

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
za gradbeništvo
in geodezijo



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

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

To je izvirna različica zaključnega dela.

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

Drofenik, Ž., 2014. Poslovanje s stanovanjskimi nepremičninami v času recesije. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 45 str.

Datum arhiviranja: 30-09-2014

University
of Ljubljana

Faculty of
Civil and Geodetic
Engineering



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

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

This is original version of final thesis.

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

Drofenik, Ž., 2014. Poslovanje s stanovanjskimi nepremičninami v času recesije. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 45 pp.

Archiving Date: 30-09-2014

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta za
*gradbeništvo in
geodezijo*



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

**VISOKOŠOLSKI STROKOVNI
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidat:

ŽIGA DROFENIK

**POSLOVANJE S STANOVANJSKIMI
NEPREMIČNINAMI V ČASU RECESIJE**

Diplomska naloga št.: 60/OG-MO

**RESIDENTAL REAL ESTATE TRANSACTIONS IN THE
TIME OF RECESSION**

Graduation thesis No.: 60/OG-MO

Mentorica:

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

Predsednik komisije:

doc. dr. Tomo Cerovšek

Somentor:

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 16. 09. 2014

Stran za popravke

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

Ta stran je namenoma prazna.

IZJAVE

Podpisani Žiga Drofenik izjavljam, da sem avtor diplomskega dela z naslovom »Poslovanje s stanovanjskimi nepremičninami v času recesije«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, 20.8.2014

Žiga Drofenik

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČKI

UDK:	332.21:347.235:338.124.2(043.2)
Avtor:	Žiga Drofenik
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
So-mentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Poslovanje s stanovanjskimi nepremičninami v času recesije
Tip dokumenta:	Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij
Obseg in oprema:	45 str., 4 pregl., 2 sl., 60 graf., 7 pril.
Ključne besede:	stanovanje, recesija, prodaja stanovanj, analitična območja

Izvleček

Namen naloge je bil poiskati ter prikazati razloge in posledice za nastale razmere na trgu stanovanjskih nepremičnin. Najprej je analiziran slovenski trg s stanovanjskimi nepremičninami. Analiza je izvedena za obdobje med letom 2007 in letom 2013, na analitičnih območjih Celja, Kopra, Kranja, Ljubljane, Maribora, Murske Sobote in Novega mesta, in sicer na podlagi zbranih podatkov o številu prodaj in ceni kvadratnega metra stanovanj. Za določene mestne občine so bili analizirani podatki o številu delovno aktivnih prebivalcev, gibanju prebivalcev, neto plačah, registrirani brezposelnosti, številu izdanih gradbenih dovoljenj, površinah novo zgrajenih stanovanjskih stavb in tipu stanovanj. Izvedena je bila anonimna anketa, ki so jo izpolnili predstavniki večjih nepremičninskih družb. Njihovi odgovori na zastavljena vprašanja dodatno pojasnjujejo delovanje trga. Ugotovljeno je, da je na padec cen stanovanj in padec prodaje stanovanj najbolj vplivala naraščajoča brezposelnost prebivalcev. Posledica padca prodaje stanovanj se pozna tudi na številu novih gradenj, teh je občutno manj. Vedno več je najemniških stanovanj, saj ljudje težje pridejo do stanovanjskih posojil, ki jih potrebujejo za financiranje nakupa lastnega stanovanja.

Ta stran je namenoma prazna.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.21:347.235:338.124.2(043.2)
Author:	Drofenik Žiga
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph.D.
Co-supervisor:	Assist. Matija Polajnar, M. Sc.
Title:	Residential real estate transactions in the time of the recession
Document Type:	Graduation Thesis – Higher professional studies
Scope and tools:	45 p., 4 tab., 2 fig., 60 charts, 7 ann.
Keywords:	apartment, recession, real estate market, analytical areas

Abstract

The intention of the thesis was, to look for reasons and consequences of the real estate markets condition in the time of recession. At first the Slovenian apartment market was analyzed for the period of 2007 to 2013. Analytical areas of Celje, Koper, Kranj, Ljubljana, Maribor, Murska Sobota and Novo mesto were analyzed for data including number of apartment units sold and their average price [€/m²]. Furthermore the number of economically active residents, migration, net wages, registered unemployment, number of building permits issued, total area of newly built apartment buildings and apartment types were analyzed for chosen municipalities. Lastly a short anonymous survey was answered by representatives of larger real estate agencies that work in the analytic areas. Their answers help us with understanding the functioning of the real estate market. All the things considered we come to a conclusion that the price and sales drop of the apartments was mostly due to the rise of registered unemployment. The consequences of the recession were projected on the number of newly built apartment buildings, there was drastically less of them build after the crisis begun. We can notice the rise of rentable apartments on the market, that is due to the housing loans that were harder to get approved for the general population.

Ta stran je namenoma prazna.

ZAHVALA

Zahvaljujem se mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju za pomoč in nasvete pri izdelavi zaključnega visokošolskega dela na Fakulteti za gradbeništvo in geodezijo v Ljubljani.

Za pomoč in podporo pri končanju študija se zahvaljujem svojim sošolcem in sošolkam s katerimi smo s skupnimi močmi prišli do konca tega težavnega študija.

Največja zahvala za pomoč in neizmerno podporo gre družini, prijateljem in partnerju.

Hvala!

Ta stran je namenoma prazna.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN METODE DELA.....	5
2.1 Namen diplomske naloge	5
2.2 Obravnavana območja	5
2.3 Viri podatkov	7
2.4 Čas obravnave	8
2.5 Metode dela	9
3 ANALIZA PRODAJE STANOVANJSKIH NEP. PO ANALITIČNIH OBMOČJIH.....	12
3.1 Analitično območje Celje	12
3.2 Analitično območje Koper	16
3.3 Analitično območje Kranj	19
3.4 Analitično območje Ljubljana	22
3.5 Analitično območje Maribor	26
3.6 Analitično območje Murska Sobota.....	29
3.7 Analitično območje Novo mesto	32
4 VPRAŠALNIK ZA NEPREMIČNINSKE POSREDNIKE	36
4.1 Cilji raziskave	36
4.2 Anketni vprašalnik	36
4.3 Rezultati ankete in interpretacija.....	37
5 ZAKLJUČEK.....	42
VIRI	44

KAZALO SLIK

Slika 1: Slika analitičnih območij	6
Slika 2: Slika obravnavanih mestnih občin	7

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Komentarji dogajanja na nepremičninskem trgu v obdobju 2007-2013.....	37
Preglednica 2: Višina provizije pri posredovanju z nepremičninami.....	40
Preglednica 3: Razlika med oglaševano in prodajno ceno [%]	41
Preglednica 4: Razlika med najvišjo in najnižjo ceno kvadratnega metra stanovanja v evrih in odstotkih	42

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Celje).....	12
Grafikon 2: Priseljevanje/odseljevanje (Mestna občina Celje)	13
Grafikon 3: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Celje).....	13
Grafikon 4: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Celje).....	13
Grafikon 5: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Celje)	14
Grafikon 6: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Celje).....	14
Grafikon 7: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Celje)	15
Grafikon 8: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Celje).....	15
Grafikon 9: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Koper)	16
Grafikon 10: Priseljevanje/odseljevanje (Mestna občina Koper).....	16
Grafikon 11: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Koper).....	17
Grafikon 12: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Koper)	17
Grafikon 13: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Koper)	17
Grafikon 14: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Koper)	17
Grafikon 15: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Koper).....	18
Grafikon 16: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Koper).....	19
Grafikon 17: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Kranj)	19
Grafikon 18: Priseljevanje/odseljevanje (Mestna občina Kranj).....	20
Grafikon 19: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Kranj).....	20
Grafikon 20: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Kranj).....	20
Grafikon 21: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Kranj)	21
Grafikon 22: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Kranj).....	21
Grafikon 23: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Kranj)	21
Grafikon 24: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Kranj).....	22
Grafikon 25: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Ljubljana)	23
Grafikon 26: Priseljevanje/odseljevanje (Mestna občina Ljubljana)	23
Grafikon 27: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Ljubljana).....	24
Grafikon 28: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Ljubljana).....	24
Grafikon 29: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Ljubljana)	24
Grafikon 30: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Ljubljana).....	24

Grafikon 31: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Ljubljana)	25
Grafikon 32: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Ljubljana)	25
Grafikon 33: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Maribor).....	26
Grafikon 34: Priseljavanje/odseljavanje (Mestna občina Maribor)	26
Grafikon 35: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Maribor)	27
Grafikon 36: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Maribor)	27
Grafikon 37: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Maribor).....	27
Grafikon 38: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Maribor).....	27
Grafikon 39: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Maribor)	28
Grafikon 40: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Maribor)	28
Grafikon 41: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Murska Sobota) .	29
Grafikon 42: Priseljavanje/odseljavanje (Mestna občina Murska Sobota).....	29
Grafikon 43: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Murska Sobota)	30
Grafikon 44: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Murska Sobota)	30
Grafikon 45: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Murska Sobota).....	30
Grafikon 46: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Murska Sobota)	30
Grafikon 47: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Murska Sobota).....	31
Grafikon 48: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Murska Sobota).....	32
Grafikon 49: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Novo mesto).....	32
Grafikon 50: Priseljavanje/odseljavanje (Mestna občina Novo mesto)	33
Grafikon 51: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Novo mesto)	33
Grafikon 52: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Novo mesto)	33
Grafikon 53: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Novo mesto).....	34
Grafikon 54: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Novo mesto).....	34
Grafikon 55: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Novo mesto).....	34
Grafikon 56: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Novo mesto)	35
Grafikon 57: Tip kupcev stanovanjskih nepremičnin	38
Grafikon 58: Namen nakupa stanovanjskih nepremičnin.....	39
Grafikon 59: Povprečno število prodaj in oddaj stanovanjskih nepremičnin v obdobju enega leta	39
Grafikon 60: Delež povprečnih oddaj in prodaj stanovanjskih nepremičnin na leto.....	40

Ta stran je namenoma prazna.

KRATICE

BDP – bruto domači proizvod

DDV – davek na dodano vrednost

ETN- Evidenca trga nepremičnin

FED – Federal reserves

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

RS- Republika Slovenija

Ta stran je namenoma prazna.

1 UVOD

V Slovenijo se je po obdobju konjunktore preselila finančna kriza iz Združenih držav Amerike. Padcu prenapihnenih cen nepremičnin v ZDA je sledil pok nepremičninskega balona, kar je posledično pomenilo tudi začetek finančne krize. Hipotekarni posojilojemalci niso bili več sposobni redno odplačevati anuitet posojil, saj je postal njihov kredit mnogo večji od njihovih rednih dohodkov, tržna vrednost njihovih nepremičnin pa znižana. (Štiblar, 2008).

Kot obdobje rasti (konjunktore) upoštevamo čas od začetka leta 2004 do vključno leta 2008, torej zadnjih pet let pred nastopom krize, ko je bruto domači proizvod (v nadaljevanju: BDP) letno v povprečju rasel za 5 %.

Vrh je sledil v drugi četrtini leta 2007, ko so se stanovanja prodajala po povprečni ceni 2063 € za kvadratni meter. Prodaja stanovanj je nato sicer pol leta stagnirala, vendar je cena kvadratnega metra narastla še za 4,2 %. To je bila prelomnica pred pokom nepremičninskega balona v Sloveniji, saj je prodaja stanovanj v naslednjem letu in pol padla za kar 41,7 %.

Da bi vzpodbudili prodajo stanovanj, so bili investitorji prisiljeni spustiti njihovo ceno.

Tržišče se je vrnilo na normalno raven šele v prvi polovici leta 2009, ko je cena kvadratnega metra stanovanja dosegla povprečno ceno 1.938 €/m².

Krivde za pok balona in nezmožnost kupovanja stanovanj ne moremo pripisati padcu povprečne neto plače v Sloveniji. Ta je v obdobju med 2008 in koncem 2009 namreč narastla kar za 4,16%. Prav tako ne moremo kriviti zmanjševanja zaposlenosti, saj je bila slednja do druge polovice leta 2010 v strmem porastu. V tem obdobju sicer lahko zasledimo rast cen življenjskih potrebščin za 2 indeksni točki, vendar to ne vpliva na trg nepremičnin.

Poglavitni razlog za krizo predstavlja odvisnost naših bančnih institucij od tujih bank, pri katerih so jemale posojila.

Začetek krize lahko umestimo v dneve po 11. septembru leta 2001, ko je predsednik zveznih rezerv (v nadaljevanju: FED - federal reserves) Alan Greenspan močno znižal obrestno mero. Za to potezo se je ironično odločil zaradi strahu pred finančnim zlomom, ki bi ga po njegovem lahko povzročila tragedija v New Yorku (Jain, 2012).

Investitorji so v veliki večini skladi, ki upravljajo z določenim fondom in ga poskušajo oplemenititi. Ti investitorji so od FED-a kupovali varne in donosne zakladne menice. Po

znižanju obrestne mere pri posojilih so z vlaganji prenehali, saj se jim je zdel 1% donos preskromen. Po drugi strani pa je ugodna obrestna mera vzpodbudila zadolževanje bank. Banke so jemale ugodna posojila, ki so jih lahko oplemenitila s finančnimi vzvodi. Iz tega sledi, da je z delom lastnih sredstev in ugodnim posojilom ustvarjala veliko višje dobičke, kot bi jih samo z lastnimi sredstvi (Jain, 2012).

Primer: Kupimo predmet za 10.000 € in ga nato prodamo naprej za 11.000€. Ustvarili smo 1.000 € dobička. Nato najamemo kredit v višini 990.000 € in z 1.000.000 € kupimo 100 predmetov, ki jih prodamo naprej za 1.100.000 €. Z vračilom obresti in prvotnimi 10.000 € nam ostane 91.000 € dobička. Na ta način banke ustvarjajo denar (Jain, 2012)..

Tako poslovanje je pri investitorjih vzbudilo veliko zanimanje. Banke so se tako odločile, da bodo povezale lastnike nepremičnin in investitorje. To so storile tako, da so začele investitorjem prodajati hipoteke (Jain, 2012).

Družina, ki se odloči za nakup nepremičnine, mora za odobritev kredita izpolnjevati določene zahteve. To so stalen in zadosten dohodek ter del lastnih sredstev za polog. Poleg naštetega banke kredit zavarujejo še s hipoteko (Jain, 2012).

V našem primeru so hipotekarne banke začele v zameno za provizijo prodajati hipoteke investicijskim bankam. Investicijske banke so se zadolžile in kupovale hipoteke, od katerih so mesečno prejemale anuitete kreditojemalcev. Hipoteke so te banke razdelile v tri pakete: varen, O.K. in tvegan paket, vsak pa je prinašal različne donose. Paket se je imenoval CDO (Collateralised Debt Obligations), kar pomeni finančni instrument, zavarovan z dolžniškimi instrumentom. CDO so kupovali investitorji, ki so nato prejeli donose višje kot bi jih pri FED-u (Jain, 2012).

Sistem je deloval do trenutka, ko so investitorji želeli večje število hipotek. V tistem času so vsi, ki so bili primerni za hipotekarno posojilo, to že imeli. Banke so ob špekulacijah o nadaljnji rasti cen nepremičnin, ki so do takrat konstantno rasle, začele izdajati drugorazredne hipotekarne kredite. To so bili krediti, ki so jih izdajale rizičnim skupinam ljudi brez pologov in stabilnih prihodkov. Posojila so bila izdana ob predpostavki, da bodo ob neplačevanju lahko prodali s hipoteko zavarovano nepremičnino na trgu (Jain, 2012).

Veliko ljudi je prenehalo z odplačevanjem posojil in banke so bile tako prisiljene odvzeti veliko število nepremičnin in jih ponuditi na trgu. To je povzročilo preveliko ponudbo in drastičen padec cen nepremičnin. Tudi tisti, ki so bili zmožni odplačevanja kreditov, so se raje umaknili saj niso bili pripravljeni odplačevati kredita, ki je bil tudi do trikrat višji od vrednosti njihove nepremičnine (Jain, 2012).

Investitorji so prenehali kupovati CDO pakete, saj so izgubili preveč denarja. Investicijske banke so tako ostale same z velikim številom nepremičnin brez vrednosti, hkrati pa niso bile več zmožne odplačevanja posojil, ki so jih vzele za nakup sedaj ničvrednih hipotek.

Posledica so bili stečaji velikih investicijskih bank, investitorjev in hipotekarnih bank. Vložki ljudi so bili razvrednoteni, pojavil se je t. i. finančni krč (Jain, 2012).

V Sloveniji so banke sčasoma poostrole pogoje za pridobitev stanovanjskega kredita. Zaradi negotovosti, ki se je pojavila v svetu, ljudje niso več najemali ali dobivali posojil. Zmanjšalo se je število ljudi z redno in varno zaposlitvijo.

K nepremičninski krizi so pripomogla tudi ugibanja glede padca cen nepremičnin in mediji.

Zaradi velikega števila nedokončanih in neprodanih stanovanj se je pričela zmanjševati tudi gradnja novih objektov. Izdaja novih gradbenih dovoljenj se je v obdobju med letom 2007 in 2009 zmanjšala za kar 61,8%. Od leta 2008 pa do leta 2011 je vrednost novo izgrajenih nepremičnin padla za 73,5%.

Do gradnje na zalogo je prišlo po dopolnilu zakona o varstvu potrošnikov, ki je bilo posledica afere Zbiljski gaj leta 2003. Dopolnilo je dovoljevalo prodajo šele po končani gradnji, kar je omejilo gradnjo na zalogo. To je privedlo do zadolževanja investitorjev, ki so bili prisiljeni dvigniti cene nepremičnin. Večina investitorjev se je odločila za komercialne kredite, ki pa jih zaradi finančnega krča težko odplačujejo. Stanovanja ostajajo neprodana, cene nepremičnin se nižajo. Stroški gradnje rastejo zaradi ostrejših zahtev, ki jih mora objekt dosegati za pridobitev uporabnega dovoljenja. Težavo predstavljata tudi višji davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV) in dvig trošarin.

Po zlomu finančnega in nepremičninskega trga v Združenih državah Amerike se je kriza hitro razširila tudi na večino ostalih držav po svetu. Republika Slovenija (v nadaljevanju: RS) ni samozadostna država, temveč je odvisna od tujih trgov. Razmere v svetovnem gospodarstvu so vplivale tudi na slovensko gospodarstvo.

Tudi v RS so investitorji v prejšnjem desetletju v veliki meri investirali v nepremičnine in gradili na zalogo. S krizo se je prodaja nepremičnin zmanjšala. Ljudje niso želeli tvegati z nakupom ali pa ga zaradi brezposelnosti niso zmogli. Na trgu se je naenkrat pojavilo preveč stanovanj, povpraševanja po njih pa je bilo vedno manj. Delovanje trga je prisililo lastnike nepremičnin v zniževanje cen, kar je znižalo vrednost vsem nepremičninam. Banke v nekaterih primerih niso imele več kritih posojil, propadala so podjetja, ljudje so zgubljali službe, mladi še dandanes ne dobijo zaposlitve.

Nizka potrošnja ne kaže na izboljšanje razmer, temveč gospodarstvo drži v začaranem krogu. Razmere, v katerih se država RS nahaja, zavirajo napredek, ljudi tako na primer ne zanima kakovost stanovanj, prav tako ne energetske varčne stanovanja, pomembna je samo cena.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, OBRAVNAVANO OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE IN METODE DELA

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je predstaviti stanje na slovenskem stanovanjskem trgu med letoma 2007 in 2013 ter opredeliti pomembnejše dejavnike, ki vplivajo na delovanje trga nepremičnin

2.2 Obravnavana območja

V diplomski nalogi so analizirani podatki o prodanih nepremičninah po analitičnih območjih, ki jih Geodetska uprava RS (v nadaljevanju: GURS) uporablja za namene svojih analiz. V diplomski nalogi so obravnavana samo tista analitična območja, ki so obravnavana v poročilih o trgu nepremičnin.

