarjamo predvsem z aktivnostjo trga nepremičnin. Med vplivnimi dejavniki, ki bi lahko vplivali na aktivnost trga nepremičnin v Sloveniji v obravnavanem obdobju, smo izpostavili vstop v Evropsko unijo, nacionalno varčevalno shemo, gradnjo avtocestnega križa, spremembo zakonodaje ter socialnoekonomske in makroekonomske razmere. V sklepnem delu smo na osnovi podatkov Davčne uprave Republike Slovenije o trgu nepremičnin v obdobju 2000–2006 preverili trditvi, ki smo jih oblikovali v začetku naše raziskave:

1. trditev:

»Sprememba zakonodaje, ki je bila v Sloveniji izrazita v letih 2002 oz. 2003, je značilno vplivala na aktivnost trga nepremičnin«.

2. trditev:

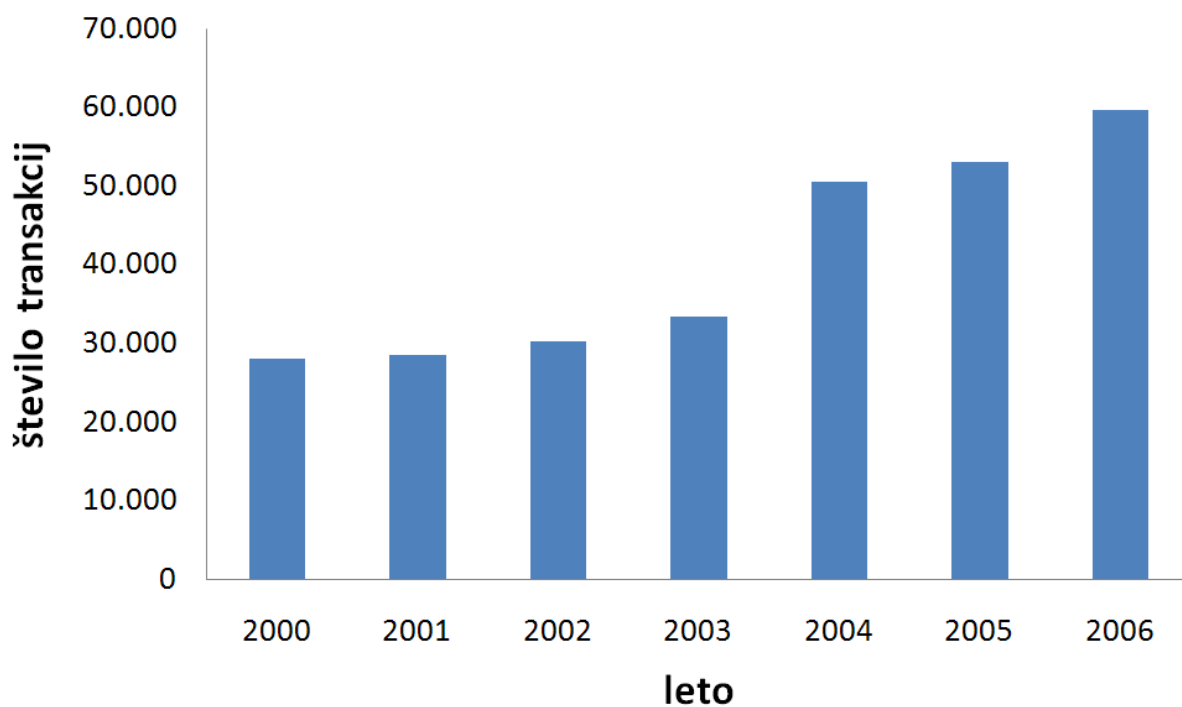
»Razvoj trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006 je na ravni statističnih regij sledil spremembam (rasti) bruto domačega proizvoda (BDP)«.

5.1 Pregled števila transakcij nepremičnin

Po podatkih evidence davčne uprave je bilo v obdobju 2000–2006 v Sloveniji opravljenih 283.829⁶ transakcij nepremičnin, ki so bile predmet davka na promet z nepremičninami. Za leto 2000 je v podatkovni bazi davčne uprave tako 28.128 zapisov, 28.587 zapisov za leto 2001, 30.359 zapisov za leto 2002, 33.358 zapisov za leto 2003, 50.581 zapisov za leto 2004,

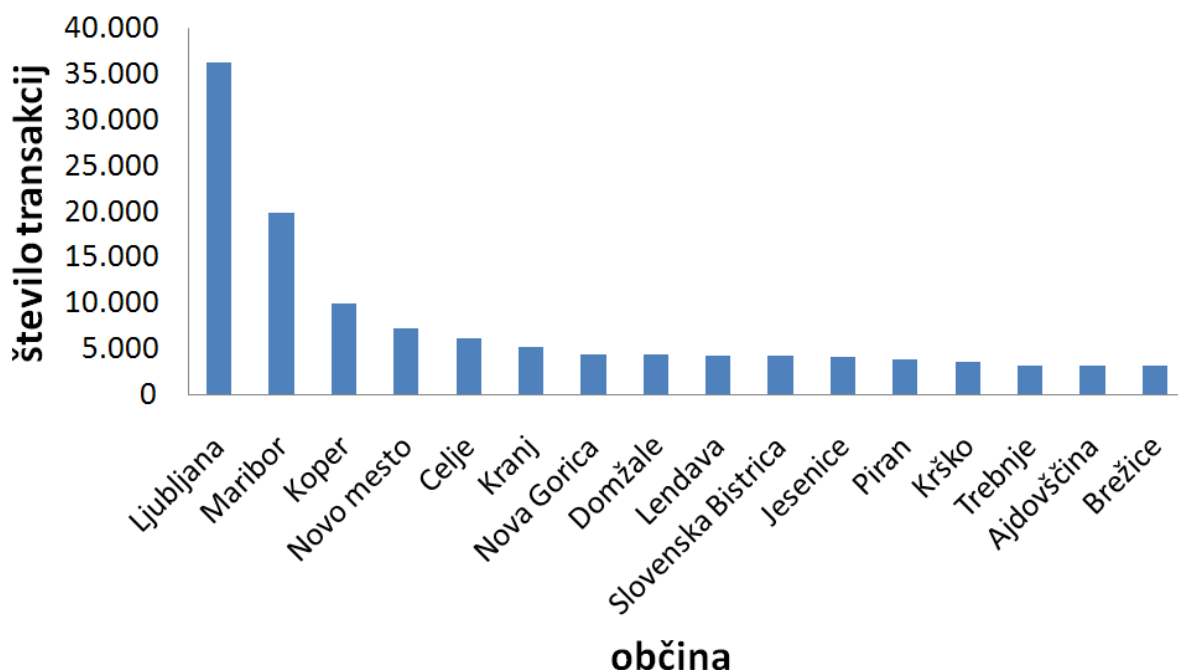
⁶ V tej številki so zajeti tudi podatki, ki nimajo vnesene vrednosti oz. imajo vrednost »0«, ki jih seveda kasneje v nadaljnjih analizah nismo upoštevali.

53.111 zapisov za leto 2005 in 59.705 zapisov za leto 2006. Iz grafičnega prikaza števila transakcij po letih (Slika 3) lahko opazimo velik porast transakcij nepremičnin v letu 2004.



Slika 3: Število transakcij vseh nepremičnin v obravnavanem obdobju po letih

Pri analizi aktivnosti trga nepremičnin po občinah ugotavljamo, da izstopajo občine z večjimi občinskimi središči, kot sta Ljubljana in Maribor (Slika 4).



Slika 4: Občine z največjo aktivnostjo trga nepremičnin v obravnavanem obdobju

V nekaterih občinah, kjer je tudi število prebivalcev veliko, je bilo pričakovano nadpovprečno veliko transakcij nepremičnin v obravnavanem obdobju (npr. Ljubljana). Zanimive so nekatere občine z relativno majhnim številom prebivalcev, ki pa so imele v obdobju 2000–2006 tudi veliko število transakcij nepremičnin (npr. Lendava). Pri pregledu aktivnosti trga nepremičnin po vrstah nepremičnin smo tako ugotovili, da so v Lendavi na primer prevladovale transakcije kmetijskih zemljišč. Nadalje ugotavljamo, da je aktivnost trga nepremičnin prostorsko izredno segmentirana. Več o prostorski segmentiranosti trga nepremičnin obravnavamo v sklepnem delu diplomskega dela, kjer je aktivnost trga nepremičnin prikazana po vrstah nepremičnin za izbrane prostorske enote (občine, statistične regije) s pomočjo orodij GIS.

Pri nepričakovano velikem številu transakcij nepremičnin v določeni občini je dobro pogledati razporeditev transakcij nepremičnin po letih. V nekaterih občinah se število transakcij nepremičnin poveča tudi za več kot desetkrat. V tem primeru se je treba vprašati in raziskati, kje je vzrok za tako povečanje, da lahko razumemo dogajanje na trgu nepremičnin.

5.2 Pregled transakcij po vrstah nepremičnin

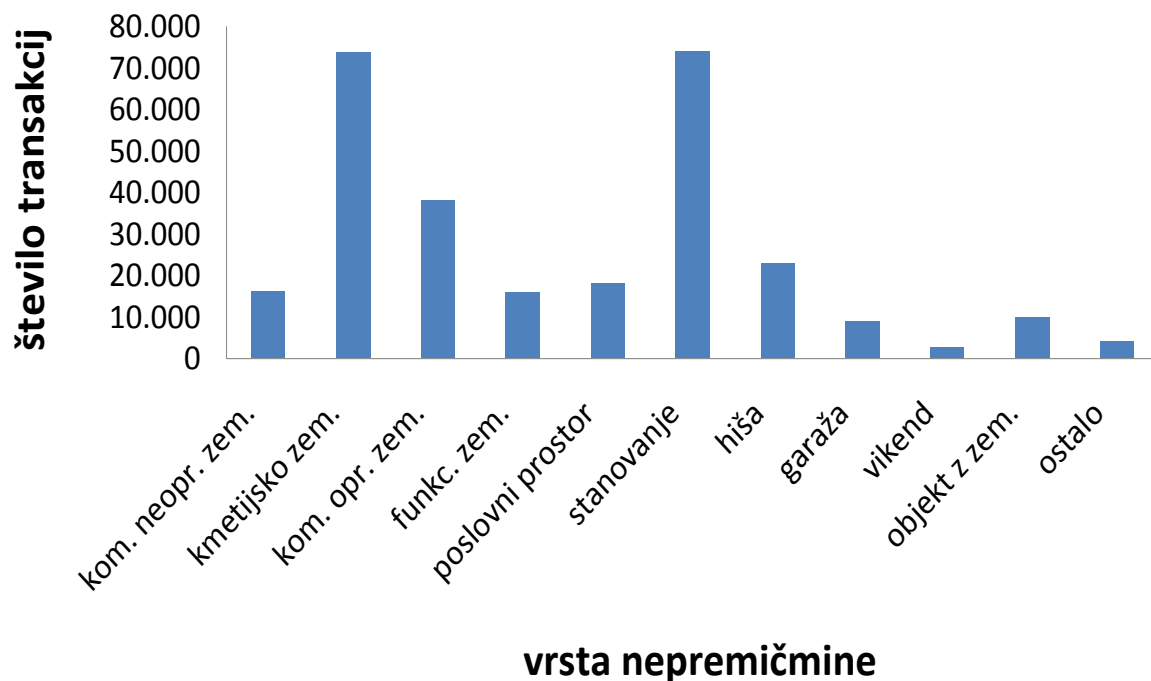
V evidenci transakcij nepremičnin davčne uprave je 13 opisnih podatkov. Pri vrsti nepremičnin evidenca loči med 11 vrstami nepremičnin, ki jih lahko v grobem razdelimo na zemljišča in gradbene objekte (za podrobnejšo vsebinsko razčlenitev evidence davčne uprave glej poglavje 4.1). Podatki o vrstah nepremičnin in številu opravljenih transakcij z njimi v obdobju 2000–2006 so podani v Preglednici 3. Številka pred imenom vrste nepremičnine v preglednici je šifra nepremičnine po šifrantu davčne uprave. Število neupoštevanih transakcij je seštevek podatkov, ki nimajo znane oz. imajo napačno vrednost vrste nepremičnine.

Preglednica 3: Število transakcij po podatkih evidence davčne uprave po vrstah nepremičnin v obdobju 2000–2006

Vrsta nepremičnine		Število transakcij
Zemljišča	11 - komunalno opremljeno zemljišče	15.990
	12 - kmetijsko zemljišče	73.610
	13 - komunalno neopremljeno zemljišče	37.864
	14 - funkcionalno zemljišče	15.769
Gradbeni objekti	21 - poslovni prostor	17.868
	22 - stanovanje	73.819
	23 - hiša	22.680
	24 - garaža	8917
	25 - vikend	2559
	26 - objekt z zemljiščem	9684
	27 – ostalo	3911
Število vseh upoštevanih transakcij		282.671
Število vseh transakcij v bazi		283.829
Število neupoštevanih transakcij z baze		1158

Iz Preglednice 3 in Slike 5 je razvidno, da so v obravnavanem obdobju prevladovali transakcije kmetijskih zemljišč in stanovanj. Na število transakcij kmetijskih zemljišč v obravnavanem obdobju bi lahko vplivala predvsem intenzivna gradnja avtocestnega križa in

spremenjena zakonodaja. Razmeroma aktiven je bil tudi trg komunalno neopremljenih zemljišč in hiš, transakcij ostalih vrst nepremičnin pa je razmeroma malo.

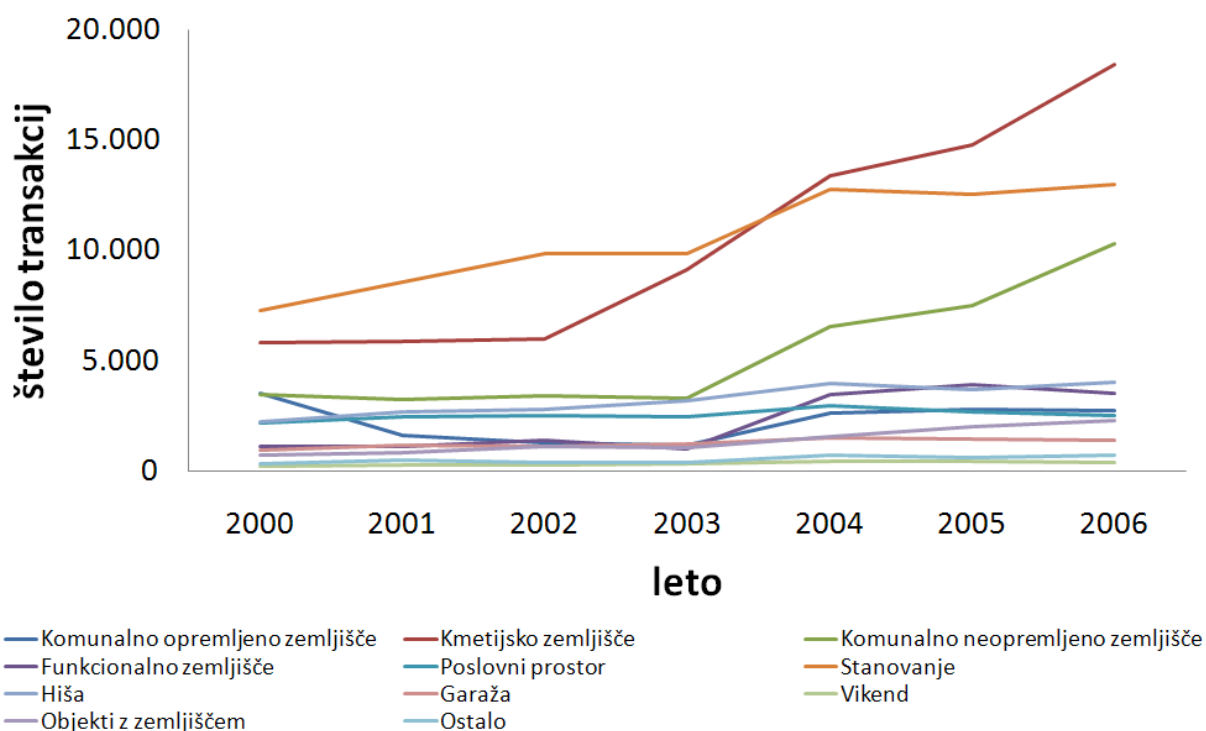


Slika 5: Število transakcij po vrstah nepremičnin v Sloveniji po podatkih davčne uprave v obdobju 2000–2006

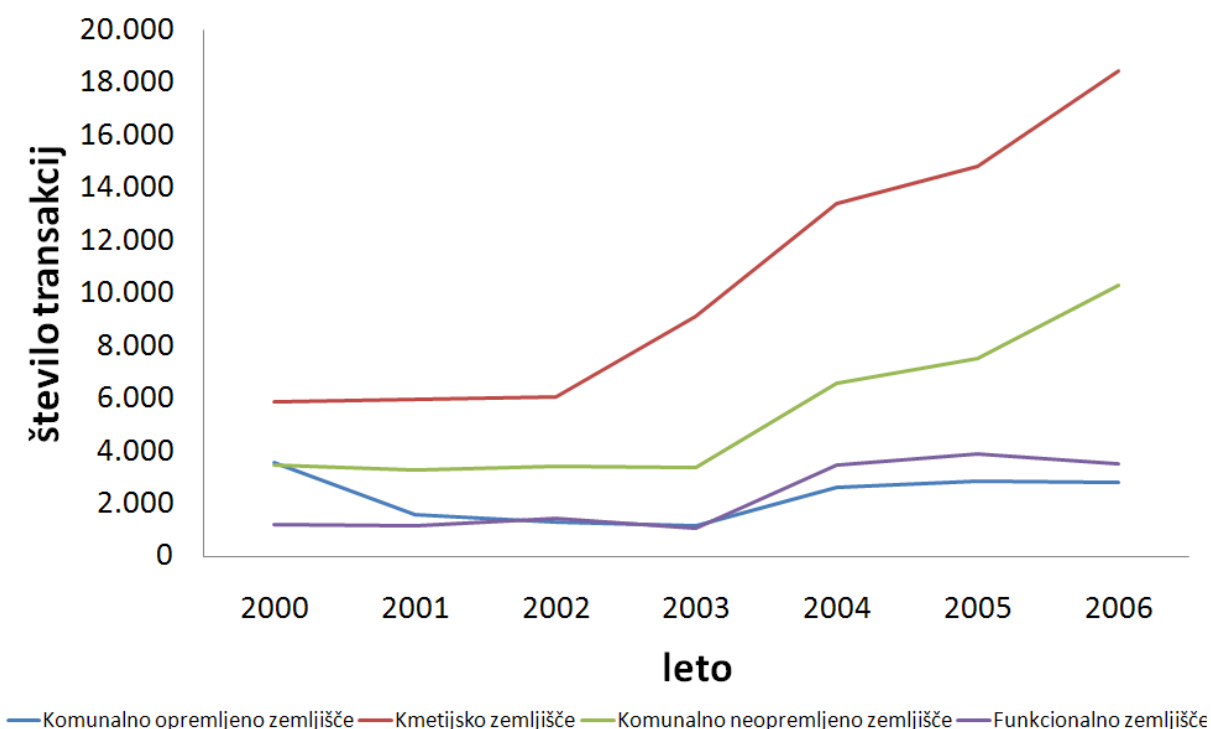
Analiza aktivnosti trga zemljišč po letih in po vrstah zemljišč kaže predvsem na izredno hitro rast trga kmetijskih zemljišč in gozdov ter komunalno neopremljenih zemljišč v obdobju 2000–2006 (Sliki 6 in 7). Pri kmetijskih zemljiščih se pokaže sprememba rasti števila transakcij leta 2003 in od takrat relativno hitro raste. Razloge bi lahko iskali v špekulativnih nakupih ob pričakovanju spremembe namembnosti zemljišč v bližini urbanih naselij, saj je v letu 2003 v veljavo stopila nova zakonodaja, kjer velja izpostaviti predvsem ukinitvev plačila za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč. Na trg kmetijskih zemljišč je lahko vplivala tudi gradnja avtocestnega križa. V letu 2004 je nadalje zaznati bistveno rast števila transakcij komunalno neopremljenih zemljišč. Zanimanje za to vrsto zemljišč je razumljivo, saj lahko taka zemljišča predstavljajo dobro naložbo z dodano vrednostjo. Trg komunalno opremljenih zemljišč ni velik, saj je omejen. V prihodnosti naj bi bilo po zgledu tujih držav nezazidanih komunalno opremljenih zemljišč čim manj, če pa so že, naj bi se taka zemljišča obremenilo z

visokimi dajatvami in tako bi se posredno usmerjala gradnja na ta zemljišča. Tudi pri komunalno opremljenih zemljiščih opazimo leta 2004 porast s transakcijami, vendar v nadaljevanju rast ne sledi trendu kmetijskih zemljišč in komunalno neopremljenih zemljišč. Leta 2004 se je tudi precej povečal promet s funkcionalnimi zemljišči, kar je lahko posledica želje po ureditvi etažne lastnine oz. začetek reševanja nekdanje družbene lastnine. Še enkrat naj poudarimo, da je Zakon o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur.l. RS, št. 110/2002) ukinil funkcionalna zemljišča.

Za slovenski trg nepremičnin je bila v zadnjih letih značilna stalna rast. Na osnovi števila sklenjenih pravnih poslov, od katerih je davčna uprava odmerila davek na promet nepremičnin, je jasno viden trend rasti obsega prometa z vsemi vrstami nepremičnin v obdobju 2000–2006 (Slika 6).

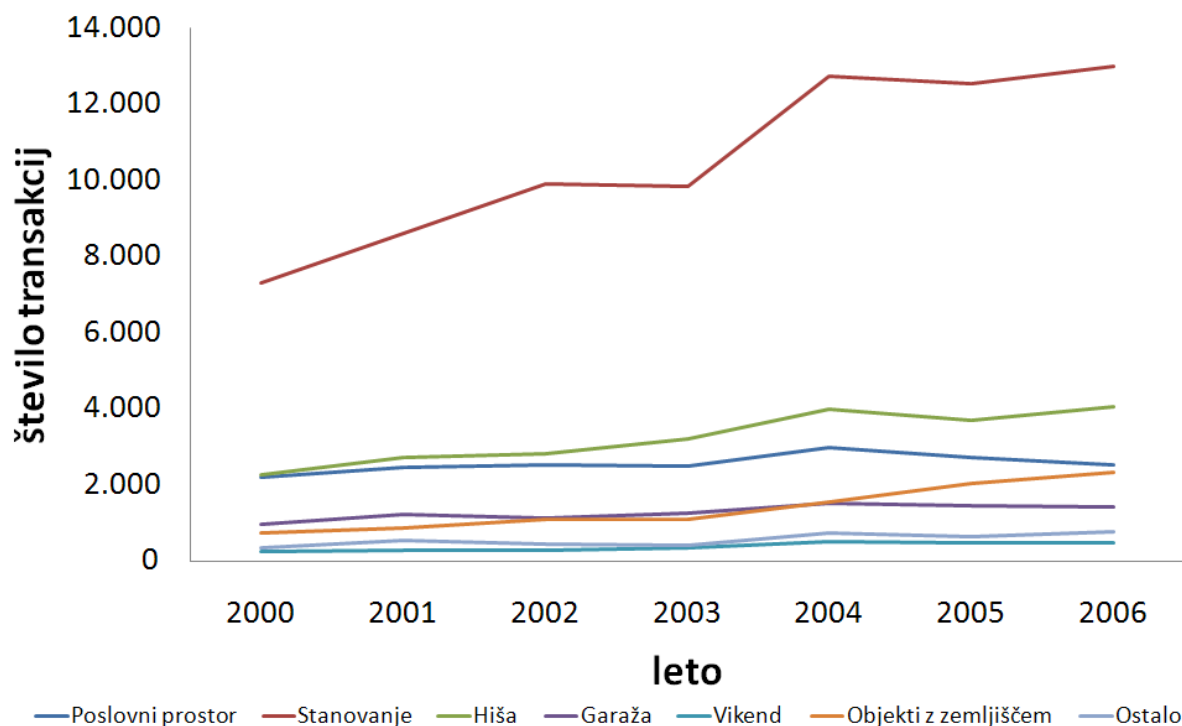


Slika 6: Število transakcij nepremičnin po vrstah v Sloveniji po podatkih davčne uprave v obdobju 2000–2006



Slika 7: Število transakcij zemljišč po vrstah v Sloveniji po podatkih davčne uprave v obdobju 2000–2006

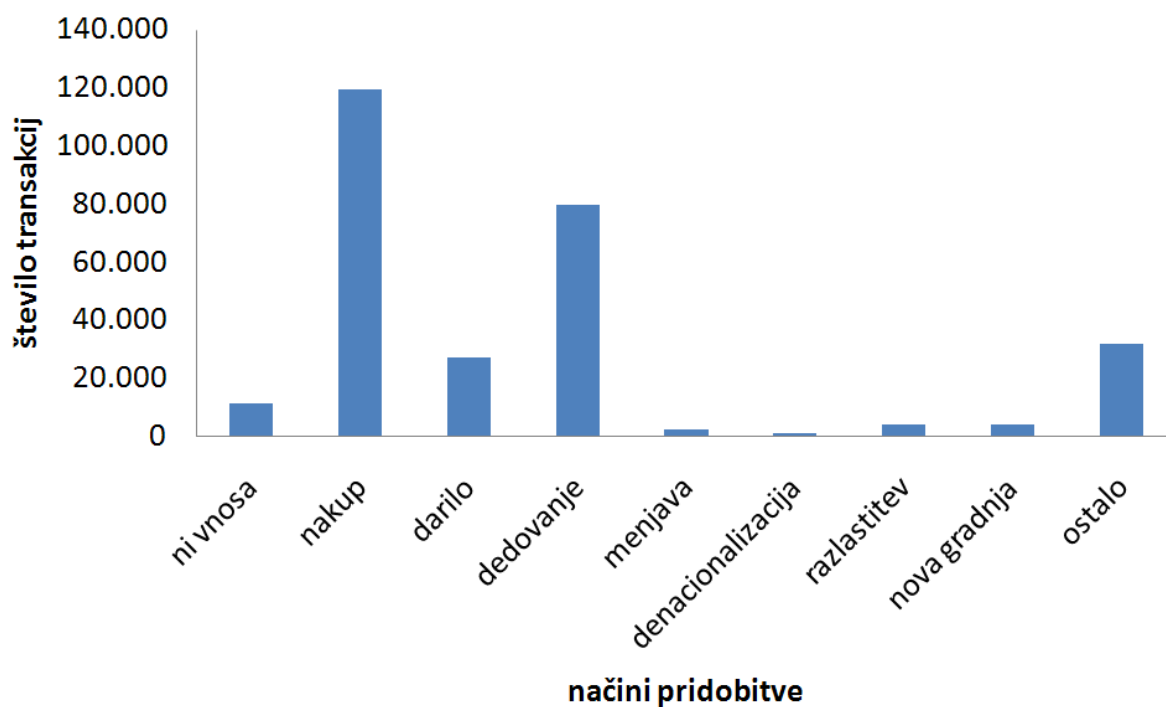
Analiza aktivnosti trga gradbenih objektov po letih in vrstah kaže na bolj umirjeno rast v obdobju 2000–2006 (Slika 6 in 8). Zanimiv je trg poslovnih prostorov, kjer je prisotna najprej rahla rast, po vstopu Slovenije v Evropsko unijo (2004) pa celo začne upadati, kljub razmeroma visoki gospodarski rasti v zadnjih letih. Predvidevamo, da si je gospodarstvo že prej zagotovilo potrebne prostore. Na trgu stanovanj opazimo stalno rast z umiritvami (2003, 2005 in 2006). Znatno povečanje števila transakcij stanovanj je opazno v letu vstopa v Evropsko unijo (2004). Trg hiš je bistveno manjši kot trg stanovanj, prisotna pa je stalna rast. Promet z garažami počasi raste. Zanimiv je trg vikendov, ki je zelo majhen v primerjavi z ostalimi vrstami nepremičnin. Možno je, da se je veliko vikendov prijavilo pod vrsto objekt z zemljiščem. Trg objektov z zemljiščem je začel močneje rasti po letu 2004, kar je zanimivo, če to vrsto gradbenih objektov povežemo z vikendi. Število transakcij ostalih nepremičnin, ki je po številu majhno, prav tako rahlo raste.



