

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:

Žvokelj, G., 2014. Analiza cen stanovanjskih hiš v izbranih slovenskih in italijanskih lokalnih skupnostih. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic Kovač, M.): 62 str.

Datum arhiviranja:06-01-2015

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:

Žvokelj, G., 2014. Analiza cen stanovanjskih hiš v izbranih slovenskih in italijanskih lokalnih skupnostih. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic Kovač, M.): 62 pp.

Archiving Date: 06-01-2015

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



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

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM GRADBENIŠTVO  
SMER OPERATIVNO  
GRADBENIŠTVO

Kandidat:

**GREGOR ŽVOKELJ**

**ANALIZA CEN STANOVANJSKIH HIŠ V IZBRANIH  
SLOVENSkih IN ITALIJANSKIH LOKALNIH  
SKUPNOSTIH**

Diplomska naloga št.: 509/SOG

**RESIDENTIAL HOUSE PRICE ANALYSIS IN THE  
SELECTED SLOVENIAN AND ITALIAN LOCAL  
COMMUNITIES**

Graduation thesis No.: 509/SOG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

doc. dr. Tomo Cerovšek

**Član komisije:**

doc. dr. Andrej Kryžanowski

izr. prof. dr. Vlatko Bosiljkov

Ljubljana, 22. 12. 2014

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

**IZJAVE**

Podpisani Gregor Žvokelj izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Analiza cen stanovanjskih hiš v izbranih slovenskih in italijanskih lokalnih skupnostih«.

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

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Čehovini, 9.12.2014

Gregor Žvokelj

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

<b>UDK:</b>	<b>332.8:728(497.4)(450)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Gregor Žvokelj</b>
<b>Mentorica:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Analiza cen stanovanjskih hiš v izbranih slovenskih in italijanskih lokalnih skupnostih</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Diplomska naloga – visokošolski strokovni študij</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>62 str., 38 pregl., 10 graf., 4 sl., 2 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>stanovanjske hiše, trg nepremičnin, Republika Slovenija, Republika Italija, analiza oglaševanih cen, Kras</b>

### **Izvleček**

V diplomski nalogi je obravnavan potek dogajanja na nepremičninskem trgu na Krasu, po vstopu Slovenije v Evropsko unijo. Analizirali smo oglaševane cene stanovanjskih hiš v štirih slovenskih občinah (občina Sežana, občina Divača, občina Hrpelje-Kozina, občina Komen) ter v šestih italijanskih občinah (občina Trst, občina Devin-Nabrežina, občina Dolina, občina Repentabor, občina Milje, občina Zgonik) v obdobju od decembra 2012 do maja 2013. Rezultati analize temeljijo na podatkih o oglaševanih stanovanjskih hišah, pridobljenih iz zbranih oglasov s spletnih virov in so preverjeni z rezultati analiz prodanih stanovanjskih hiš, dostopnih v poročilih in evidencah. Ugotovljeno je, da je povprečna oglaševana cena kvadratnega metra stanovanjske hiše za celotno obravnavano slovensko območje za približno 1100 evrov nižja od povprečne oglaševane cene kvadratnega metra stanovanjske hiše za celotno obravnavano italijansko območje. Zato so stanovanjske hiše na obravnavanem slovenskem območju, upoštevajoč tudi druge faktorje (naravne danosti, mir in neokrnjena narava ter zgodovinske povezave obeh obravnavanih območij), zanimive za nakup vsaj za določene skupine italijanskih državljanov. Večje zanimanje za nepremičnine v upravni enoti Sežana izhaja tudi iz primerjalne analize prodaj na območju treh sosednjih upravnih enot. Ugotovljena je večja rast povprečnih cen stanovanjskih hiš in zemljišč v upravni enoti Sežana kot v upravni enoti Nova Gorica in Ajdovščina.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDC:</b>	<b>332.8:728(497.4)(450)(043.2)</b>
<b>Author:</b>	<b>Gregor Žvokelj</b>
<b>Supervisor:</b>	<b>Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D.</b>
<b>Title:</b>	<b>Residential house price analysis in the selected Slovenian and Italian local communities.</b>
<b>Document type:</b>	<b>Graduation Thesis – Higher professional studies</b>
<b>Notes:</b>	<b>62 p., 38 tab., 10 graph., 4 fig., 2 ann.</b>
<b>Keywords:</b>	<b>residential house, real estate market, Republic of Slovenia, Italian Republic, selling price analysis, Karst</b>