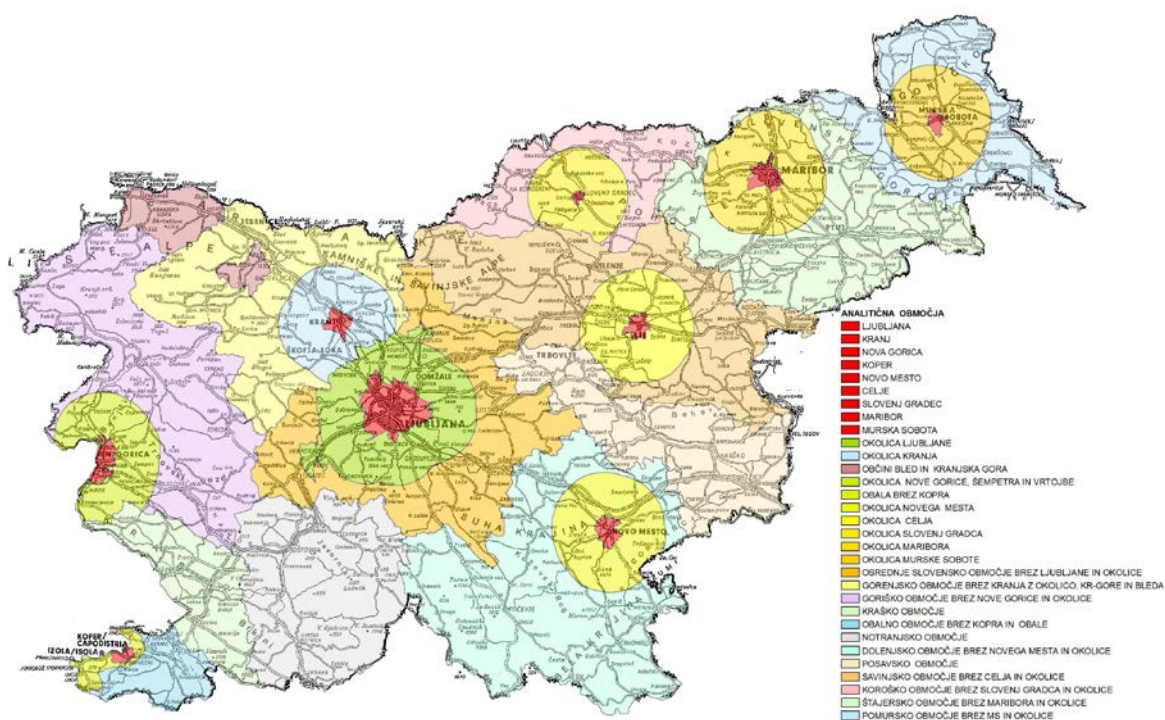
Statistični podatki ostalih pomembnejših dejavnikov, ki vplivajo na delovanje trga nepremičnin, so bili zbrani za mestne občine, ki se nahajajo znotraj obravnavanih analitičnih območij.

Analitična območja so območja večjih mestnih občin, za katere se letne indekse cen nepremičnin za podskupine skupin istovrstnih nepremičnin določa izračun povprečne cene nepremičnin na enoto v posameznih četrletjih (Pravilnik o načinu izračunavanja..., Uradni list RS, št. 79/2008).

Mestna občina je gosto in strnjeno naselje ali več naselij, povezanih v enoten prostorski organizem in mestno okolico, ki jo povezuje dnevna migracija prebivalstva (Zakon o lokalni samoupravi, Uradni list RS, št. 94/2007).

Obraavnavana analitična območja:

- Celje
- Koper
- Kranj
- Ljubljana
- Maribor
- Murska Sobota
- Novo Mesto

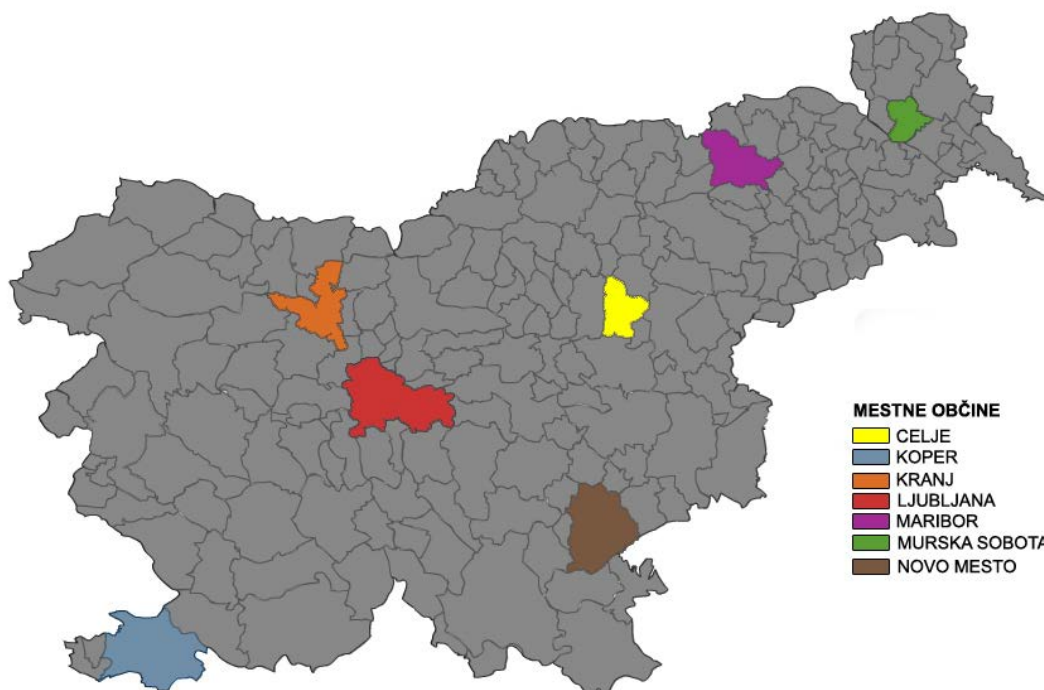


Slika 1: Slika analitičnih območij

Vir: (GURS,2014a)

Obravnavane mestne občine:

- Mestna občina Celje
- Mestna občina Koper
- Mestna občina Kranj
- Mestna občina Ljubljana
- Mestna občina Maribor
- Mestna občina Murska Sobota
- Mestna občina Novo mesto



Slika 2: Slika obravnavanih mestnih občin
Vir: Skupnost občin Slovenije

2.3 Viri podatkov

Podatki o cenah in prodajah stanovanj so zbrani iz poročil GURS o trgu slovenskih nepremičnin, ki temeljijo na podatkih evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). Osnovni namen ETN-ja je sistematično spremljanje doseženih tržnih cen in najemnin

nepremičnin zaradi ocenjevanja posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin in zagotavljanja preglednosti slovenskega nepremičninskega trga.

Podatki o ostalih pomembnejših dejavnikih, so pridobljeni na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS).

Za vsako mestno občino, ki se nahaja znotraj analitičnega območja, so zbrani podatki o:

- številu aktivnih prebivalcev,
- preseljevanju delovno aktivnih prebivalcev,
- številu brezposelnih oseb,
- povprečni neto plači prebivalcev,
- številu izdanih gradbenih dovoljenj,
- površini novo izgrajenih stavb in
- številu zgrajenih stanovanj, razdeljenih po številu sob.

Del podatkov v diplomski nalogi je zbran s pomočjo kratkega vprašalnika namenjenega predstavnikom večjih nepremičninskih družb, ki delujejo znotraj analitičnih območij. Podatki prikazujejo dejansko stanje na trgu s stanovanjskimi nepremičninami, tako, kot ga občutijo nepremičninski posredniki pri svojem delu. Podatkov iz vprašalnika ni moč najti v nobeni javno dostopni evidenci.

Zbrani so podatki o:

- vrsti kupca,
- razlogu nakupa,
- namenu nakupa,
- vrsti posla,
- višini provizije,
- razliki med oglaševano in prodajno ceno ter
- času prodaje.

2.4 Čas obravnave

Podatki se nanašajo na obdobje med letoma 2007 in 2013. Obdobje je razdeljeno na četrletja.

2.5 Metode dela

Iz četrletnih poročil GURS o povprečnih cenah nepremičnin so bili najprej zbrani podatki o številu prodaj in cenah rabljenih stanovanj na analitičnih območjih. Zaradi nepopolnega zajema podatkov in statistično neznačilnega vzorca za novogradnje pri izračunih poprečnih cen in drugih statističnih kazalcev, v poročilih obravnavajo samo rabljena stanovanja. Za diplomsko delo so bili uporabljeni podatki po četrletjih, saj so ti najbolj natančni in najbolj prikažejo delovanje in sezonska nihanja trga rabljenih stanovanj. Podatki so ponazorjeni z grafikoni, ki prikazujejo odvisnost cene kvadratnega metra od števila prodaj rabljenih stanovanj.

Naslednji korak predstavlja izračun osnovnih statistik za število izvedenih prodaj in povprečno ceno kvadratnega metra prodanega stanovanja. Izračunane so bile naslednje osnovne statistike:

- aritmetična sredina,
- najnižja vrednost,
- najvišja vrednost.

Poleg podatkov o cenah in številu prodaj rabljenih stanovanj, so bili uporabljeni še drugi podatki iz Statističnega urada Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS), ki pomembno vplivajo na delovanje trga. Spodaj naštetih podatki so zbrani za vsako analitično območje posebej in za Slovenijo kot celoto, in sicer:

- število delovno aktivnega prebivalstva,
- gibanje delovno aktivnega prebivalstva,
- višina povprečne neto plače prebivalca,
- število registriranih brezposelnih oseb,
- izdana gradbena dovoljenja,
- površina novo zgrajenih stanovanjskih stavb,
- tip novozgrajenih stanovanj.

Poleg tega so bili za območje Slovenije uporabljeni tudi podatki o obsegu novih stanovanjskih posojil iz evidence Banke Slovenije in vrednost opravljenih del s SURS-a.

Definicije posameznih pojmov so:

Število delovno aktivnega prebivalstva sestavljajo zaposlene in samozaposlene osebe.

Zaposlene osebe so osebe, ki so v delovnem razmerju pri pravnih ali fizičnih osebah (SURs, 2010a).

Gibanje aktivnega prebivalstva zajema notranje in meddržavne selitve. Ključno merilo za določitev selitev je upoštevanje enoletnega bivanja na naslovu prijavljenega prebivališča.

Med priseljenimi osebami, ki so se priselile na naslov stalnega prebivališča, so prikazane:

- osebe, ki v Sloveniji prijavijo stalno prebivališče, ali
- osebe, ki se po enoletnem ali daljšem začasnem prebivanju v tujini vrnejo v Slovenijo,

ali

- osebe, ki spremenijo stalno prebivališče v Sloveniji, ali
- osebe, ki imajo na območju Slovenije poleg stalnega prebivališča prijavljeno tudi začasno prebivališče, pa začasno prebivališče odjavijo ali veljavnost njihovega začasnega prebivališča poteče.

Med odseljenimi osebami so prikazane osebe, ki, potem ko so bile štete med prebivalce Slovenije:

- odjavijo stalno prebivališče ali
- odjavijo začasno prebivališče ali
- so začasno odsotne v tujini 1 leto

ali

- jim poteče veljavnost prijave začasnega prebivališča, ker veljavnost prijave niso obnovili v zakonskem roku, ali
- spremenijo prebivališče v Sloveniji.
(SURs, 2010b)

Neto plača je bruto plača zmanjšana za prispevke za socialno varnost in akontacijo davka od osebnih prejemkov (SURs, 2007).

Registrirane brezposelne osebe so osebe, stare vsaj 15 let, ki izpolnjujejo splošne zdravstvene pogoje za delo, so prijavljene na Zavodu RS za zaposlovanje, so pripravljene sprejeti zaposlitev in jo same tudi aktivno iščejo. Poleg tega niso v delovnem razmerju, niso upokojene, niso študenti, dijaki, vajenci ali udeleženci izobraževanja odraslih, mlajši od 26 let, in niso na prestajanju zaporne kazni, daljše od 6 mesecev. Prav tako niso

samozaposlene osebe, lastniki ali solastniki gospodarskih družb ali lastniki, zakupniki, najemniki ali drugi uporabniki kmetijskega ali gozdnega zemljišča z dobičkom iz dejavnosti oz. katastrskim dohodkom, ki je v preteklem letu presegal zakonsko določeno višino (SURs, 2010).

Gradbeno dovoljenje je odločba, s katero pristojni upravni organ po ugotovitvi, da je nameravana gradnja v skladu z izvedbenim prostorskim aktom, da bo zgrajeni ali rekonstruirani objekt izpolnjeval bistvene zahteve in da z nameravano gradnjo ne bodo prizadete pravice tretjih in javna korist, dovoli takšno gradnjo in s katero predpiše konkretne pogoje, ki jih je treba pri gradnji upoštevati (Gradbeno dovoljenje, 2014).

Površina novo zgrajenih stavb predstavlja vsoto površin vseh etaž stavbe.

Soba je prostor, ki je s stalnimi stenami ločen od drugih stanovanjskih prostorov, ima neposredno dnevno svetlobo in meri najmanj 6 m². Kuhinja ni všteta v število sob.

V zadnjem delu je za namene podrobnejše analize oblikovan vprašalnik s sedmimi vprašanji. Namenjen je nepremičninskim agentom, ki delujejo na določenem analitičnem območju.

Vsak vprašalnik je prilagojen za analitično območje, in sicer:

- prvi del sestavlja komentar grafikona, ki prikazuje ceno in število prodanih stanovanj za ustrezno analitično območje,
- ostala vprašanja so namenjena prikazu poslovanja na območju delovanja anketiranca.

Anketiranci so bili izbrani s pomočjo spletne strani <http://www.nepremicninar.com/>, na kateri so po regijah razvrščene vse nepremičninske družbe, ki so registrirane v Sloveniji. Izbrane so bile nepremičninske družbe, katerih sedež se nahaja znotraj obravnavanega analitičnega območja. Za vsako analitično območje je bil izbran po en nepremičninski posrednik.

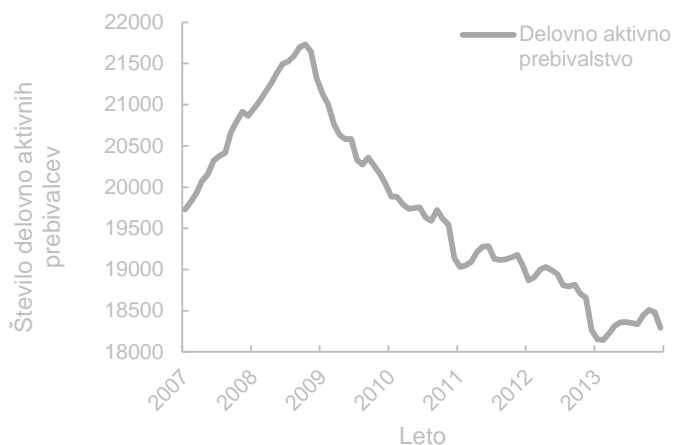
Komunikacija je v večini primerov potekala preko telefonskih pogovorov in elektronskih sporočil. Vsi razen enega vprašanega so anketne vprašalnike prejeli in vrnili po elektronski pošti. Anketa je potekala v času od 25.3 do 26.6.2014. Nanjo je odgovorilo 7 nepremičninskih posrednikov. Podatki iz anketnega vprašalnika so bili v nadaljevanju analizirani in primerjani med seboj.

3 ANALIZA PRODAJE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN PO ANALITIČNIH OBMOČJIH

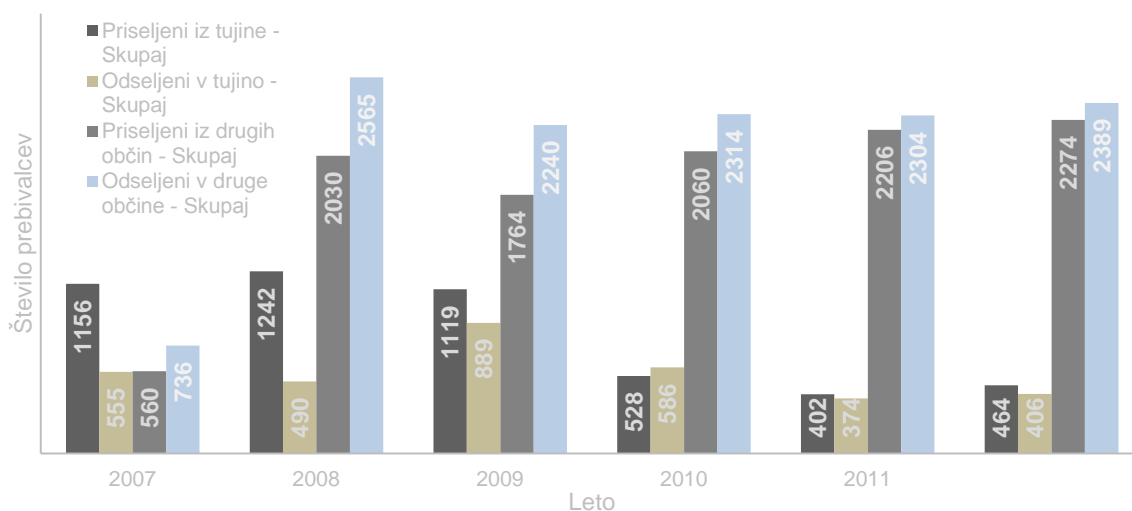
V nadaljevanju je izvedena analiza stanovanjskega trga na analitičnih območjih Celja, Kopra, Kranja, Ljubljane, Maribora, Murske Sobote in Novega mesta. Za določene mestne občine so analizirani socio-ekonomski dejavniki, na katere vpliva ali imajo vpliv na delovanje stanovanjskega trga.

3.1 Analitično območje Celje

Na območju mestne občine Celje od leta 2009 naprej upada število delovno aktivnega prebivalstva, prebivalci se v veliki meri odseljujejo v druge občine, raste število priseljenih iz drugih držav. Zniževanje delovno aktivnega prebivalstva zvišuje ponudbo stanovanj na trgu in znižuje povpraševanje, posledično se nižajo cene.