Slika 8: Število transakcij gradbenih objektov po vrstah v Sloveniji po podatkih davčne uprave v obdobju 2000–2006

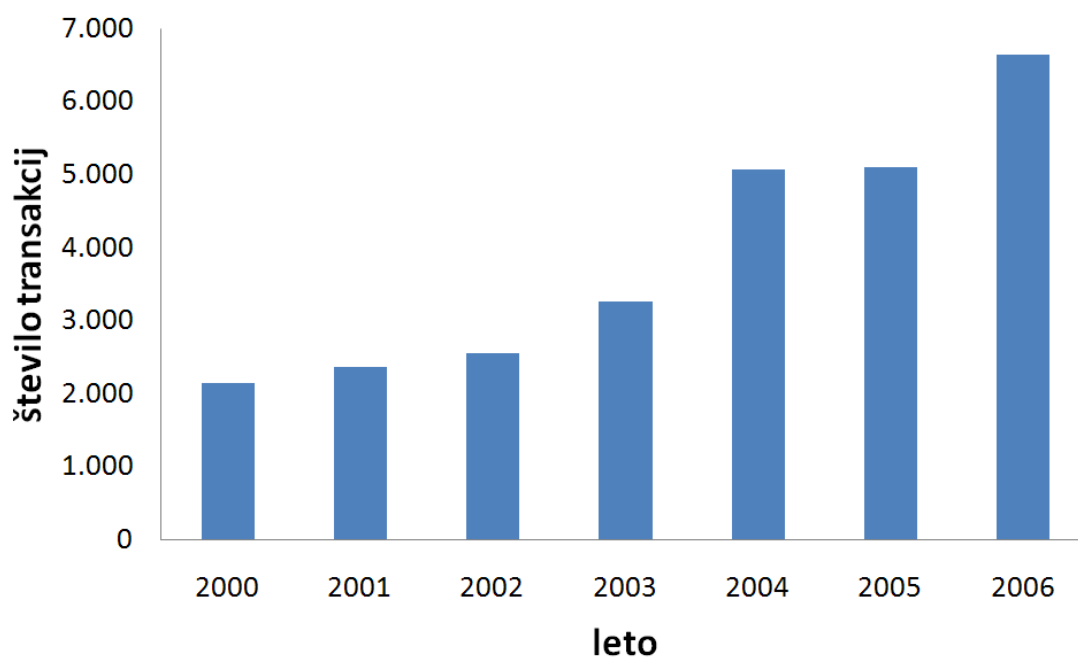
5.3 Pregled transakcij po načinih pridobitve

Do sedaj smo govorili o vrstah nepremičnin. V evidenci transakcij nepremičnin davčne uprave je zanimivo tudi pogledati, na kakšen način se pridobivajo nepremičnine (Slika 9). Nepremičnine po evidenci davčne uprave zamenjajo lastnika v primeru: nakupa, darilne pogodbe, dedovanja, menjave, denacionalizacije, razlastitve, nove gradnje in ostalega. Nerazporejen način pridobitve (ostalo) bi moral biti po številu pridobitev majhen, vendar je ta način pridobitve nepremičnine kar na tretjem mestu.



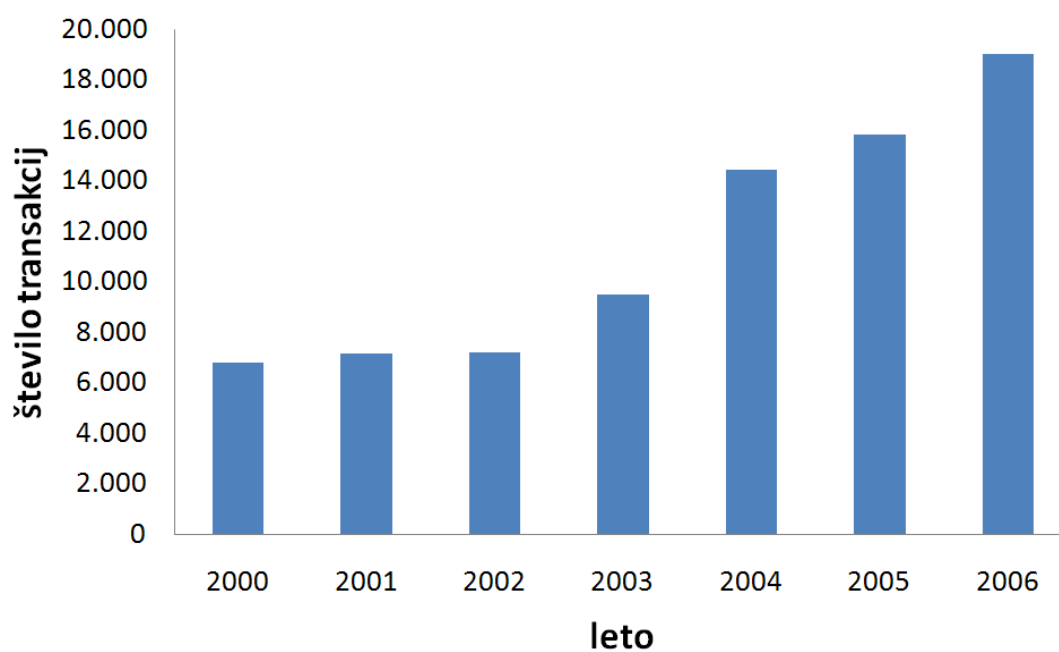
Slika 9: Načini pridobitve nepremičnin glede na bazo davčne uprave v obdobju 2000–2006

Pričakovali smo več razlastitev, ki pa so najbrž v stolpcu ostalo, saj DURS v novem obrazcu (velja od 1. januarja 2007) način pridobitve razlastitev vodi pod ostalo. S Slike 9 se lepo vidi vzorec v Sloveniji, kjer veliko nepremičnin zamenja lastnika na podlagi dedovanja oz. darilne pogodbe. Pričakovano pa je najpogostejši način pridobitve nakup nepremičnine.



Slika 10: Število nepremičnin v bazi DURS, pridobljenih z darilno pogodbo v obdobju 2000–2006

Različni načini pridobitve nepremičnin sledijo splošnemu trendu rasti transakcij nepremičnin, kar velja tudi za način pridobitve z darilno pogodbo in z dedovanjem (Slika 10 in 11).



Slika 11: Število nepremičnin v bazi DURS, pridobljenih z dedovanjem v obdobju 2000–2006

5.4 Vplivi na aktivnost trga nepremičnin

Pri obravnavanju vplivnih dejavnikov na rast trga nepremičnin v Sloveniji med 2000 in 2006 smo se osredotočili na:

- vstop v Evropsko unijo,
- iztek prve nacionalne varčevalne sheme,
- pospešeno izgradnjo avtocestnega križa,
- spremembo zakonodaje,
- socialnoekonomske in makroekonomske razmere.

5.4.1 Vstop v Evropsko unijo

Med letoma 2003 in 2004 na slovenskem trgu nepremičnin opazimo velik porast transakcij nepremičnin (Slika 3). V tem času je Slovenija vstopila v Evropsko unijo in uveljavila prosti trg nepremičnin za vse prebivalce Evropske unije, ki od tedaj na slovenskem trgu nepremičnin nastopajo enakopravno s slovenskimi kupci. V tem poglavju ugotavljamo, koliko je sproščen trg nepremičnin za prebivalce Evropske unije vplival na porast transakcij nepremičnin v Sloveniji. Na začetku smo pregledali prilagajanje evropski zakonodaji in sporazume Slovenije z Evropsko unijo, ki so omogočili nakup slovenskih nepremičnin tujcem pred vstopom v Evropsko unijo. V nadaljevanju pa smo analizirali evidenco transakcij nepremičnin v Sloveniji s strani tujcev po vstopu Slovenije v Evropsko unijo.

5.4.1.1 Tujci in pridobivanje nepremičnin v Republiki Sloveniji

V preteklosti tujci načeloma niso mogli enostavno kupovati nepremičnin v Republiki Sloveniji, ampak je nakup temeljil predvsem na načelu recipročnosti. S približevanjem Slovenije Evropski uniji je morala Slovenija začeti odpirati tudi trg nepremičnin, kjer danes veljajo enaki pogoji za vse državljane Evropske unije. Slovenija je pridružitveni sporazum z Evropsko unijo ratificirala 15. julija 1997, kjer se je med drugim zavezala, da bo postopoma začela odpirati trg nepremičnin. Sporazum z EU je začel veljati 1. februarja 1999, ko so bili končani ratifikacijski postopki v vseh državah članicah EU.

Pravo EU pozna le nekaj predpisov, ki se nanašajo na pravno urejanje prometa z nepremičninami. To so izvedbeni predpisi, ki naj zagotovijo uresničevanje štirih svoboščin: prostega pretoka blaga, kapitala in storitev ter svobodnega gibanja ljudi. Člen 222. člen Pogodbe o Evropski skupnosti TEC (angl. Treaty of European Community) določa, da se pogodba načelno ne dotika lastninske ureditve v posameznih državah članicah, vendar pa vsebina štirih svoboščin narekuje prilagajanje zakonodaj članic na področju prometa z nepremičninami. Države članice naj bi torej zmanjševale število predpisov, ki omejujejo promet z nepremičninami. Člen 6. TEC vsebuje prepoved diskriminacije na podlagi državljanstva. Ta prepoved pomeni, da države članice v okviru ustanovitvene pogodbe in v njej zajamčenih svoboščin ne smejo privilegirati svojih državljanov v primerjavi z državljani drugih držav članic (Dragolič, 2004).

Sporazum o pridružitvi Slovenije EU, ki določa bilateralne odnose med njima, je razdeljen na deset oddelkov oz. 132 členov. V njegovo sestavo se uvršča tudi 13 prilog in 6 protokolov. Sklepna listina pa vsebuje skupne in enostranske izjave pogodbenic (prav tam).

Določbe v zvezi z Osimskim sporazumom in gospodarskem sodelovanju med Slovenijo in Italijo, s katero je imela Slovenija na poti približevanja EU največ težav prav zaradi dostopnosti trga nepremičnin tujcem, vsebuje deseti oddelek sporazuma. 45. člen sporazuma v sedmi točki določa, da lahko hčerinske družbe iz EU z uveljavitvijo sporazuma (prav tam):

- pridobivajo in podarijo nepremičnine,
- imajo enake pravice kot slovenski državljani ali domače družbe, kar zadeva naravne vire, kmetijska zemljišča in gozdove, v kolikor so te pravice nujne za opravljanje gospodarskih dejavnosti.

Enake pravice kot hčerinske družbe imajo po teh določbah tudi državljani EU, le da te začnejo veljati po štirih letih od uveljavitve sporazuma o pridružitvi (1. februarja 2003). Od začetka veljavnosti sporazuma pa imajo državljani EU, hčerinske družbe in podružnice družb pravico do uporabe in najema nepremičnin (prav tam).

Priloga XIII v pridružitvenem sporazumu ali tako imenovani španski kompromis govori o pravici tujcev do nakupa nepremičnin v Sloveniji. Državljanom EU je dajal pravico, da do 1.

februarja 1999, ko je sporazum začel veljati, v Sloveniji ob pogoju vzajemnosti lahko kupijo nepremičnine, če dokažejo, da so imeli vsaj tri leta neprekinjeno stalno prebivališče v Sloveniji. Slovenska vlada se je v tej prilogi tudi pisno zavezala, da bo Slovenija v štirih letih po začetku veljavnosti sporazuma ob pogoju vzajemnosti vsem državljanom EU zagotovila pravico do nakupa nepremičnin v Sloveniji. Gre za izmenjavo pisem v zvezi z drugim odstavkom 64. člena pridružitvenega sporazuma, ki se glasi: »Do konca četrtega leta po začetku veljavnosti tega sporazuma Pridružitveni svet prouči načine, ki naj bi omogočili polno uporabo pravil ES v zvezi s prostim pretokom kapitala«(Dragolič, 2004).

Spremenjeni 68. člen Ustave RS zdaj določa, da tujci lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah, pod pogoji, ki jih določa zakon ali če tako določa mednarodna pogodba, ki jo ratificira Državni zbor, ob pogoju vzajemnosti, ki se upošteva tako v primeru zakona kot tudi v primeru mednarodne pogodbe. Pogoj vzajemnosti obsega vse tri znane vrste vzajemnosti: diplomatsko vzajemnost po mednarodni pogodbi, zakonsko vzajemnost po notranji zakonodaji in dejansko vzajemnost po kriteriju učinkovitosti. Navedeni zakon ali mednarodno pogodbo lahko Državni zbor sprejme oz. ratificira le z dvotretjinsko večino glasov vseh poslancev. Ustavna sprememba vsebuje dve materialni opredelitvi (prav tam):

- načelo dopušča pridobivanje lastninske pravice na nepremičninah tudi tujcem,
- določa pogoj vzajemnosti in ob tem pa pooblašča zakonodajalca, da v prihodnje uredi to materijo po najbolj zahtevnem postopku, kar ga naše pravo pozna.

Sporazum o pridružitvi EU je začel veljati 1. februarja 1999 in določa časovno dinamiko in obvezo Slovenije, da liberalizira kapitalske tokove. V ta okvir sodi tudi sproščanje oz. postopna liberalizacija v zvezi s pridobivanjem nepremičnin za državljane in družbe držav članic EU, pri čemer ima priloga XIII seveda posebno vlogo. Po izteku štirih let po uveljavitvi sporazuma, to je 1. februarja 2003, je pri nakupu nepremičnine odpadel pogoj triletnega bivanja. Od takrat so državljani članic EU lahko nepremičnine kupovali ob pogoju vzajemnosti, ki se ugotavlja na podlagi Zakona o ugotavljanju vzajemnosti (ZUVza, Ur.l. RS, št. 9/1999). Nanaša se torej neposredno na določilo 68. člena Ustave in na Prilogo XIII pridružitvenega sporazuma (prav tam).

Z vstopom Republike Slovenije v EU se je pravni režim pridobivanja lastninske pravice na ozemlju Republike Slovenije s strani državljanov držav članic EU spremenil. Od 1. maja 2004 namreč lahko pridobivajo vse stvarne pravice na nepremičninah na podlagi vseh pravnih temeljev pod enakimi zakonskimi pogoji, kot veljajo za slovenske državljane, zato od 1. maja 2004 za pridobitev lastninske pravice na nepremičnini ne potrebujejo več odločbe Ministrstva za pravosodje o ugotovitvi vzajemnosti. Ministrstvo za pravosodje je zato do 31. decembra 2004 zaključilo vse postopke ugotavljanja vzajemnosti za državljane držav članic EU (Dragolič, 2004).

Na podlagi 40. člena Sporazuma o Evropskem gospodarskem prostoru (Ur.l. RS, št. 9/2005) lahko tudi državljani Republike Islandije, Kneževine Lichenstein in Kraljevine Norveške pridobivajo nepremičnine na ozemlju Republike Slovenije brez posebnih omejitev, ki bi veljale samo za tujce. Enako velja za državljane Združenih držav Amerike (zaradi zgodovinske kontinuitete, ki jo je Slovenija prevzela od prejšnje države) in Švicarsko konfederacijo (na podlagi posebnega sporazuma med EU, ki je to zadevo rešila naknadno v imenu vseh držav EU).

28. junija 2006 je začel veljati Zakon o pogojih za pridobitev lastninske pravice fizičnih in pravnih oseb držav kandidatk za članstvo v EU na nepremičninah (Ur.l. RS, št. 61/2006), ki v 3. členu določa, da tujci (fizične in pravne osebe države kandidatke) lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah na podlagi pravnega posla, dedovanja ali odločbe državnega organa. V skladu s 4. členom omenjenega zakona lahko tujci in države kandidatke pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah, če obstaja vzajemnost. Le-ta se ugotavlja na podlagi ZUVza.

Državljanji držav, ki niso članice EU, lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji z dedovanjem pod pogojem vzajemnosti. Ministrstvo za pravosodje zato v teh primerih, ko zapuščinsko sodišče v skladu s 4. členom ZUVza prekine zapuščinski postopek, ugotavlja pogoj vzajemnosti po postopku, urejenim v ZUVza.

Slovenski strahovi, da bo španski kompromis sprožil razprodajo slovenske zemlje, so se izkazali za neupravičene. To potrjuje tudi zadnje poročilo o izvajanju zakona o ugotavljanju

vzajemnosti, ki ga je od začetka veljavnosti ZUVza vsake pol leta pripravljalo Ministrstvo za pravosodje. Do konca leta 2003 je bilo v zemljiško knjigo vpisanih 13 tujih državljanov, kar pomeni, da je do takrat 13 tujcev pravno formalno pridobilo lastninsko pravico na nepremičninah v Sloveniji. Število vlog se je povečalo šele v drugi polovici leta 2003, ko je po Evropskem sporazumu o pridružitvi za pridobitev lastninske pravice tujcev na nepremičninah v Sloveniji nehal veljati pogoj triletnega neprekinjenega stalnega bivanja. Od 184 zahtev tujcev za ugotovitev vzajemnosti, je 170 vlog prišlo od državljanov članic EU. Največkrat je bila ugotovljena vzajemnost v primeru državljanov Zvezne republike Nemčije (42). Zanimiv je tudi podatek, da je Ministrstvo za pravosodje v 17 primerih ugotovilo, da vzajemnosti ni. Šlo je predvsem za državljane Republike Avstrije (16) in v enem primeru za italijanskega državljan (Dragolič, 2004). Po vstopu Slovenije v EU lahko državljani EU pridobivajo nepremičnine, ne da bi podali vloge po ZUVza, zato vloge državljanov EU niso več zajete v poročilih o izvajanju zakona o ugotavljanju vzajemnosti.

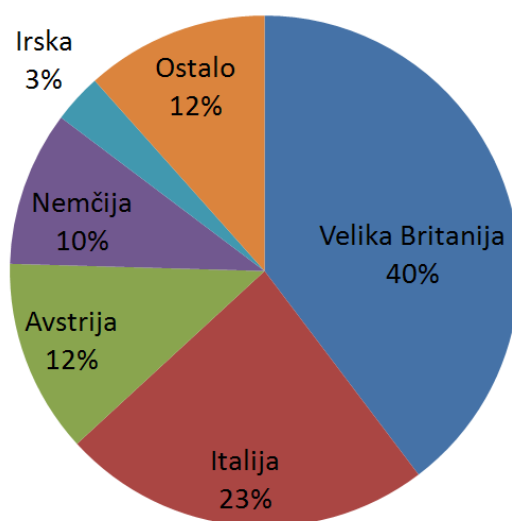
Z vstopom v EU je Slovenija torej sprejela pravila in načela, določena s Pogodbo o Evropski uniji (Treaty of European Community – TEU). To določa Pogodba o pristopu Slovenije v EU, ki jo je Državni zbor ratificiral 28. januarja 2004. Državljanji Republike Slovenije so postali državljani EU in RS je dolžna državljane držav članic obravnavati tudi glede pravic do nepremičnin v okviru pravil o prostem pretoku kapitala enako kot svoje lastne državljane (formalna vzajemnost), razen v primeru izrecno priznane izjeme, ki si jo je Slovenija pridobila med pristopnimi pogajanjmi. Do 1. maja 2011 ima Slovenija namreč možnost, da uveljavi zaščitno klavzulo in omeji promet z nepremičninami. To lahko stori v primeru, če se na področju prometa z nepremičninami v obdobju od pristopa do 1. maja 2011 pri prometu z nepremičninami pojavijo resne težave. Od Evropske komisije lahko zahteva, da ji odobri ukrepe, ki so potrebni za odpravo takšnih težav (Dragolič, 2004).

5.4.1.2 Število transakcij nepremičnin s strani tujcev v Sloveniji

Po vstopu Slovenije v Evropsko unijo je Davčna uprava RS začela voditi tudi evidenco transakcij nepremičnin glede na državljanstvo kupcev. To so podatki o transakcijah nepremičnin, pri katerih je bil odmerjen davek na promet nepremičnin. Podatka o prodaji

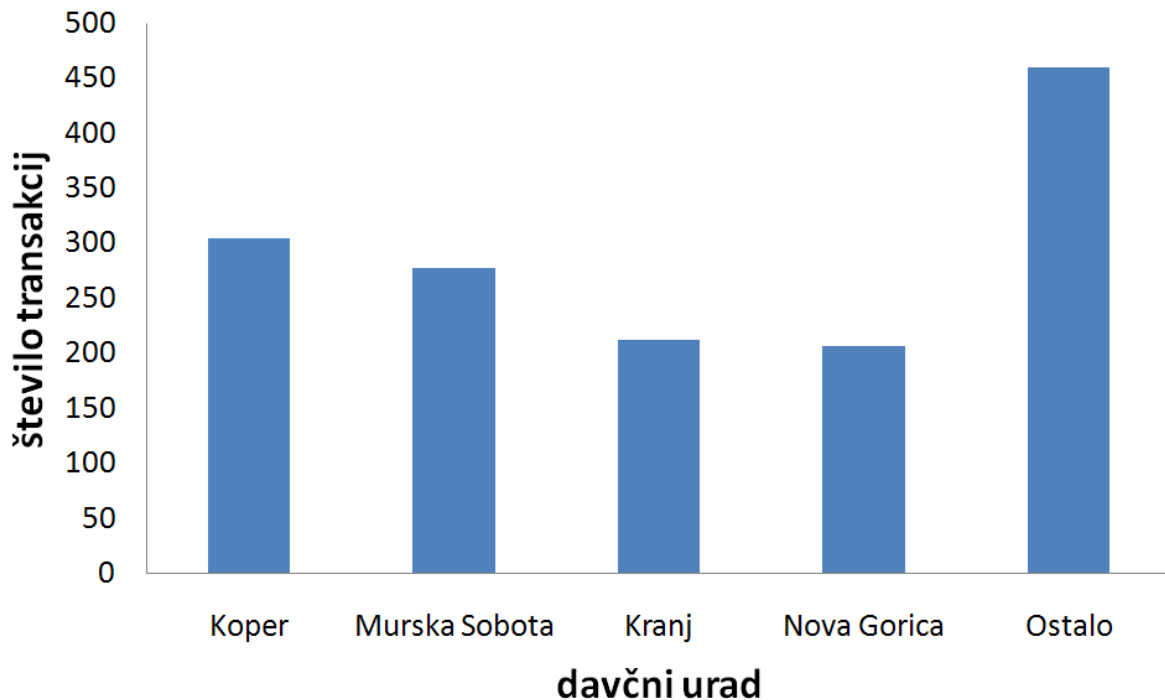
novozgrajenih objektov, pri katerih je bil obračunan davek na dodano vrednost, se v tej evidenci ne spremlja.

Od vstopa Slovenije v EU, 1. maja 2004 pa do konca leta 2006 (ki je zgornja meja analiziranega obdobja v diplomski nalogi), so tujci kupili 1825 nepremičnin. Pred tem obdobjem je število transakcij, kot smo že omenili, zanemarljivo. Največ jih prihaja iz Velike Britanije in Italije, pomemben delež pa imajo tudi državljani Avstrije in Nemčije (Slika 12). Tujci kupujejo različne vrste nepremičnin, pomembna je lokacija. Nekateri kupujejo nepremičnine v Sloveniji dolgoročno, ker tu dejansko nameravajo živeti, drugi pa v slovenskih nepremičninah vidijo predvsem dobro naložbo. Prav tako ni ovira cena, če je lokacija dobra; nekateri tujci kupujejo nepremičnine nižjih cenovnih razredov, drugi spet višje cenovne razrede. V sedanjem globalnem okolju, obdobju nizkocenovnih letalskih povezav in širokopasovnega dostopa do interneta, je tudi kupovanje nepremičnin ter življenje več tisoč kilometrov izven svoje države mnogo lažje.



Slika 12: Delež tujih kupcev nepremičnin v obdobju 2000–2006 po državah

Za nakup nepremičnine je pomembna predvsem lokacija oz. območje v Sloveniji. V grobem lahko razdelimo Slovenijo na štiri območja, ki so zanimiva za tujce. To so: Obala, Pomurje, okolica Nove Gorice (Kras in Posočje) in Gorenjska. Število transakcij nepremičnin po območjih davčnih uradov je prikazano na Sliki 13.



Slika 13: Transakcije nepremičnin s strani tujcev po območjih davčnih uradov od 1. 5. 2004 do 31. 12. 2006

Davčni urad Koper obsega območja upravnih enot Izola, Koper, Piran in Sežana. Na Obali prevladujejo italijanski kupci nepremičnin (70 %), ostali (Nemci, Avstrijci in Britanci skupaj 30 %) kupujejo manj. Za Obalo velja, da so cene nepremičnin zelo visoke, tujci ponavadi pričakujejo nižje cene, zato promet na Obali upada. Kupuje se predvsem stanovanja, saj hiš praktično ni oz. so predrage. V zaledju, na Krasu, tujci (predvsem Italijani), kupujejo prazne propadajoče kraške domačije z izvorno arhitekturo. Poleg osnovne investicije je potrebno vsaj še enkrat toliko sredstev za prenovo propadajoče nepremičnine. Podobnih nepremičnin je na trgu sedaj že zelo malo in se težko dobijo, cene pa so precej narasle.

Davčni urad Murska Sobota obsega območja upravnih enot Gornja Radgona, Lendava, Ljutomer in Murska Sobota. To območje je prav tako zelo privlačno za tujce. Po številu transakcij nepremičnin, ki jih izvedejo tujci, je to območje zelo podobno Obali. Kupci so predvsem državljani Velike Britanije (opravijo skoraj 50 % transakcij nepremičnin). Velik delež imajo tu še Avstrijci s 25 %, preostanek pa so kupili Italijani in Nemci. To območje je

privlačno oz. je bilo privlačno zaradi zelo nizkih cen nepremičnin. Tujce v to območje poleg cen vabi tudi mir in narava, poleg tega pa uživajo pri obnavljanju in prenavljanju starih domačij, kmetij in zidanic. Avstrijce na tem območju privlačijo predvsem zidanice s pripadajočim vinogradom.

Davčni urad Kranj obsega območja upravnih enot Jesenice, Kranj, Radovljica, Škofja Loka in Tržič. Na Gorenjskem je največje zanimanje tujcev za nepremičnine v okolici Bohinja, Bleda in Kranjske Gore. Tukaj skoraj vse nepremičnine, ki jih kupijo tujci, pokupijo državljani Velika Britanije in Irske. Cene so na Gorenjskem razmeroma visoke, tujci kupujejo počitniške hišice, hiše, potrebne prenove, stanovanja in zemljišča. Prevladujejo bolj situirani kupci.

Davčni urad Nova Gorica obsega območja upravnih enot Ajdovščina, Idrija, Nova Gorica in Tolmin. V okolici Ajdovščine in Nove Gorice največ transakcij nepremičnin opravijo Italijani, v Posočju pa kupci iz Velike Britanije.

V zadnjih letih se tujcem povprečno proda 700 nepremičnin letno. To na letni ravni predstavlja približno 1 % vseh transakcij nepremičnin v Sloveniji. O uveljavitvi varnostne klavzule, ki je predvidena samo ob enormnemu povečanemu povpraševanju, je sedaj nesmiselno razmišljati, saj se pričakuje upad zanimanja po slovenskih nepremičninah s strani tujcev iz dveh razlogov. Prvi kratkoročni razlog je svetovna finančna in nepremičninska kriza v svetu, drugi razlog pa je večanje kupne moči v Sloveniji in dohitevanje zakonitosti razvitega evropskega trga nepremičnin. Tujci so v Sloveniji odkrili slabo poznana oz. zapostavljena območja. Tu so ponekod cene nepremičnin zrasle tudi za faktor 5. Cene nepremičnin na teh območjih so tujci približali cenam v ostalem delu Slovenije. Tujci se vse bolj zanimajo za nakup nepremičnin v novih članicah Evropske unije, kjer se šele sedaj iztekajo prehodna obdobja glede nepremičnin ali pa v tistih državah, ki se pripravljajo na širitev Evropske unije v naslednjem krogu širitve in sedaj usklajujejo svojo nepremičninsko zakonodajo z evropsko. Ena takšnih držav je zagotovo Hrvaška, ki že sprošča trg nepremičnin za državljane Evropske unije. Tu so namreč nepremičnine bistveno cenejše in jih je dovolj. V Sloveniji se namreč že dogaja, da se določenih nepremičnin sploh ne da več kupiti (kraške domačije, hiše na privlačnih mestih ob obali).