**Abstract**

The graduation thesis discusses the course of events in the real estate market in the Karst region, after Slovenia's accession to the European Union. We analyzed the advertised prices of residential houses in four Slovenian municipalities (municipality of Sežana, municipality of Divača, municipality of Hrpelje-Kozina, municipality of Komen) and six Italian municipalities (municipality of Trieste, municipality of Devin-Nabrežina, municipality of Repentabor, municipality of Milje, municipality of Zgonik) in the period from December 2012 to May 2013. The results of the analysis are based on the data on advertised houses from gathered ads and are accessible in reports and records. It was established that the average advertised price of residential houses per square meter for the whole Slovenian territory is about 1100 euros lower than the average advertised price of residential houses per square meter for the whole Italian territory. Therefore, residential buildings on the discussed Slovenian territory are an interesting purchase at least for a certain group of Italian citizens. We also have to take into account other factors such as natural resources, peace and unspoiled nature and historic connections of these two areas. The increasing interest for properties in the administrative unit of Sežana is also a result of a sales comparative analysis in the three neighbouring administrative units. We have established a greater increase in the average prices of residential houses and land in the administrative unit of Sežana as well as in the administrative unit of Nova Gorica and Ajdovščina.

## **ZAHVALA**

Za pomoč pri nastajanju diplomske naloge, strokovne nasvete in usmeritve se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač.

Zahvaljujem se tudi svojim bližnjim za vso spodbudo in pomoč v času mojega študija.

**KAZALO VSEBINE**

STRAN ZA POPRAVKE .....	I
IZJAVE .....	II
BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK .....	III
BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT .....	IV
ZAHVALA.....	V
<b>1 UVOD.....</b>	<b>1</b>
<b>2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE .....</b>	<b>2</b>
2.1 Namen diplomske naloge .....	2
2.2 Opredelitev obravnavanega območja .....	2
2.2.1 Analiza demografskega okolja obravnavanega slovenskega območja .....	4
2.2.2 Analiza demografskega okolja obravnavanega italijanskega območja.....	6
2.2.3 Analiza ekonomskega okolja obravnavanega slovenskega območja.....	8
2.2.4 Analiza ekonomskega okolja obravnavanega italijanskega območja .....	9
2.3 Metoda dela .....	10
<b>3 REZULTATI ŽE IZDELANIH ANALIZ TRGA NEPREMIČNIN NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU .....</b>	<b>12</b>
3.1 Slovenija.....	12
3.1.1 Pregled obstoječih analiz Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS).....	21
3.1.2 Možni zaščitni ukrepi .....	31
3.2 Italija .....	39
3.2.1 Pregled obstoječih analiz italijanskega trga nepremičnin .....	39



<b>4</b>	<b>ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU .....</b>	<b>45</b>
4.1	Rezultati analize oglaševanih stanovanjskih hiš za obravnavano slovensko območje .....	45
4.2	Rezultati analize oglaševanih stanovanjskih hiš za obravnavano italijansko območje.....	49
<b>5</b>	<b>ZAKLJUČNE UGOTOVITVE .....</b>	<b>56</b>
	<b>VIRI.....</b>	<b>58</b>