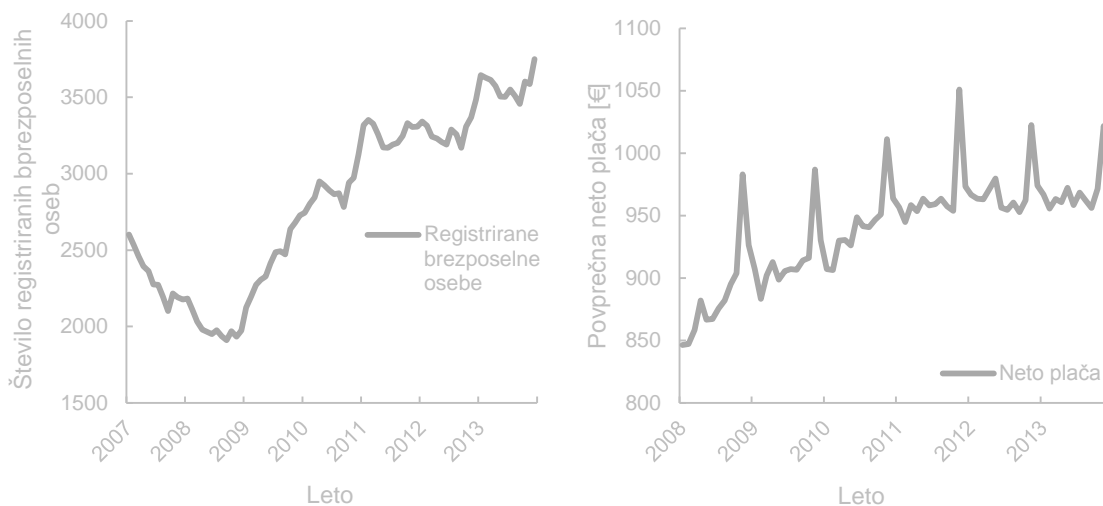


Grafikon 1: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Celje)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)



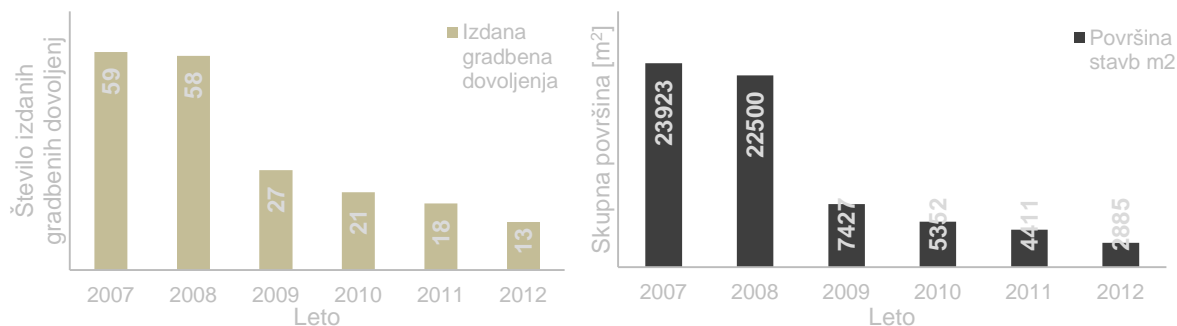
Grafikon 2: Priseljevanje/odseljevanje (Mestna občina Celje)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Povprečna mesečna neto plača se je v obdobju med letom 2008 in 2013 zvišala za 128 € glede na leto 2008. Povprečna mesečna neto plača na območju Celja v letu 2013 znaša 974 € in je pod slovenskim povprečjem. V letu 2013 je 1.781 več registriranih brezposelnih oseb kot leta 2009. Brezposelnost v veliki meri pripomore k odseljevanju delovno aktivnega prebivalstva in ima močan vpliv na delovanje nepremičninskega trga.



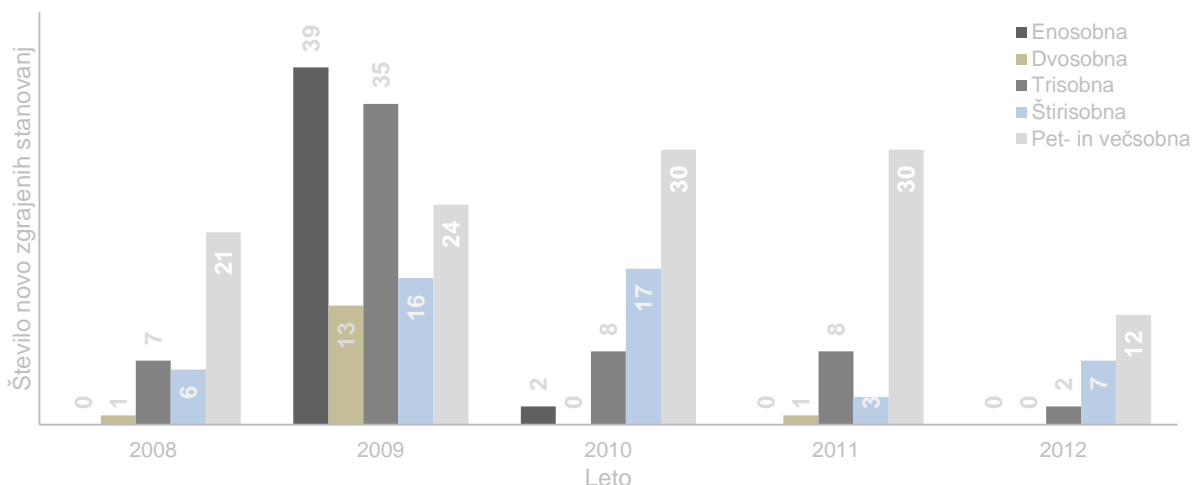
Grafikon 3: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Celje)
Grafikon 4: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Celje)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Na območju mestne občine Celje je za razliko od nekaterih drugih mestnih občin izdaja gradbenih dovoljenj upadla šele leta 2009. Izdali so za polovico manj gradbenih dovoljenj kot leta 2008, površine novih zgrajenih stavb pa so padle za 67% glede na leto 2009.



Grafikon 5: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Celje)
 Grafikon 6: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Celje)
 Vir podatkov: (SURs, 2014a)

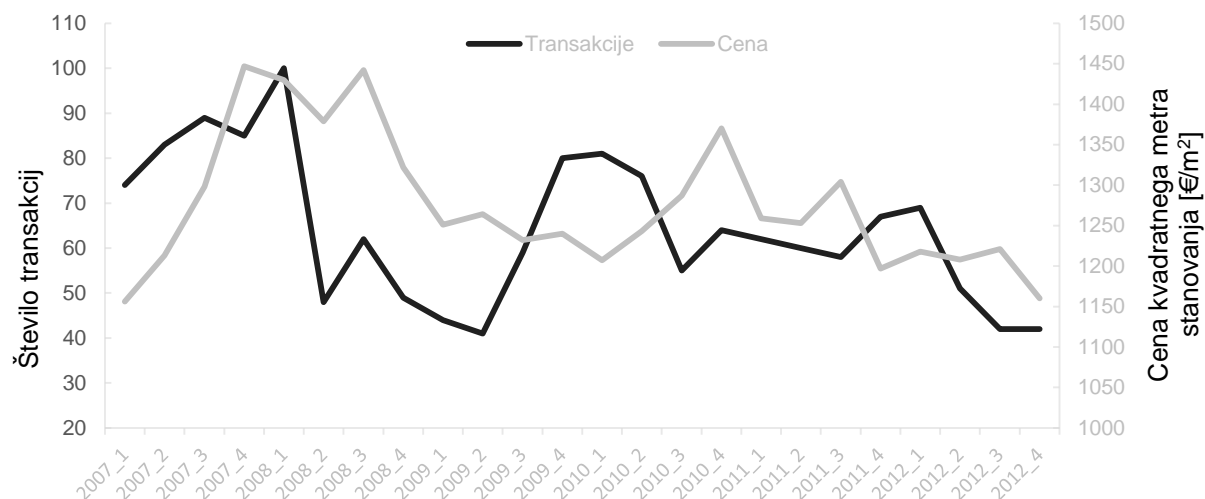
Največ stanovanj so na trg dali leta 2009, gradili so predvsem eno in trisobna stanovanja. V ostalih letih prevladujejo predvsem pet in večsobna stanovanja, velik delež predstavljajo tudi štirisobna stanovanja. Presenetljivo je da so investitorji gradili tako velika stanovanja, saj je večja stanovanja v času krize zelo težko prodati. Povprečen prebivalec mestne občine Celje si s svojo povprečno mesečno neto plačo lahko privošči nakup 0,84 m² stanovanja, če bi celotno plačo porabil samo za nakup stanovanja. Za 30 m² veliko stanovanje bi porabil 36 svojih mesečnih plač, če predpostavimo da bi za plačevanje posojilnega obroka namenil tretjino svoje plače, bi stanovanje poplačal v desetih letih, oz če bi kredit delil še s partnerjem, bi bilo stanovanje njuno že v 5 letih.



Grafikon 7: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Celje)

Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Na analitičnem območju Celje, tako kot drugod po Sloveniji z letom 2008 upade prodaja stanovanj. Najvišjo ceno (1.447 €/m²) stanovanja doseže konec leta 2007 in jo drži do tretje četrtine leta 2008. V enem letu cene stanovanj padejo za 215 €/m². Cena kvadratnega metra stanovanj se za kratek čas dvigne na 1.370 €/m². Cene nato začnejo padati in še padajo. Prodaja v drugi polovici leta 2010 stagnira do začetka leta 2012, v drugi četrtini leta 2012 cene padejo na raven tistih po poku nepremičninskega balona. Najmanj prodanih stanovanj je bilo v drugi četrtini leta 2007, ko je bilo prodanih samo 41 stanovanj. Največ stanovanj so prodali v začetku leta 2008, prodali so jih 100.

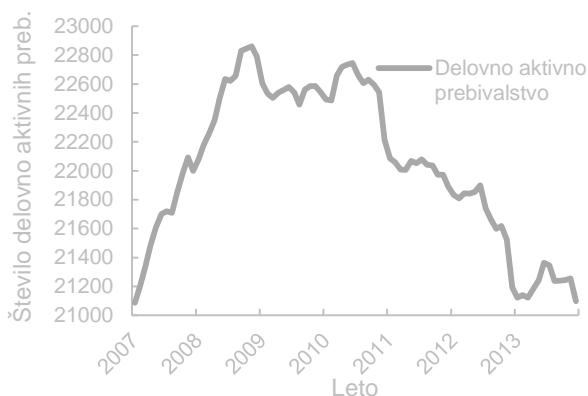


Grafikon 8: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Celje)

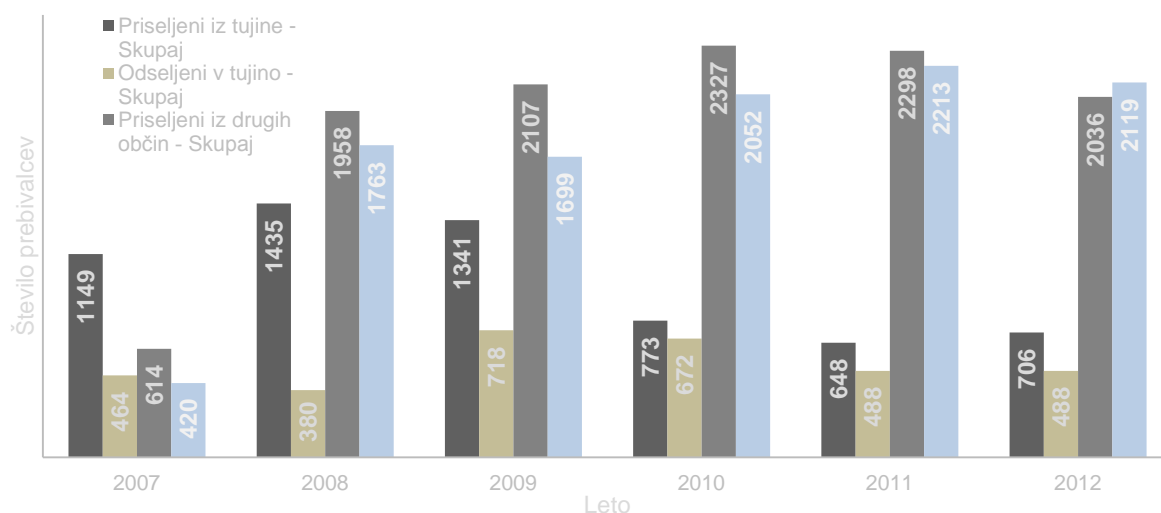
Vir podatkov: (GURS, 2014b)

3.2 Analitično območje Koper

Kljub začetku krize se je v mestni občini Koper leta 2008 število delovno aktivnega prebivalstva zvišalo za 8,4%. Leta 2011 število delovno aktivnih prebivalcev začne padati in se leta 2013 vrne na enako raven, kot je bila pred krizo leta 2007. V mestno občino Koper so se priseljevali iz drugih občin vse do leta 2012. Po letu 2012 se je pričelo množično odseljevanje v bližnje občine. Priseljevanje iz tujine je bilo skozi vsa leta višje kot izseljevanje. Kljub povečanemu številu delovno aktivnih prebivalcev, je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v analitičnem območju Koper med krizo oslabiljeno.

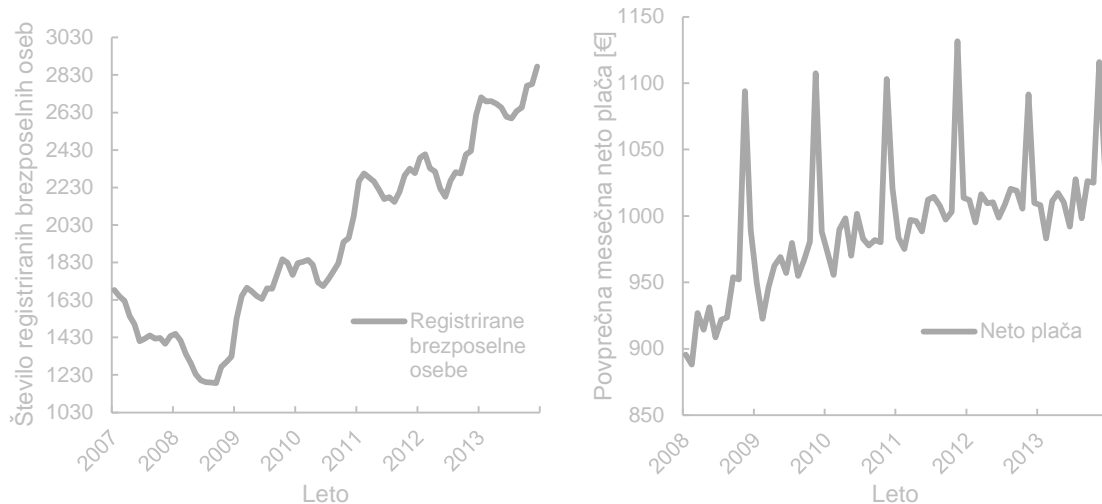


Grafikon 9: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Koper)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)



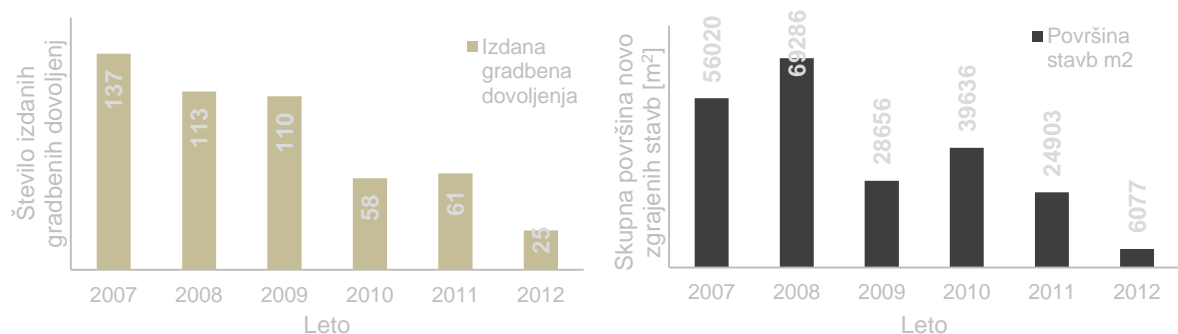
Grafikon 10: Priseljevanje/odseljevanje (Mestna občina Koper)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Povprečna neto plača se je v obdobju med letoma 2007 in 2013 dvignila za 15%, vendar se je število registriranih brezposelnih od leta 2008 do leta 2013 povečalo za 99,9%.



Grafikon 11: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Koper)
Grafikon 12: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Koper)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

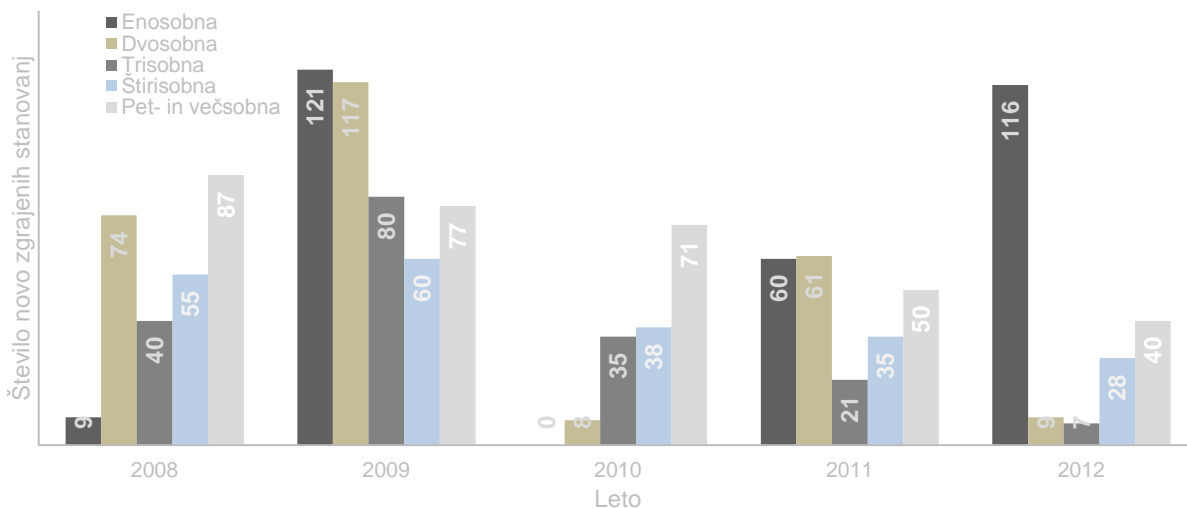
V Kopru resen padec aktivnosti gradnje opazimo šele leta 2009, ko je bilo zgrajenih 40.630 m² manj površin, kot leto prej. Premo-sorazmerno leta 2010 izdajo za polovico manj gradbenih dovoljenj kot leta 2009.



Grafikon 13: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Koper)
Grafikon 14: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Koper)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

V Kopru je v obdobju med letoma 2007 in 2012 gradnja stanovanj upadla. V obdobju med letoma 2009 in 2012 so zgradili za petino manj stanovanj kot v letih 2007 in 2008. Gradili so predvsem eno- in dvosobna stanovanja, velik delež stanovanj pa so predstavljala pet- in

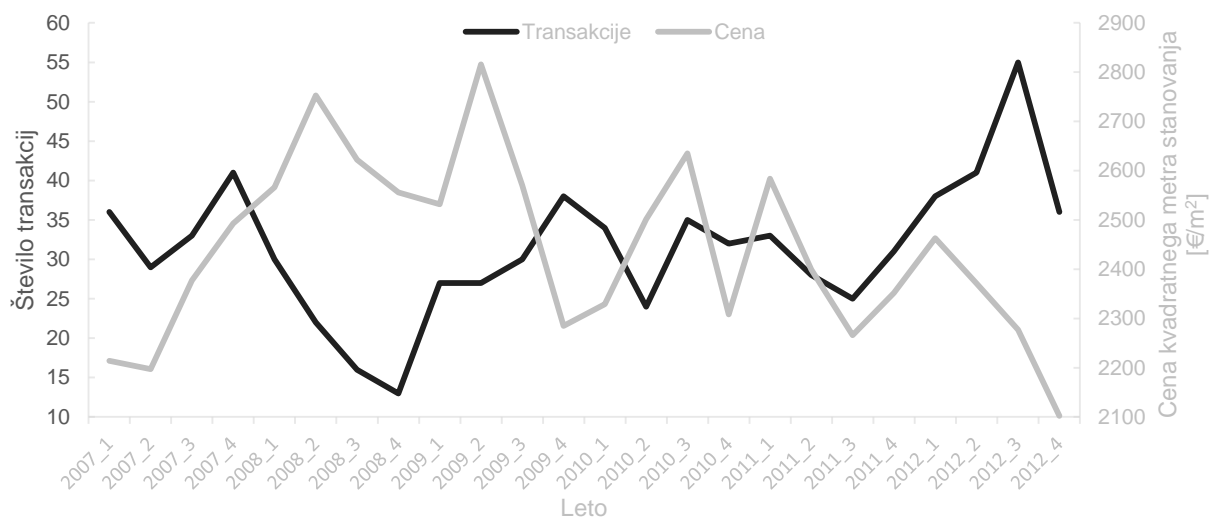
večsobna stanovanja. Med krizo je lažje tržiti manjša, cenejša stanovanja, razlog leži predvsem v posojilnih zmožnostih kupcev.