Tujci so z vstopom na slovenski trg nepremičnin prinesli slabe in dobre stvari. Dobro je, da so prijetno uredili hiše in domačije, ki so propadale, oživili so posamezna območja in prinesli v te kraje novo življenje. Slabo pri tujcih pa je, ker se prvotno podeželske pokrajine spreminjajo v vikendaške pokrajine, ki oživijo le ob koncu tedna. Poleg tega so močno povečali tržno ceno nepremičninam, zato te nepremičnine za domačine oz. avtohtono prebivalstvo postajajo nedostopne. Zaradi vsega naštetega se spreminja kultura v pokrajini. Če se bo ta trend nadaljeval, se bo glavni problem pokazal šele čez desetletje, ko se bo sedanja urbana delovno aktivna generacija želela preseliti na stara leta v mir na podeželje, ugotovili pa bodo, da nepremičnin tam pravzaprav ni več oz. so dostopna po precej višji ceni od pričakovane.

V tem poglavju smo ugotovili, da pred vstopom Slovenije v Evropsko unijo skorajda ni zaslediti nakupov nepremičnin s strani tujcev. Po vstopu v EU je število tujih kupcev nepremičnin začelo naraščati, vendar je število transakcij nepremičnin s strani tujcev zelo malo prispevalo pri velikem porastu transakcij nepremičnin med letoma 2003 in 2004, ki ga lahko vidimo na Sliki 3.

5.4.2 Iztek prve nacionalne varčevalne sheme

Preveriti želimo tudi, kolikšen je bil vpliv nacionalne varčevalne sheme na aktivnost trga nepremičnin. Najprej pa si moramo ogledati ozadje trga nepremičnin v Sloveniji in posegov države nanj (predvsem na področju stanovanjske politike).

Trg najemnih nepremičnin v Sloveniji se je začel razvijati leta 1990. Trg najemnih nepremičnin se je od samega začetka delil na trg stanovanjskih nepremičnin in trg poslovnih nepremičnin. Trg poslovnih nepremičnin ves čas deluje razmeroma urejeno in pregledno, saj na njem sodelujejo pravne osebe, ki morajo imeti poslovanje v skladu z zakonodajo (Puschner, 2006).

Trg najemnih stanovanjskih nepremičnin je bil v začetku predvsem vezan na družbena najemna stanovanja, ko je bila glavni igravec na trgu država. S Stanovanjskim zakonom (SZ, Ur.l. RS, št. 18I/1991-I) znanim kot Jazbinškov zakon, je ta trg povsem razpadel. V 90-ih letih se je trg najemnih stanovanj razvijal v dveh smereh. Ena smer so bila neprofitna najemna

stanovanja, ki ga je povsem obvladovala država in na katerega zaradi neustrezne zakonodaje ne vstopa zasebni kapital. Druga smer pa so bila tržna najemna stanovanja (Puschner, 2006).

Zgodovina slovenskega trga nepremičnin je v primerjavi z nekaterimi trgi v zahodnoevropskih državah zelo kratka. V svojem kratkem obdobju obstoja sta na trg stanovanjskih nepremičnin vplivala dva večja dejavnika: Stanovanjski zakon in nacionalna stanovanjska varčevalna shema (prav tam).

Do leta 1990 je obstajal slovenski trg nepremičnin, ki je deloval znotraj jugoslovanskega. Pogoji njegovega delovanja so bili ljudem relativno prijazni. Prevladovala so družbena stanovanja z relativno nizkimi najemninami. Veliko ljudi je gradilo tudi lastne hiše. Jugoslavija je z ugodnimi posojili in visoko inflacijo, ki je razvrednotila posojila, omogočala zelo poceni gradnjo širokim ljudskim množicam (prav tam).

Leta 1990 je bil prehod iz socialistične družbene ureditve v kapitalistično že v polnem teku. Kapitalistična družbena ureditev ne dopušča javne oz. državne lastnine v takšnem obsegu in takšni obliki, kot jo omogoča socialistična družbena ureditev. Država si je na začetku zadala nalogo, da v največji možni meri olastnini nepremičnine in vzpodbudi trg nepremičnin. Tako je s Stanovanjskim zakonom (Ur.l. RS, št. 18I/1991-I) oz. Jazbinškovim zakonom vsem, ki so stanovali v družbenih stanovanjih, omogočila, da so stanovanja odkupili po nenavadno nizkih cenah, ki so bile daleč pod tržnimi. S tem je dosegla hitro privatizacijo družbenih stanovanj (prav tam).

Jazbinškov zakon je imel nekaj pozitivnih in nekaj negativnih posledic. Glavna pozitivna posledica je bila, da so ljudje za majhen denar prišli do lastnih nepremičnin. Nizke cene naj bi nekako opravičevalo dejstvo, da so bila stanovanja zgrajena z družbenim prispevkom, torej tudi s prispevkom ljudi, ki so ta stanovanja uporabljali. Na ta način je država podarila državljanom lastnino, ki je osnova kapitalizma. S tem jih je materialno pripravila na novo družbeno ureditev (prav tam).

Po drugi strani pa je ta zakon imel veliko negativnih posledic. Ljudje so prišli do lastnine, nihče pa jih ni poučil, kako morajo ravnati z lastnino. Stanovanja so odkupili tudi ljudje, ki

niso imeli dovolj sredstev za njihovo vzdrževanje, kar je vodilo v propadanje celotnih zgradb, ki so kazile mesta. Med lastniki je tudi prihajalo do sporov v zvezi z upravljanjem s skupno lastnino, saj niso razumeli pomena skupne lastnine. Ena izmed glavnih napak zakona je bila, da ni enakovredno obravnaval vseh najemnikov družbenih stanovanj. Nekatere skupine, kot so najemniki hišniških stanovanj in najemniki denacionaliziranih stanovanj, niso mogle kupiti stanovanj. S tem so bili diskriminirani, saj jim zakon ni zagotovil drugih primernih možnosti za dostop do lastnih stanovanj (Puschner, 2006).

Čeprav je Stanovanjski zakon državljanom veliko pomagal pri prehodu v nov družbeni sistem, pa je bil zakon pripravljen prehitro in povsem nepremišljeno, posledice tega so močno vplivale na trg nepremičnin skozi vsa 90-ta leta 20. stoletja in v začetku 21. stoletja (prav tam).

V prvi polovici 90-ih let se je trg nepremičnin šele dobro oblikoval. Ustvarili so se prvi mehanizmi, začele so se kazati prve zakonitosti ponudbe in povpraševanja. Država ni imela izoblikovane ustrezne zakonodaje in na trgu nepremičnin so se začele dogajati nepravilnosti, zaradi katerih so bili prizadeti navadni državljani, kupci nepremičnin. Najprej so se nepravilnosti dogajale pri delovanju nepremičninskih agencij, kjer je prihajalo do goljufanja kupcev. Te nepravilnosti niso bile tako odmevne, saj so bili prizadeti posamezni kupci. Bolj odmevne so bile nepravilnosti pri nakupu oz. prodaji novogradenj, saj je bilo prizadetih več ljudi. Nepravilnosti so se dogajale zaradi neurejene in pomanjkljive zakonodaje. Država je zaradi velike medijske odmevnosti kmalu po letu 2000 sprejela zakonodajo, ki naj bi zaščitila kupce pred zlorabami pri nakupu novogradenj. Zakonsko je uredila tudi dejavnost nepremičninskih agencij in agentov, ki morajo imeti ustrezno izobrazbo in licenco za nepremičninskega agenta. Poleg tega pa morajo agencije svojo dejavnost zavarovati pri zavarovalnici za primer zlorab (prav tam).

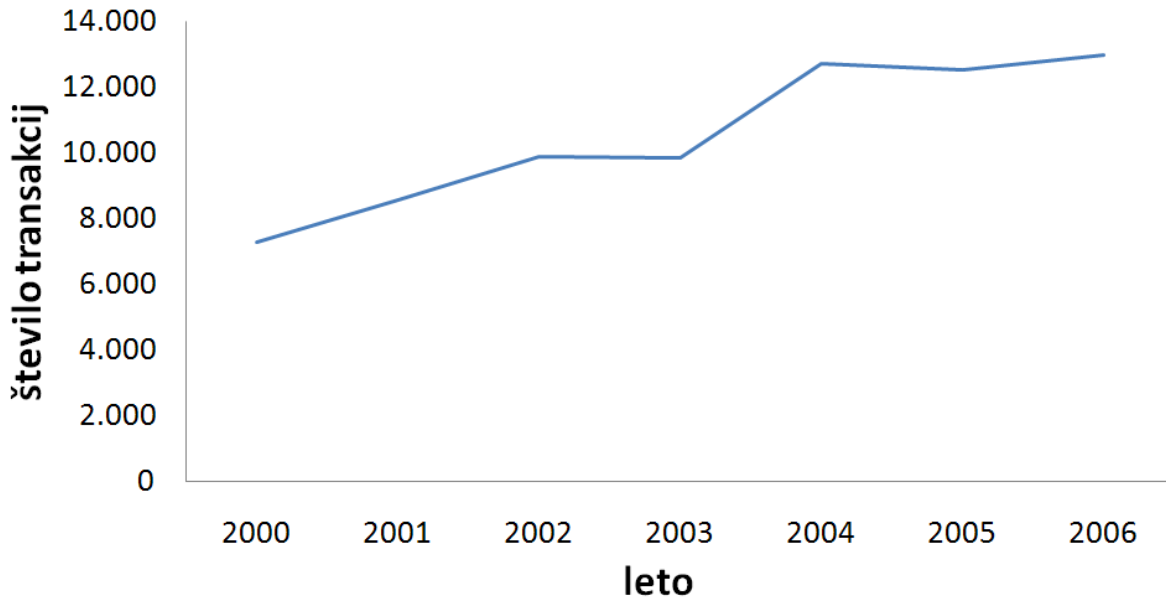
V drugi polovici 90-ih let so se začele kazati razlike med posameznimi lokalnimi trgi nepremičnin. Največji je bil pritisk v Ljubljano in cene so začele rasti. Poleg tega se je država morala začeti pripravljati na vstop v EU. Ena izmed zahtev EU je bila, da mora država spodbuditi dolgoročno varčevanje prebivalstva. Država je s tem namenom oblikovala nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. Njen namen je bil, da bi lahko v njej varčeval

vsak po ugodnih pogojih. Država je varčevanje še dodatno spodbujala z nagrajevanjem v obliki dodatnih premij varčevalcem. Shema ni imela nobenih varoval, ki bi varčevalce prisilila k porabi denarja za nepremičnine, kljub temu pa je država shemo promovirala kot varčevanje za nepremičnine. V drugi polovici 90-ih let se je zmanjševalo število novozgrajenih stanovanj. Najbolj so bili prizadeti trgi, kjer je bilo povpraševanje največje (npr. Ljubljana). Posledično so se začele dvigovati cene. Ves čas poteka nacionalne stanovanjske varčevalne sheme se je shema predstavljalo kot varčevanje za nakup nepremičnin. Leto dni pred iztekom prve sheme (2003) so se v medijih pojavile špekulacije o številu varčevalcev, ki bodo kupovali nepremičnine. Te špekulacije so vplivale na trg nepremičnin in cene so se začele močno dvigovati. Po izteku prve sheme je rast zastala, saj je bilo kupcev le petino toliko, kot so napovedovala špekulativna ugibanja. Shema je v letu 2006 doživela prenavo in varčevalci, ki vstopajo v novo shemo, bodo privarčevana sredstva morali uporabiti za nakup ali prenavo nepremičnin (Puschner, 2006).

Sama nacionalna stanovanjska varčevalna shema je bila v nekakšni obliki zavajanje prebivalstva, ki je imelo za posledico nenormalno velik dvig cen na račun špekulacij. Čeprav je shema imela namen povečati delež dolgoročnega varčevanja, in ji je to tudi uspelo, pa je zaradi zavajajočega promoviranja negativno vplivala na trg nepremičnin v celotni Sloveniji, predvsem pa v Ljubljani in njeni okolici. Najbolj prizadeti so bili državljani, ki so v shemi varčevali z namenom nakupa stanovanja v prestolnici. Cene nepremičnin v Ljubljani so v petih letih zrasle toliko, da so povsem razvrednotile privarčevana sredstva. Bolj smiselno je bilo namesto varčevanja v shemi najeti posojilo in kupiti stanovanje ter mesečno odplačevati posojilo (prav tam).

Morebitni vpliv nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na trgu stanovanj smo preverili predvsem zaradi nekaterih špekulativnih ocen. V naših analizah in v analiziranem časovnem obdobju nacionalna varčevalna shema najbrž ni imela vpliva, ker se je veliko privarčevanih sredstev porabilo tudi za druge namene, Stanovanjski sklad pa je z gradnjo stanovanj začel pozno in so jih kupci v večini začeli prejemati šele po letu 2006, kar ni več zajeto v naše analize. Varčevanje v nacionalni stanovanjski shemi v tedanjih razmerah ni bilo ugodno, saj so varčevalci imeli po izteku premalo privarčevanih finančnih sredstev. V stanovanjski shemi je varčevalo relativno veliko število ljudi, kar je povečalo pritisk na nepremičnine. Rant

(2003) navaja, da je bilo v prvi shemi vloženih 83.000 vlog za varčevanje. Po izteku varčevalne sheme so ljudje sicer imeli prihranjenega nekaj denarja, vendar premalo, da bi lahko kupili nepremičnino.



Slika 14: Transakcije stanovanj v Sloveniji v obdobju 2000–2006

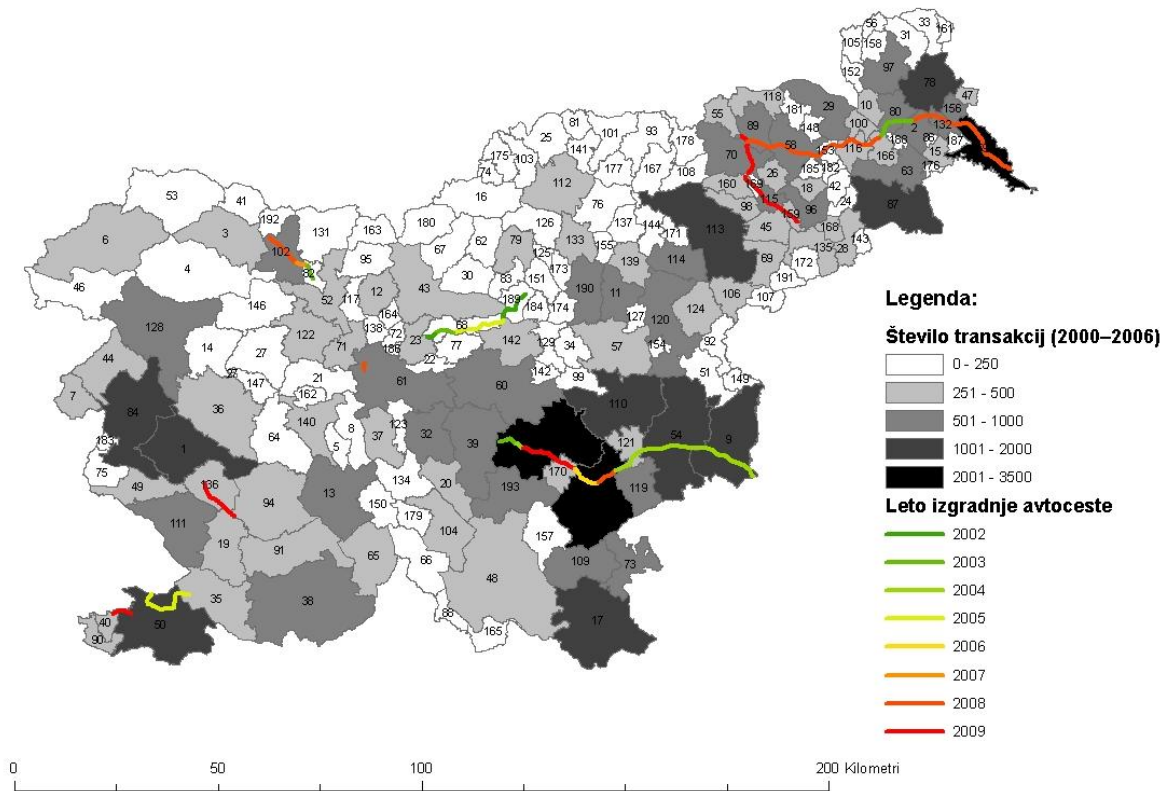
V letu 2004, ko so prvi varčevalci začeli dobivati denar iz varčevalne sheme, opazimo, da se začneja porast transakcij stanovanj (Slika 14). Na Sliki 14 smo prikazali gibanje števila transakcij stanovanj v obdobju 2000–2006. Na osnovi naše analize pa vendarle ne moremo zaključiti, ali je nacionalna varčevalna shema imela vpliv na porast števila transakcij nepremičnin oz. stanovanj v letu 2004, saj v bazo transakcij ni vključenih novih stanovanj.

5.4.3 Pospešena izgradnja avtocestnega križa

Slovenija je leta 1996 sprejela Nacionalni program izgradnje avtocest. Po tem programu naj bi zgradili avtocestno omrežje do konca leta 2004, vendar se je program zamaknil. Tako se je realno večino odsekov začelo graditi ravno v časovnem obdobju 2000–2006, ki ga obravnavamo v tej diplomski nalogi. V začetni fazi mora Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji (DARS) odkupiti nepremičnine, po katerih poteka avtocesta, kar je v nekaterih občinah močno povečalo število transakcij nepremičnin.

Prizadevali smo si, da bi pridobili podatek o odkupih nepremičnin DARS-a po občinah, vendar nam žal ni uspelo. Na ta način bi lahko neposredno dobili odgovor, koliko je DARS prispeval k porastu transakcij nepremičnin. Pomagati si bomo morali na posredni način, kjer lahko približno ocenimo, ali je DARS prispeval k porastu transakcij nepremičnin v obravnavanem obdobju ali ne.

Večina nepremičnin, ki jih odkupi DARS, je kmetijskih zemljišč. Naredili smo analizo v okolju GIS, kjer smo število transakcij kmetijskih zemljišč prekrili s slojem gradnje avtocest po letih. Upoštevali smo avtocestne odseke, ki so se zgradili oz. se bodo gradili od leta 2002 do 2009. Dvoletni oz. triletni zamik naprej je narejen namerno, saj so leta 2000 in 2001 določeni avtocestni odseki že bili zgrajeni ali pa v izgradnji, transakcije nepremičnin pa so bile izvedene vsaj dve leti pred odprtjem avtocestnega odseka. Podobno velja za avtocestne odseke, ki so bili zgrajeni v letih 2007, 2008 ali bodo zgrajeni v letu 2009. Transakcije nepremičnin, po katerih potekajo ti avtocestni odseki, so bile izvedene pred letom 2007, to obdobje pa že obravnavamo v naših analizah.



Slika 15: Aktivnost trga kmetijskih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006 ter gradnja avtocestnega križa po letih

S Slike 15 je razvidno, da je tam, kjer potekajo novozgrajeni odseki avtocest, ki so se zgradili oz. začeli graditi med letoma 2000 in 2006, bistveno večje število transakcij kmetijskih zemljišč kot v ostalih občinah. Izstopajo občine v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija in statistični regiji Pomurje (podrobneje o aktivnosti trga zemljišč v Pomurju (Lisec in Drobne, 2007).

Zanimiva je tudi analiza v evidenci nepremičnin davčne uprave glede načina pridobitve zemljišča, še posebej so zanimive razlastitve. Sklepamo lahko, da tam, kjer je največ razlastitev kmetijskih zemljišč, je tudi potekala intenzivna gradnja avtocestnih odsekov. Razlastitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in pod pogojem, da je za doseg javne koristi nujno potrebna in da je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Več o lastninski pravici in razlastitvi smo pisali v poglavju 3.2.

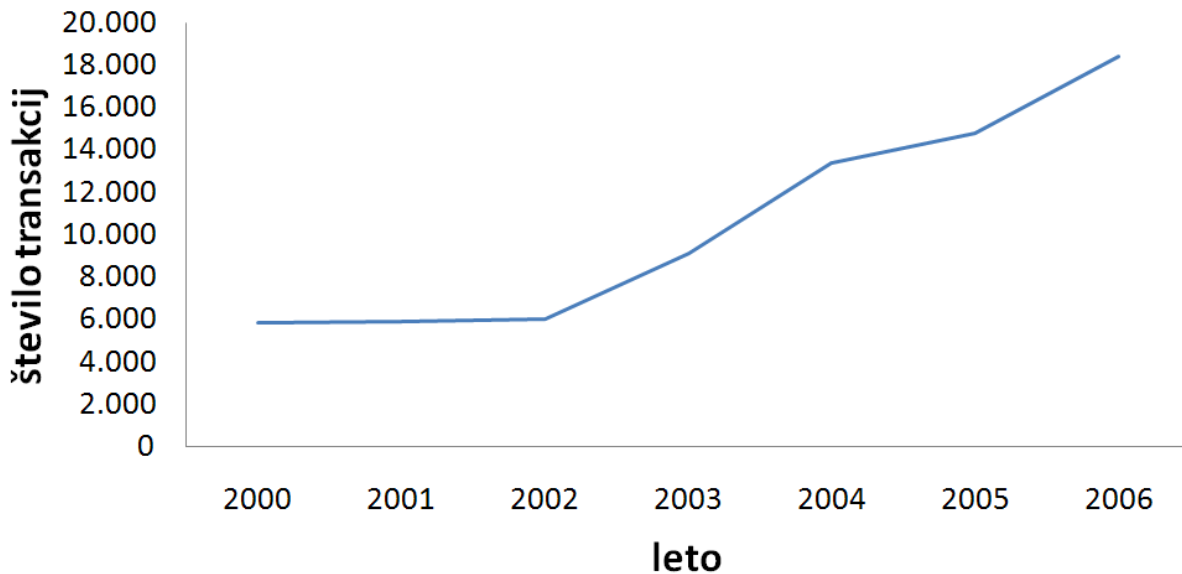
Od 4320 razlastitev nepremičnin je bilo razlaščenih 1462 kmetijskih zemljišč. Največ razlastitev kmetijskih zemljišč je bilo v občinah Novo mesto (90), Trebnje (55), Ormož (48), Nova Gorica (47), Slovenska Bistrica (46), Slovenske Konjice (42) in Brežice (41). Rezultati te analize so zanimivi, saj preko vseh občin, razen Ormoža, tečejo odseki avtocestnega križa. Še posebej jasno se kaže dolenjski avtocestni krak, za katerega je znano, da je v veliki zamudi ravno zaradi težav pri umeščanju avtocestnih odsekov v prostor zaradi dolgotrajnega in težavnega pridobivanja zemljišč.

Transakcije kmetijskih zemljišč so prikazane že na Sliki 16. Ocenjujemo, da je pri tej ogromni rasti pomembno vplival tudi DARS, skupaj s spremembami zakonodaje. Žal vpliva pospešene izgradnje avtocestnega križa ne moremo statistično dokazati, saj nam DARS ni zagotovil podatkov za delo.

5.4.4 Sprememba zakonodaje

Pri iskanju vzroka za velik porast transakcij nepremičnin moramo upoštevati tudi vpliv spreminjanja zakonodaje. Dinamika spreminjanja zakonskega okvirja je razvidna iz poglavja 3.1, kjer očitno izstopata leti 2002 in 2003, ko velja izpostaviti med drugim Stvarnopravni zakonik (SZS, Ur.l. RS, št. 87/2002, v veljavi od 1. 1. 2003), Zakon o graditvi objektov (ZGO, Ur.l. RS, št. 110/2002, v veljavo stopi 1. 1. 2003), Zakon o urejanju prostora (ZUreP, Ur.l. RS, št. 110/2002, v veljavi od 1. 1. 2003) in ostale zakone, ki so tudi vplivali na trg nepremičnin.

Na Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ, Ur.l. RS, št. 59/1996), ki ureja trg kmetijskih in gozdnih zemljišč, vplivata tudi ZUreP in ZGO. ZUreP razveljavi 8. člen ZKZ, precej strogo govori o spreminjanju namembnosti najboljših kmetijskih zemljišč. Po 8. členu ZKZ je namreč na najboljših kmetijskih zemljiščih skoraj nemogoče graditi. ZKZ je spremenil tudi ZGO, ki razveljavi člene 11, 12, 13, 14, 15 in 16 ter 112, ki govorijo o odškodnini zaradi spremembe namembnosti kmetijskega zemljišča in gozda. S črtanjem teh členov ZGO odpravi plačilo za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča. S črtanjem členov ZKZ je tako nastala zakonska praznina, ki prispeva k temu, da so kmetijska zemljišča postala lažje dostopna, predvsem pa predmet špekulativnih nakupov.



Slika 16: Transakcije kmetijskih zemljišč v Sloveniji v obdobju 2000–2006

Po sprejetju ZUreP leta 2003 se je število transakcij kmetijskih zemljišč več kot podvojilo, kar je prikazano na Sliki 16. To pomeni opazen prispevek k velikemu porastu transakcij nepremičnin iz leta 2003 na leto 2004 (glej Sliko 3). V rast transakcij kmetijskih zemljišč je zagotovo vključeno tudi povečano povpraševanje po kmetijskih zemljiščih zaradi izgradnje slovenskega avtocestnega križa v tem obdobju, ki je predstavljeno v prejšnjem poglavju. V nadaljevanju želimo statistično dokazati, da je sprememba zakonodaje (veljati začne 1. januarja 2003) vplivala na aktivnost trga nepremičnin, kjer se osredotočamo na transakcije kmetijskih zemljišč.

Primerjali smo število transakcij kmetijskih zemljišč in število transakcij ostalih nepremičnin. Iz Preglednice 4 vidimo, da se vsako leto večja število transakcij, vendar število transakcij kmetijskih zemljišč raste bistveno hitreje kot število transakcij ostalih nepremičnin.

Preglednica 4: Pregled transakcij kmetijskih zemljišč in ostalih nepremičnin po letih

Leto	Število transakcij kmetijskih zemljišč	Število transakcij ostalih nepremičnin
2000	5861	22.267
2001	5936	22.651
2002	6026	24.333
2003	9133	24.225
2004	13.402	37.179
2005	14.812	38.299
2006	18.440	41.265

Zanimalo nas, ali je sprememba zakonodaje statistično značilno vplivala na število transakcij kmetijskih zemljišč. Zato smo izračunali števila transakcij za dva razreda. V prvem razredu je povprečno število transakcij v letih pred spremembo zakonodaje (pred letom 2003), v drugem razredu pa povprečno število transakcij v letih po spremembi zakonodaje (po letu 2003). Povprečne vrednosti novih frekvenc so navedene v Preglednici 5.

Preglednica 5: Kontingenčna preglednica

	Povprečno število transakcij kmetijskih zemljišč	Povprečno število transakcij ostalih nepremičnin
Pred spremembo zakonodaje (2000-2002)	5941	23.083
Po spremembi zakonodaje (2003-2006)	13.946	35.242

Iz podatkov v Preglednici 5 izračunamo statistiko H :

$$H = \sum_{i=1}^{k_x} \sum_{j=1}^{k_y} \frac{(n_{ij} - \hat{n}_{ij})^2}{n_{ij}} = 598,23 \quad ,$$

kjer je

Hstatistika H , ki jo primerjamo s teoretično χ^2 ,

k_xštevilo stolpcev v kontingenčni preglednici,

k_yštevilo vrstic v kontingenčni preglednici,

n_{ij}teoretične frekvence,

\hat{n}_{ij}opazovane frekvence.