**KAZALO PREGLEDNIC**

Preglednica 1:	Osnovni statistični podatki za obravnavano slovensko območje o površini, gostoti naseljenosti ter številu prebivalcev v letu 2013 (SURs, 2013) .....	4
Preglednica 2:	Število in stopnja izobrazbe prebivalstva nad 15 let na obravnavanem slovenskem območju v letu 2012 (SURs, 2013) .....	6
Preglednica 3:	Gospodinjstva po številu članov na obravnavanem slovenskem območju v letu 2011 (SURs, 2013) .....	6
Preglednica 4:	Demografski podatki za obravnavano italijansko območje v obdobju 2009-2011 (ISTAT, 2011).....	7
Preglednica 5:	Stanje prijavljenih po podatkih Centralnega registra prebivalstva v UE na dan 14.3.2011 (Poročilo MDS, 2011: str. 21).....	13
Preglednica 6:	Število prodaj stanovanj v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 49).....	14
Preglednica 7:	Število prodaj stanovanj v izbranih UE v obdobju 2011-2013 (MOP, 2014) .....	15
Preglednica 8:	Število prodaj stanovanjskih hiš v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 50).....	15
Preglednica 9:	Število prodaj stanovanjskih hiš v izbranih UE v obdobju 2011-2013 (MOP, 2014) .....	16
Preglednica 10:	Število prodaj zazidljivih zemljišč v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 50).....	16
Preglednica 11:	Število prodaj zemljišč za gradnjo stavb v izbranih UE v obdobju 2011-2013 (MOP, 2014) .....	17
Preglednica 12:	Podatki o ceni in površini stanovanj v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 51).....	17
Preglednica 13:	Podatki o ceni in površini stanovanj v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2013 (MOP, 2014) .....	18
Preglednica 14:	Podatki o ceni in površini stanovanjskih hiš v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 52) .....	19
Preglednica 15:	Podatki o ceni in površini stanovanjskih hiš v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2011-2013 (MOP, 2014).....	19
Preglednica 16:	Podatki o ceni in površini zazidljivih zemljišč v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 53) .....	20
Preglednica 17:	Podatki o ceni in površini zemljišč za gradnjo stavb v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2013 (MOP, 2014).....	21

Preglednica 18: Število evidentiranih prodaj nepremičnin v Republiki Sloveniji v obdobju 2007-2013 (GURS, 2014).....	29
Preglednica 19: Izbrani podatki o stanovanjskih hišah za cenovno območje Goriške in Krasa v obdobju 2007-2013 (GURS, 2014).....	31
Preglednica 20: Izbrani podatki o zemljiščih za gradnjo stavb za cenovno območje Goriške in Krasa ter Republiko Slovenijo v obdobju 2007-2013 (GURS, 2014) .....	31
Preglednica 21: Število prodaj stanovanjskih nepremičnin v deželi Furlanija-Juljska krajina v obdobju 2010-2012 (Andreussi, 2013: str.1) .....	40
Preglednica 22: Število prodaj stanovanjskih nepremičnin v Tržaški pokrajini v obdobju 2010-2012 (Andreussi, 2013: str.1).....	40
Preglednica 23: Prodajne cene nepremičnin v izbranih občinah za prvo polletje 2013 (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, 2013).....	42
Preglednica 24: Prodajne cene nepremičnin v občini Trst za prvo polletje 2013 (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, 2013).....	43
Preglednica 25: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za celotno obravnavano slovensko območje v obdobju december 2012 - maj 2013 .....	46
Preglednica 26: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Sežana v obdobju december 2012 - maj 2013.....	47
Preglednica 27: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Komen v obdobju december 2012 - maj 2013.....	47
Preglednica 28: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Divača v obdobju december 2012 - maj 2013.....	47
Preglednica 29: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Hrpelje-Kozina v obdobju december 2012 - maj 2013.....	48
Preglednica 30: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš potrebnih celovite prenove za obravnavano slovensko območje v obdobju december 2012 - maj 2013.....	48
Preglednica 31: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za obravnavano italijansko območje v obdobju december 2012 - maj 2013.....	50
Preglednica 32: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Trst - center v obdobju december 2012 - maj 2013.....	52
Preglednica 33: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Trst - predmestje v obdobju december 2012 - maj 2013.....	52
Preglednica 34: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Trst - obrobje pri morju v obdobju december 2012 - maj 2013 .....	53
Preglednica 35: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Trst - obrobje ob slovenski meji v obdobju december 2012 - maj 2013.....	53