Grafikon 15: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Koper)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Na slovenskem trgu nepremičnin ima analitično območje Koper zaradi svoje ugodne obalne lege nekoliko širši izbor kupcev. Povpraševanje po stanovanjih je nekoliko višje kot drugod po Sloveniji. Za stanovanja se ne odločajo samo domačini, veliko se jih proda tudi kot počitniška stanovanja.

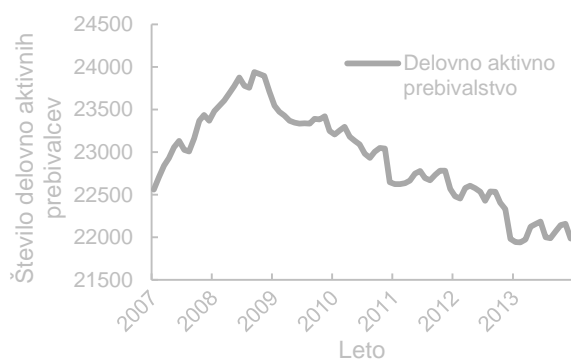
Cena kvadratnega metra je leta 2013 za kar 25,36% nižja od najvišje cene iz druge četrtine leta 2009, ko je kvadratni meter prodanih stanovanjskih nepremičnin dosegal najvišjo ceno 2.816 €. Edino orodje za prilagajanje na razmere trga stanovanjskih nepremičnin je cena, z nižanjem cen so spodbudili prodajo stanovanjskih nepremičnin. S padcem cen po letu 2012 so prodali več stanovanj kot v času konjunktore.



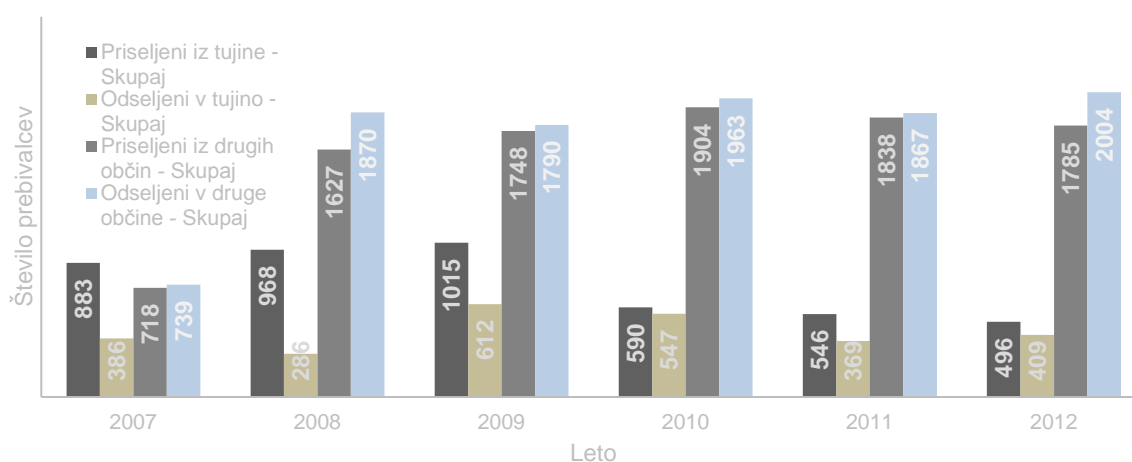
Grafikon 16: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Koper)
Vir podatkov: (GURS, 2014b).

3.3 Analitično območje Kranj

Delovno aktivno prebivalstvo mestne občine Kranj se je od leta 2009 zmanjšalo za 8,2%, padanje se je nadaljevalo. V Kranj so se v obdobju med letoma 2007 in 2012 priseljevali tujci, občani pa so se odseljevali v druge občine. Izseljevanje se je povečalo v letih 2008 in 2012.

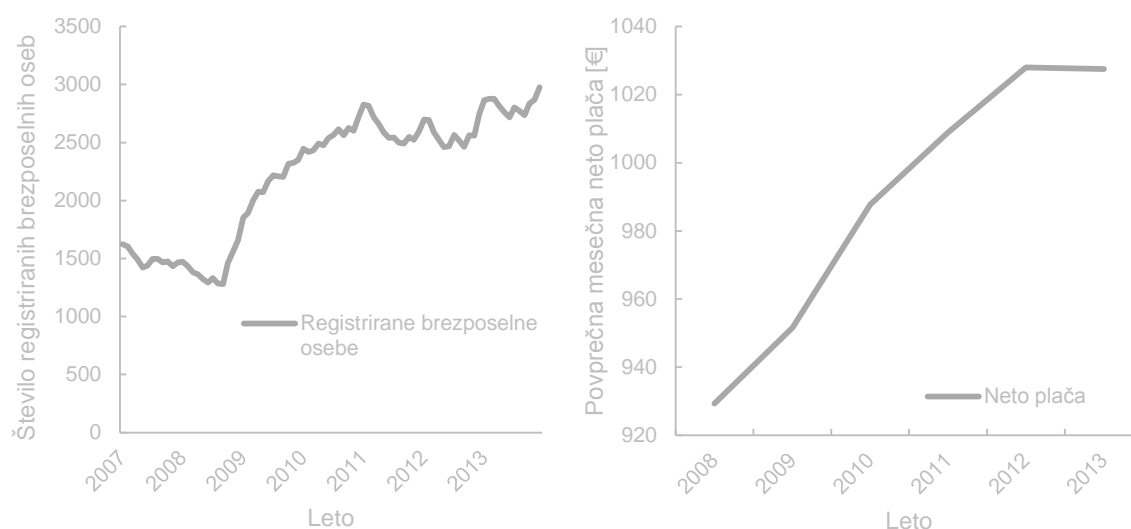


Grafikon 17: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Kranj)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)



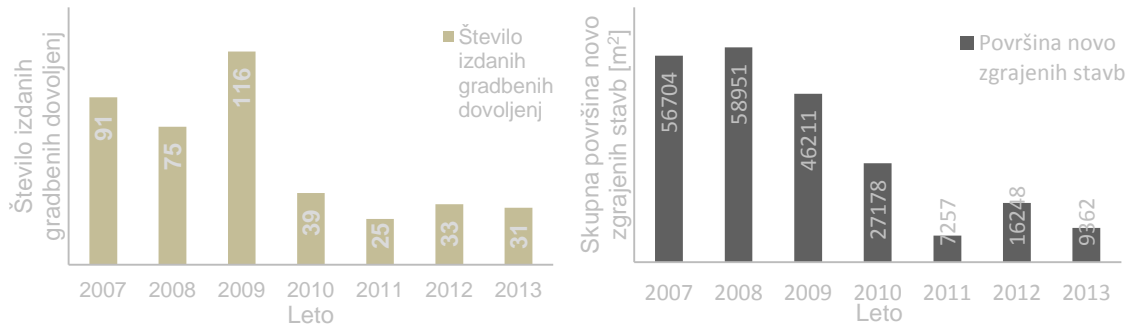
Grafikon 18: Priseljevanje/odseljevanje (Mestna občina Kranj)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

V mestni občini Kranj se je povprečna mesečna neto plača višala vse do leta 2012, takrat so zabeležili blag padec. Od leta 2008 do 2012 se je zvišala za 8%. Plače v Kranju so višje od slovenskega povprečja. Brezposelnost v Kranju se je od najnižje točke leta 2008 povečala za 132,7%. V Kranju skozi obdobje 2009 do 2013 narašča število registriranih brezposelnih oseb, takšno dogajanje na trgu dela spodbudi odseljevanje prebivalcev iz analitičnega območja Kranj. Zmanjšuje se število delavno aktivnih prebivalcev, ki so pred tem predstavljali potencialne kupce na trgu s stanovanjskimi nepremičninami. Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah upade.



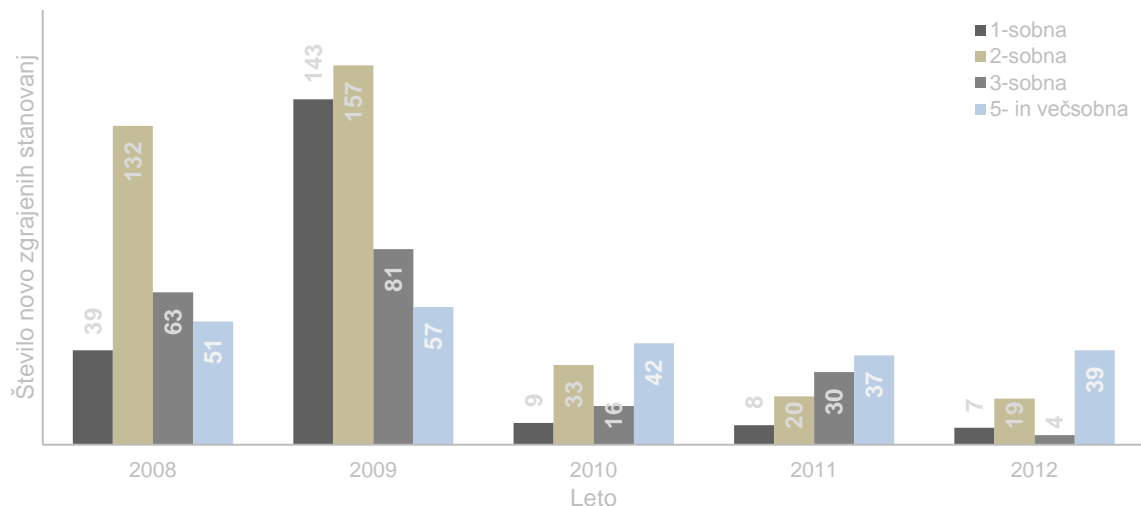
Grafikon 19: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Kranj)
Grafikon 20: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Kranj)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Do leta 2009 še ni moč zaznati upada gradnje na območju mestne občine Kranj, leta 2009 je bilo izdanih za 27,4% več gradbenih dovoljenj kot leta 2007. Leta 2010 so izdali za 66,4% manj gradbenih dovoljenj, v naslednjih letih se gradnja umiri. Po letu 2008 je bilo na trg danih 41,2% manj stanovanjskih površin kot leto poprej, leta 2011 je na trgu le še 12,3% stanovanjskih površin, glede na leto 2008. V letih 2012 in 2013 je na trgu nekoliko več novih stanovanjskih površin kot leta 2011.



Grafikon 21: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Kranj)
Grafikon 22: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Kranj)
Vir podatkov: (SURs, 2014a)

Spremenil se je prevladujoč tip stanovanj. V letih 2008 in 2009 so večinoma gradili dvosobna stanovanja, kasneje pa so prevladovala stanovanja s pet in več sobami.

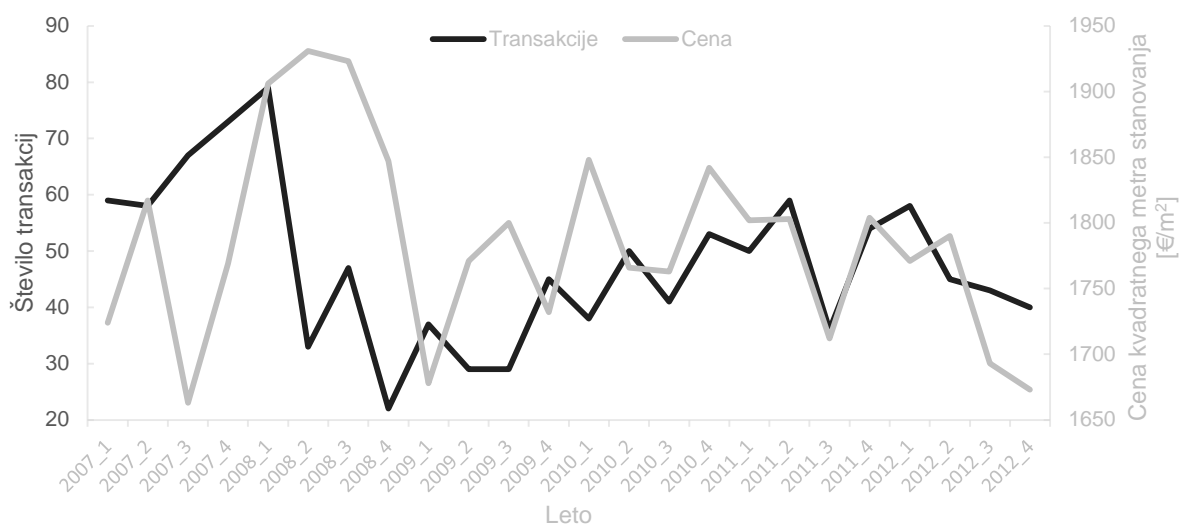


Grafikon 23: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Kranj)
Vir podatkov: (SURs, 2014a)

V karakteristikah analitičnega območja KRANJ je zanimivo, da je bila najnižja cena za kvadratni meter stanovanja pred krizo v tretji četrtini leta 2007. V prvi četrtini leta 2008 se je prodaja stanovanj ustavila. Cene so naraščale še pol leta, nato pa so strmo padle in se ustavile pri 1.678 €/m². Razlog za to je bil nakup stanovanj s strani mestne občine Kranj, z

namenom oddaje neprofitnih stanovanj (Pravilnik o oddajanju..., Uradni list RS, št. 102/2007).

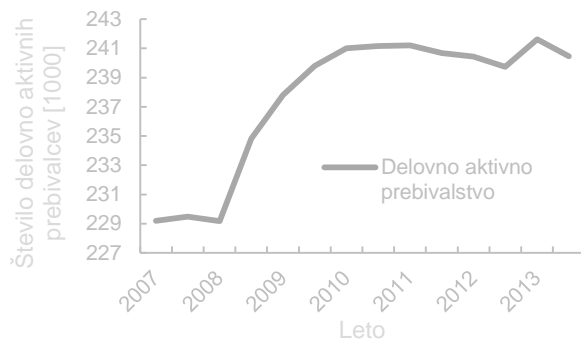
Cene v obdobju med začetkom leta 2009 in sredino leta 2012 so enakomerno nihale, v tretji četrtini leta 2012 pa začele strmo padati. Kupci so se hitro odzivali na nihanje cen kvadratnega metra stanovanja. Zaradi presežene ponudbe stanovanj so lastniki prisiljeni v zniževanje cen, prvi padec zaznamo leta 2008. Po letu 2009 se na trgu pojavlja občutno manj novih stanovanj. Dokler se razmere na trgu dela ne izboljšajo ni pričakovati izboljšanja na trgu s stanovanjskimi nepremičninami.



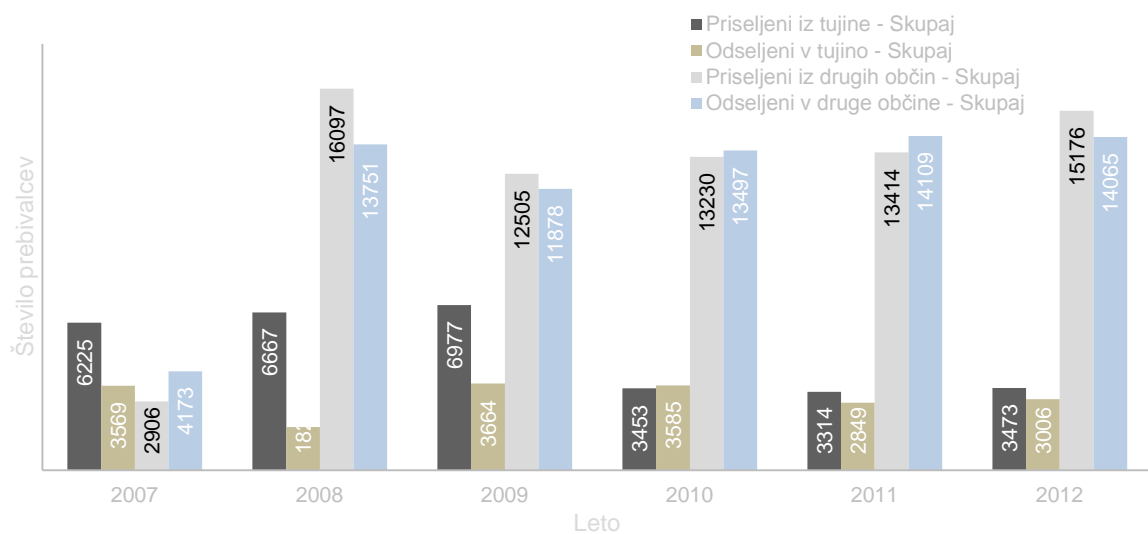
Grafikon 24: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Kranj)
Vir podatkov: (GURS, 2014b)

3.4 Analitično območje Ljubljana

Število delovno aktivnega prebivalstva v mestni občini Ljubljana narašča, od leta 2007 do 2008 se je povečalo za 4,9%. Zmanjšalo se je preseljevanje iz tujine v mestno občino Ljubljana, povečalo pa priseljevanje iz drugih občin. V enaki meri se je povečalo tudi izseljevanje v druge, predvsem okoliške občine. Pri izseljevanju v tujino ni zaznani večjih sprememb. Z višanjem števila prebivalcev, se viša tudi povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah, vendar je ponudba stanovanj še vedno višja od povpraševanja.