Porazdelitev χ^2 se porazdeljuje s prostostnimi stopnjami:

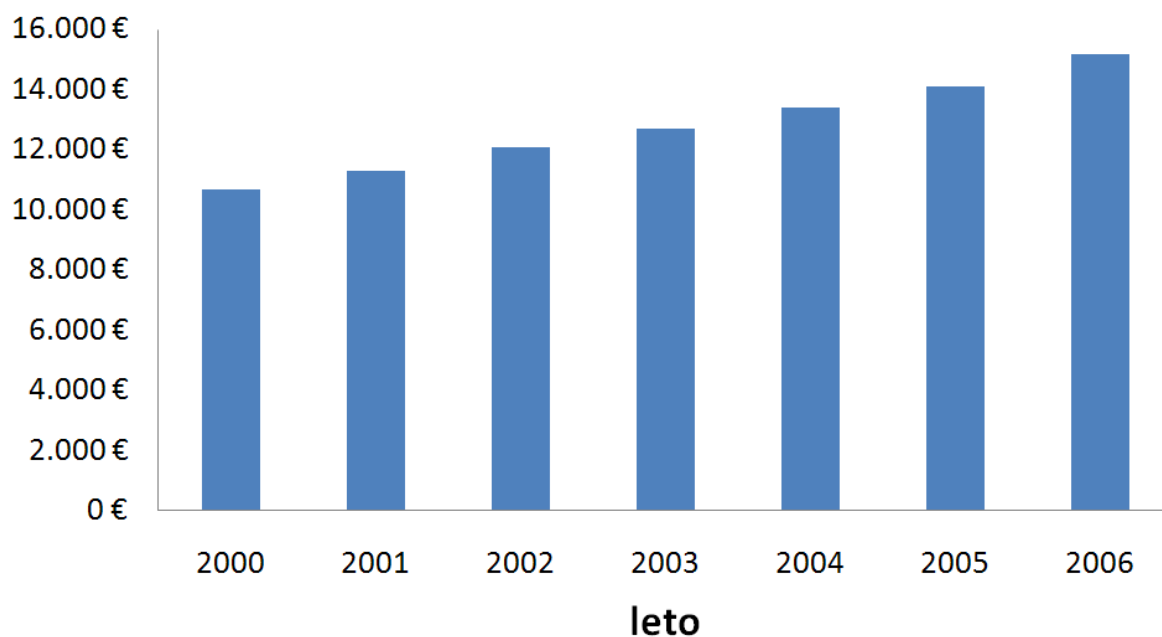
$$\nu = (k_x - 1)(k_y - 1) = 1$$

Pri tveganju $\alpha = 0,001$ je $\chi_{\alpha=0,001;\nu=1}^2 = 10,83$.

Trdimo lahko, da obstaja povezanost med spremembo zakonodaje v letih 2002-2003 in aktivnostjo trga nepremičnin v Sloveniji (tveganje je manjše od 0,1 %) – to še posebej velja za kmetijska zemljišča, katerih število transakcij se je po letu 2002 močneje povečalo v primerjavi s številom transakcij ostalih nepremičnin.

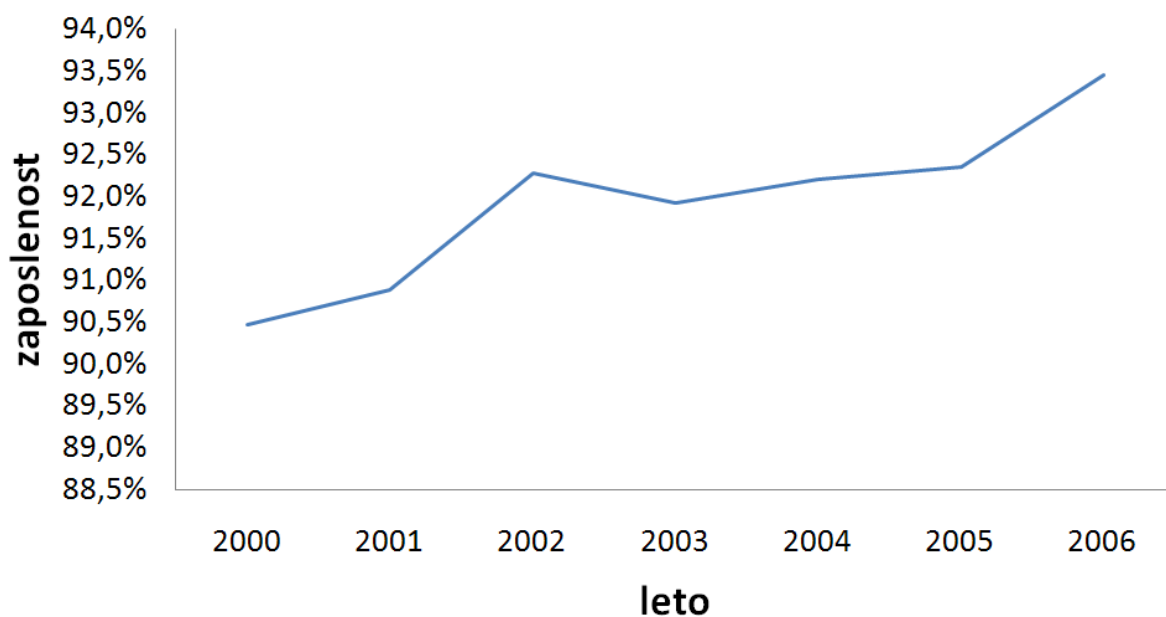
5.4.5 Socialnoekonomske in makroekonomske razmere

Pomemben dejavnik, ki ga velja omeniti in je zagotovo prispeval k hitri rasti slovenskega trga nepremičnin, so zagotovo dobre socialnoekonomske in makroekonomske razmere. Neposrednega vpliva na trg nepremičnin ne moremo določiti, znano pa je, da se je povpraševanje po nepremičninah iz leta v leto povečevalo, cene pa so rasle. Iz tega lahko sklepamo, da je gospodarska rast v letih med 2000 in 2006 vplivala na povpraševanje po nepremičninah.



Slika 17: Bruto domači proizvod v Sloveniji v obdobju 2000–2006

V Sloveniji je bruto domači proizvod (BDP) v obdobju 2000–2006 neprekinjeno rasel. Rast trga nepremičnin, ki je prikazana na Sliki 3, sledi rasti bruto domačega proizvoda, ki je prikazana na Sliki 17.



Slika 18: Zaposlenost v Sloveniji v obdobju 2000–2006

S Slike 18 vidimo, da se je v obdobju 2000–2006 zaposlenost prebivalstva v Sloveniji povečala. Večja zaposlenost pomeni večjo kupno moč prebivalstva, to pa pomeni večje zanimanje za nepremičnine.

V nadaljevanju smo želeli s pomočjo testa koeficienta korelacije dokazati, da se je zaradi povečanja bruto domačega proizvoda (BDP), povečala aktivnost trga nepremičnin na regionalni ravni, kar seveda v seštevku prispeva tudi k večji aktivnosti na državni ravni. Poudariti moramo, da je test koeficienta korelacije izdelan za obdobje 2000–2005, saj v času izdelave diplomske naloge še ni bilo podatkov za BDP za leto 2006.

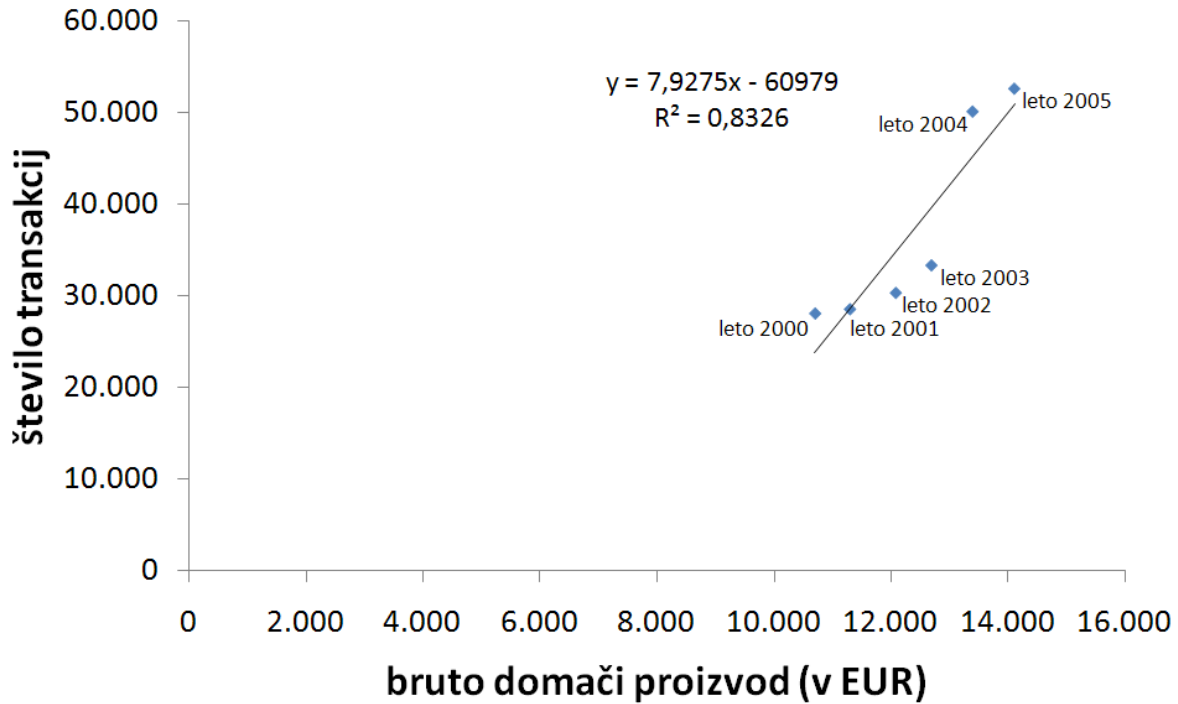
Za ta namen smo določili število transakcij vseh nepremičnin po posameznih statističnih regijah ter letne BDP regij. Analizirali smo stopnjo povezanosti med BDP regije in številom transakcij nepremičnin v regiji v analiziranem obdobju. Poleg tega smo analizirali tudi stopnjo povezanosti med BDP v Republiki Sloveniji (povprečni BDP v Sloveniji za obdobje 2000–2005) in številom transakcij nepremičnin v regiji. Rezultati korelacij so prikazani v Preglednici 6.

Preglednica 6: Koeficient korelacije (R) med BDP regije (oz. BDP v RS) in številom transakcij nepremičnin v obdobju 2000–2005

Statistična regija	R (BDP regije)	R (BDP RS)
Obalno-kraška	0,87	0,88
Goriška	0,88	0,86
Gorenjska	0,89	0,91
Osrednjeslovenska	0,84	0,85
Notranjsko-kraška	0,79	0,82
Jugovzhodna Slovenija	0,93	0,92
Spodnjeposavska	0,66	0,70
Zasavska	0,87	0,81
Savinjska	0,95	0,94
Koroška	0,71	0,69
Podravska	0,90	0,90
Pomurska	0,89	0,88

Iz Preglednice 6 razberemo relativno močno korelacijo med BDP regije in številom transakcij nepremičnin v regiji (vsi koeficienti korelacije so večji od 0,50). Podobne rezultate dobimo tudi z analizo povezanosti med številom transakcij nepremičnin v regiji in BDP države. Najšibkejša povezanost se kaže v Spodnjeposavski statistični regiji ($R=0,66$). Pri pregledu števila transakcij nepremičnin v tej statistični regiji po analiziranih letih smo ugotovili velik upad transakcij nepremičnin v letu 2005. Podobno velja za Koroško statistično regijo. Za vse ostale statistične regije lahko rečemo, da imajo relativno velik korelacijski koeficient R , kar kaže na veliko povezanost regionalnega BDP in števila transakcij nepremičnin po regijah.

Na Sliki 19 nadalje prikazujemo odvisnost števila transakcij nepremičnin od BDP v RS po letih od 2000 do 2005. Opazimo podpovprečno aktivnost trga nepremičnin v letih 2002 in 2003 (glede na regresijski model).



Slika 19: Povezanost BDP in vseh transakcij nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2005

S Slike 19, ki prikazuje povezanost slovenskega BDP in števila transakcij nepremičnin za obdobje 2000–2005, opazimo, da se z večanjem BDP veča tudi aktivnost trga nepremičnin v RS. Izračunali smo tudi 12 regresijskih modelov (za posamezne statistične regije), ki jih v tem diplomskem delu ne prikazujemo posebej. Podobno se je izkazalo, da se je z večanjem BDP (posamezne regije) večalo tudi število transakcij nepremičnin v regiji.

Preizkusili smo domnevo o linearni povezanosti BDP in števila transakcij nepremičnin v Sloveniji. Izračunamo statistiko T :

$$T = \frac{R\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-R^2}} = 7,052 ,$$

kjer je:

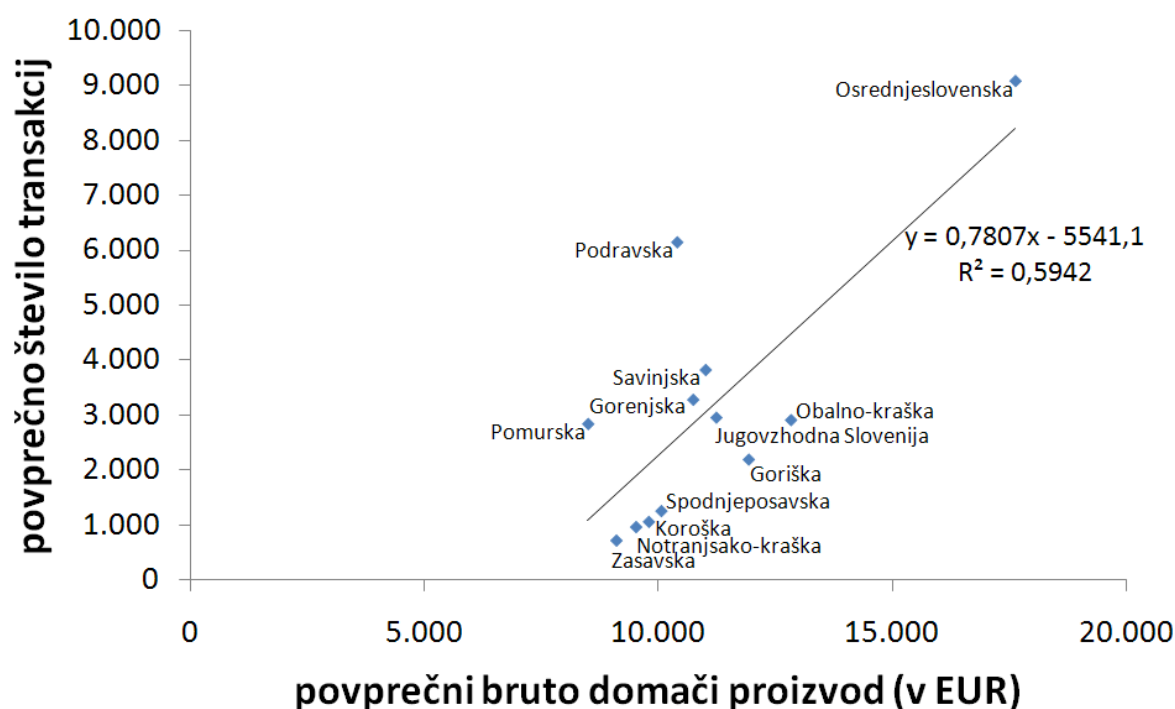
Tstatistika T , ki jo primerjamo s teoretično t ,

Rpovprečni koeficient korelacije za celo Slovenijo (glej Sliko 19),

nštevilo regij.

S tveganjem manjšim od 0,1 % ($t_{\alpha=0,001;v=10} = 4,587$) lahko torej trdimo, da sta BDP in število transakcij nepremičnin linearno povezana.

V nadaljevanju smo z regresijskim modelom analizirali vpliv povprečnega BDP v regiji (v obdobju 2000–2005) na povprečno število transakcij nepremičnin na leto v regiji. Na Sliki 20 izstopata Podravska in Pomurska statistična regija, v katerih je povprečno letno število transakcij nepremičnin glede na BDP regije nadpovprečno. Razlog za odstopanje omenjenih (pretežno agrarnih) regij lahko iščemo v zelo aktivnem trgu kmetijskih zemljišč. V regresijskem modelu na Sliki 20 pojasnimo skoraj 60 % variabilnosti povprečnega letnega števila transakcij nepremičnin s povprečnim BDP regij v analiziranem obdobju. V primeru, da iz regresijske analize izvzamemo Podravsko in Pomursko regijo, dobimo precej večji delež pojasnjene variance ($R^2 \approx 0,85$).



Slika 20: Povezanost povprečnega letnega števila transakcij v regijah in povprečnega bruto domačega proizvoda regij v obdobju 2000–2005

Za razliko od Pomurske in Podravske regije lahko rečemo ravno obratno za Obalno-kraško in Goriško statistično regijo. Ti dve regiji imata podpovprečno aktiven trg nepremičnin glede na BDP (Slika 20).

Na osnovi rezultatov statističnih analiz smo potrdili domnevo, da aktivnost trga nepremičnin na nivoju države in regij sledi porazdelitvi BDP po statističnih regijah ter rasti BDP v Sloveniji v obravnavanem obdobju. Dokazali smo tudi, da je sprememba zakonodaje v letih 2002 in 2003 značilno vplivala na aktivnost trga nepremičnin, še posebej na rast števila transakcij kmetijskih zemljišč.

V nadaljevanju prikazujemo aktivnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006 po statističnih regijah in občinah RS na tematskih kartah.

6 ANALIZA AKTIVNOSTI TRGA NEPREMIČNIN PO STATISTIČNIH REGIJAH IN OBČINAH V OBDOBJU 2000–2006

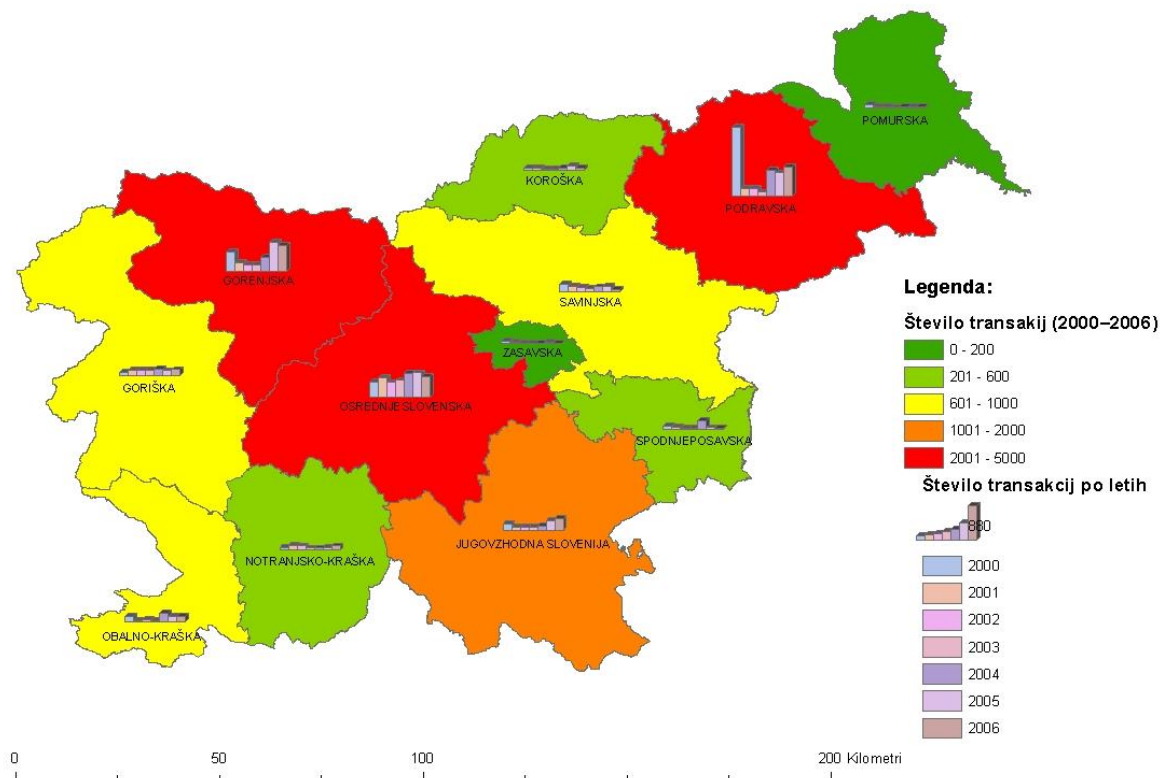
V tem poglavju prikazujemo rezultate prostorske analize aktivnosti trga nepremičnin z GIS-orodji. Za vsako vrsto nepremičnine iz evidence transakcij nepremičnin davčne uprave smo prikazali aktivnost trga po statističnih regijah in občinah. Trg zemljišč smo na ravni občin, poleg običajnih prikazov (število transakcij določene vrste nepremičnine v občini), prikazali tudi število transakcij določene vrste nepremičnine na površino občine. V zadnjem primeru je rezultat število transakcij nepremičnin na kvadratni kilometer, kar predstavlja bolj ustrezno enoto za primerjavo trga zemljišč med občinami⁷. To poglavje se precej navezuje na ugotovitve v poglavjih 5.1, 5.2 in 5.4.

Ob pregledovanju aktivnosti trga nepremičnin na osnovi grafičnih prikazov narejenih z GIS-orodji, je treba ponovno opozoriti na to, da smo za vhodne podatke uporabili evidenco transakcij davčne uprave, kjer so zbrani samo podatki o transakcijah, ki so bile obdavčene z davkom na promet z nepremičninam. To pomeni, da v teh podatkih ni novogradenj, ki so podvržene davku na dodano vrednost. Primer je Slika 33, ki prikazuje trg poslovnih prostorov, za katerega bi lahko glede na njihov prikaz mislili, da stagnira. V resnici se veliko poslovnih prostorov pridobi kot novogradnjo, zato v evidenci transakcij davčne uprave ni zajeta.

S tem poglavjem želimo tudi pokazati, da je z GIS-orodji mogoče prikazati lastnosti trga nepremičnin na mnogo bolj pregleden način, poleg tega pa je analiziranje takih slik mnogo lažje, saj imamo pred očmi več informacij, ki jih lahko povezujemo.

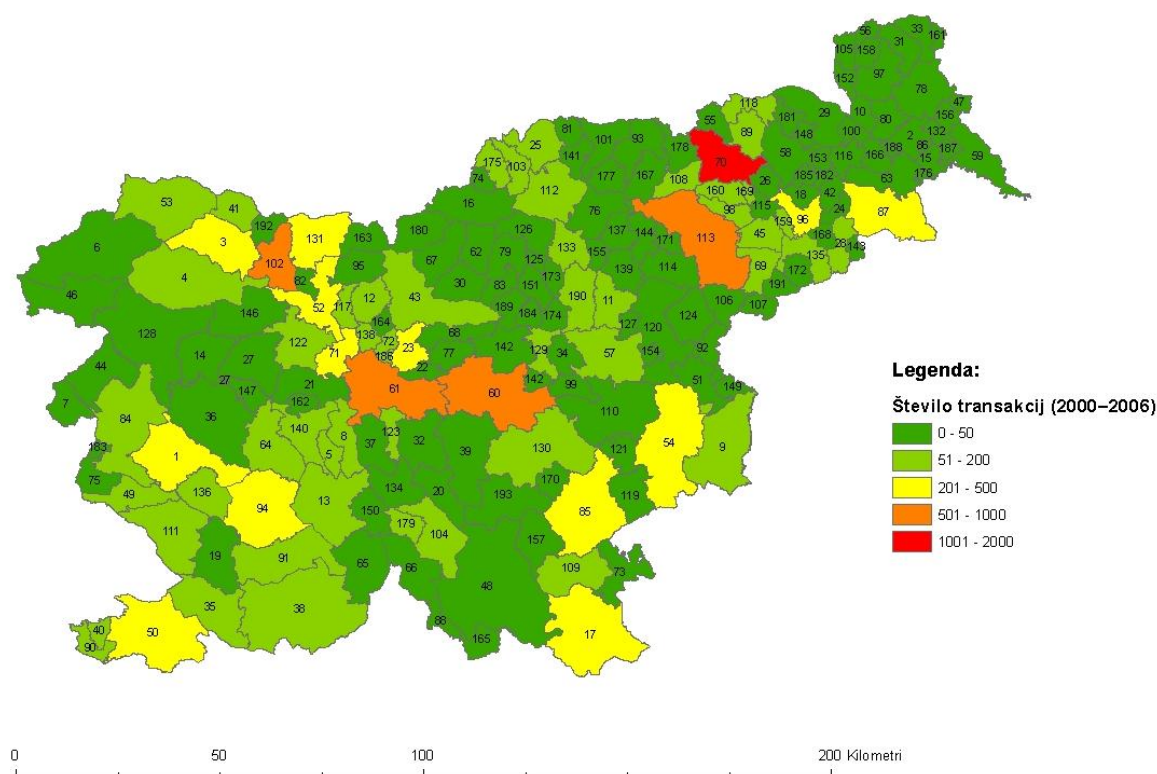
⁷ Trg gradbenih objektov je smiselno opisati tako, kot smo ga, s številom transakcij za določeno vrsto nepremičnine v občini. Dodatno bi sicer lahko ta trg opisali s številom transakcij na prebivalca (relativno).

6.1 Transakcije komunalno opremljenih zemljišč



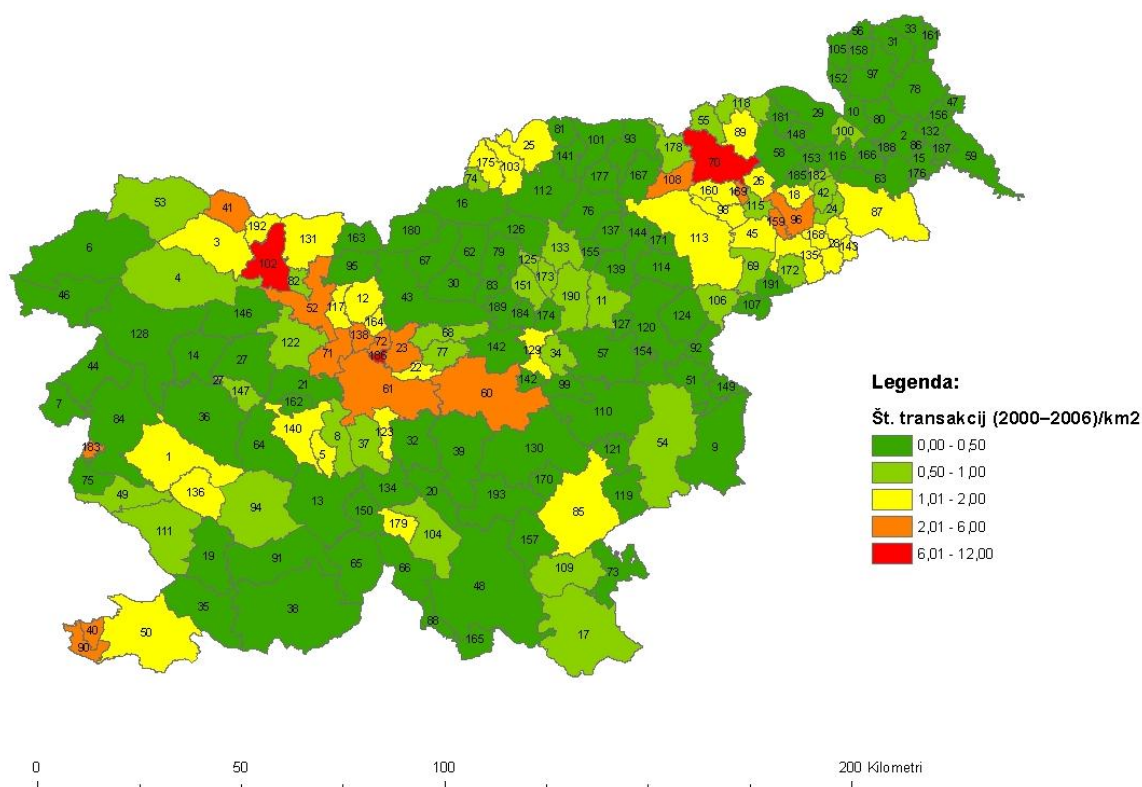
Slika 21: Transakcije komunalno opremljenih zemljišč po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

Najvišja aktivnost trga komunalno opremljenih zemljišč v obravnavanem obdobju je bila v Osrednjeslovenski, Gorenjski in Podravski statistični regiji. Najnižja aktivnost trga komunalno opremljenih zemljišč v obravnavanem obdobju pa je bila v Zasavski in Pomurski statistični regiji (Slika 21). Trg komunalno opremljenih zemljišč je relativno šibek; zavedati se moramo, da je trg s to vrsto nepremičnin omejen, število komunalno opremljenih zemljišč na trgu je močno odvisno od prostorske politike občin oz. države. Število transakcij komunalno opremljenih zemljišč raste umirjeno in ne odraža nujno povpraševanja za to vrsto nepremičnine zaradi omejene ponudbe.