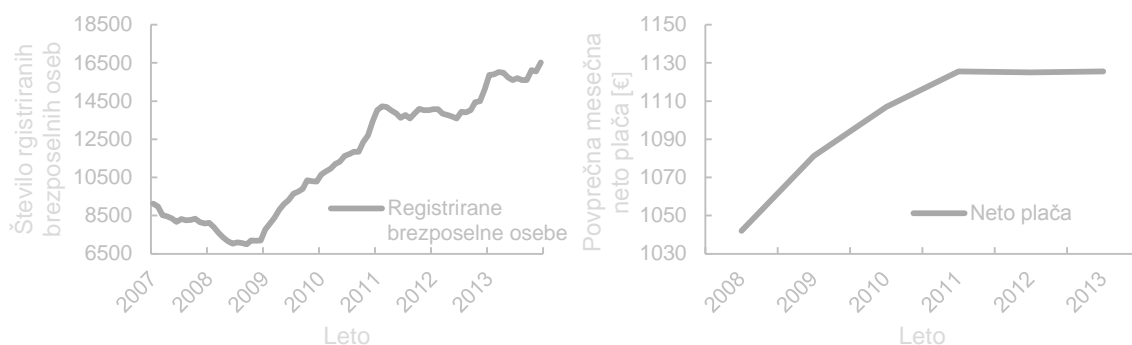


Grafikon 25: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Ljubljana)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)



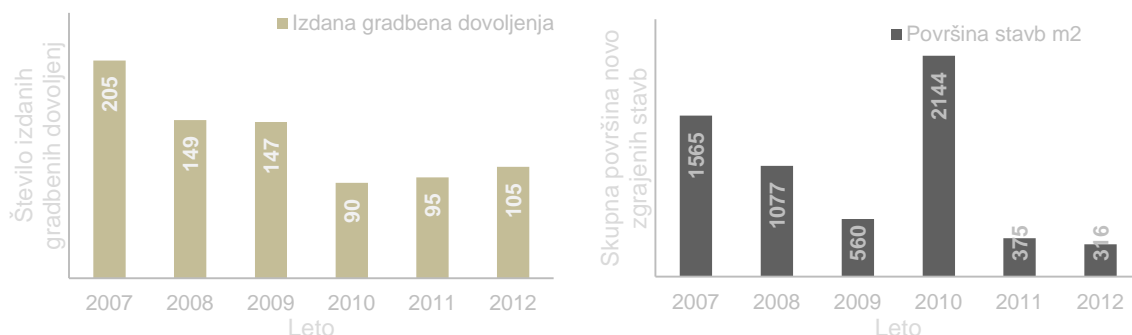
Grafikon 26: Priseljevanje/odselsevanje (Mestna občina Ljubljana)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Bistven element pri nakupu predstavlja dohodek občanov. V Ljubljani je povprečna mesečna neto plača rasla vse do leta 2012, ko se je ustavila pri 1.125 €. Ta podatek je na prvi pogled zelo ugoden za stanovanjski nepremičninski trg, vendar moramo upoštevati še število zaposlenih in nezaposlenih občanov. Nezaposlenost v Ljubljani strmo narašča in močno vpliva na delovanje nepremičninskega trga. Od leta 2008 do leta 2014 je narasla kar za 136%.



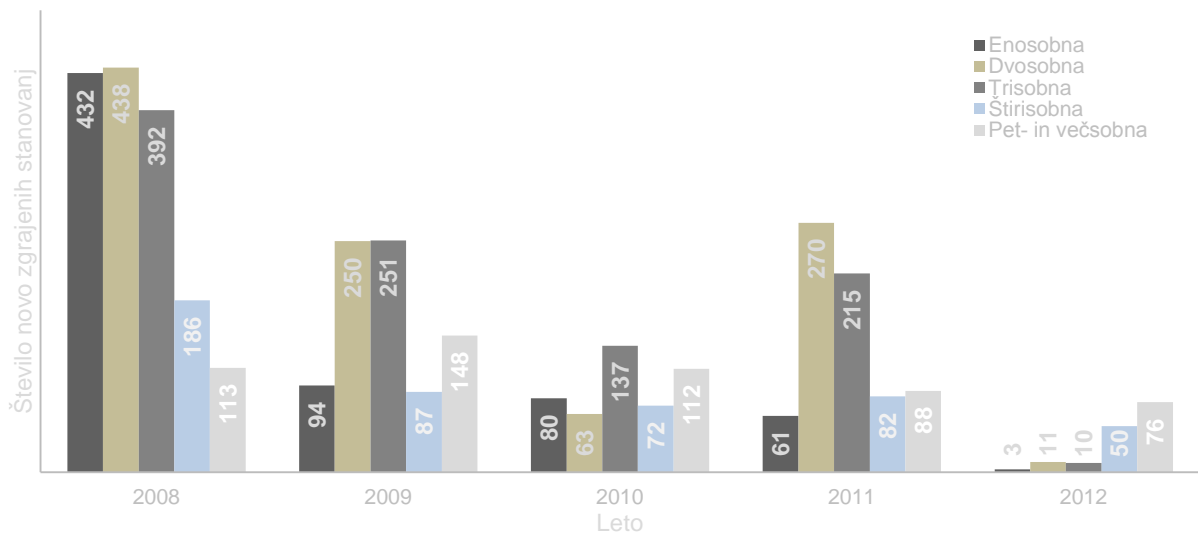
Grafikon 27: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Ljubljana)
 Grafikon 28: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Ljubljana)
 Vir podatkov: (SURS, 2014a)

V Ljubljani so zaradi visokih cen kvadratnega metra stanovanja in, na videz varnih in dobičkonosnih naložb, investitorji vse do leta 2010 povečevali svoje zaloge stanovanj. Prav tega leta so bili dokončani še nekateri stanovanjski objekti, katerih gradnja se je večinoma pričela leta 2007. Čakali so jih črni obeti, saj so investitorji v svojih študijah predvideli višje prodajne cene stanovanj, temu primerno pa so bila naravnana tudi posojila.



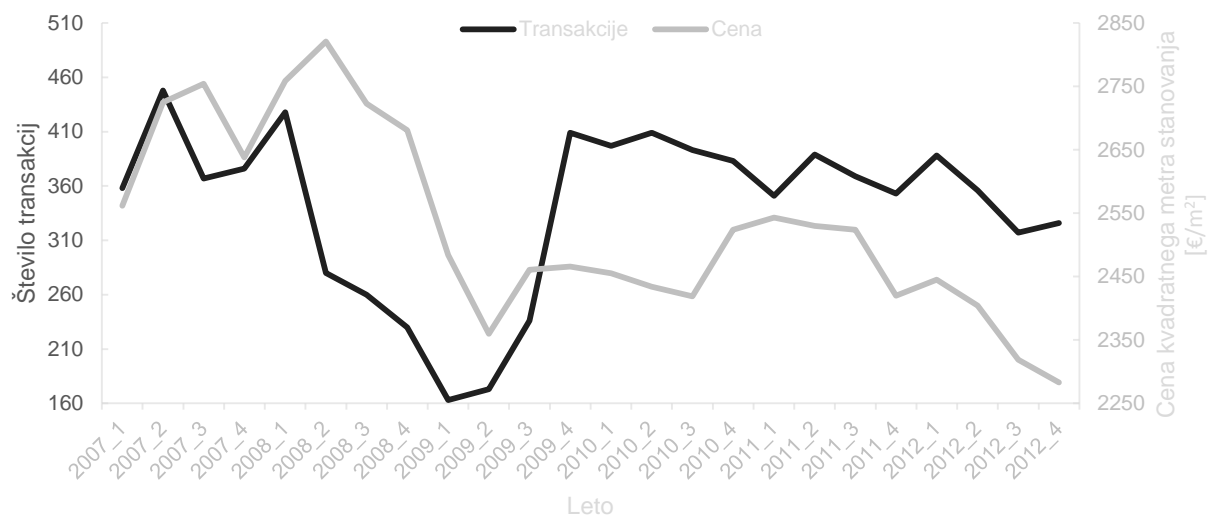
Grafikon 29: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Ljubljana)
 Grafikon 30: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Ljubljana)
 Vir podatkov: (SURS, 2014a)

V Ljubljani je kriza najbolj prizadela prodajo enosobnih stanovanj. Za ta tip stanovanj se odločajo predvsem kupci z nižjimi dohodki, ki so v večini primerov odvisni od bančnih posojil. Zaradi zaostritve pogojev pri izdajanju posojil, si veliko ljudi ni upalo zaprositi za stanovanjski kredit ali pa zanj niso bili primerni. Posledica tega je bil padec prodaje novih enosobnih stanovanj 78,2%. Izgradnja dvo- in trosobnih stanovanj je padla za slabo polovico. Slednja so bila najbolj prodajana stanovanja v Ljubljani, zato se je pri njih padec prodaje najmanj poznal. Zaradi padca cen so postala dostopnejša. Prodaja pet- in večsobnih stanovanj se je nekoliko dvignila zaradi padca cen kvadratnega metra.



Grafikon 31: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Ljubljana)
Vir podatkov: (SURs, 2014a)

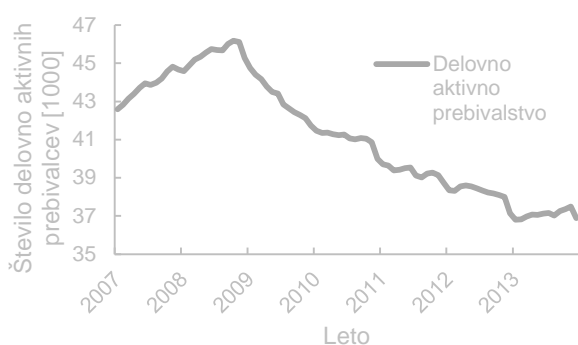
V prvi četrtini leta 2008 se je prodaja stanovanj v analitičnem območju Ljubljana ustavila. Cene so naraščale še naslednje 3 mesece, nato pa so bili lastniki stanovanj prisiljeni v zniževanje cen. Trg s stanovanji si je opomogel šele v prvi četrtini leta 2009, ko so povprečne cene kvadratnega metra stanovanja dosegle 2.484 €/m², konec leta 2009 pa se je število prodaj vrnilo na število transakcij pred pokom nepremičninskega balona. Cena kvadratnega metra stanovanja se je v povprečju dvignila še za 4%, nato pa konec leta 2011 znova začela padati.



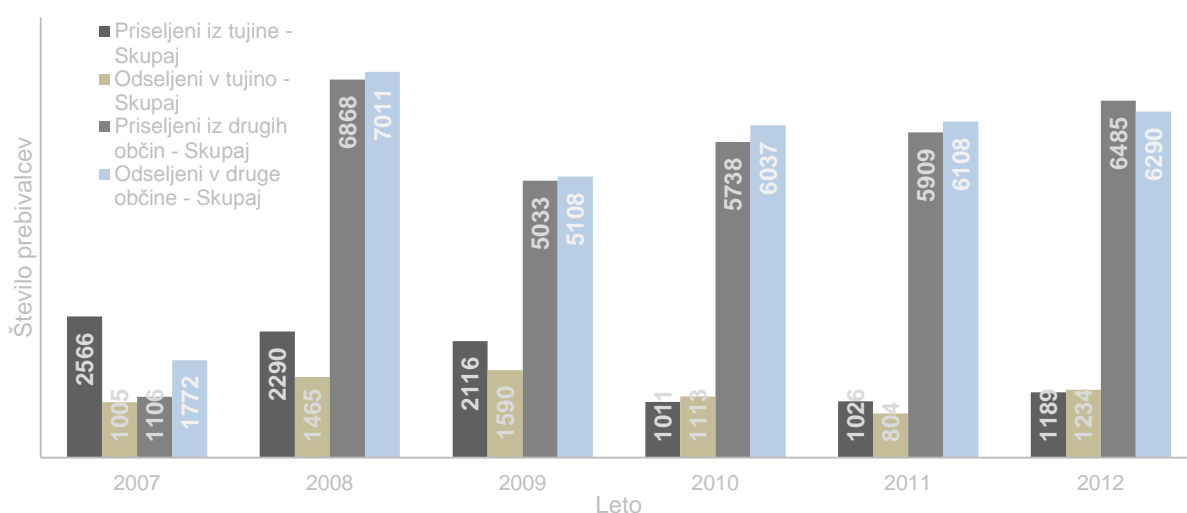
Grafikon 32: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Ljubljana)
Vir podatkov: (GURS, 2014b)

3.5 Analitično območje Maribor

Na območju mestne občine Maribor od leta 2009 naprej upada število delovno aktivnega prebivalstva. Razlika med priseljenimi iz drugih občin in preseljenih v druge občine je nizka, odseljevanje je za malenkost višje kot priseljevanje. Priseljevanje tujcev je bilo v porastu do leta 2010, takrat se je ta trend umiril, leta 2012 se v tujino izseli več ljudi, kot se jih iz tujine preseli na območje Maribora.



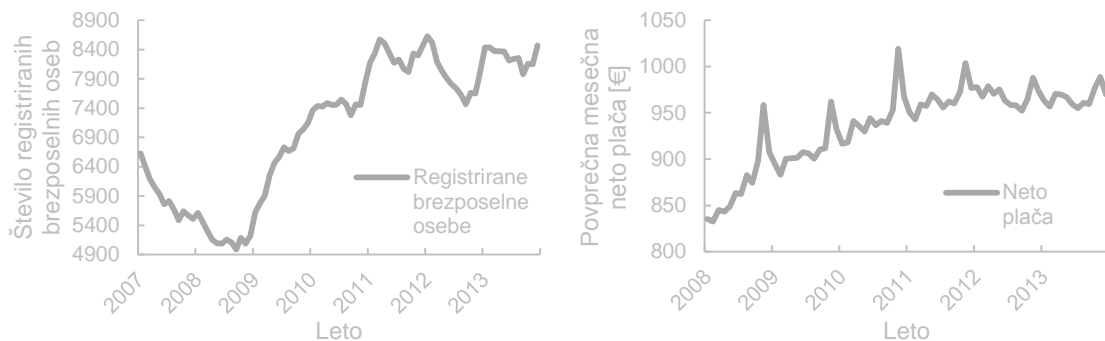
Grafikon 33: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Maribor)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)



Grafikon 34: Priseljevanje/odseljevanje (Mestna občina Maribor)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

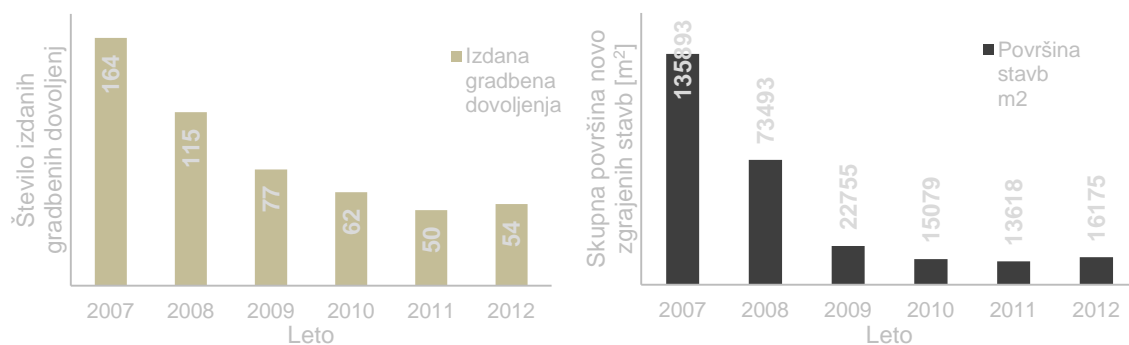
Povprečna mesečna neto plača se je v obdobju med letom 2008 in 2013 zvišala za 137 € glede na leto 2008. Povprečna mesečna neto plača na območju mestne občine Maribor v letu 2013 znaša 969 € in je pod Slovenskim povprečjem. V letu 2013 je 3.359 več registriranih brezposelnih oseb kot leta 2009. V letu 2012 zaznamo močan upad brezposelnih, vendar se zaradi stečajev nekaterih večjih podjetij na območju Maribora število

brezposelnih oseb povrne na raven ob začetku leta 2011. Število registriranih brezposelnih oseb po letu 2012 ostaja približno enako.



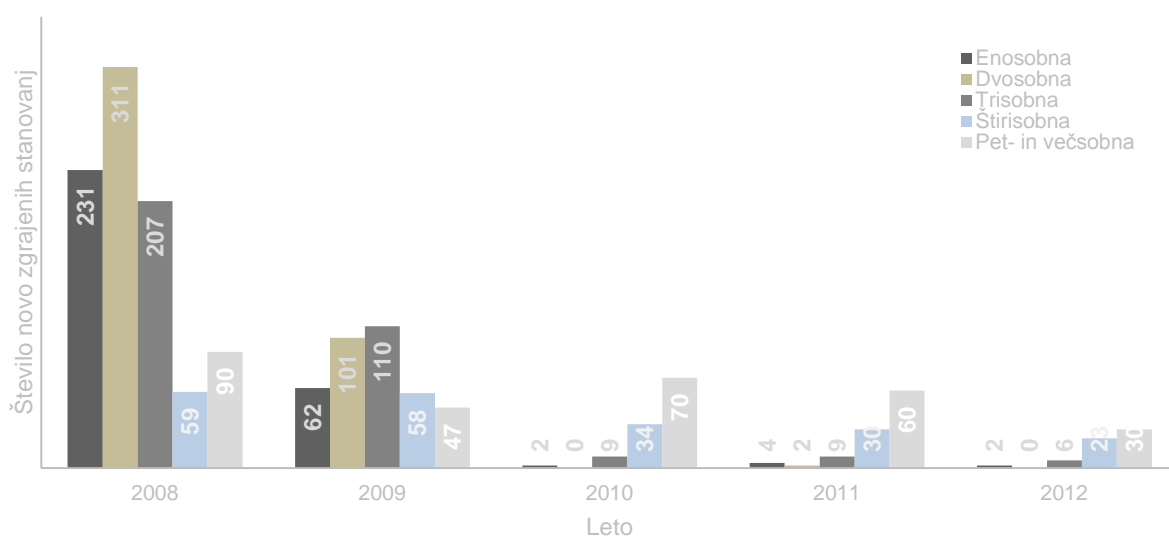
Grafikon 35: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Maribor)
Grafikon 36: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Maribor)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Na območju mestne občine Maribor je število izdanih gradbenih dovoljenj eksponentno padalo vse do leta 2012, ko se število izdanih gradbenih dovoljenj za malenkost dvigne glede na prejšnje leto. Površine novih zgrajenih stavb v letu 2008 so padle za 46% glede na leto 2007, od leta 2009 naprej pa je zgrajenih v povprečju samo še 22% površin glede na leto 2007.



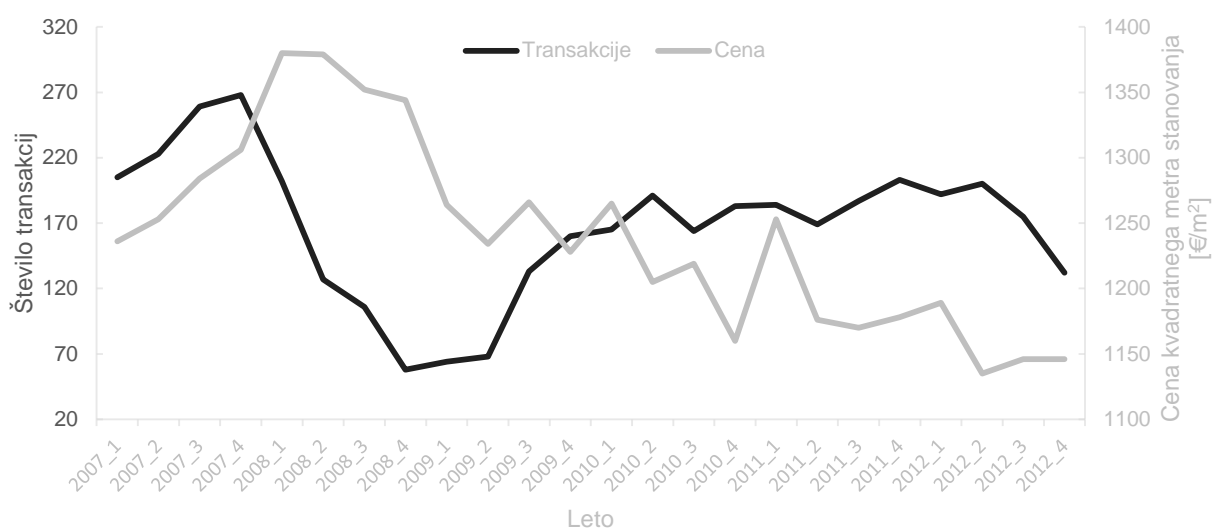
Grafikon 37: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Maribor)
Grafikon 38: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Maribor)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Največ stanovanj so na trg dali leta 2008, gradili so predvsem eno, dvo in trosobna stanovanja. Od leta 2010 se gradijo skoraj še samo stanovanja s štirimi ali več sobami. Povprečen prebivalec si s svojo mesečno neto plačo lahko privošči 0,87 m² stanovanja, če bi celotno plačo porabil samo za nakup stanovanja.