Slika 22: Transakcije komunalno opremljenih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006
(šifrant občin je v Prilogi A)

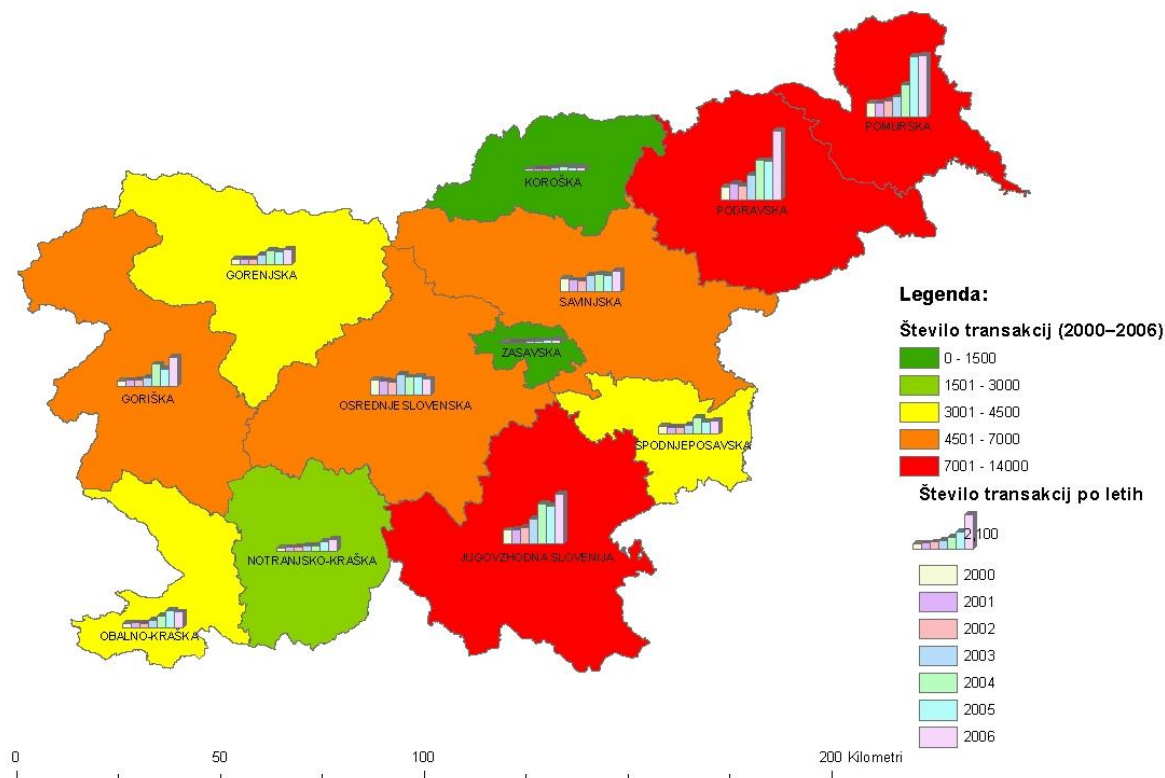
Največ transakcij komunalno opremljenih zemljišč v obravnavanem obdobju je bilo v občinah v Osrednji Sloveniji, na Gorenjskem, Primorskem, v pasu od Bele krajine do Brežic in v Podravju. Najmanj transakcij komunalno opremljenih zemljišč v obravnavanem obdobju je bilo opravljenih na območju Idrije in Cerknega, v širši okolici Kočevja, v Zgornji Savinjski dolini, na Koroškem, v Obsotelju, Slovenskih goricah in Pomurju (Slika 22). Na Sliki 22 izstopa občina Maribor, kjer se je leta 2000 sprostilo več kot 1700 komunalno opremljenih zemljišč. Verjetno je bil prodan večji industrijski kompleks. Zanimivo je tudi dogajanje v občini Radovljica, kjer je bilo v letih 2005 in 2006 veliko transakcij komunalno opremljenih zemljišč.



Slika 23: Transakcije komunalno opremljenih zemljišč na kvadratni kilometer po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

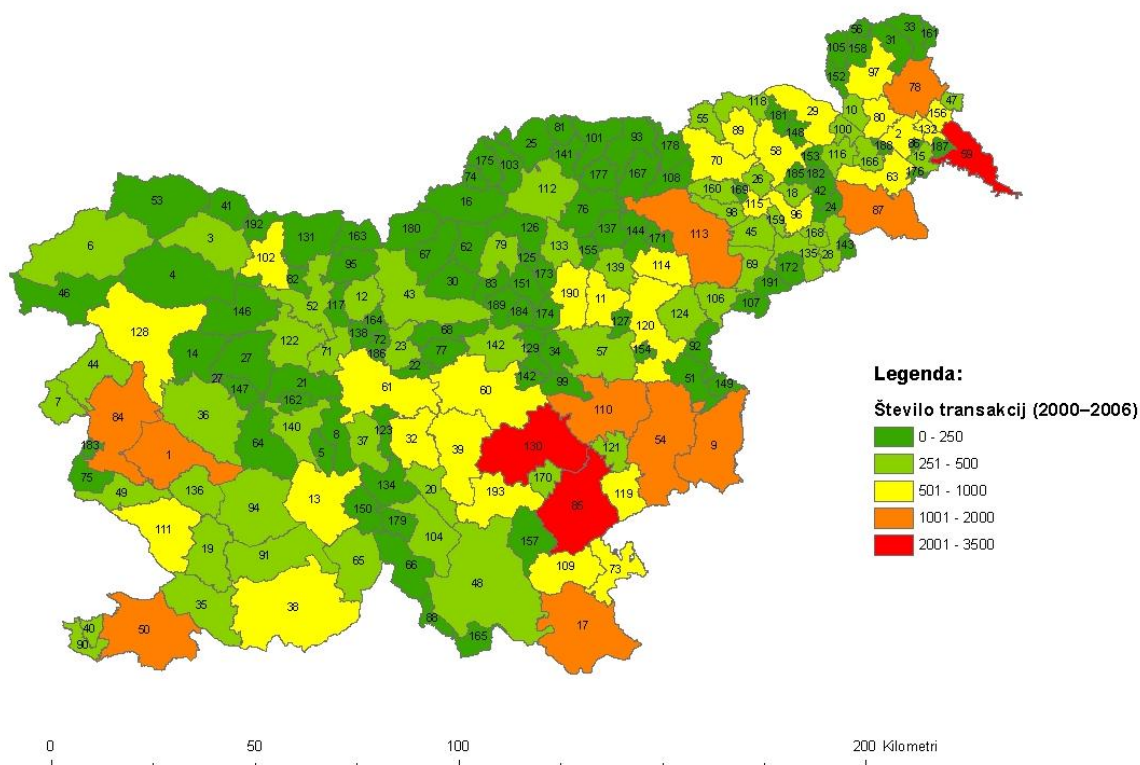
S Slike 23, kjer so prikazane transakcije komunalno opremljenih zemljišč na kvadratni kilometer v obravnavanem obdobju, občine z večjo aktivnostjo trga komunalno opremljenih zemljišč še bolj opazno izstopajo. Prikaz na Sliki 23 je neodvisen od velikosti občine, tako pridejo do izraza manjše občine, večje pa ne izstopajo več tako in se zlijejo s povprečjem. S Slike 23 vidimo veliko aktivnost trga komunalno opremljenih zemljišč na Gorenjskem, na Obali, v bližnji okolici Ljubljane in v Podravju, kjer še vedno izstopa Maribor, kot je to očitno že s prejšnjega prikaza (Slika 22).

6.2 Transakcije kmetijskih zemljišč



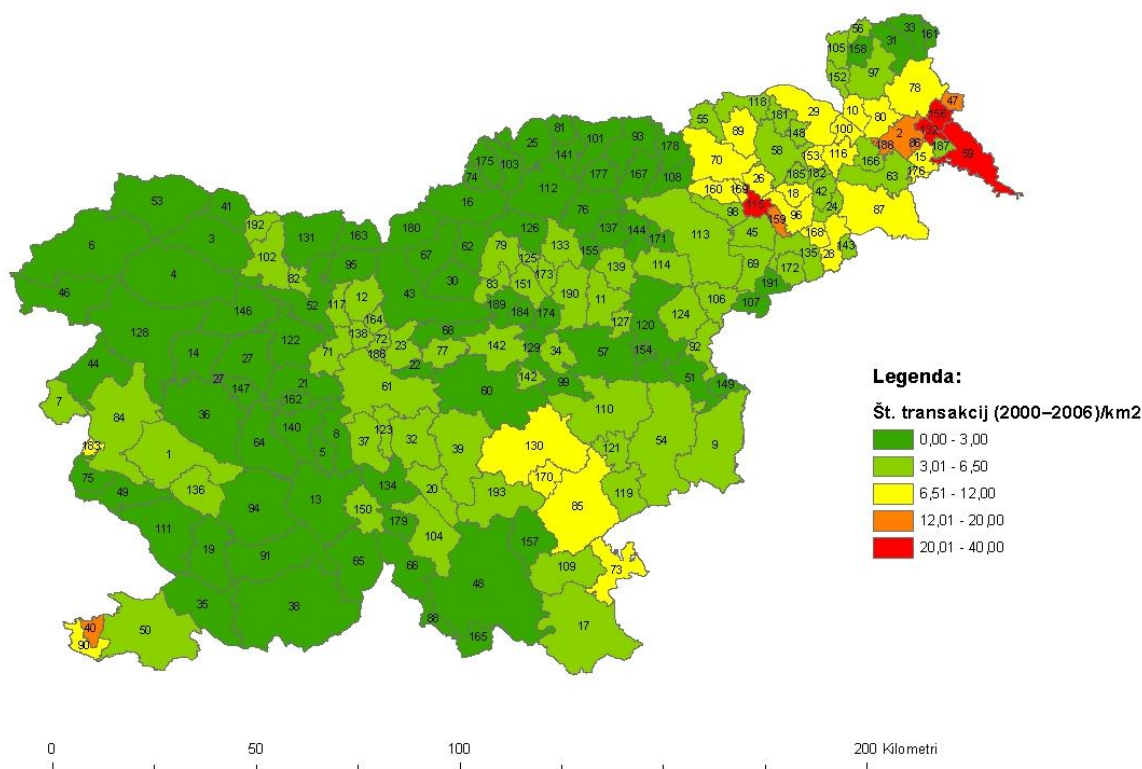
Slika 24: Transakcije kmetijskih zemljišč po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

V Sloveniji so najbolj agrarne statistične regije Pomurje, Podravje in Jugovzhodna Slovenija. Prav v teh statističnih regijah je po letu 2003 opaziti občutno povečanje transakcij kmetijskih zemljišč (Slika 24), v ostalih, manj agrarnih statističnih regijah, je aktivnost trga kmetijskih zemljišč bistveno bolj umirjena. Sprememba zakonodaje v letu 2003 z ZUreP-1 (Ur.l. RS, št. 110/2002) in ZGO (Ur.l. RS, št. 110/2002), ki posežeta v Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 59/1996), je očitno povzročila povečanje transakcij kmetijskih zemljišč v tistih statističnih regijah, kjer je kmetijstvo najbolj razvito. Poleg spremembe zakonodaje ne smemo pozabiti na gradnjo avtocestnega križa. V statističnih regijah Jugovzhodna Slovenija, Podravje in Pomurje, kjer je trg kmetijskih zemljišč najbolj živahen, so se v analiziranem obdobju (2000–2006) odkupovala zemljišča za potrebe izgradnje avtocestnih odsekov, kar je dodatno pripomoglo k velikemu porastu transakcij kmetijskih zemljišč.



Slika 25: Transakcije kmetijskih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

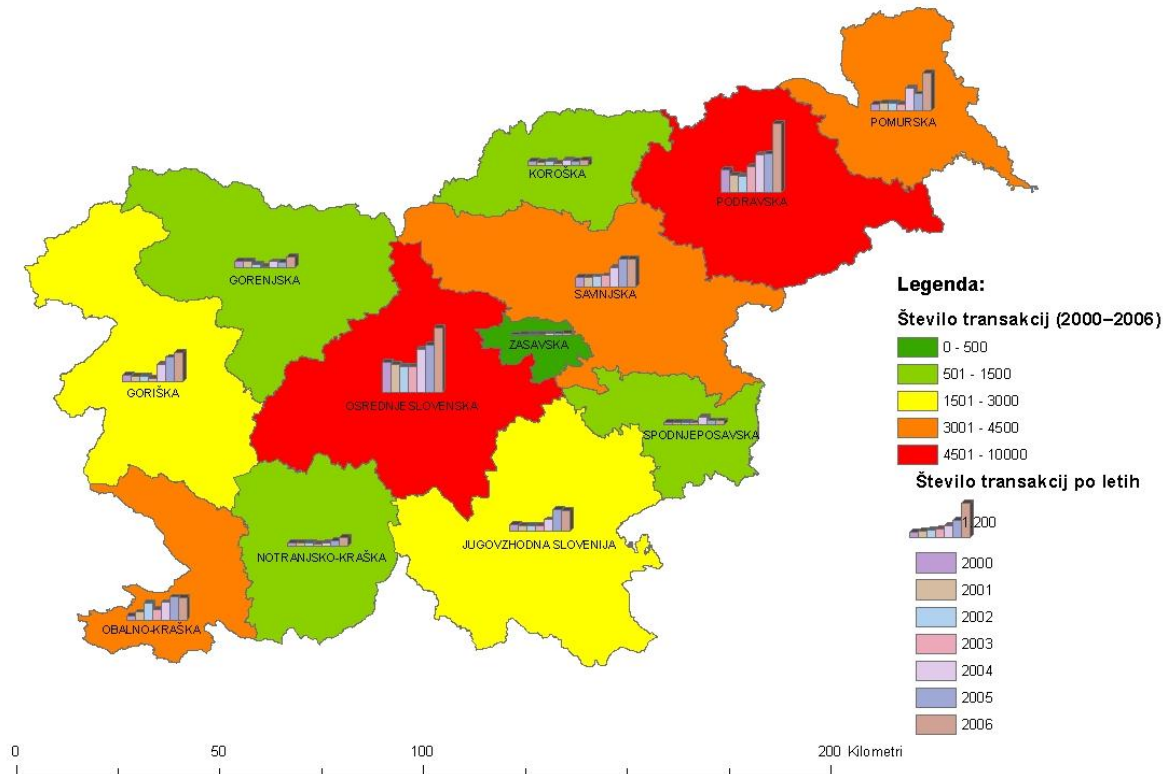
Največ transakcij kmetijskih zemljišč v obravnavanemu obdobju je bilo na ravni občin zabeleženih v dolenjskih občinah (Novo mesto, Trebnje) in v občinah v Pomurju, kjer izstopa občina Lendava (Slika 25). Najmanj transakcij kmetijskih zemljišč v obravnavanemu obdobju je bilo na Koroškem, Zgornji Savinjski dolini, na območju Idrije in Cerknega, v okolici Loške doline in v Zasavju (Slika 25). V občini Lendava je bilo leta 2005 vnesenih več kot 1800 transakcij kmetijskih zemljišč, v vseh ostalih šestih letih pa je bilo približno 1600 transakcij kmetijskih zemljišč (skupaj 3400 transakcij v sedmih letih). Prepričani smo, da je v letu 2005 v občini Lendava prišlo do odkupa kmetijskih zemljišč, ki so bila na trasi večjega infrastrukturnega objekta. Podoben vzorec (ko v enem letu transakcije kmetijskih zemljišč narastejo za faktor 5) aktivnosti trga kmetijskih zemljišč zaznamo tudi v drugih pomurskih občinah, skozi katere poteka trasa avtoceste. V občini Novo mesto se rast trga kmetijskih zemljišč razporedi na zadnja tri leta. Znatno delež med 3200 transakcijami kmetijskih zemljišč ima zagotovo tudi odkup kmetijskih zemljišč za avtocesto.



Slika 26: Transakcije kmetijskih zemljišč na kvadratni kilometer po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

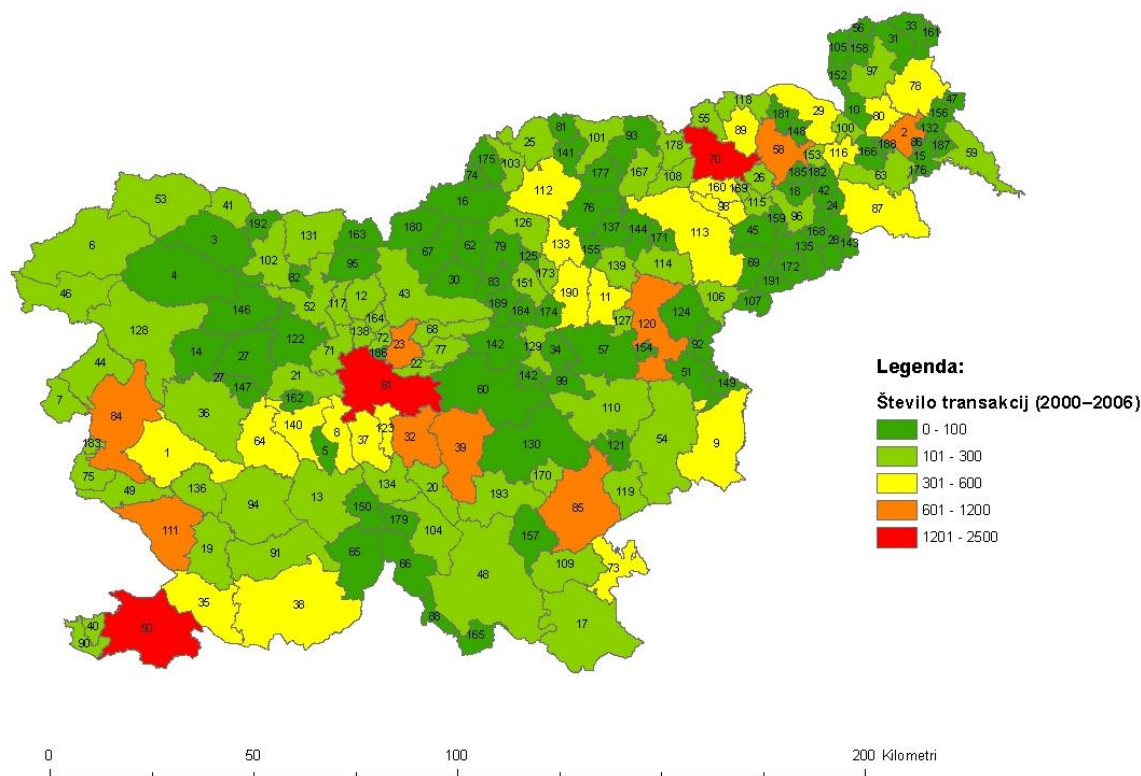
S Slike 26 še nazorneje kot na Sliki 25, vidimo aktivnost trga kmetijskih zemljišč po občinah. Slika 26 prikazuje število transakcij kmetijskih zemljišč v obravnavnem obdobju na kvadratni kilometer, kar omogoča boljšo primerjavo aktivnosti trga kmetijskih zemljišč med občinami ne glede na velikost (površino) občine. Bolj izrazite postanejo majhne občine v Pomurju, velike občine v Spodnjeposavski statistični regiji pa ne izstopajo več. S Slike 26 se lepo vidijo izstopajoče občine na Dolenjskem, v Podravju in Pomurju, kjer je kmetijstvo izrazitejše, prevladuje kmetijska (in gozdna) raba, kjer pa je tudi sam trg zemljišč bolj aktiven v primerjavi z gozdovi (Lisec, 2007).

6.3 Transakcije komunalno neopremljenih zemljišč



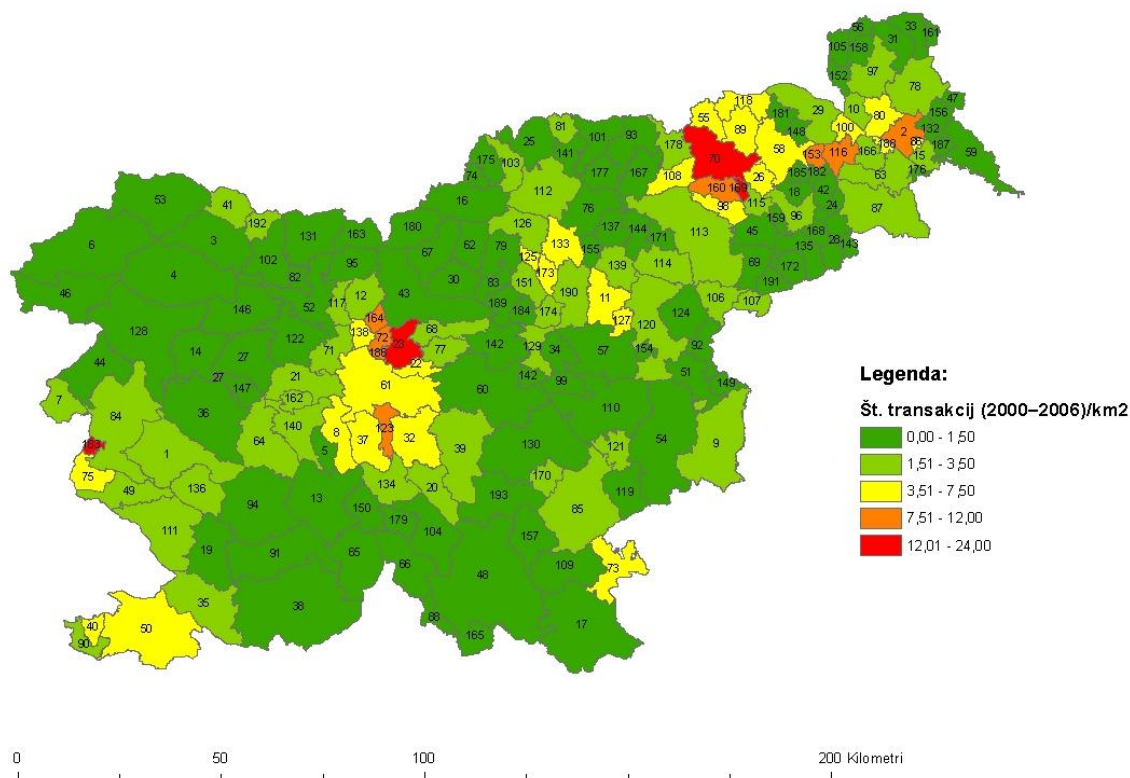
Slika 27: Transakcije komunalno neopremljenih zemljišč po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

Največ transakcij komunalno neopremljenih zemljišč v obravnavanem obdobju je bilo v Osrednjeslovenski in Podravski statistični regiji, najmanj pa v Zasavski statistični regiji (Slika 27). Transakcij komunalno neopremljenih zemljišč je bistveno več kot transakcij komunalno opremljenih zemljišč. V večini statističnih regij je število transakcij komunalno neopremljenih zemljišč raslo. Trg komunalno neopremljenih zemljišč je omejen s prostorsko politiko občin oz. države. Država oz. občine so v zadnjih letih analiziranega obdobja vplivale na ta trg, saj so občine začele sproščati kmetijska zemljišča in jih namenjati za gradnjo (spremembe prostorskih aktov). Poleg tega se je leta 2003 močno poenostavil (vsaj pocenil) postopek spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč v stavbna zemljišča (ZUreP-1, Ur.l. RS, št. 110/2002), kar je lahko posredno vplivalo na večjo ponudbo in več transakcij komunalno neopremljenih zemljišč.



Slika 28: Transakcije komunalno neopremljenih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

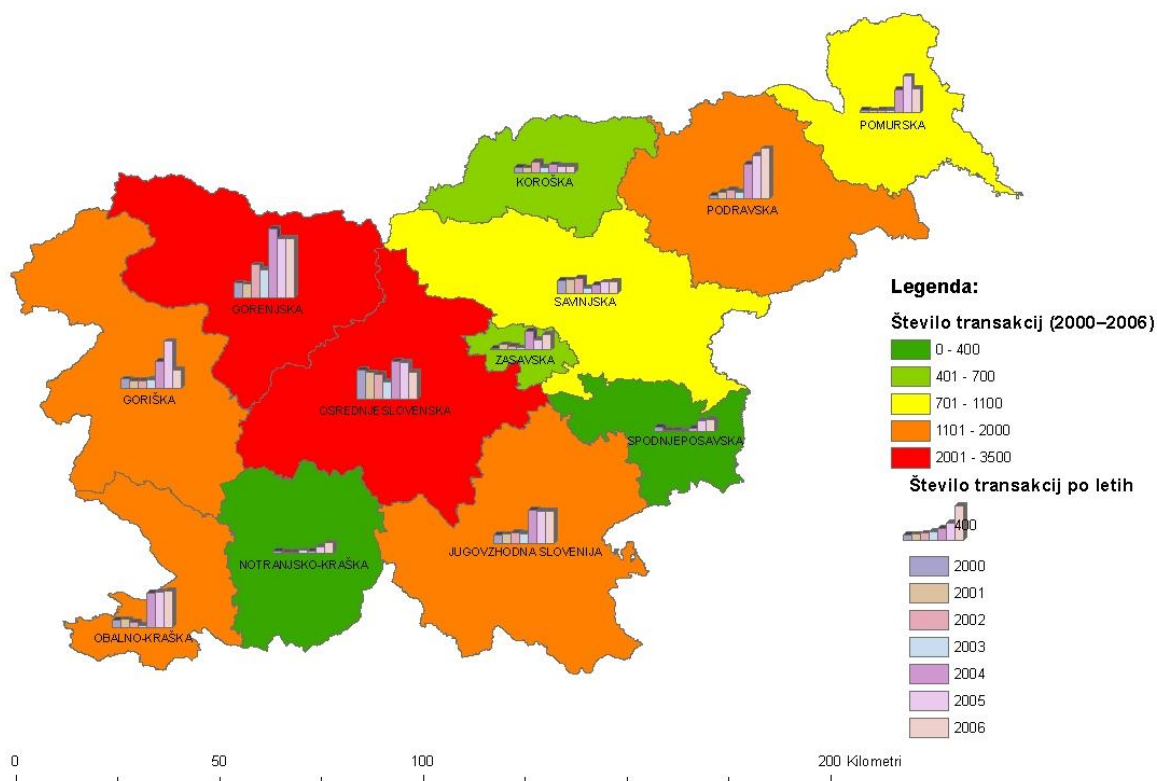
Največ transakcij komunalno neopremljenih zemljišč v obravnavanem obdobju je bilo v občinah Ljubljana, Maribor in Koper (Slika 28). Najmanj transakcij komunalno neopremljenih zemljišč v obravnavanem obdobju je bilo v Zasavju, na Škofjeloškem, v Zgornji Savinjski dolini, v Obsotelju, v Halozah, na Koroškem in na Goričkem. Zanimivo je pogledati občine ob večjih mestih.



Slika 29: Transakcije komunalno neopremljenih zemljišč na kvadratni kilometer po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

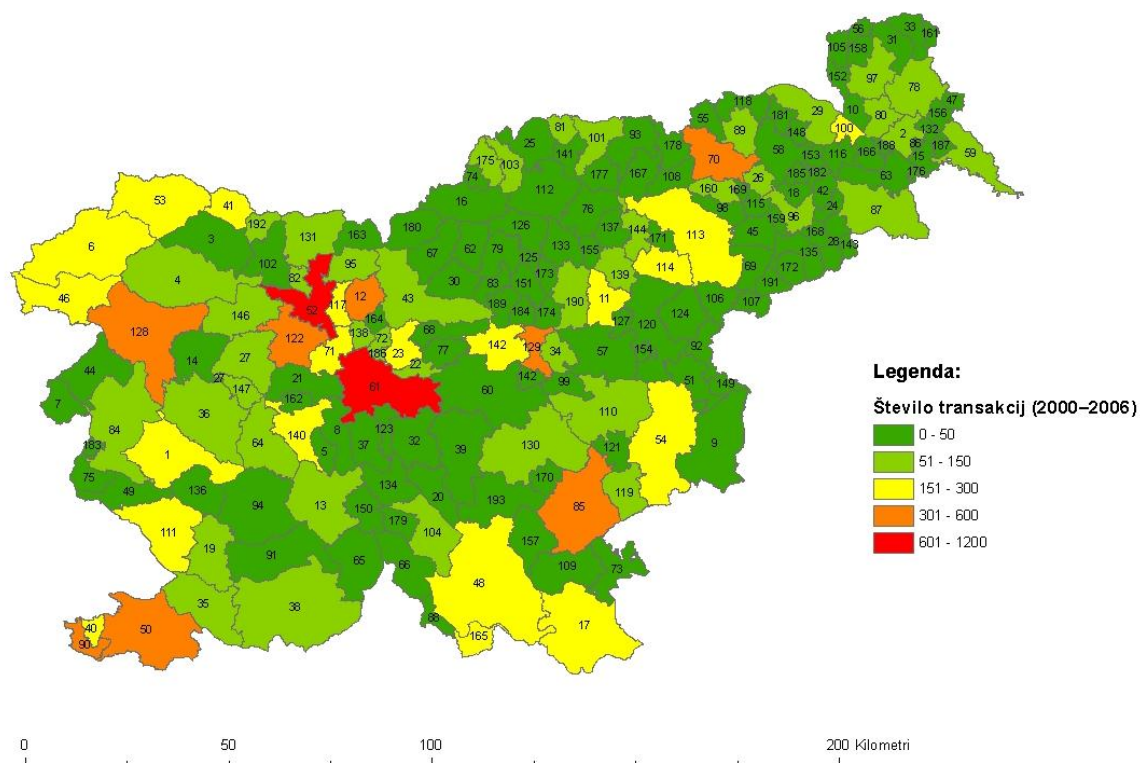
Na Sliki 29, kjer je prikazano število transakcij komunalno neopremljenih zemljišč v obravnavanemu obdobju na kvadratni kilometer, se še bolj izrazito kot na Sliki 28 vidi nadpovprečno aktiven trg komunalno neopremljenih zemljiščih v primestnih občinah, še posebej okoli Ljubljane in Maribora. Očitno so bila taka komunalno neopremljena zemljišča ob večjih mestih privlačna za nakup, primestne občine pa so hkrati imele na voljo dovolj komunalno neopremljenih zemljišč.