Grafikon 39: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Maribor)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

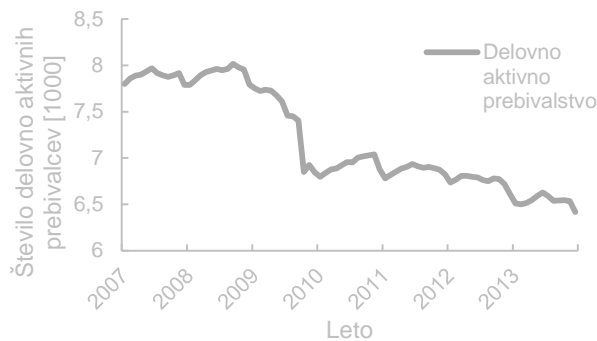
Na analitičnem območju Maribor, tako kot drugod po Sloveniji z letom 2008 upade prodaja stanovanj. Najvišjo ceno 1.380 €/m² doseže v prvi četrtini leta 2008 in jo drži do druge četrtine leta. V enem letu cene stanovanj padejo za 146 €/m², vendar se takrat kot odgovor na padec cen poveča prodaja stanovanj, upad prodaje se pojavi šele v drugi četrtini leta 2012. Cena stanovanj konstantno pada, povprečno vsako leto pade za 147 €/m², najnižja cena kvadratnega metra je bila v drugi četrtini leta 2012, stanovanja so prodajali po 1.135 €/m². Najmanj prodanih stanovanj je bilo konec leta 2008, ko so prodali samo 58 stanovanj. Največ stanovanj so prodali na koncu leta 2007, prodali so jih 268.



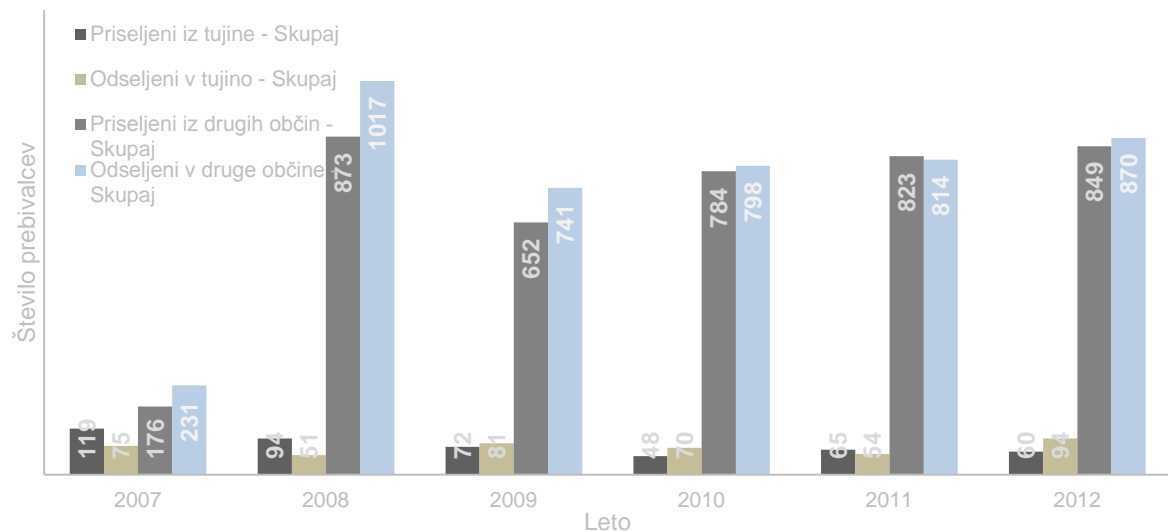
Grafikon 40: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Maribor)
Vir podatkov: (GURS, 2014b)

3.6 Analitično območje Murska Sobota

Na območju mestne občine Murska Sobota od leta 2009 naprej upada število delovno aktivnega prebivalstva. Do konca leta 2013 je na območju 1.600 manj delovno aktivnih prebivalcev. Po letu 2007 se prebivalci začnejo množično izseljevati v druge občine. Zaznamo tudi porast priseljenih v Mursko Soboto iz drugih občin, vendar je število priseljenih še vedno manjše od števila odseljenih.



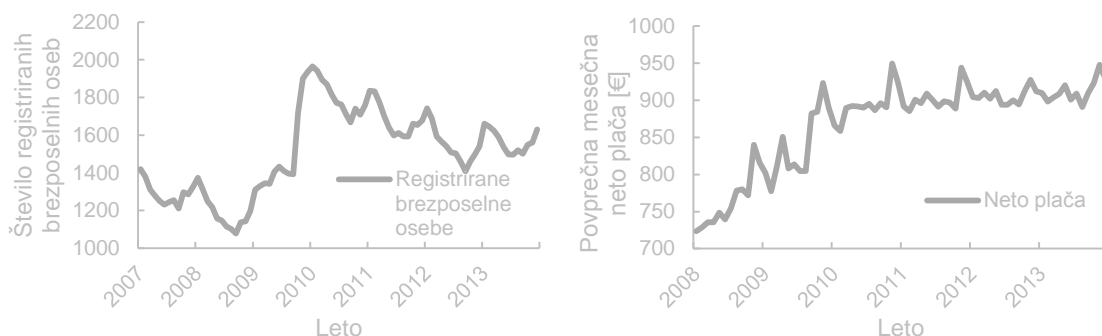
Grafikon 41: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Murska Sobota)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)



Grafikon 42: Priseljavanje/odseljevanje (Mestna občina Murska Sobota)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

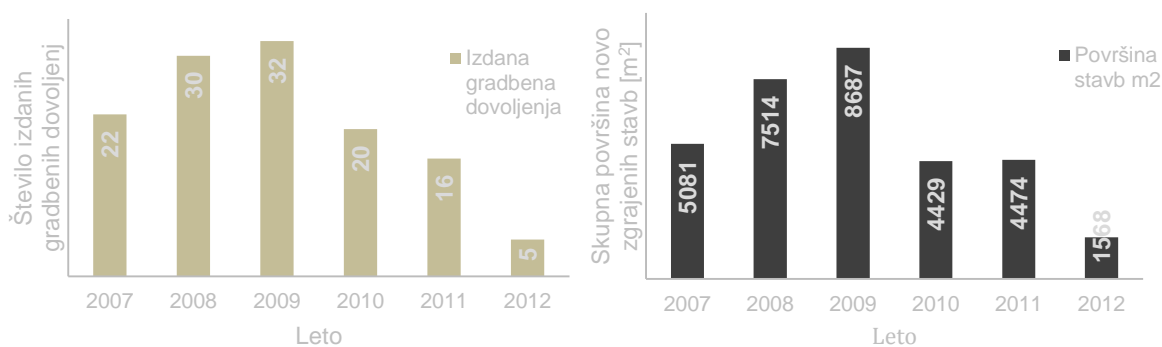
Povprečna mesečna neto plača se je v obdobju med letom 2008 in 2013 zvišala za 205 € glede na leto 2008. Povprečna mesečna neto plača na območju mestne občine Murska Sobota v letu 2013 znaša 929 € in je najnižja v Sloveniji. Največji porast registriranih

brezposelnih oseb je bilo v obdobju med sredino leta 2008 in začetkom leta 2010, od takrat naprej se število brezposelnih postopoma zmanjšuje. Kljub temu ima to območje najvišjo stopnjo brezposelnosti v Sloveniji. Konec leta 2013 je na območju Murske Sobote 1.630 registriranih brezposelnih oseb.



Grafikon 43: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Murska Sobota)
 Grafikon 44: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Murska Sobota)
 Vir podatkov: (SURS, 2014a)

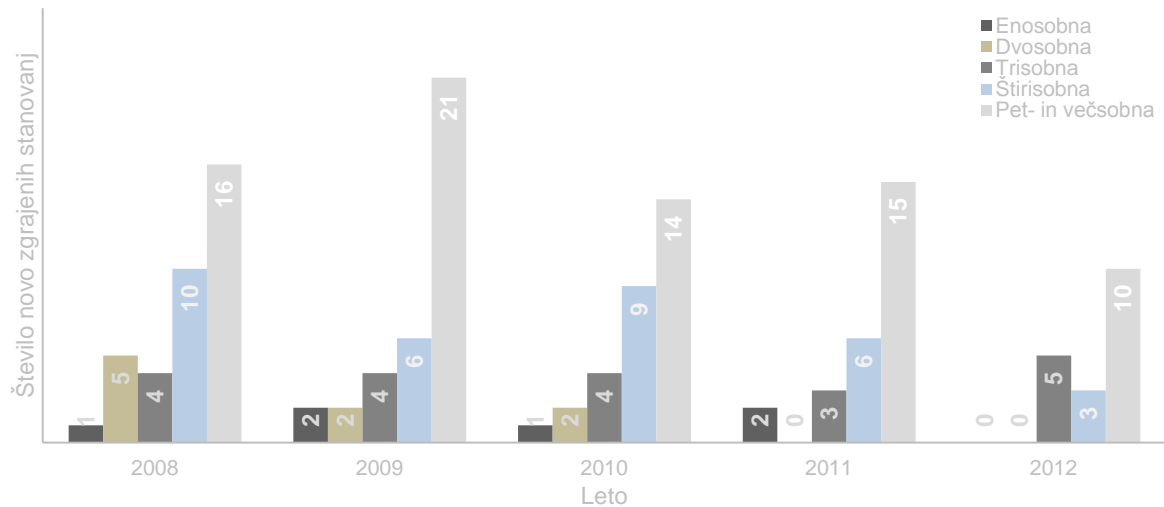
Na območju Murske Sobote je število izdanih gradbenih dovoljenj po letu 2009 padlo in leta 2012 izdajo za 84% manj gradbenih dovoljenj kot leta 2009. Leta 2012 izdajo samo še 5 gradbenih dovoljenj. Sorazmerno z izdanimi gradbenimi dovoljenji se zmanjša tudi površina novo zgrajenih stavb. V letu 2012 zgradijo za 7.119 m² manj površin kot leta 2009, ko so jih zgradili 8.687 m².



Grafikon 45: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Murska Sobota)
 Grafikon 46: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Murska Sobota)
 Vir podatkov: (SURS, 2014a)

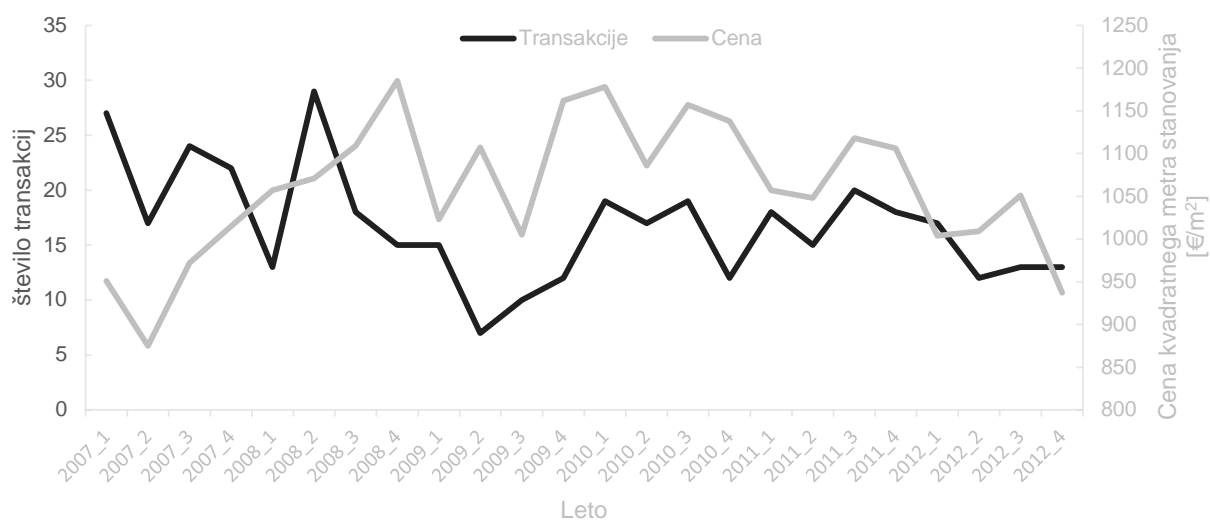
Največ stanovanj so na trg dali leta 2009, gradili so predvsem večja stanovanja s štirimi ali več sobami. Eno in dvosobnih stanovanj v mestni občini Murska Sobota praktično ni, oziroma je delež zanemarljiv. Povprečen prebivalec si s svojo mesečno neto plačo lahko

privošči 0,99 m² stanovanja, če bi celotno plačo porabil samo za nakup stanovanja.



Grafikon 47: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Murska Sobota)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)

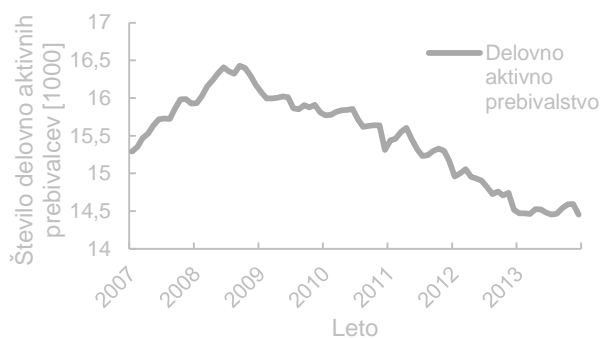
Na analitičnem območju Murska Sobota je stanovanjski trg zelo majhen, največ 29 stanovanj so prodali v času največjega slovenskega nepremičninskega krča. Najmanj 7 stanovanj so prodali v drugi četrtini leta 2009. V povprečju so na leto prodali samo 67 stanovanj. Cena stanovanj se prilagaja lokalnemu trgu, vpliva nepremičninske krize na ceno ni oziroma je minimalen. Najvišjo ceno 1.185 € za kvadratni meter stanovanja zabeležimo konec leta 2008, ko je drugod po Sloveniji cena najbolj padla. Cena stanovanjem ne pada, beležimo samo blago nihanje za 50 do 150 €/m². Konec leta 2012 zaznamo nekoliko večji padec cene kvadratnega metra stanovanja, vendar je še vedno višja od tiste v času konjunktore. Območje Murske Sobote je zelo ruralno, zato se ljudje odločajo predvsem za nakup eno in dvostanovanjskih stavb. Gradnja večstanovanjskih objektov na tem območju zaradi zadostnega števila nezazidanih stavbnih zemljišč, ni tako razširjena.



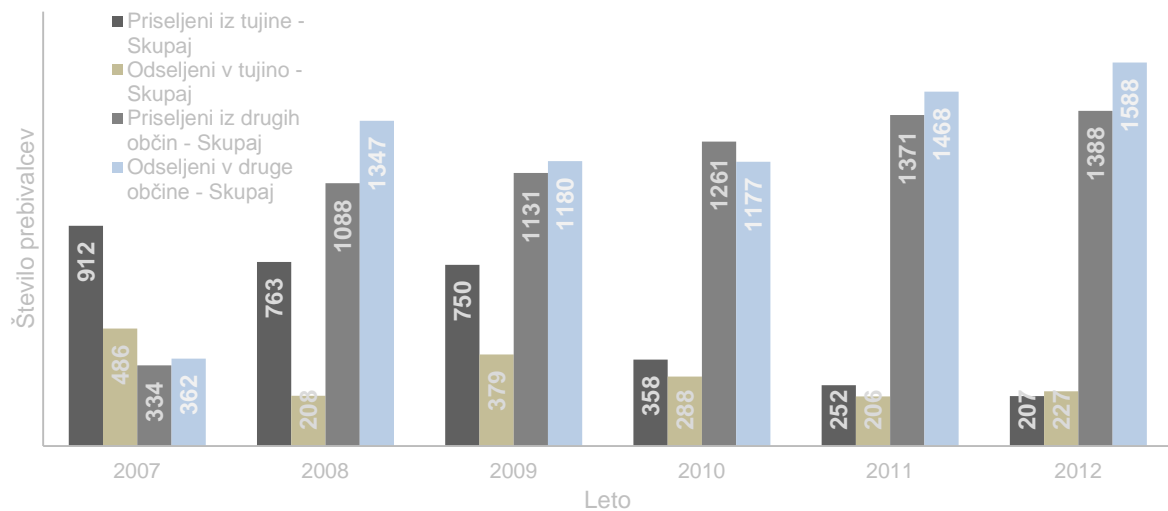
Grafikon 48: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Murska Sobota)
Vir podatkov: (GURS, 2014b)

3.7 Analitično območje Novo mesto

Na analitične območju Novo mesto zaznamo zamik upada prodaje stanovanjskih nepremičnin. K »zamiku« je pripomoglo predvsem povečevanje števila delovno aktivnih prebivalcev v mestni občini Novo mesto. Priseljevanje je bilo v porastu do leta 2009, nato pa se število delovno aktivnega prebivalstva v letu 2010 začne spuščati pod število delovno aktivnih prebivalcev pred krizo. V tem času je bilo prodanih najmanj stanovanj. Število še sedaj pada. Priseljevali so se predvsem iz tujine, domačini pa so se iz Novega mesta odseljevali v druge občine.

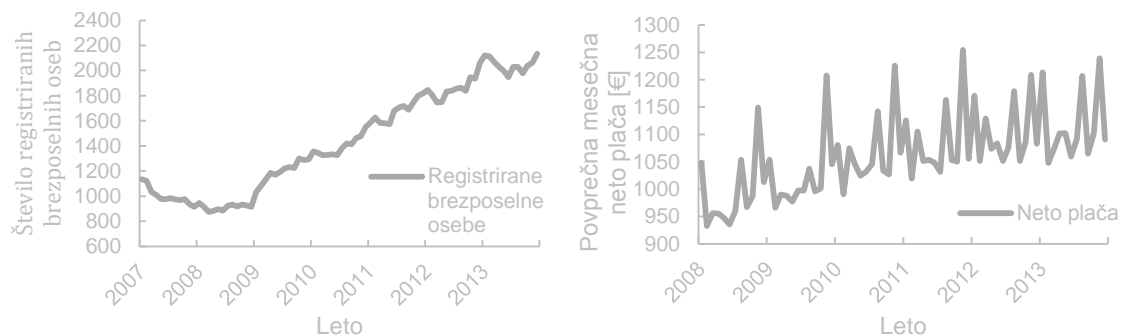


Grafikon 49: Gibanje števila delovno aktivnih prebivalcev (Mestna občina Novo mesto)
Vir podatkov: (SURS, 2014a)



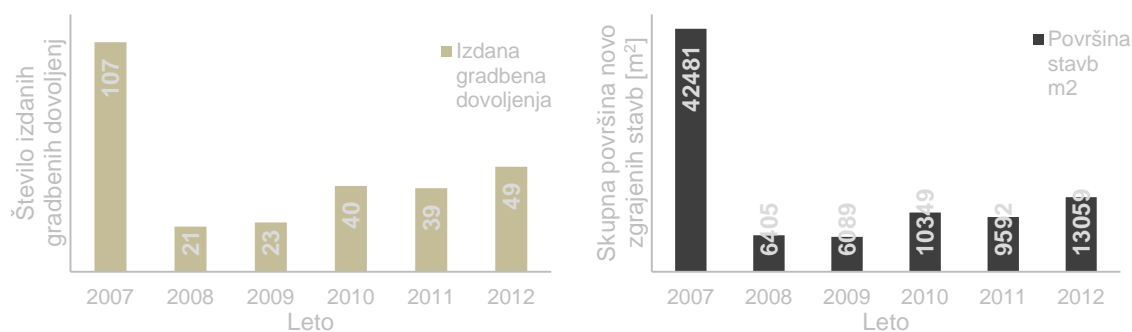
Grafikon 50: Priseljevanje/odseljevanje (Mestna občina Novo mesto)
Vir podatkov: (SURs, 2014a)

Povprečna mesečna neto plača prebivalcev na območju mestne občine Novo Mesto, se je v obdobju med 2008 in 2013, glede na leto 2008 zvišala za 17%. Število registriranih brezposelnih oseb pa se je po letu 2008 strmo višalo, konec leta 2013 je v mestni občini Novo Mesto že 2.134 registriranih brezposelnih oseb. Opazimo, da se je z višanjem števila brezposelnih oseb zmanjšala prodaja stanovanj.



Grafikon 51: Registrirane brezposelne osebe (Mestna občina Novo mesto)
Grafikon 52: Povprečna neto plača prebivalcev (Mestna občina Novo mesto)
Vir podatkov: (SURs, 2014a)

Število novo zgrajenih stanovanj in izdanih gradbenih dovoljenj po letu 2007 močno upade. V letu 2008 glede na leto 2007 izdajo kar za 80% manj gradbenih dovoljenj. Površine novo izgrajenih stavb pa se zmanjšajo za 85% glede na leto 2007.

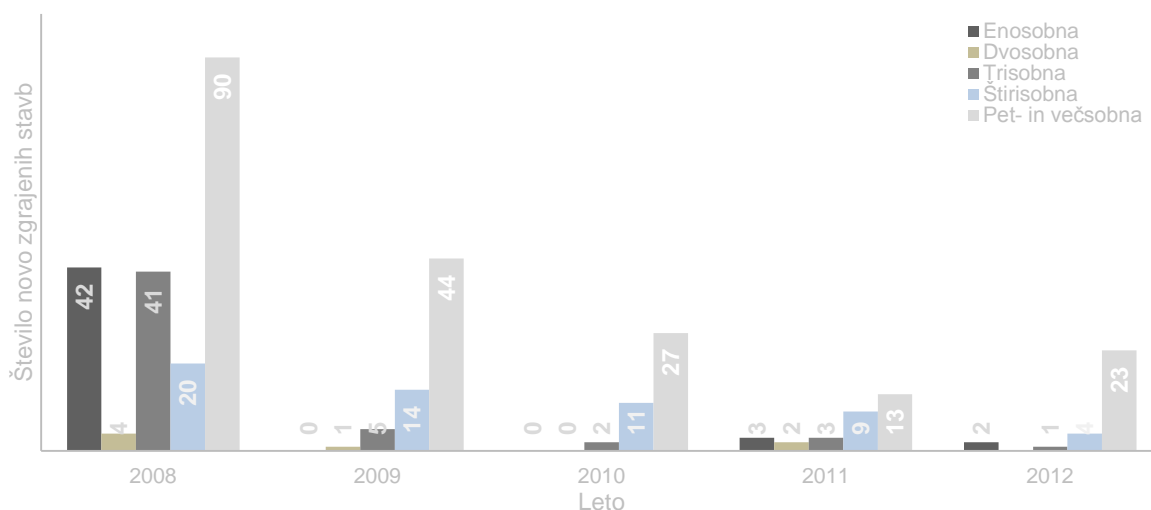


Grafikon 53: Izdana gradbena dovoljenja (Mestna občina Novo mesto)

Grafikon 54: Površina novo zgrajenih stavb (Mestna občina Novo mesto)

Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Na območju Novega mesta so se gradila predvsem večja družinska stanovanja, s 5 ali več sobami. Delež eno in dvosobnih stanovanj je zanemarljiv, po letu 2008 se večinoma gradijo stanovanja s tremi sobami ali več. Razlog za to je predvsem nizka cena kvadratnega metra stanovanja, ki je v povprečju skozi to obdobje dosegala 1.502 €/m². V letu 2013 je cena stanovanja padla na 1.235 €/m². S povprečno neto plačo, si lahko prebivalci tega območja privoščijo 1 m² stanovanja na mesec, če bi celo plačo porabili samo za to.

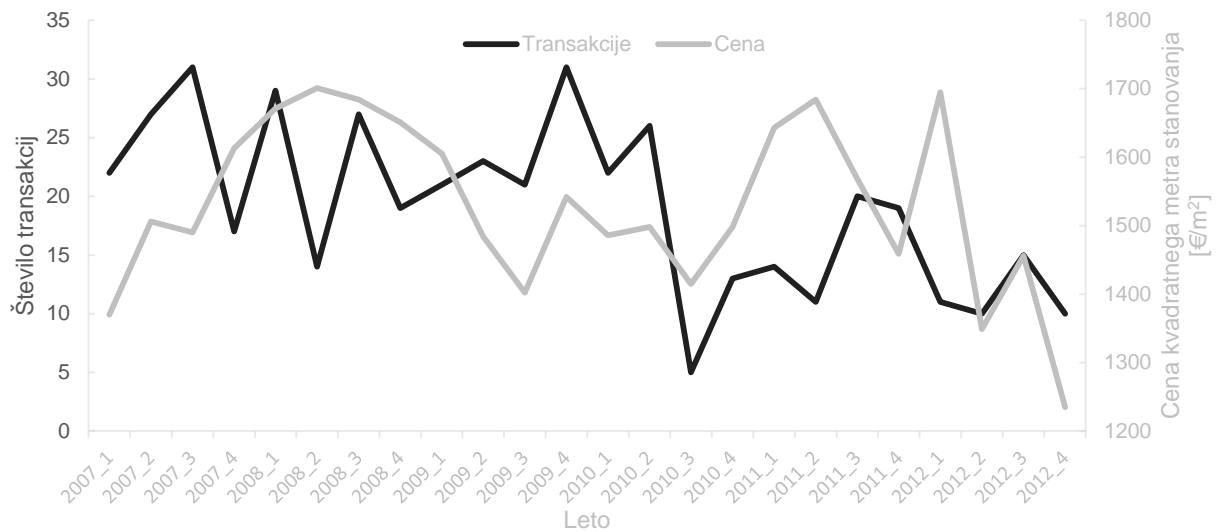


Grafikon 55: Število zgrajenih stanovanj po sobah (Mestna občina Novo mesto)

Vir podatkov: (SURS, 2014a)

Na analitičnem območju Novo mesto se ob poku nepremičninskega balona cene kvadratnega metra stanovanja dvignejo, število prodaj upade šele v sredini leta 2010, kar je 2 leti kasneje kot v analitičnem območju Ljubljane. Prodaja stanovanj si hitro opomore, cena pa začne resno padati šele poleti 2012. Stanovanjski trg na analitičnem območju Novo mesto je zelo majhen, v povprečju se je v obravnavanem obdobju na leto prodalo nekaj manj kot 20 stanovanj. Najmanj stanovanj so prodali v tretji četrtini leta 2010, takrat so prodali samo 5

stanovanj. Največ 31 pa so jih prodali na koncu leta 2009. Najvišja cena 1.701 €/m² je bila dosežena v drugi četrtini leta 2008, najnižja 1.235 €/m² konec leta 2012.



Grafikon 56: Število transakcij in povprečna cena kvadratnega metra stanovanja (analitično območje Novo mesto)

Vir podatkov: (GURS,2014b)

4 VPRAŠALNIK ZA NEPREMIČNINSKE POSREDNIKE

4.1 Cilji raziskave

Cilj ankete je na podlagi dobljenih rezultatov prikazati, kako v praksi deluje trg s stanovanjskimi nepremičninami.

4.2 Anketni vprašalnik

Anketni vprašalnik je anonimen, nanj so odgovarjali predstavniki večjih nepremičninskih družb, katerih sedež podjetja se nahaja znotraj obravnavnega analitičnega območja. Odgovarjal je po en posrednik na analitično območje. Komunikacija je potekala preko elektronskih sporočil, telefonskih pogovorov in osebno. Anketni vprašalnik je vseboval sedem vprašanj. Pri prvem vprašanju je anketiranec komentiral delovanje trga s stanovanjskimi nepremičninami v obdobju med letoma 2007 in 2013. Anketirancu je bil v pomoč grafikon, ki prikazuje relacijo med ceno kvadratnega metra stanovanja in številom izvedenih prodaj v obravnavanem časovnem obdobju (grafikoni 8, 16, 24, 32, 40, 48, 56). Drugo vprašanje je spraševalo po tipu ljudi, ki se odloči za nakup stanovanjske nepremičnine. Ali so to mlajši, starejši, posamezniki, družine, ločenci, študenti, starši, itn. Tretje vprašanje se je nanašalo na namen nakupa stanovanjske nepremičnine, ali gre za reševanje stanovanjskega problema, naložbo, ali kakšen drug namen. Četrto vprašanje je bilo sestavljeno iz dveh vprašanj, spraševalo je po vrsti in številu sklenjenih poslov in številu prodaj in oddaj v obdobju enega leta. Na razpolago sta bili dve vrsti poslov: najem in prodaja. Peto vprašanje je spraševalo, koliko posredniki zaračunajo za svojo storitev. Šesto vprašanje je spraševalo, za koliko odstotkov prodajalec v povprečju spusti oglaševano ceno od začetka do konca prodaje. Pri sedmi točki so anketiranci odgovarjali na vprašanje, koliko časa v povprečju kupec porabi, da izpelje nakup stanovanjske nepremičnine. Čas zajema obdobje med prvim ogledom nepremičnine in podpisom kupo-prodajne pogodbe. Rešeni vprašalniki se nahajajo v prilogah.

4.3 Rezultati ankete in interpretacija

4.3.1 Komentar na dogajanje na stanovanjskem trgu nepremičnin v obdobju 2007-2013

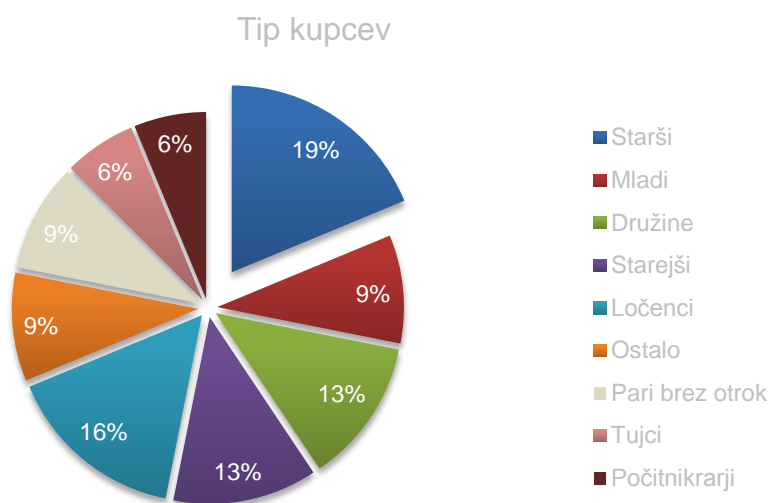
Komentarja se je vzdržalo pet od sedmih vprašanih. Iz dobljenih komentarjev je moč razbrati, da je z začetkom nepremičninske krize v Sloveniji začela upadati prodaja stanovanjskih nepremičnin, povečalo pa se je povpraševanje in ponudba po najemniških stanovanjih. Razloge za zmanjšano prodajo vidijo predvsem v ostrejših pogojih za pridobitev stanovanjskega posojila, večanju števila brezposelnih oseb in negotovi finančni prihodnosti posameznikov. Opazili so, da je veliko ljudi pričakovalo nadaljnje padanje cen kvadratnega metra stanovanjskih nepremičnin in posledično zavlačevalo z nakupom. Opazili so, da je zaradi nižjega povpraševanja padala cena kvadratnega metra stanovanja. Komentarji se skladajo z opravljeno analizo prodaje stanovanjskih nepremičnin.

Preglednica 1: Komentarji dogajanja na nepremičninskem trgu v obdobju 2007-2013

Analitično območje	Komentar
Celje	/
Kranj	/
Koper	/
Ljubljana	Kot nepremičninski agent sem začel delati v drugi četrtini leta 2008. V tistem času se je pričel velik preobrat na nepremičninskem trgu. Zmanjšala se je prodaja, povečala pa sta se povpraševanje in ponudba po najemniških stanovanjih.
Maribor	S pričetkom finančno-gospodarske krize je število transakcij pričelo strmo upadati. Zaostrovanje pogojev za pridobitev kreditov, vse večja brezposelnost in negotova finančna prihodnost prebivalcev je vplivala na odločitev glede nakupa nepremičnin. Tudi pričakovanja o znižanju cen so marsikoga odvrnila od nakupa. Posledično so, zaradi manjšega povpraševanja, pričele padati cene nepremičnin. Iz grafa je razvidno, da je cena kvadratnega metra stanovanja sorazmerna s številom transakcij, kar pomeni, da se je z zmanjšanjem povpraševanja po nepremičninah in številom realiziranih poslov, pričela zniževati tudi povprečna cena kvadratnega metra stanovanja.
Murska Sobota	/
Novo mesto	/

4.3.2 Kdo kupuje stanovanja?

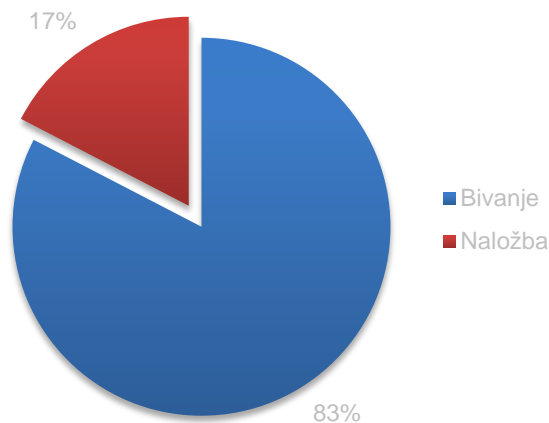
Pri drugem vprašanju so anketiranci odgovorili, da stanovanjske nepremičnine kupujejo predvsem starši za svoje otroke, mladi, družine, starejši (upokojenci), Ločenci, pari brez otrok, tujci in počitnikarji. Največ stanovanj prodajo staršem, ki pomagajo svojim otrokom pri nakupu stanovanjskih nepremičnin. Drugi najpogostejši kupci so ločenci, ki se selijo od svojih prejšnjih partnerjev na svoje. Tretje mesto si delijo starejši (upokojenci) in družine. Pri tem tipu kupcev gre po navadi za menjavo nepremičnine, starejši se selijo iz večjih v manjše nepremičnine, medtem ko družine zaradi naraščaja potrebujejo večje nepremičnine. Deleži kupcev, ki so jih navedli vprašani, so prikazani na grafikonu 57.



Grafikon 57: Tip kupcev stanovanjskih nepremičnin

4.3.3 Zakaj kupujejo stanovanja?

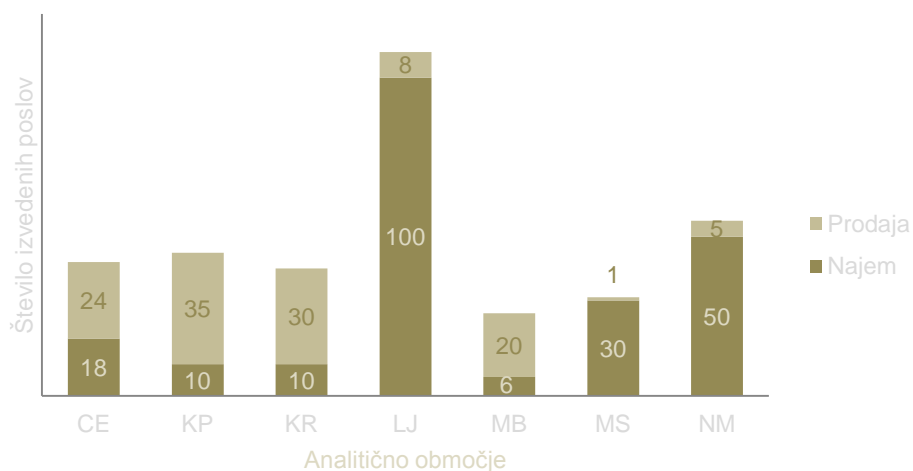
Pri tretjem vprašanju so anketiranci prikazali s kakšnim namenom se njihove stranke odločijo za nakupa stanovanjskih nepremičnin. Stranke iščejo nova stanovanja predvsem zaradi ločitve, izgube partnerja, povečanja družine, večjega udobja, preživljanja počitnic, naložbe, itn. Zanimalo nas je predvsem razmerje med naložbenimi nakupi in nakupi za namen bivanja. Anketiranci ugotavljajo, da je naložbenih nakupov vedno manj in da se ljudje za nakup stanovanjskih nepremičnin odločajo predvsem zaradi reševanja stanovanjskega problema. Ugotovili smo, da je 83% vseh stanovanjskih nepremičnin kupljenih za bivanje.



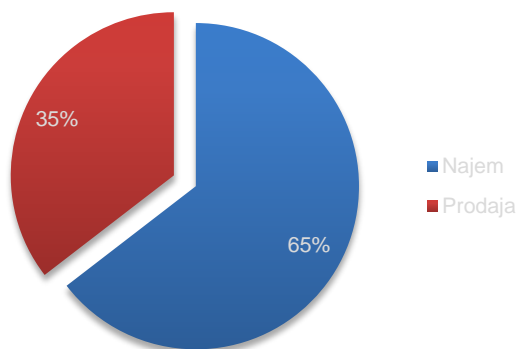
Grafikon 58: Namen nakupa stanovanjskih nepremičnin

4.3.4 Vrsta poslov (najem/prodaja)? V povprečju koliko stanovanj oddate oziroma prodate na leto?

Pri tem vprašanju smo želeli ugotoviti, kakšen je trend na stanovanjskem nepremičninskem trgu. Glede na podane odgovore, so v porastu najemi stanovanj. Prevladujeta analitično območje Ljubljana in Maribor, pri njima so najemniška stanovanja presegla prodana stanovanja (grafikon 59). V ostalih analitičnih območjih so najemniška stanovanja v porastu, vendar prevladuje prodaja. Iz grafikona 60 lahko sklepamo, da se bodo v prihodnosti stanovanja v veliki meri oddajala.



Grafikon 59: Povprečno število prodaj in oddaj stanovanjskih nepremičnin v obdobju enega leta



Grafikon 60: Delež povprečnih oddaj in prodaj stanovanjskih nepremičnin na leto

4.3.5 Kolikšno provizijo obračunate?

Pri tem vprašanju, smo skušali ugotoviti ali je nepremičninska kriza kaj vplivala na obračunano provizijo za storitev posredovanja pri prodaji stanovanjskih nepremičnin. Ali so se bili posredniki pripravljeni prilagoditi in obračunati nižjo provizijo od zakonsko navzgor omejene provizije, ki znaša 4%. Vsi vprašani k proviziji prištejejo še 22% davek na dodano vrednost (DDV).

Preglednica 2: Višina provizije pri posredovanju z nepremičninami

Analitično Območje	%
Celje	2,5
Koper	4
Kranj	4
Ljubljana	4
Maribor	2,5-3,3
Murska Sobota	3
Novo mesto	3

Ugotovili smo, da vprašani posredniki še zmeraj zaračunavajo visoke obresti, nižjo 2,5% ima samo analitično območje Celje.