6.4 Transakcije funkcionalnih zemljišč



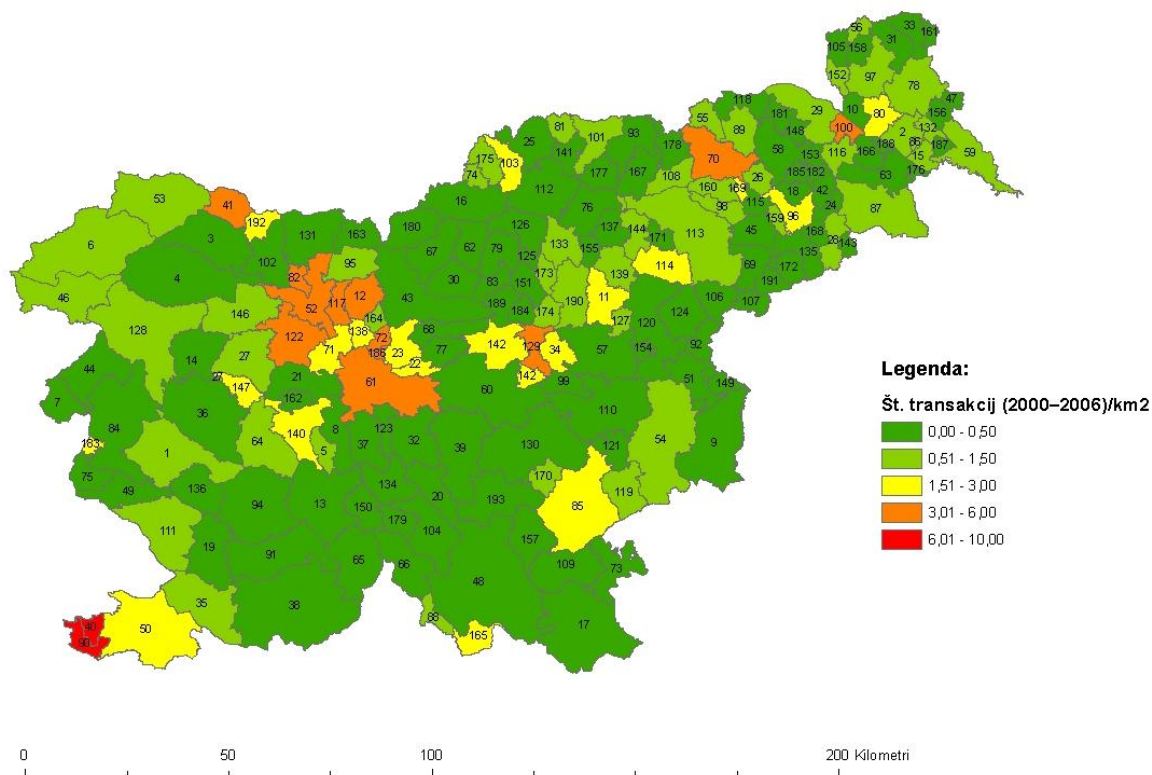
Slika 30: Transakcije funkcionalnih zemljišč po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

Največ transakcij funkcionalnih zemljišč je bilo v obravnavanem časovnem obdobju v Osrednjeslovenski in Gorenjski statistični regiji, najmanj pa v Notranjsko-kraški in Spodnjeposavski statistični regiji (Slika 30). V večini statističnih regij zaznamo veliko rast števila transakcij funkcionalnih zemljišč, manjša rast oz. stagnacija je v Osrednjeslovenski, Savinjski in Koroški statistični regiji. Rast števila transakcij funkcionalnih zemljišč se začne leta 2004. Do tega leta je bilo mogoče vpisati lastništvo stanovanja v zemljiško knjigo brez predhodne določitve funkcionalnega zemljišča stanovanjskega objekta, zato je morda taka rast. Ponovno želimo poudariti, da je davčna uprava do 31. 12. 2006 v Napovedi za odmero davka na promet nepremičnin vodila vrsto nepremičnine kot funkcionalno zemljišče, kljub temu da ZUreP (Ur.l. RS, št. 110/2002) v 205. členu odpravi funkcionalno zemljišče. Po ZUreP se funkcionalno zemljišče prišteva h gradbeni parceli.



Slika 31: Transakcije funkcionalnih zemljišč po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

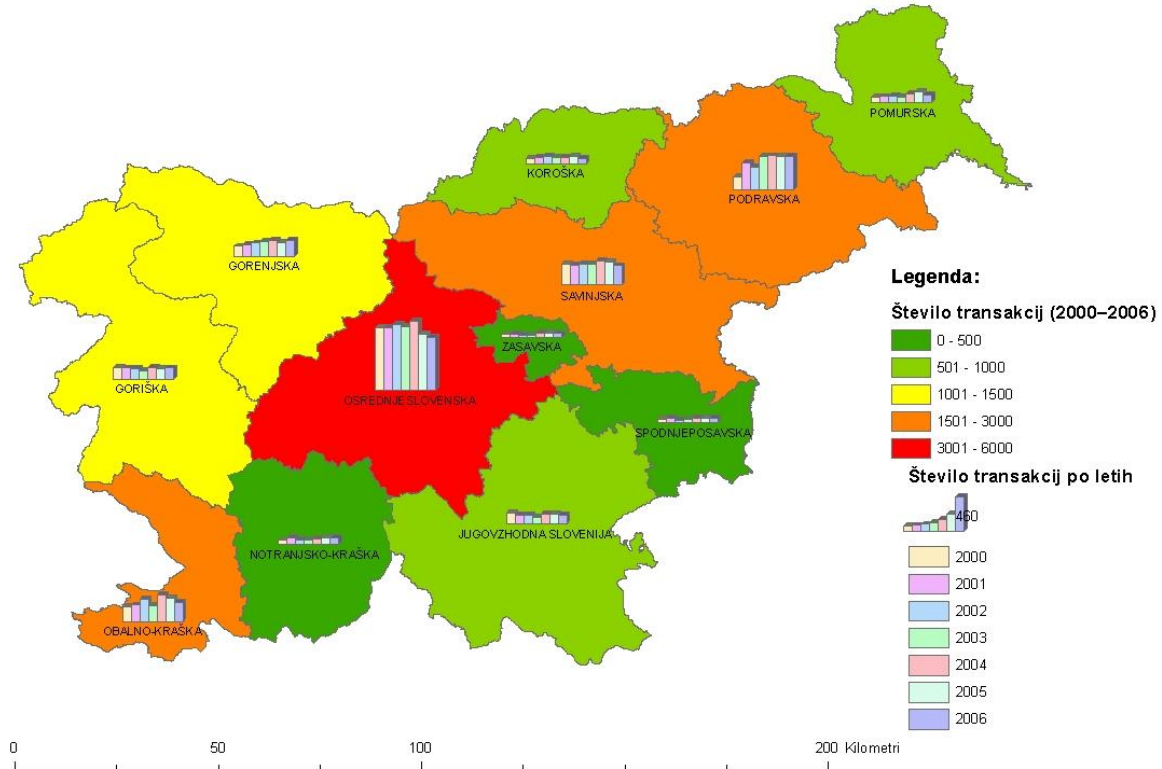
Največ transakcij funkcionalnih zemljišč v obravnavanem obdobju na ravni občin zasledimo v občinah Ljubljana in Kranj (Slika 31). Ugotovljamo, da je bil trg funkcionalnih zemljišč aktivnejši v občinah z večjimi urbanimi središči, kjer je tudi več zazidanih stavbnih zemljišč s pripadajočimi površinami.



Slika 32: Transakcije funkcionalnih zemljišč na kvadratni kilometer po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

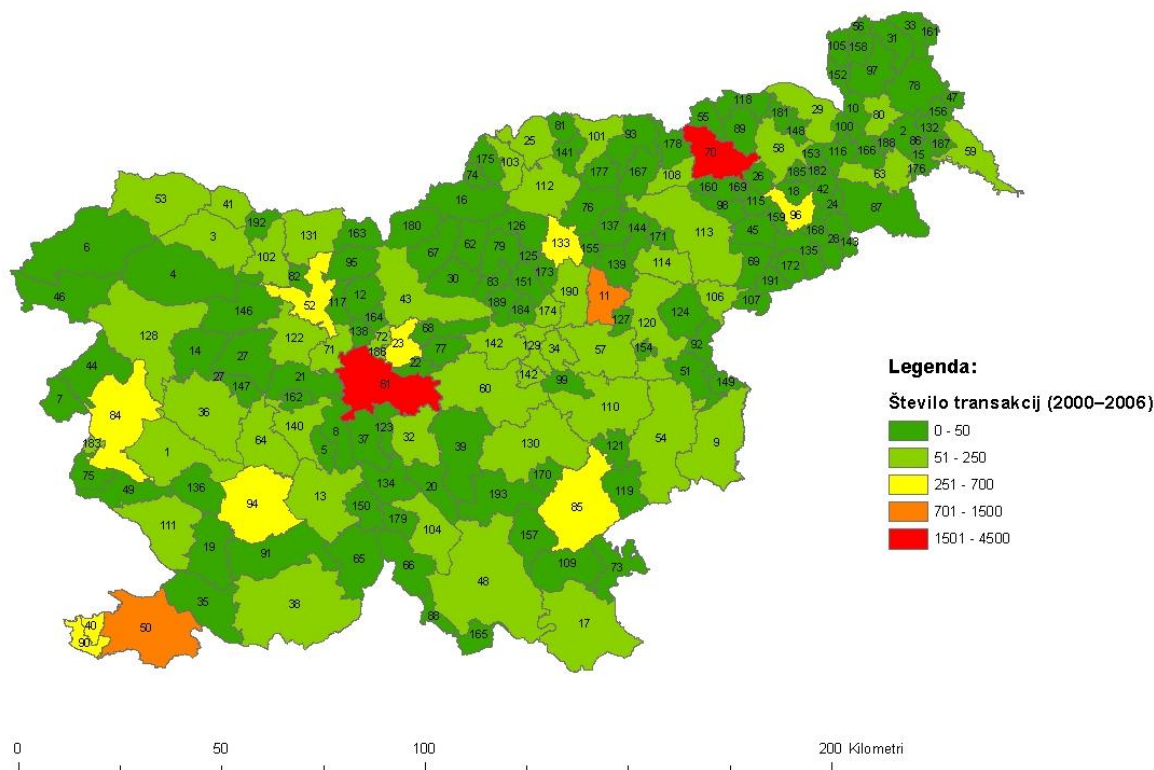
Do podobne ugotovitve, kot pri komentarju Slike 32, pridemo tudi, ko število transakcij funkcionalnih zemljišč analiziramo glede na velikost (površino) občine (Slika 32).

6.5 Transakcije poslovnih prostorov



Slika 33: Transakcije poslovnih prostorov po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

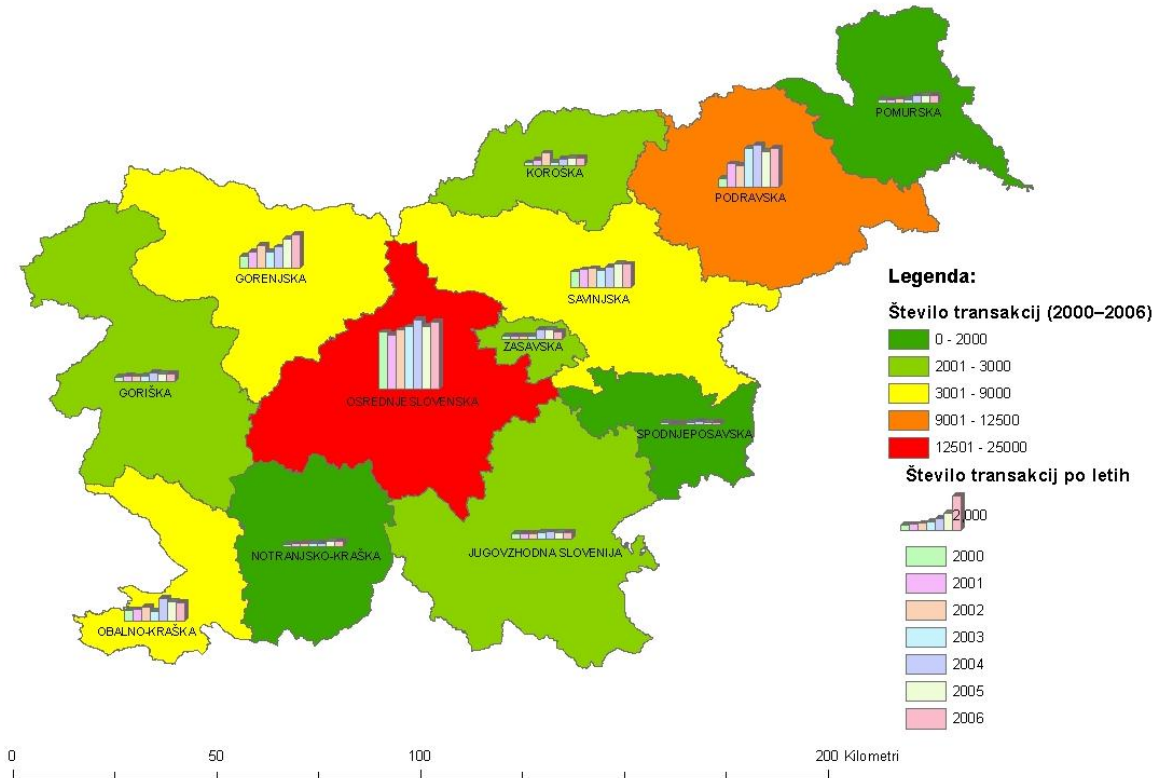
Največ transakcij poslovnih prostorov v obravnavanem časovnem obdobju je bilo v Osrednjeslovenski statistični regiji, najmanj pa v Zasavski, Spodnjeposavski in Notranjsko-kraški statistični regiji (Slika 33). Osrednjeslovenska statistična regija prispeva največji delež vseh transakcij poslovnih prostorov. Aktivnost trga poslovnih prostorov se v obravnavanem obdobju ne spreminja in je bolj ali manj konstantna.



Slika 34: Transakcije poslovnih prostorov po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

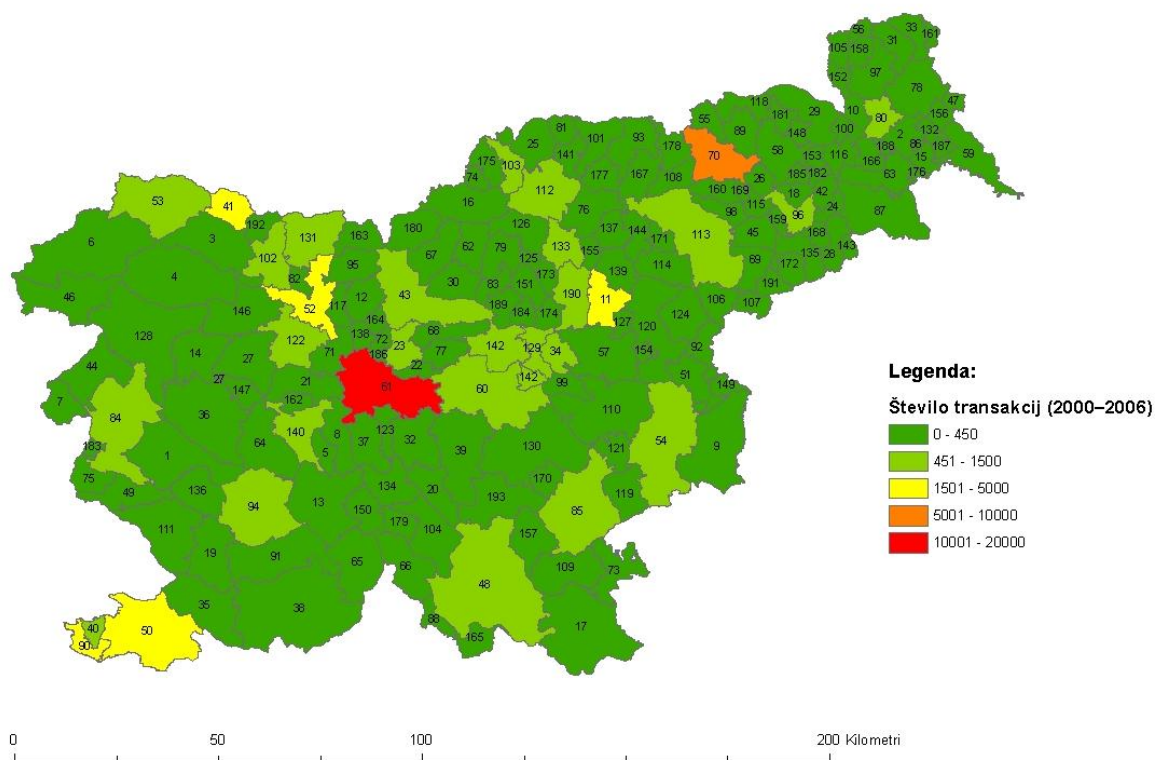
Na ravni občin lahko ugotovimo, da je trg poslovnih prostorov najbolj aktiven v občinah z večjimi urbanimi in gospodarskimi središči, ki so v večini primerov tudi pomembnejša regionalna središča. Največ transakcij poslovnih prostorov v obravnavanem obdobju je bilo v občinah Ljubljana, Maribor, Celje in Koper.

6.6 Transakcije stanovanj



Slika 35: Transakcije stanovanj po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

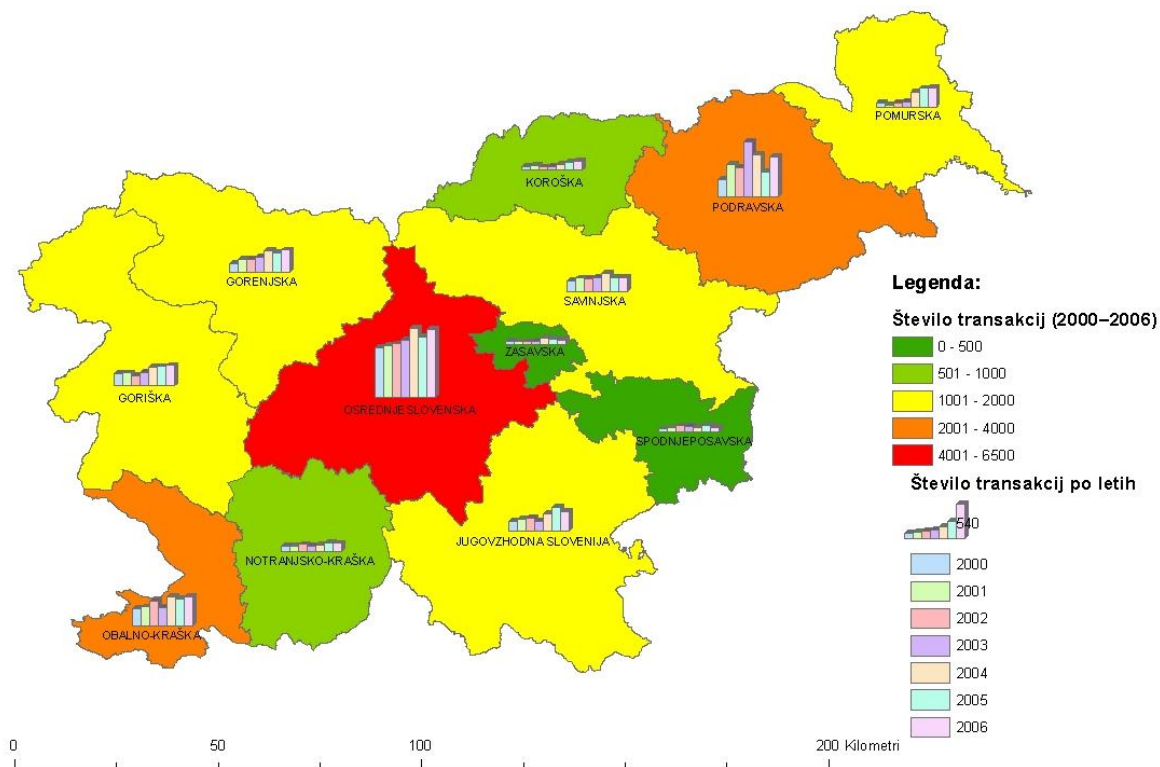
Največ transakcij stanovanj v obravnavanem obdobju je bilo v Osrednjeslovenski statistični regiji, najmanj pa v Notranjsko-kraški in Spodnjeposavski statistični regiji (Slika 35). Trg stanovanj je razmeroma umirjen in povsod počasi narašča, hitrejša rast je v Gorenjski in Podravski statistični regiji. V Osrednjeslovenski statistični regiji je izvršena tretjina vseh transakcij stanovanj v Sloveniji. Med gradbenimi objekti je največji trg stanovanj, ki je kar štirikrat večji od trga hiš.



Slika 36: Transakcije stanovanj po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

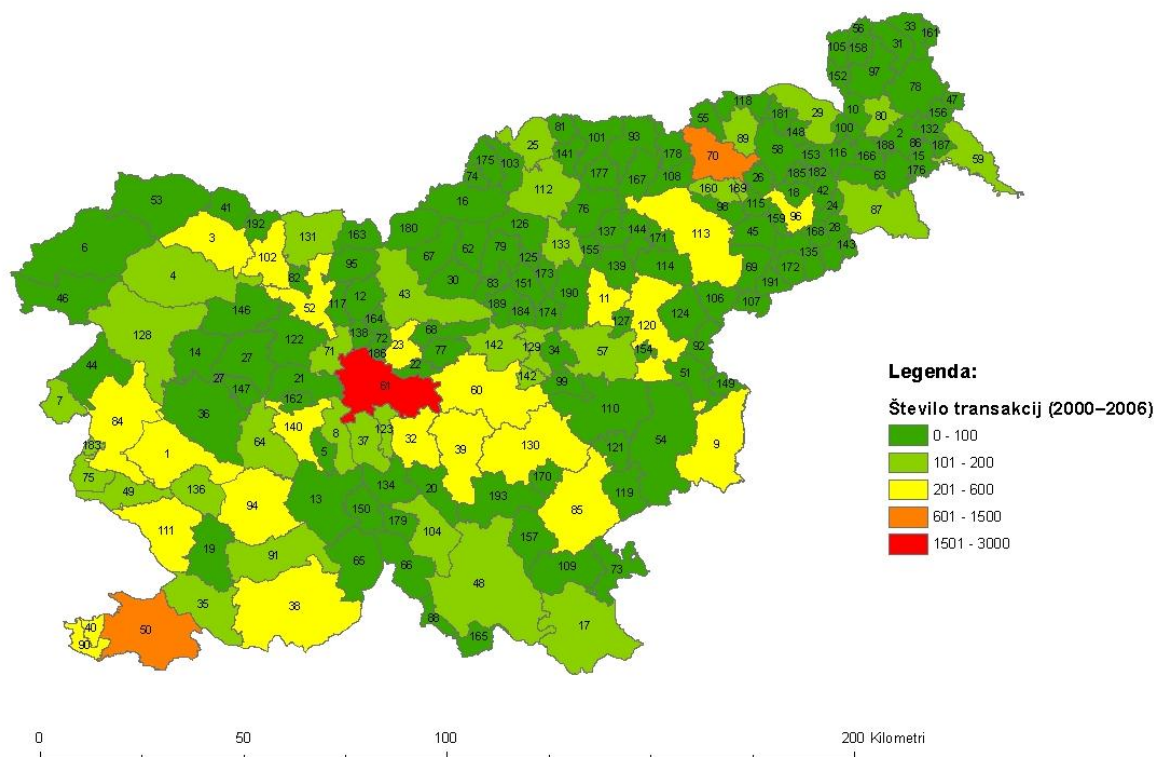
S Slike 36 opazimo, da je najbolj razvit trg stanovanj v Ljubljani, prav tako bi lahko rekli, da ima razvit trg stanovanj še Maribor, ostale občine pa se ne morejo primerjati z ljubljanskim in mariborskim trgom stanovanj.

6.7 Transakcije hiš



Slika 37: Transakcije hiš po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

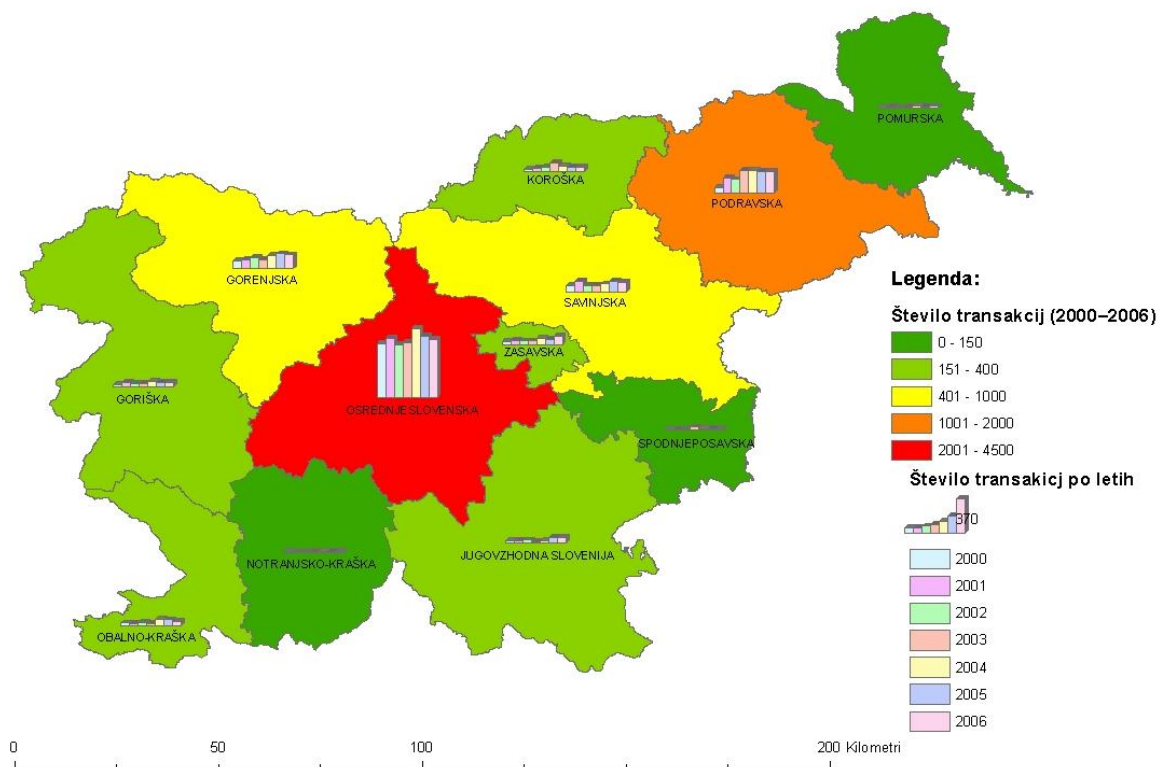
Trg hiš je bil v obravnavanem obdobju najbolj aktiven v Osrednjeslovenski statistični regiji, najmanj pa v Spodnjeposavski in Zasavski statistični regiji (Slika 37). V vseh regijah opazimo rast transakcij hiš od leta 2000 do leta 2006. Najvišja rast je v Pomurju, medtem ko je v Savinjski in Podravski regiji rast šibkejša.



Slika 38: Transakcije hiš po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

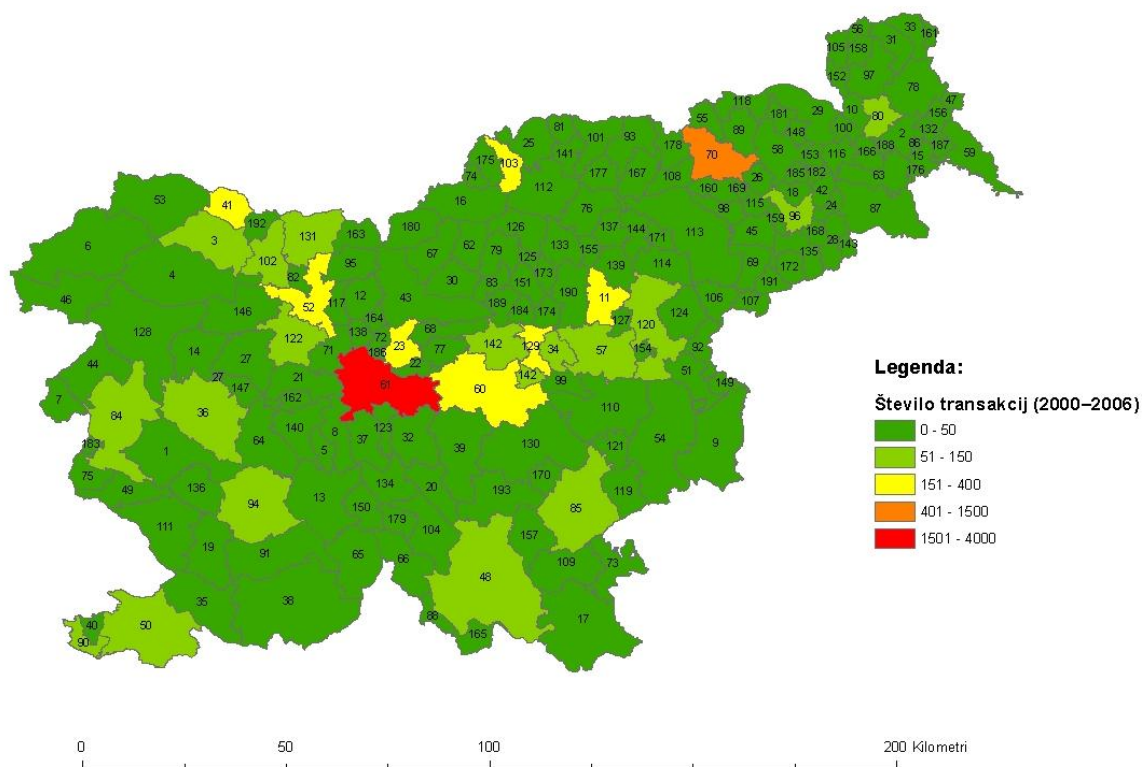
Najbolj aktiven trg hiš je bilo na občinski ravni zaznati v občini Ljubljana, za njo pa v Mariboru in Kopru (Slika 38). Vse ostale občine imajo manjši obseg trga hiš. Trg hiš je zelo omejen v Zgornjesavinjski dolini, na Koroškem, na Cerkljanskem, Goričkem, v okolici Loškega Potoka, Slovenskih goric, Haloz itd.

6.8 Transakcije garaž



Slika 39: Transakcije garaž po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

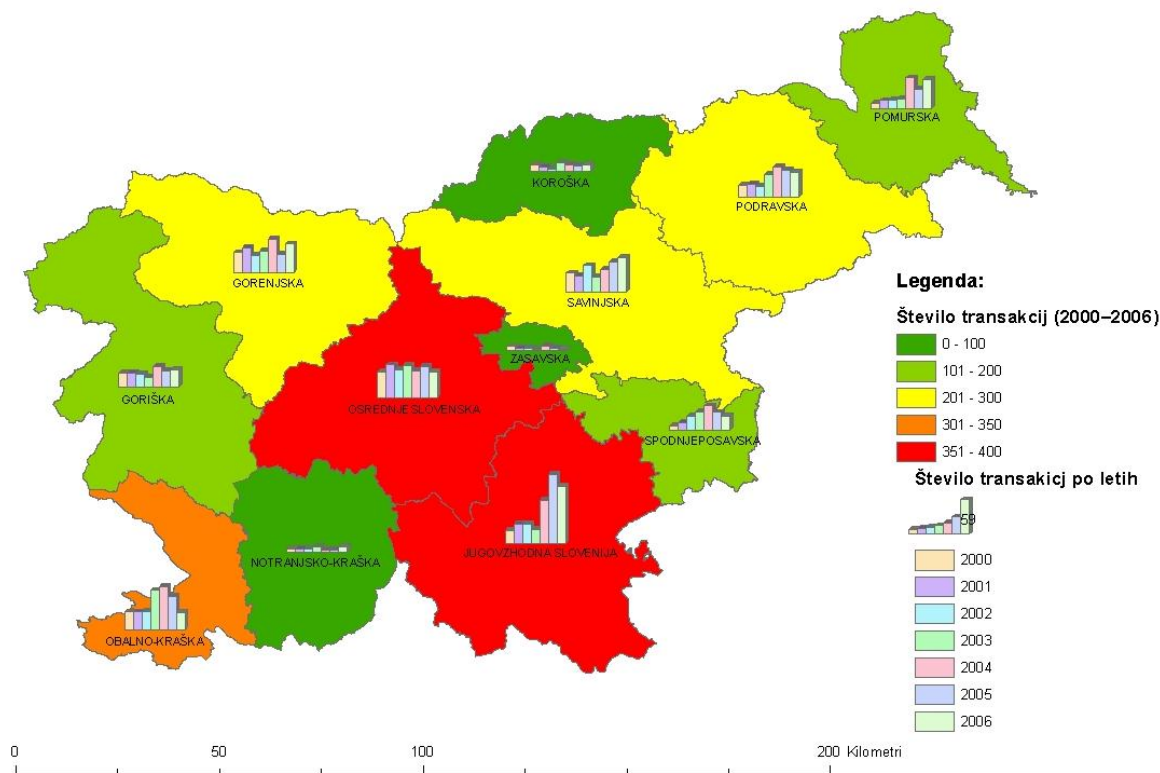
Trg garaž je bil v obravnavanem obdobju razmeroma obsežen, a umirjen. Več kot polovico transakcij garaž je bilo opravljenih v Osrednjeslovenski statistični regiji. Trga garaž v Notranjsko-kraški, Spodnjeposavski in Pomurski statistični regiji skorajda ni (Slika 39). Trg garaž lahko ponovno povežemo z večjimi urbanimi središči. Statistične regije, ki so pretežno podeželske, imajo izredno omejen trg garaž.



Slika 40: Transakcije garaž po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

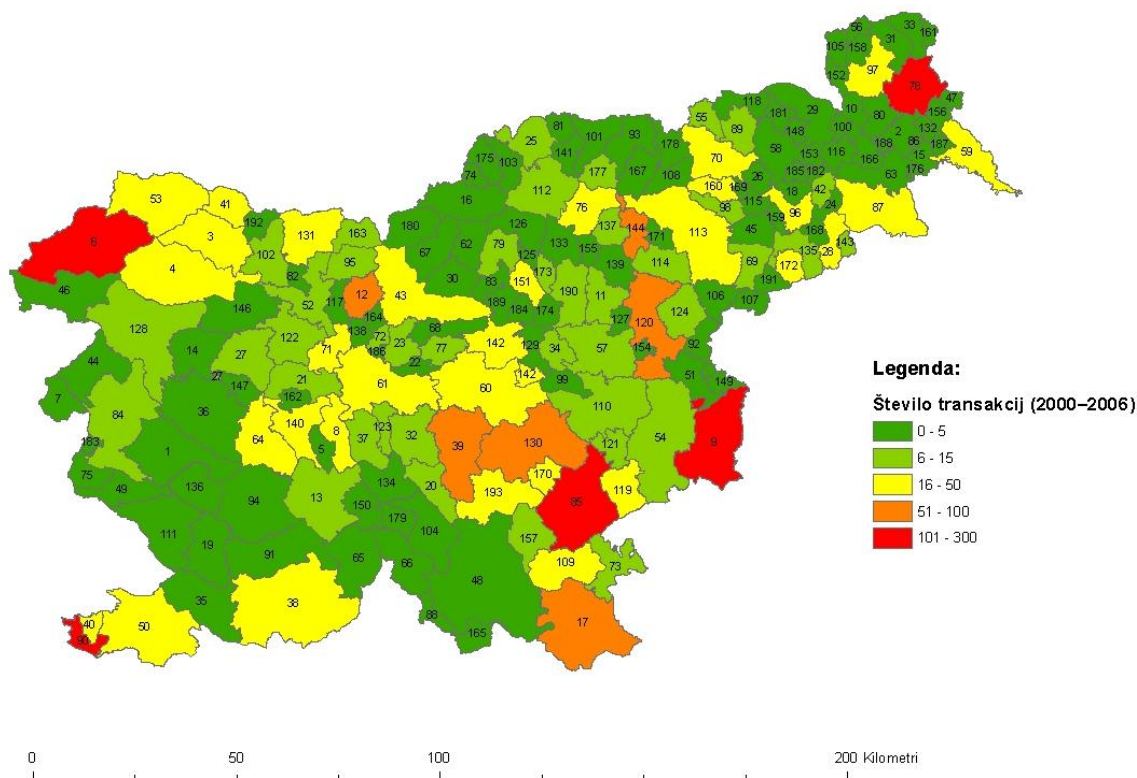
Do podobnih ugotovitev pridemo pri pregledu trga garaž na ravni občin. Trg garaž je prisoten v tistih občinah, kjer so večja mesta oz. tam, kjer so prisotni večstanovanjski objekti. Po številu transakcij garaž v obravnavanem obdobju izstopa občina Ljubljana (Slika 40).

6.9 Transakcije vikendov



Slika 41: Transakcije vikendov po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

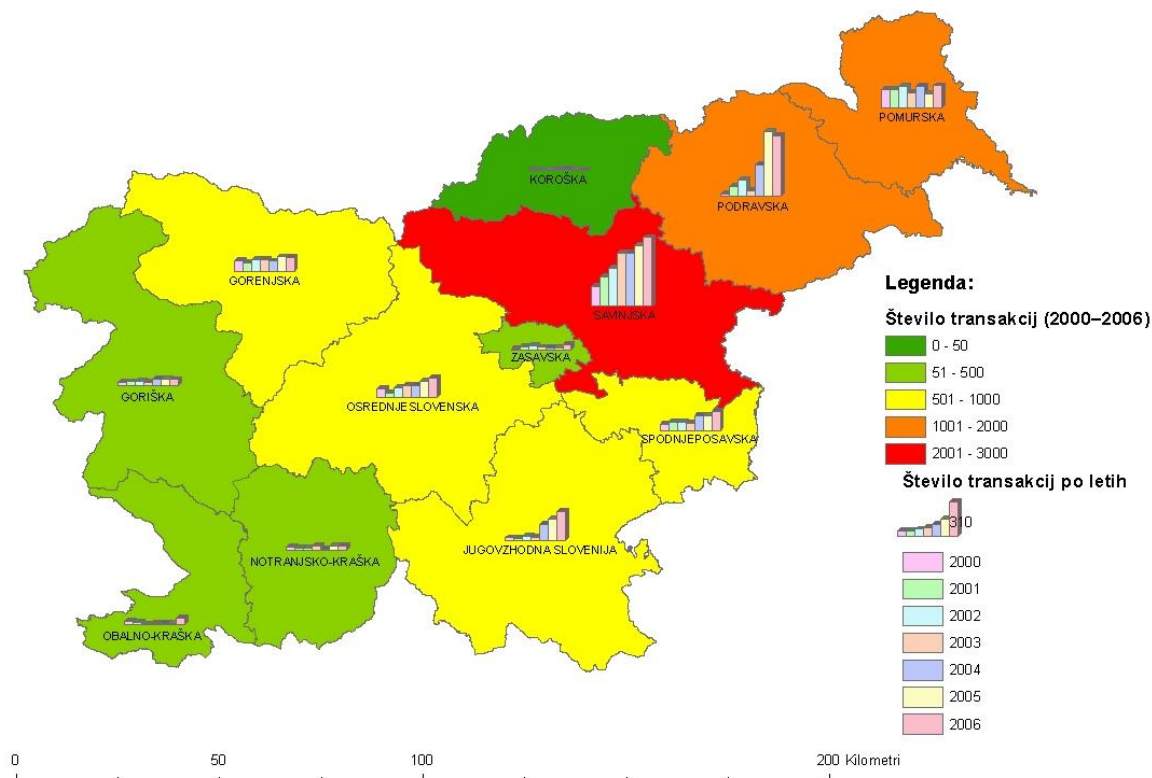
Trg vikendov je bil v obravnavanem obdobju izredno šibek. Največ transakcij vikendov je bilo v Osrednjeslovenski statistični regiji in v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija (Slika 41). Najmanj transakcij vikendov je bilo v Notranjsko-kraški, Zasavski in Koroški statistični regiji (Slika 41). Izredno veliko rast opazimo v statistični regiji Jugovzhodna Slovenija in Pomurski statistični regiji, medtem ko je v drugih regijah trg vikendov bolj umirjen, oz. v nekaterih regijah celo stagnira, najbolj v Obalno-kraški statistični regiji. Predvidevamo, da v Sloveniji obstaja večje število transakcij vikendov. Te transakcije so verjetno registrirane pod drugo vrsto nepremičnin. Kar nekaj takšnih vikendov hočejo lastniki prikazati kot objekt z zemljiščem ali kot ostalo, nekateri pa namesto vikenda prijavijo kar hišo. Prikaz trga vikendov tako ne more biti stvaren.



Slika 42: Transakcije vikendov po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

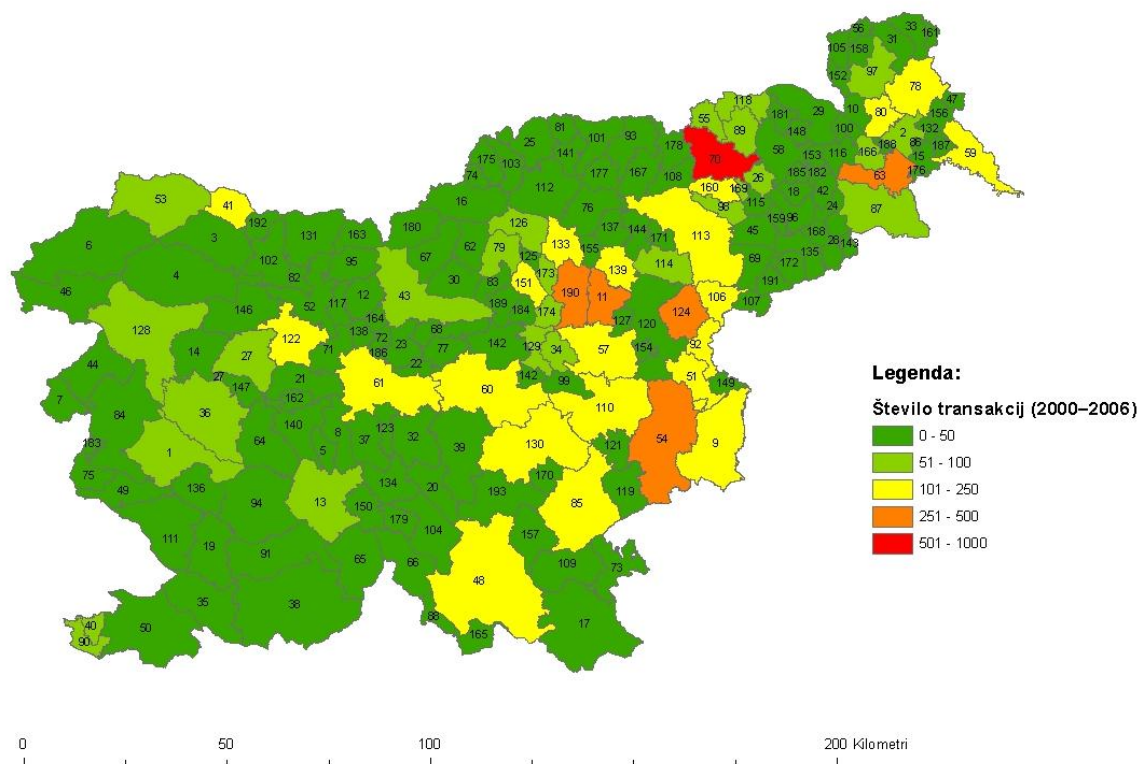
Največ transakcij vikendov je bilo v dolenjskih občinah, občinah severozahodne Slovenije in na Obali (Slika 42). Glede dolenjskega trga vikendov lahko rečemo, da je prisotno mnogo več domačih kupcev, kot na ostalih območjih (po podatkih evidence na davčni upravi, ki spremlja število kupljenih nepremičnin v Republiki Sloveniji s strani tujcev). Domači kupci s preureditvami vikendov v hiše rešujejo stanovanjski problem, ki ga občutijo mnogi zaradi izrednega porasta cen nepremičnin. Trg vikendov lahko povežemo tudi s tujci in njihovim povpraševanjem po nepremičninah, kar smo podrobno analizirali v poglavju 5.4.1

6.10 Transakcije objektov z zemljišči



Slika 43: Transakcije objektov z zemljišči po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

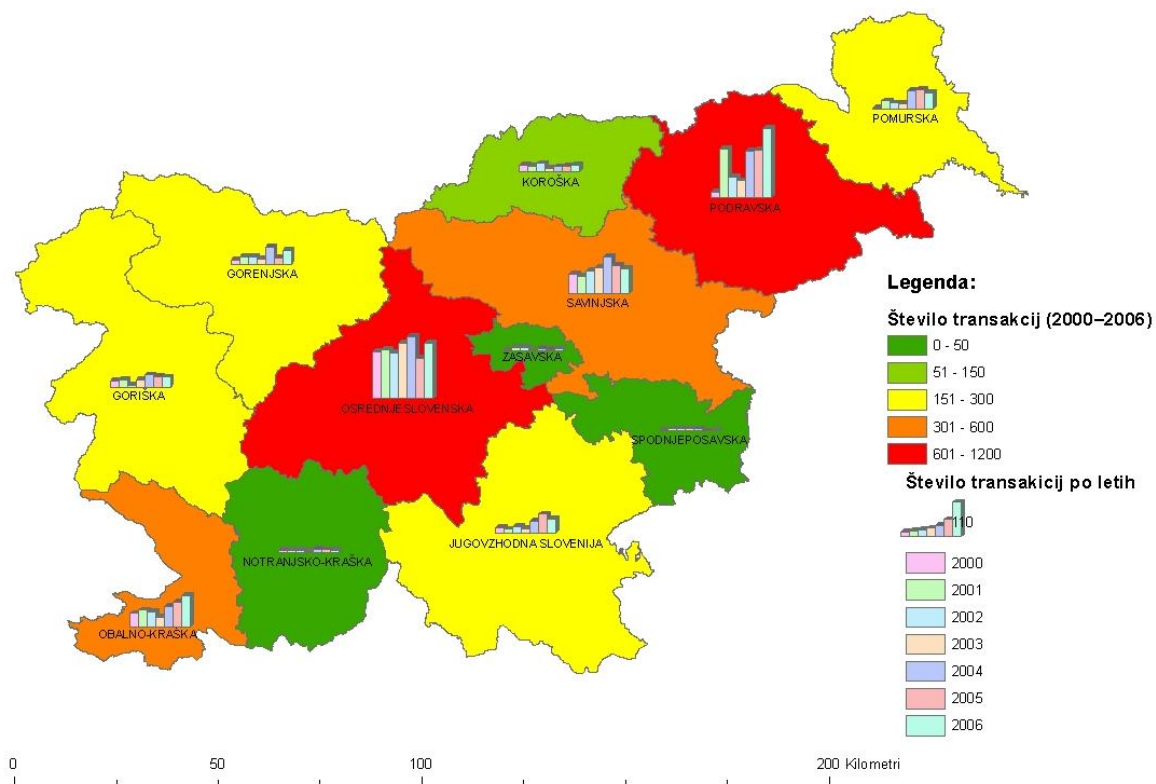
Največ transakcij objektov z zemljišči v obravnavanem obdobju je bilo v Savinjski statistični regiji, najmanj pa v Koroški statistični regiji (Slika 43). Število transakcij objektov z zemljišči zanimivo narašča od zahoda proti vzhodu Slovenije. V večini statističnih regij število transakcij narašča zelo hitro v zadnjih letih obravnavanega obdobja. Vodenje teh transakcij bi bilo potrebno še raziskati. Predvidevamo pa, da se pod to vrsto nepremičnin skriva veliko gradbenih objektov, ki so v resnici vikendi.



Slika 44: Transakcije objektov z zemljišči po občinah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

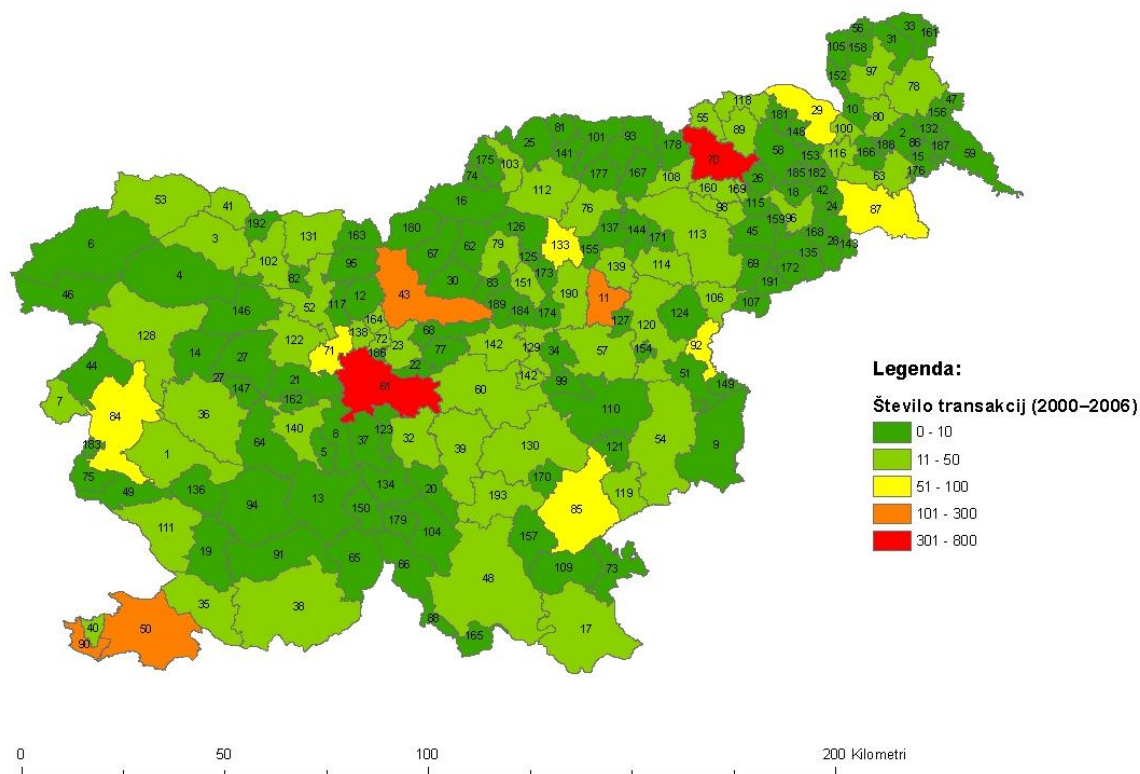
Največ transakcij objektov z zemljišči je bilo v obravnavanem obdobju v dolenskih in posavskih občinah, v občini Celje in okolici, v Obsotelju, v občini Maribor in v nekaterih prekmurskih občinah (Slika 44).

6.11 Transakcije ostalih nepremičnin



Slika 45: Transakcije ostalih nepremičnin po statističnih regijah v obdobju 2000–2006

Največ transakcij opravljenih z ostalimi nepremičninami obravnavanih v obdobju 2000–2006 je bilo v Osrednjeslovenski in v Podravski statistični regiji (Slika 45). Najmanj transakcij ostalih nepremičnin je bilo v Notranjsko-kraški, Spodnjeposavski in Zasavski statistični regiji (Slika 45).



Slika 46: Transakcije ostalih nepremičnin po statističnih regijah v obdobju 2000–2006 (šifrant občin je v Prilogi A)

Največ transakcij ostalih nepremičnin v obravnavanem obdobju je bilo v občinah z večjimi mesti, izstopata občini Ljubljana in Maribor (Slika 46). Nepremičnin, ki spadajo pod ostalo, ne moremo natančno določiti.

7 ZAKLJUČEK

V diplomskem delu smo na osnovi evidence transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije (DURS) pregledali aktivnost trga nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2000–2006. Obdobje je primerno izbrano, saj je ravno od leta 2000 prisotna največja rast trga nepremičnin do sedaj in izredna dinamika na njem, tako zaradi določenih infrastrukturnih projektov, gospodarske rasti, kot tudi zaradi dinamičnega spreminjanja zakonodaje. Zakonski okvir s področja nepremičnin se je v tem obdobju pogosto spreminjal. Pred letom 2000 je na trgu nepremičnin vladalo mrtvilo oz. neurejene razmere, predvsem zaradi odsotnosti ustreznih zakonskih predpisov.

Pred letom 2000 ni bilo evidence, ki bi jo vodila uradna inštitucija in bi omogočala vpogled v aktivnost slovenskega trga nepremičnin, vsi podatki so bili razdrobljeni. Največjo težo je imela spletna stran Slonep, ki je v privatnih rokah, poleg tega pa so tu navedene oglaševalne cene, ki pa niso realne.

Razmere na slovenskem trgu nepremičnin so bile vse od osamosvojitve precej nepregledne in kaotične. Menjava političnih sistemov je popolnoma spremenila trg nepremičnin, nepremičnina je postala individualna vrednota, ki jo je treba ustrezno zaščititi. Naenkrat smo se morali znebiti družbene lastnine in preiti v kapitalistični sistem. To se je uredilo s tako imenovanim Jazbinškovim zakonom (SZ, Ur.l. RS, št. 18I/1991-I), ki pa je bil sprejet in izveden zelo na hitro in premalo premišljeno, glede srednjeročnega oz. dolgoročnega vpliva na trg nepremičnin. Posledično je bil trg nepremičnin vse do druge polovice 90-ih let precej neaktiven. Ko so se proti koncu tisočletja začele vse bolj odmevne prevare in nepravilnosti na trgu nepremičnin, se je moral začeti aktivneje spreminjati tudi zakonski okvir. Sprejeti zakoni so prispevali k boljši preglednosti na trgu nepremičnin, vzpostavile so se evidence, ki spremljajo aktivnost trga nepremičnin in jih nujno potrebujemo za vpogled dogajanja na trgu. Stanje trga nepremičnin je s pomočjo teh evidenc znano, kar pomeni, da se lahko smiselno vodi stanovanjska politika.

GURS se je zavedal pomanjkljivosti tega, da Slovenija nima primerne evidence, ki bi bila namenjena spremljanju trga nepremičnin, zato je začel z razvojem svojih evidenc. Eden izmed

poizkusov je bila Evidenca prometa nepremičnin (EPN), ki smo jo analizirali. EPN je služila za izdelavo statističnih poročil GURS, preden se je vzpostavila Evidenca trga nepremičnin (ETN). Kakovost evidence transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije (DURS) je zelo podobna Evidenci prometa nepremičnin (EPN).

Analiza evidence transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije (DURS) je pokazala na izjemen porast zanimanja za nepremičnine med letoma 2003 in 2004, zato smo se odločili pogledati, kaj je bil vzrok za povečano aktivnost trga nepremičnin. Ugotovili smo, da je to sprememba zakonodaje, ki je za določene vrste nepremičnin sprostila pogoje za pridobitev nepremičnine, veliki nacionalni gradbeni projekti, med katerimi izstopa gradnja avtocestnega križa in seveda ne smemo pozabiti na visoko gospodarsko rast, rast bruto domačega proizvoda (BDP) in s tem večanje kupne moči prebivalstva. Vzroke za porast zanimanja za nepremičnine med letoma 2003 in 2004 smo dokazali tudi z uporabo statističnih analiz. Potrdili smo domnevo, da je sprememba zakonodaje v letih 2002 in 2003 značilno vplivala na aktivnost trga nepremičnin ter da je razvoj trga nepremičnin v obdobju 2000–2006 sledil razlikam BDP po statističnih regijah.