4.3.6 Kakšna je razlika med oglaševano in prodajno ceno?

Vprašanje šest sprašuje po razliki med oglaševano in prodajno ceno stanovanjske nepremičnine. Zanimalo nas je koliko je v povprečju potrebno spustiti ceno pri pogajanju, da se doseže prodaja nepremičnine. Vprašani so odgovorili, da je to zelo odvisno od nastavljenе začetne oglaševane cene. Cena mora biti nepremičnini primerna, bolj kot se približamo realni vrednosti nepremičnine, manjša je na koncu razlika.

Preglednica 3: Razlika med oglaševano in prodajno ceno [%]

Analitično Območje	%
Celje	20
Koper	20
Kranj	5
Ljubljana	20
Maribor	35
Murska Sobota	15
Novo mesto	10

Ugotovili smo, da je po navadi razlika v ceni 20%, za dobro preiščeno in realno ceno nepremičnine pa le okoli 5%.

4.3.7 Koliko časa preteče med prvim ogledom in podpisom pogodbe?

Pri sedmem vprašanju so vprašani odgovarjali na vprašanje, koliko časa preteče med prvim obiskom, takrat še potencialnega kupca, in dejanskim podpisom kupo-prodajne pogodbe. Poskusili smo ugotoviti koliko časa v povprečju potrebuje kupec, da se odloči za nakup. Vprašani so povedali, da je to zelo odvisno od tipa nepremičnine in njenih lastnosti. Vsaka nepremičnina ima svoj nabor kupcev. Na prodajo vplivajo predvsem lokacija, stanje, stil in opremljenost. Iz odgovorov je mogoče razbrati, da v povprečju kupec za nakup porabi šest mesecev.

5 ZAKLJUČEK

Temeljna ugotovitev glede števila prodaj stanovanjskih nepremičnin je, da so v recesiji prizadeta vsa obravnavana analitična območja, lastniki stanovanjskih nepremičnin se trudijo s prodajo, vendar je ravnovesje trga stanovanjskih nepremičnin porušeno. Za vzpostavitev ravnotežja med ponudbo in povpraševanjem po nepremičninah se zaradi zmanjšanega povpraševanja znižajo cene kvadratnega metra stanovanjskih nepremičnin.

Preglednica 4: Razlika med najvišjo in najnižjo ceno kvadratnega metra stanovanja v evrih in odstotkih

	€	%
Slovenija	339,5	15,51
Celje	291	20,11
Koper	714	25,36
Kranj	268	13,88
Ljubljana	538	19,07
Maribor	245	17,75
Murska Sobota	310	26,16
Novo mesto	466	27,40

Vir podatkov: Četrtna poročila o povprečnih cenah nepremičnin, GURS.

Z nižanjem cen se spodbudi prodaja stanovanjskih nepremičnin. Najbolj se je znižala cena v Novem mestu, Murski Soboti in Kopru. Analitičnem območjem, ki so bila pripravljena na večji spust cen, se je to obrestovalo pri prodaji. Zaradi slabe prodaje, nizkih/nižjih cen in prevelike ponudbe stanovanjskih nepremičnin na trgu, se skoraj povsem ustavi gradnja novih stanovanj. Dokončajo se projekti, ki so se začeli graditi pred ali takoj po začetku krize. Težava teh projektov je, da so investitorji v svojih izračunih predvideli višje prodajne cene, kot se jih dosega v tem obdobju. Oteženo je odplačevanje posojil, zavarovanja le teh so izgubila na vrednosti. Glavni razlog za takšen upad povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah je povečanje števila brezposelnih, posledično upade kupna moč prebivalcev Slovenije. Ljudje zaradi potencialne ali dejanske izgube dohodka niso zmožni ali pripravljeni za nakup nepremičnin. Zmožnost ali pripravljenost je odvisna predvsem od stanovanjskih posojil, pri čemer banke za odobritev zahtevajo del lastnih sredstev, zavarovanja in redne dohodke. Vprašani predstavniki večjih nepremičninskih družb so občutili zmanjšano aktivnost na trgu s stanovanjskimi nepremičninami, opazili so predvsem povečanje povpraševanja po najemniških stanovanjih. Najemniška stanovanja za stanovalce predstavljajo manjše tveganje, za lastnike nepremičnin pa začasno rešitev do ponovnega zagona prodaje stanovanjskih nepremičnin, ki se bo zgodil takrat, ko se bo nazaj na noge postavil trg dela in bodo ljudje imeli delo.

Iz rezultatov vprašalnika namenjenega predstavnikom večjih nepremičninskih družb sem lahko potegnil črto pod naslednje ugotovitve: Vsi vprašani so v obdobju med 2008 in 2013 občutili upad prodaje stanovanjskih nepremičnin, opazili so preoblikovanje cen in porast števila najemniških stanovanj. Kupci so večinoma posamezniki, ločenci, starši, mladi z otroci ali brez, starejši, tujci, v glavnem celotna populacija ljudi. Za nakup stanovanja se v večini primerov odločajo zaradi reševanja stanovanjskega problema. Starejši se zaradi nezmožnosti finančnega in fizičnega vzdrževanja njihovih nepremičnin selijo v manjša stanovanja. Mlade družine rešujejo prostorsko stisko z nakupom večjih stanovanj. Veliko je ločencev, ki so se po ločitvi prisiljeni odseliti na svoje. Nekaterim srečnežem starši pomagajo pri osamosvojitvi z nakupom stanovanja. V zadnjih letih je zelo upadla prodaja naložbenih stanovanj, kar je logično ob padcu cen na trgu stanovanjskih nepremičnin. Narastlo je število najemniških stanovanj, saj je nakup za veliko ljudi v teh časih utopija. Vprašani nepremičninski posredniki se ne glede na razmere niso bili pripravljeni prilagoditi in še vedno obračunavajo visoke provizije (od 2,5% do 4% + DDV), pri najemnih pogodbah vsi zadržijo eno najemnino, ki ji prištejejo DDV. Vsi vprašani se strinjajo, da je pri prodaji in določanju cene zelo pomembna kvaliteta, lokacija, arhitektura in stanje nepremičnine. Hitrost prodaje je predvsem odvisna od pravilno zastavljene cene nepremičnine, to doprinese tudi k manjši razliki med oglaševano in prodajno ceno. Odgovori iz ankete se ujemajo z opravljeno analizo.

VIRI

GURS. 2014a. Pojasnila in slike k poročilom GURS-a o trgu nepremičnin

http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=49 (Pridobljeno 20. 7. 2014.)

GURS. 2014b. Kvartalna poročila o povprečnih cenah nepremičnin

http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/etn/#jfmulticontent_c137-4 (Pridobljeno 4. 5. 2013.)

Gradbeno dovoljenje

<http://www.slonep.net/pred-gradnjo/dokumentacija/gradbeno-dovoljenje> (Pridobljeno 27. 7. 2014.)

Jain A., 2012. Razlogi za recesijo leta 2008 = Reasons behind 2008 Recession

<https://www.youtube.com/watch?v=Bzc8ZO5XYyo> (Pridobljeno 23. 12. 2013.)

Pravilnik o načinu izračunavanja letnih indeksov cen nepremičnin in določanja indeksov vrednosti nepremičnin. Uradni list RS, št. 79/2008: 11471.

Pravilnik o oddajanju profitnih stanovanj Mestne občine Kranj v najem. Uradni list RS, št. 102/2007: 13841.

Skupnost občin Slovenije

<http://www.skupnostobcin.si/sos/zemljevid/> (Pridobljeno 21. 7. 2014.)

SURS. 2007. Statistični letopis, plače in stroški dela

https://www.stat.si/letopis/2007/MP/13-07_slo.pdf (Pridobljeno 10. 2. 2014.)

SURS. 2010a. Aktivno prebivalstvo Slovenije, metodološka pojasnila

http://www.stat.si/doc/metod_pojasnila/07-009-MP.htm (Pridobljeno 10. 2. 2014.)

SURS. 2010b. Selitveno gibanje prebivalstva, metodološka pojasnila

http://www.stat.si/doc/metod_pojasnila/05-021-MP.htm#_Toc291239384 (Pridobljeno 10. 2. 2014.)

SURS. 2014a. Podatkovni portal SI-STAT

<http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp>

Drofenik, Ž. 2014. Poslovanje s stanovanjskimi nepremičninami v času recesije.
Dipl. nal. Ljubljana, UL FGG, Visokošolski strokovni študijski program Operativno gradbeništvo.

Štiblar F., 2008. Globalna kriza in Slovenija

<http://www.pf.uni-lj.si/media/stiblar.kriza.in.slovenija.pdf> (Pridobljeni 23. 12. 2013.)

Zakon o lokalni samoupravi. Uradni list RS, št. 94/2007: 12729.

SEZNAM PRILOG

PRILOGA A: IZPOLNJENI VPRAŠALNIKI NEPREMIČNINSKIH POSREDNIKOV PO ANALITIČNIH OBMOČJIH	A1
------------------------------------------------------------------------------------------	----

PRILOGE

PRILOGA A: IZPOLNJENI VPRAŠALNIKI NEPREMIČNINSKIH POSREDNIKOV PO ANALITIČNIH OBMOČJIH

A.1 Vprašalnik – Celje

Komentar grafikona 8:

Brez komentarja.

Kdo kupuje stanovanja?

Vse populacije.

Zakaj kupujejo stanovanja?

Stanovanja kupujejo zaradi ločitve, starši za svoje otroke, mlade družine gredo v večja stanovanja, starejši ljudje zaradi prodaje večjega stanovanja-hiše in gredo v nakup manjšega stanovanja.

Vrsta poslov (najem/prodaja) ? V povprečju, koliko stanovanj oddate oziroma prodate na leto?

V povprečju prodamo dva stanovanja mesečno, oddamo 1-2 mesečno (ponudba po najemu manjša od povpraševanja).

Kakšno provizijo obračunate?

2,5 % + davek.

Kakšna je razlika med oglaševano in prodajno ceno?

Okoli 20%.

Koliko časa preteče med prvim ogledom in podpisom pogodbe?

Odvisno, če je prodajalec pripravljen na pogajanje in je konkurenčen proti ostalim nepremičninam, stanovanje prodamo v približno 3 mesecih, drugače pa nekje 8-10 mesecev.

A.2 Vprašalnik – Koper

Komentar grafikona 16:

Brez komentarja.

Kdo kupuje stanovanja?

V veliki večini primerov jih kupujejo za bivanje, nekaj se jih proda kot naložbo, nekaj pa za preživljanje počitnic na obali.

Zakaj kupujejo stanovanja?

Za stanovanja se odločajo posamezniki, ki se selijo iz manjših ali večjih domov v njim ustrežnejša stanovanja. Starši kupujejo stanovanja svojim otrokom. V veliki meri se stanovanja kupujejo za namen počitnikovanja (oddaje). Kupci prihajajo tudi iz tujine.

Vrsta poslov (najem/prodaja) ? V povprečju, koliko stanovanj oddate oziroma prodate na leto?

V zadnjih letih se nekaj več stanovanj odda, vendar se stanovanja na obali še prodajajo. Prodamo nekje med 30-40 stanovanj letno, oddamo okoli 10 stanovanj.

Kakšno provizijo obračunate?

4% +DDV

Kakšna je razlika med oglaševano in prodajno ceno?

Odvisno od višine oglaševane cene, načeloma okoli 20%.

Koliko časa preteče med prvim ogledom in podpisom pogodbe?

Odvisno od nepremičnine in ustrezne cene. Kupec se v povprečju odloči v pol leta.

A.3 Vprašalnik – Kranj

Komentar grafikona 24:

Brez komentarja.

Kdo kupuje stanovanja?

Čisto različno, vseh starostnih obdobj. Največ pa mladi od 25-30 let.

Zakaj kupujejo stanovanja?

Mlajši si ustvarjajo družine, starejšim so nepremičnine prevelike saj so otroci odšli in bi rabili manjše stanovanje, starostniki kupujejo stanovanje zaradi udobja in starostnih potreb, dvigalo, garaža, bližina vse infrastrukture. Eni kupujejo kot naložbo, drugi menjajo bivalno okolje,...itd.

Vrsta poslov (najem/prodaja) ? V povprečju, koliko stanovanj oddate oziroma prodate na leto?

Z oddajo se ukvarjam manj-do 10 stanovanj. Prodaja pa je trenutno manjša rekel bi cca. 30 stanovanj, in 5-10 hiš letno.

Kolikšno provizijo obračunate?

Provizija je 4% ki se deli 2% na prodajalca in 2% kupca. Seveda so pa tudi izjeme.

Kolikšna je razlika med oglaševano in prodajno ceno?

Naša strategija je, da postavljamo ceno, ki je čim bolj podobna končni tržni prodajni ceni. V kolikor se stranka s tem strinja seveda. V tem primeru je razlika do 5%. Seveda so pa tudi različni primeri.

Koliko časa preteče med prvim ogledom in podpisom pogodbe?

Spet odvisno od cene, ki jo postavimo. V kolikor se stranka strinja z našo sugestijo je lahko ta čas kratek 2-3 meseca, seveda če je nepremičnina dobra, na dobri lokaciji,...itd. Lahko pa se nepremičnina prodaja tudi leto in več.

A.4 Vprašalnik – Ljubljana

Komentar grafikona 32:

Kot nepremičninski agent sem začel delati v drugi četrtini leta 2008. V tistem času se je pričel velik preobrat na nepremičninskem trgu. Zmanjšala se je prodaja, povečala pa sta se povpraševanje in ponudba po najemniških stanovanjih.

Kdo kupuje stanovanja?

Glavnino predstavljajo različni posamezniki, veliko je ločencev in staršev, ki kupujejo stanovanja za svoje otroke.

Zakaj kupujejo stanovanja?

Večinoma jih kupujejo za bivanje, nekaj pa kot naložbo, vendar je slednjih vedno manj.

Vrsta poslov (najem/prodaja) ? V povprečju, koliko stanovanj oddate oziroma prodate na leto?

Bolj pogoste so najemne pogodbe, ki jih letno sklenemo približno sto. Za primerjavo, prodajnih pogodb je okoli osem.

Kakšno provizijo obračunate?

Obračunamo 4% provizijo in DDV, pri najemnih pogodbah pa eno najemnino in DDV. Kdo plača provizijo je stvar dogovora.

Kakšna je razlika med oglaševano in prodajno ceno?

20%.

Koliko časa preteče med prvim ogledom in podpisom pogodbe?

Stanovanja se segmentirajo glede na lokacijo, starost, kakovost in slog. Vsako stanovanje ima svoje ciljne kupce. Grobo lahko ocenim, da do podpisa pogodbe preteče okoli 8 mesecev.

A.5 Vprašalnik – Maribor

Komentar grafikona 40:

S pričetkom finančno-gospodarske krize je število transakcij pričelo strmo upadat. Zaostrovanje pogojev za pridobitev kreditov, vse večja brezposelnost in negotova finančna prihodnost prebivalcev je vplivala na odločitve glede nakupa nepremičnin. Tudi pričakovanja o znižanju cen so marsikoga odvrnila od nakupa. Posledično so, zaradi manjšega povpraševanja, pričele padati cene nepremičnin. Iz grafa je razvidno, da je cena kvadratnega metra stanovanja sorazmerna s številom transakcij, kar pomeni, da se je z zmanjšanjem povpraševanja po nepremičninah in številom realiziranih poslov, pričela zniževati tudi povprečna cena kvadratnega metra stanovanja.

Kdo kupuje stanovanja?

Stanovanja kupujejo predvsem mlade družine (ob pomoči staršev), ki imajo stanovanjski problem oziroma starši za otroke pa tudi posamezniki, ki ostanejo sami (ločitev, smrt partnerja)

Zakaj kupujejo stanovanja?

Največkrat gre za rešitev stanovanjskega problema. Drugi razlogi so: prodaja druge nepremičnine (večje, manjše stanovanje, hiša, ...), ločitve, smrti zakonca.

Vrsta poslov (najem/prodaja) ? V povprečju, koliko stanovanj oddate oziroma prodate na leto?

Na leto oddamo cca. 5-6 stanovanj, prodamo pa 15-20.

Kolikšno provizijo obračunate?

Provizija pri prodaji znaša med 2,5% in 3,3%. Kupec ne plača provizije.

Kolikšna je razlika med oglaševano in prodajno ceno?

Razlika lahko znaša tudi do 35%. Strankam sicer svetujemo, da raje nastavijo oglaševano ceno čim bolj realno in potem cene več ne nižajo. V takih primerih dostikrat ni razlike med oglaševano in prodajno ceno ali pa je le-ta minimalna.

Koliko časa preteče med prvim ogledom in podpisom pogodbe?

To je odvisno predvsem od oglaševane cene oziroma od pripravljenosti lastnika nepremičnine, da le-to proda po trenutni tržni ceni. V kolikor je oglaševana cena primerna, znaša povprečen čas prodaje 3-6 mesecev. Sicer pa ima večina nepremičnin previsoko oglaševano ceno, kar posledično pomeni, da ni zanje nobenega zanimanja in so v naši ponudbi tudi več let.

A.6 Vprašalnik – Murska Sobota

Komentar grafikona 48:

Brez komentarja.

Kdo kupuje stanovanja?

Stanovanja kupujejo posamezniki, predvsem pa mladi pari brez otrok ali starejša populacija, katera je prodala hišo, ker je več niso bili zmožni vzdrževati (ne fizično in ne finančno)

Zakaj kupujejo stanovanja?

Stanovanja kupujejo predvsem za lastno bivanje; zelo mali odstotek kupuje nepremičnine kot investicijo (da jo oddajajo potem v najem)

Vrsta poslov (najem/prodaja) ? V povprečju, koliko stanovanj oddate oziroma prodate na leto?

V lanskem letu smo prodali 1 stanovanje ter oddali v najem cca. 30 stanovanj. V letošnjem letu smo prodali 4 stanovanja in jih oddali v najem 5.

Kakšno provizijo obračunate?

Pri prodaji zaračunavamo 3% provizijo, pri najemu pa eno najemnino, obe povečani za DDV.

Kakšna je razlika med oglaševano in prodajno ceno?

Zelo odvisno. Pri stanovanjih do max 15% pri hišah pa vse do 35%

Koliko časa preteče med prvim ogledom in podpisom pogodbe?

Pri stanovanjih gre to načelo zelo hitro; pri hišah in zemljiščih pa v roku 2-5 mesecev.

A.7 Vprašalnik – Novo mesto

Komentar grafikona 56:

Brez komentarja

Kdo kupuje stanovanja?

Starši, mlade družine, ločenci, upokojenci

Zakaj kupujejo stanovanja?

Starši za otroke, naložbeni nakupi oz. nakupi za oddajo v najem, zamenjava stanovanj za izboljšavo bivalnega standarda bivanja ...

Vrsta poslov (najem/prodaja) ? V povprečju, koliko stanovanj oddate oziroma prodate na leto?

Okoli pet prodaj rabljenih stanovanj letno, redna oddaja fonda okoli štiristo stanovanj, menjava najemnikov okoli petdeset letno.

Kakšno provizijo obračunate?

3% + DDV.

Kakšna je razlika med oglaševano in prodajno ceno?

Do 10%.

Koliko časa preteče med prvim ogledom in podpisom pogodbe?

En dan do nekaj mesecev, tudi več, ni pravila. Bistveni so lokacija, stanje in opremljenost stanovanja, specifični interes kupca oz. najemnika ...