Pri analizi po vrstah nepremičnin v evidenci transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije smo ugotovili, da se je povečal promet z vsemi vrstami nepremičnin, izredno pa se je povečal promet kmetijskih zemljišč in komunalno neopremljenih zemljišč. Na koncu smo transakcije z vsemi vrstami nepremičnin prikazali tudi z uporabo GIS-orodij, za vse transakcije, zabeležene v evidenci transakcij nepremičnin Davčne uprave republike Slovenije (DURS).

Zakonski okvir je sedaj dobro zastavljen, kot zadnje pa manjka samo še zakon, ki bo v skladu s tržnimi principi tudi obdavčil nepremičnine. Takrat bomo lahko rekli, da ima Slovenija urejen trg nepremičnin, podobno kot druge zahodnoevropske države, ki imajo trg nepremičnin v skladu s tržnimi principi urejen že dolgo.

V diplomski nalogi je bila narejena analiza trga nepremičnin v daljšem časovnem obdobju, na osnovi evidence transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije (DURS), ki je bila prva, poleg tega pa v tem časovnem obdobju edina evidenca, kjer so zabeležene

transakcije nepremičnin. Podali smo pregled dogajanja na trgu nepremičnin v času, ko so vladale izredno dobre gospodarske razmere doma in po svetu. Leto 2007 je prelomno leto, ko je bil uveden ETN, hkrati pa je že sredi leta v svetu začel puščati nepremičninski balon. Zato bo zanimiva raziskava čez nekaj let, ko bi lahko nadaljevali začeto delo na evidenci ETN, za časovno obdobje 2007–2012. Zanimivo bi bilo analizirati, kako so se izboljšali podatki, vneseni v bazo ETN in kako se bo vedel trg nepremičnin po poku nepremičninskega balona ter kot sintezo narediti primerjavo teh dveh analiz.

Prispevek te diplomske naloge k poznavanju slovenskega trga nepremičnin je, da je bila prvič analizirana evidenca transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije (DURS) od začetka vodenja, pa do konca njene najprimernejše uporabe, to je do konca leta 2006, saj je s 1. januarjem 2007 zaživela mnogo bolj primerna evidenca za spremljanje aktivnosti na slovenskem trgu nepremičnin, to je ETN. Na koncu smo prikazali dogajanje na trgu nepremičnin v obravnavanem obdobju še na tematskih kartah z GIS orodji, česar za evidenco transakcij nepremičnin Davčne uprave Republike Slovenije še nismo zasledili nikjer v literaturi.

VIRI

Dragolič, M. 2004. Trg nepremičnin v Evropski uniji – ekonomsko ali politično vprašanje? Primeri Danske, Avstrije in Slovenije. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 90 f.

Drobne, S. 2002. Statistika, vaje: Samo Drobne in Goran Turk. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 154 str.

Geodetski inštitut Slovenije: Končno poročilo o rezultatih opravljenega raziskovalnega dela v okviru ciljnega raziskovalnega programa (CRP) „konkurenčnost Slovenije 2001-2006” za projekt Analiza možnosti uporabe javnih podatkov o nepremičninah kot osnova za oblikovanje zemljiške politike, 2004: 85 str.

Hančič, G. 2005. Trg nepremičnin v Sloveniji. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede: 60 f.

Izveček 10. poročila o izvajanju zakona o ugotavljanju vzajemnosti. Urad Vlade za komuniciranje.

<http://www.ukom.gov.si/slo/seje->

[vlade/sporocila/id/index.html?&i1=UVI&i2=slo&i3=1&i4=sv&i5=ter_1st_021&i10=artic&i12=3A923BE617106454C12571FE004BEBBC1&i15=on&j1=ISO-8859-2&j2=&j3=&j4=](http://www.ukom.gov.si/slo/seje-vlade/sporocila/id/index.html?&i1=UVI&i2=slo&i3=1&i4=sv&i5=ter_1st_021&i10=artic&i12=3A923BE617106454C12571FE004BEBBC1&i15=on&j1=ISO-8859-2&j2=&j3=&j4=) (20. 9. 2008).

Janežič, N., Nahtigal, L. 2005. Skupna baza in evidenca prometa nepremičnin.

http://www.lgd.si/zgodovina/2005/geodan05/prezentacije/2-3_nahtigal.pdf (12. 4. 2008).

Juhart, M. 2005. Lastninska pravica na nepremičninah. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Pravna fakulteta: 24 str.

Kako se je dražil, daljšal in odmikal avtocestni križ.

<http://razgledi.net/blog/2007/09/30/kako-se-je-drazil-daljsal-in-odmikal-avtocestni-kriz/> (15. 10. 2008).

Klemenc, J. 2005. Uporaba metod rudarjenja podatkov za analizo nepremičninskih transakcij v Republiki Sloveniji in izgradnjo modela za tržno vrednotenje nepremičnin. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 88 f.

Lisec, A. 2007. Vpliv izbranih dejavnikov na tržno vrednost zemljišč v postopku množičnega vrednotenja kmetijskih zemljišč. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 189 f.

Lisec, A., Drobne, S., Bogataj, M. 2008. Vpliv nacionalnih razvojnih osi na transakcijsko vrednost kmetijskih in gozdnih zemljišč v Sloveniji. *Geodetski vestnik* 52/2008 – 1.

Lisec, A., Ferlan, M., Šumrada, R. 2008. Modelling the rural land transaction procedure. *Land use policy* 25, 2: 286-297.

<http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2007.08.003>

Lisec, A., Drobne, S. 2007. Spatial multi-attribute analysis of land market – a case of rural land market analysis in the statistical regional of Pomurje. V L. Zadnik Stirn (ur.), S. Drobne (ur.), SOR '07 proceedings, Proceedings of the 9th International Symposium on Operational Research in Slovenia str. 233–240. Ljubljana: Slovenian Society Informatika (SDI), SOR.

Nakupi nepremičnin s strani tujih državljanov. Ministrstvo za pravosodje.

http://www.mp.gov.si/si/delovna_podrocja/mednarodno_sodelovanje_in_mednarodna_pravna_pomoc/nakup_nepremicnin_s_strani_tujih_drzavljanov/?type=98 (2. 8. 2008).

Nepremičninski trg. Spletni portal Slovenske nepremičnine SLONEP.

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=3&lang=&lev2=101&lev3=2607> (28. 9. 2008).

Notarska tarifa (Ur.l. RS, št. 94/2008).

Obligacijski zakonik (Ur.l. RS, št. 83/2001).

Odvetniška tarifa (Ur.l. RS, št. 67/2003).

Plavšak, N. 2003: Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1)/ uvodna pojasnila. GV založba, Ljubljana: 278 str.

Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007, 2008 Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.

http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/pageuploads/ETN/POROCILO_2007_GESLO.pdf
(20. 8. 008).

Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 127/2004).

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj (Ur.l. RS, št. 14/2004).

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur.l. RS, št. 123/2004).

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 125/2003).

Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 95/2007).

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 20/2004).

Pregled po občinah, 2007. Ljubljana, Statistični urad RS.

http://www.stat.si/letopis/2007/MP/31-07_slo.pdf (14. 7. 2008).

Puschner, M. 2008. Prvi dan 4. nepremičninske konference v znamenju nepremičninskega trga.

www.novogradnje.si/novice.html?area=novice&id=9801 (3. 10. 2008).

Puschner, M. 2006. Zgodovina slovenskega trga nepremičnin.

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=3&lang=&lev2=101&lev3=2610> (17. 11. 2008).

Rant, M. 2003. Hedonična analiza cen stanovanj v Republiki Sloveniji v obdobju 2000–2002. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 46 f.

Sosvet za nepremičnine pri SURS.

http://www.stat.si/drz_stat_sosveti_seznam.asp?sosvet=25 (12. 4. 2008).

Stanovanjski zakon (Ur.l. RS, št. 69/2003).

Stvarnopravni zakonik (Ur.l. RS, št. 87/2002).

Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leti 2005 in 2006. 2007. Geodetska uprava Republike Slovenije.

http://prostor.gov.si/jv_etn/dokumenti/ETN_Trg_nepremicnin_2005_2006.pdf (22. 8. 2008).

Šubic Kovač, M. 2006. Vrednotenje nepremičnin. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 119 str.

Tratnik, M. 2002. Stvarnopravni zakonik. Ljubljana, Uradni list Republike Slovenije: 271 str.

Tušek, T. 2007. Uporabnost obstoječih podatkov o nepremičninah za analizo trga in posamično vrednotenje nepremičnin. Diplomsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo: 112 f.

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur.l. RS, št. 131/2003).

Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/2004).

Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost (Ur.l. RS, št. 37/2008).

Uredba o območju za določitev strank v postopku izdaje gradbenega dovoljenja (Ur.l. RS, št. 37/2008).

Uredba o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot (Ur.l. RS, št. 134/2003).

Ustava RS (Ur.l. RS, št. 33/91-I).

Zakonodaja. Spletni portal Slovenske nepremičnine SLONEP.

<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=5&lang=&lev2=51> (15. 10. 2008).

Značilnosti trga nepremičnin.

<http://www.udarni-list.si/index.php?n=0&id=264&page=1> (28. 9. 2008).

Zakon o zemljiški knjigi (Ur.l. RS, št. 58/2003).

Zakon o evidentiranju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 47/2006).

Zakon o dedovanju (Ur.l. SRS, št. 15/1976).

Zakon o dedovanju kmetijskih gospodarstev (Ur.l. RS, št. 70/1995).

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur.l. RS, št. 45/2008).

Zakon o splošnem upravnem postopku (Ur.l. RS, št. 80/1999).

Zakon o pravnem postopku (Ur.l. RS, št. 26/1999).

Zakon o nepravdnem postopku (Ur.l. SRS, št. 30/1986).

Zakon o nepremičninskem posredovanju (Ur.l. RS, št. 42/2003).

Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur.l. SRS, št. 18/1974).

Zakon o varstvu kupcev stanovanj (Ur.l. RS, št. 18/2004).

Zakon o kmetijskih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 59/1996).

Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/2002).

Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007).

Zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 110/2002).

Zakon o davčnem postopku (Ur.l. RS, št. 117/2006).

Zakon o davku na promet nepremičnin (Ur.l. RS, št. 117/2006).

Zakon o davku na dediščine in darila (Ur.l. RS, št. 117/2006).

Zakon o davku na vodna plovila (Ur.l. RS, št. 117/2006).

Zakon o davkih občanov (Ur.l. SRS, št. 36/1988).

Zakon o dohodnini (Ur.l. RS, št. 117/2006).

Zakon o davku na dodano vrednost (Ur.l. RS, št. 117/2006).

Zakon o potrošniškem kreditu (Ur.l. RS, št. 70/2000).

Zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Ur.l. RS, št. 86/2000).

Zakon o odvetništvu (Ur.l. RS, št. 18/1993).

Zakon o notariatu (Ur.l. RS, št. 13/1994).

Zakon o brezplačni pravni pomoči (Ur.l. RS, št. 48/2001).

Zakon o varstvu potrošnikov (Ur.l. RS, št. 20/1998).

Zakon o zasebnem varovanju (Ur.l. RS, št. 126/2003).

Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur.l. RS, št. 16/2008).

Zakon o zemljiškem katastru (Ur.l. SRS, št. 16/1974).

Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Ur.l. RS, št. 52/2000).

Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Ur.l. RS, št. 47/2003).

Zakon o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Ur.l. SRS, št. 18/1984).

Zakon o stavbnih zemljiščih (Ur.l. RS, št. 44/1997).

Zakon o kmetijskih zemljiščih – uradno prečiščeno besedilo (Ur.l. RS, št. 55/2003).

Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin (Ur.l. RS, št. 50/2006).

Zakona o ugotavljanju vzajemnosti (Ur.l. RS, št. 9/1999).

Zakrajšek, P. 2004. Globalizacija in trg nepremičnin v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta: 105 f.

PRILOGA A: ŠIFRANT OBČINE V STATISTIČNI REGIJI

Šifra občine	Ime občine	Šifra statistične regije	Ime statistične regije
1	AJDOVŠČINA	11	Goriška
2	BELTINCI	1	Pomurska
3	BLED	9	Gorenjska
4	BOHINJ	9	Gorenjska
5	BOROVNICA	8	Osrednjeslovenska
6	BOVEC	11	Goriška
7	BRDA	11	Goriška
8	BREZOVICA	8	Osrednjeslovenska
9	BREŽICE	6	Spodnjeposavska
10	TIŠINA	1	Pomurska
11	CELJE	4	Savinjska
12	CERKLJE NA GORENJSKEM	9	Gorenjska
13	CERKNICA	10	Notranjsko-kraška
14	CERKNO	11	Goriška
15	ČRENŠOVCI	1	Pomurska
16	ČRNA NA KOROŠKEM	3	Koroška
17	ČRNOMELJ	7	Jugovzhodna Slovenija
18	DESTRNIK	2	Podravska
19	DIVAČA	12	Obalno-kraška
20	DOBREPOLJE	8	Osrednjeslovenska
21	DOBROVA-POLHOV GRADEC	8	Osrednjeslovenska
22	DOL PRI LJUBLJANI	8	Osrednjeslovenska
23	DOMŽALE	8	Osrednjeslovenska
24	DORNAVA	2	Podravska
25	DRAVOGRAD	3	Koroška
26	DUPLEK	2	Podravska
27	GORENJA VAS-POLJANE	9	Gorenjska
28	GORIŠNICA	2	Podravska
29	GORNJA RADGONA	1	Pomurska
30	GORNJI GRAD	4	Savinjska
31	GORNJI PETROVCI	1	Pomurska
32	GROSUPLJE	8	Osrednjeslovenska
33	ŠALOVCI	1	Pomurska
34	HRASTNIK	5	Zasavska
35	HRPELJE-KOZINA	12	Obalno-kraška
36	IDRIJA	11	Goriška
37	IG	8	Osrednjeslovenska
38	ILIRSKA BISTRICA	10	Notranjsko-kraška
39	IVANČNA GORICA	8	Osrednjeslovenska
40	IZOLA	12	Obalno-kraška
41	JESENICE	9	Gorenjska
42	JURŠINCI	2	Podravska
43	KAMNIK	8	Osrednjeslovenska
44	KANAL	11	Goriška

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

45	KIDRIČEVO	2	Podravska
46	KOBARID	11	Goriška
47	KOBILJE	1	Pomurska
48	KOČEVJE	7	Jugovzhodna Slovenija
49	KOMEN	12	Obalno-kraška
50	KOPER	12	Obalno-kraška
51	KOZJE	4	Savinjska
52	KRANJ	9	Gorenjska
53	KRANJSKA GORA	9	Gorenjska
54	KRŠKO	6	Spodnjeposavska
55	KUNGOTA	2	Podravska
56	KUZMA	1	Pomurska
57	LAŠKO	4	Savinjska
58	LENART	2	Podravska
59	LENDAVA	1	Pomurska
60	LITIJA	8	Osrednjeslovenska
61	LJUBLJANA	8	Osrednjeslovenska
62	LJUBNO	4	Savinjska
63	LJUTOMER	1	Pomurska
64	LOGATEC	8	Osrednjeslovenska
65	LOŠKA DOLINA	10	Notranjsko-kraška
66	LOŠKI POTOK	7	Jugovzhodna Slovenija
67	LUČE	4	Savinjska
68	LUKOVICA	8	Osrednjeslovenska
69	MAJŠPERK	2	Podravska
70	MARIBOR	2	Podravska
71	MEDVODE	8	Osrednjeslovenska
72	MENGEŠ	8	Osrednjeslovenska
73	METLIKA	7	Jugovzhodna Slovenija
74	MEŽICA	3	Koroška
75	MIREN-KOSTANJEVICA	11	Goriška
76	MISLINJA	3	Koroška
77	MORAVČE	8	Osrednjeslovenska
78	MORAVSKE TOPLICE	1	Pomurska
79	MOZIRJE	4	Savinjska
80	MURSKA SOBOTA	1	Pomurska
81	MUTA	3	Koroška
82	NAKLO	9	Gorenjska
83	NAZARJE	4	Savinjska
84	NOVA GORICA	11	Goriška
85	NOVO MESTO	7	Jugovzhodna Slovenija
86	ODRANCI	1	Pomurska
87	ORMOŽ	2	Podravska
88	OSILNICA	7	Jugovzhodna Slovenija
89	PESNICA	2	Podravska
90	PIRAN	12	Obalno-kraška
91	PIVKA	10	Notranjsko-kraška

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

92	PODČETRTEK	4	Savinjska
93	PODVELKA	3	Koroška
94	POSTOJNA	10	Notranjsko-kraška
95	PREDDVOR	9	Gorenjska
96	PTUJ	2	Podravska
97	PUČONCI	1	Pomurska
98	RAČE-FRAM	2	Podravska
99	RADEČE	4	Savinjska
100	RADENCI	1	Pomurska
101	RADLJE OB DRAVI	3	Koroška
102	RADOVLJICA	9	Gorenjska
103	RAVNE NA KOROŠKEM	3	Koroška
104	RIBNICA	7	Jugovzhodna Slovenija
105	ROGAŠOVCI	1	Pomurska
106	ROGAŠKA SLATINA	4	Savinjska
107	ROGATEC	4	Savinjska
108	RUŠE	2	Podravska
109	SEMIČ	7	Jugovzhodna Slovenija
110	SEVNICA	6	Spodnjeposavska
111	SEŽANA	12	Obalno-kraška
112	SLOVENJ GRADEC	3	Koroška
113	SLOVENSKA BISTRICA	2	Podravska
114	SLOVENSKE KONJICE	4	Savinjska
115	STARŠE	2	Podravska
116	SVETI JURIJ	1	Pomurska
117	ŠENČUR	9	Gorenjska
118	ŠENTILJ	2	Podravska
119	ŠENTJERNEJ	7	Jugovzhodna Slovenija
120	ŠENTJUR	4	Savinjska
121	ŠKOCJAN	7	Jugovzhodna Slovenija
122	ŠKOFJA LOKA	9	Gorenjska
123	ŠKOFLJICA	8	Osrednjeslovenska
124	ŠMARJE PRI JELŠAH	4	Savinjska
125	ŠMARTNO OB PAKI	4	Savinjska
126	ŠOŠTANJ	4	Savinjska
127	ŠTORE	4	Savinjska
128	TOLMIN	11	Goriška
129	TRBOVLJE	5	Zasavska
130	TREBNJE	7	Jugovzhodna Slovenija
131	TRŽIČ	9	Gorenjska
132	TURNIŠČE	1	Pomurska
133	VELENJE	4	Savinjska
134	VELIKE LAŠČE	8	Osrednjeslovenska
135	VIDEM	2	Podravska
136	VIPAVA	11	Goriška
137	VITANJE	4	Savinjska
138	VODICE	8	Osrednjeslovenska

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

139	VOJNIK	4	Savinjska
140	VRHNIKA	8	Osrednjeslovenska
141	VUZENICA	3	Koroška
142	ZAGORJE OB SAVI	5	Zasavska
143	ZAVRČ	2	Podravska
144	ZREČE	4	Savinjska
146	ŽELEZNIKI	9	Gorenjska
147	ŽIRI	9	Gorenjska
148	BENEDIKT	2	Podravska
149	BISTRICA OB SOTLI	4	Savinjska
150	BLOKE	10	Notranjsko-kraška
151	BRASLOVČE	4	Savinjska
152	CANKOVA	1	Pomurska
153	CERKVENJAK	2	Podravska
154	DOBJE	4	Savinjska
155	DOBRNA	4	Savinjska
156	DOBROVNIK	1	Pomurska
157	DOLENJSKE TOPLICE	7	Jugovzhodna Slovenija
158	GRAD	1	Pomurska
159	HAJDINA	2	Podravska
160	HOČE-SLIVNICA	2	Podravska
161	HODOŠ	1	Pomurska
162	HORJUL	8	Osrednjeslovenska
163	JEZERSKO	9	Gorenjska
164	KOMENDA	8	Osrednjeslovenska
165	KOSTEL	7	Jugovzhodna Slovenija
166	KRIŽEVCI	1	Pomurska
167	LOVRENC NA POHORJU	2	Podravska
168	MARKOVCI	2	Podravska
	MIKLAVŽ NA DRAVSKEM		
169	POLJU	2	Podravska
170	MIRNA PEČ	7	Jugovzhodna Slovenija
171	OPLOTNICA	2	Podravska
172	PODLEHNIK	2	Podravska
173	POLZELA	4	Savinjska
174	PREBOLD	4	Savinjska
175	PREVALJE	3	Koroška
176	RAZKRIŽJE	1	Pomurska
177	RIBNICA NA POHORJU	3	Koroška
178	SELNICA OB DRAVI	2	Podravska
179	SODRAŽICA	7	Jugovzhodna Slovenija
180	SOLČAVA	4	Savinjska
181	SVETA ANA	2	Podravska
	SVETI ANDRAŽ V SLOVENSKIH		
182	GORICAH	2	Podravska
183	ŠEMPETER-VRTOJBA	11	Goriška
184	TABOR	4	Savinjska

»se nadaljuje...«

»...nadaljevanje«

185	TRNOVSKA VAS	2	Podravska
186	TRZIN	8	Osrednjeslovenska
187	VELIKA POLANA	1	Pomurska
188	VERŽEJ	1	Pomurska
189	VRANSKO	4	Savinjska
190	ŽALEC	4	Savinjska
191	ŽETALE	2	Podravska
192	ŽIROVNICA	9	Gorenjska
193	ŽUŽEMBERK	7	Jugovzhodna Slovenija
194	ŠMARTNO PRI LITIJ	8	Osrednjeslovenska

PRILOGA B: OBRAZEC NAPOVED ZA ODMERO DAVKA NA PROMET NEPREMIČNIN

IZPOLNI IZPOSTAVA DAVČNEGA URADA						
Datum prejema napovedi:						
Zaporedna številka iz seznama prejetih napovedi						
1. zap. št. odmernega razreda:						
2. zap. št. odmernega razreda:						
Šifra izpostave davčnega urada	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>					

NAPOVED ZA ODMERO DAVKA NA PROMET NEPREMIČNIN

1. Prodajalec	Davčna številka	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>										
iz												
Poštna številka	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>						Ime pošte:					
2. Prodajalec	Davčna številka	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>										
iz												
Poštna številka	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>						Ime pošte:					
je/sta po pogodbi, sklenjena dne												
prenesel/la na pridobitelja	Davčna številka	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>										
iz												
in (ter) na pridobitelja	Davčna številka	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr></table>										
iz												

lastninsko pravico – pravico uporabe na naslednjih nepremičninah:

Podatki se vpisujejo za vsako parcelo oziroma
gradbeni objekt posebej

	Zap. št.		1	2	3	4	PRODAJNA CENA - SKUPAJ
Z E M L J I Š Č A	1	Vrsta zemljišča					
	2a	Katastrska občina					
	2b	Občina					
	3	Vložna številka					
	4	Številka parcele					
	5	Katastrska kultura					
	6	Bonitetni razredi					
	7	Površina zemljišča v m ²					
	8	PRODAJNA CENA					
O B J E K T I	9	Vrsta gradbenega objekta					
	10	Občina in naslov gradbenega objekta					
	11	Vložna številka					
	12	Leto izgradnje					
	13	Leto prenove					
	14	Uporabna površina objekta v m ²					
	15	PRODAJNA CENA					
	16	SKUPAJ					

		1	2	3	4
17	DRUGI POGOJI				
A	Kletno stanovanje				
B	Podstrešno stanovanje				
C	Nadstropje				
D	Lega (S J V Z)				
E	Dvigalo				
F	Oddaljenost od središča naselja				
18	INŠTALACIJE				
A	Elektrika				
B	Vodovod				
C	Ogrevanje				
C1	- daljinsko				
C2	- samostojno				
D	Telefon				
E	Kanalizacija				

NAVODILO ZA IZPOLNJEVANJE OBRAZCA »Napoved za odmero davka na promet nepremičnin«

Če je pogodbenih strank več, kot je predvidenih možnosti za njihov vpis na obrazcu, potem se podatki za potrebe odmere davka na promet nepremičnin po posameznih davčnih zavezancih, vpišejo na posebni list oziroma liste, le-ti pa so sestavni del napovedi za odmero davka na promet nepremičnin.

Če se prodaja več nepremičnin hkrati, se podatki o nepremičninah vpisujejo pod zaporednimi številkami od 1 do 4.

1. Pod točko 1 »VRSTA ZEMLJIŠČA« se vpiše šifro zemljišča:

- A. STAVBNO ZEMLJIŠČE
- A1) KOMUNALNO OPREMLJENO
- A2) KOMUNALNO NEOPREMLJENO
- A3) FUNKCIJONALNO ZEMLJIŠČE
- B. KMETIJSKO ZEMLJIŠČE

2. Pod točko 2a se vpiše »KATASTRSKA OBČINA« in pod točko 2b pa OBČINA, kjer se nahaja zemljišče.

3. Pod točko 3 se vpiše »VLOŽNA ŠTEVILKA« zemljišča.

4. Pod točko 4 se vpiše »ŠTEVILKA PARCELE« za posamezno nepremičnino.

5. Pod točko 5 se vpiše vrsto »KATASTRSKE KULTURE«, kar velja samo za kmetijska zemljišča

- A. NJIVA
- B. VRT
- C. PLANTAŽNI SADOVNJAK
- D. EKSTENZIVNI SADOVNJAK
- E. VINOGRAD
- F. HMELJIŠČE
- G. TRAVNIK
- H. BARJANSKI TRAVNIK
- I. PAŠNIK
- J. TRSTIČEVJE
- K. GOZDNA PLANTAŽA
- L. GOZD
- M. OSTALO (pot, neplodno zemljišče)

6. Pod točko 6 se vpiše vrsto »BONITETNEGA RAZREDA«, kar velja samo za kmetijska zemljišča.

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 4
- E. 5
- F. 6
- G. 7
- H. 8

7. Pod točko 7 se vpiše »POVRŠINA ZEMLJIŠČA« v m²

8. Pod točko 8 se vpiše »PRODAJNA CENA« za zemljišče izražena v SIT brez stotinov.

V primeru, ko prodajalec prodaja več zemljišč hkrati in ni znane vrednosti za posamezno zemljišče, lahko skupno vrednost vseh zemljišč vpiše v vrstico 8 stolpca »PRODAJNA CENA - SKUPAJ«.

9. Pod točko 9 se vpiše »VRSTA GRADBENEGA OBJEKTA«:

- A. POSLOVNI PROSTORI
- B. STANOVANJA
- C. STANOVANJSKE HIŠE
- D. GRAŽE
- E. VIKENDI
- F. OSTALO

10. Pod točko 10 »OBČINA IN NASLOV GRADBENEGA OBJEKTA« se vpiše občino in naslov, kjer se nepremičnina nahaja.

11. Pod točko 11 se vpiše »VLOŽNA ŠTEVILKA« objekta.

12. Pod točko 12 se vpiše starost nepremičnine, in sicer: »LETO IZGRADNJE«, ki označuje leto, ko je objekt bil zgrajen.

13. Pod točko 13 se vpiše »LETO PRENOVE«, to je leto, ko je bil objekt prenovljen.

Prenova objekta pomeni vsaka investicija v objekt, če se je vrednost objekta povečala za več kot 30% vrednosti celotnega objekta

14. Pod točko 14 se vpiše »UPORABNA POVRŠINA OBJEKTA« v m²

15. Pod točko 15 se vpiše »PRODAJNA CENA« za objekt, izražen v SIT brez stotinov.

V primeru, ko prodajalec prodaja več zemljišč hkrati in ni znane vrednosti za posamezen objekt, lahko skupno vrednost vseh objektov vpiše v vrstico 15. stolpca »PRODAJNA CENA - SKUPAJ«.

16. Pod točko 16 »SKUPAJ« se vpiše skupna vrednost zemljišč in objektov oziroma seštevek točke 8 in točke 15.

V primeru, ko prodajalec prodaja več zemljišč in objektov skupaj in niso znane vrednosti za posamezno nepremičnino, lahko skupno vrednost prodaj vpiše pod točko 16 in v stolpec »PRODAJNA CENA - SKUPAJ«.

17. Pod točko 17 se s križcem (X) označi, kateri so »DRUGI POGOJI« pri objektu.

18. Pod točko 18 se s križcem (X) označi vrste »INŠTALACIJ« oziroma komunalne opremljenosti objekta.