---

Preglednica 36:	Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Devin-Nabrežina v obdobju december 2012 - maj 2013 .....	54
Preglednica 37:	Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Milje v obdobju december 2012 - maj 2013 .....	54
Preglednica 38:	Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Dolina v obdobju december 2012 - maj 2013 .....	54

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Starostna razporeditev prebivalstva na obravnavanem slovenskem območju v prvem polletju 2013 (SURS, 2013).....	5
Grafikon 2: Skupi selitveni prirast s tujino na obravnavanem slovenskem območju v obdobju 1995-2012 (SURS, 2013).....	5
Grafikon 3: Delež prebivalcev po občinah na dan 31.12.2011 (ISTAT, 2013).....	8
Grafikon 4: Stopnja brezposelnosti na obravnavanem slovenskem območju meseca januarja v obdobju 2005-2013 (SURS, 2013).....	9
Grafikon 5: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih v Republiki Sloveniji v obdobju 2007-2013 (SURS, 2014) .....	27
Grafikon 6: Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah v izdanih gradbenih dovoljenjih pravnim osebam v Republiki Sloveniji v obdobju 2007-2013 (SURS, 2014) .....	28
Grafikon 7: Število eno- in dvostanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih fizičnim osebam v Republiki Sloveniji v obdobju 2007-2013 (SURS, 2014) .....	28
Grafikon 8: Primerjava števila prodaj stanovanjskih nepremičnin na obravnavanem italijanskem območju v obdobju 2004-2012 (Andreussi, 2013: str. 3).....	39
Grafikon 9: Število novozgrajenih stanovanj, po trimesečnih obdobjih na območju Republike Italije v obdobju 2000-2012 (ISTAT, 2013) .....	41
Grafikon 10: Delež posameznih nepremičninskih agencij na obravnavanem slovenskem območju v obdobju december 2012 - maj 2013 .....	45

**KAZALO SLIK**

Slika 1:	Shematski prikaz obravnavanega območja.....	3
Slika 2:	Shematični prikaz obravnavanega italijanskega območja po področjih za katera so podane prodajne cene (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, 2013).....	44
Slika 3:	Shematski prikaz območja občine Trst, kot je razdeljeno na spletni strani, s katere so bili zbrani oglasi. ....	51
Slika 4:	Shematski prikaz cen na kvadratni meter stanovanjske hiše na skupnem obravnavanem območju.....	57

## OKRAJŠAVE

ETN	Evidenca trga nepremičnin
EU	Evropska unija
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
ISTAT	Statistični urad Republike Italije
MDS	Medresorska delovna skupina
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije
OPN	Občinski prostorski načrt
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UE	Upravna enota

»Ta stran je namenoma prazna«



## 1 UVOD

Trg nepremičnin je zelo kompleksen in večplasten. Deležen je veliko različnih raziskav in analiz, ki poizkušajo čim bolj prikazati dogajanje na njem. Pri nakupu nepremičnine je med drugim pomembna lokacija, cena, življenjske razmere in dostopnost do javnih zavodov. Za kupce iz tujine je pomembna tudi politično-pravna ureditev, življenjski standard, znanje tujih jezikov s strani domačinov ter zgodovinske povezave.

Še posebej so za tujce zanimiva obmejna območja in seveda atraktivne turistične lokacije. V obeh primerih, to bolj ali manj vpliva na trg nepremičnin. Če so na turističnih območjih tuji kupci nekaj samoumevnega in sprejemljivega, na obmejnih območjih temu ni vedno tako. Na teh območjih je občutljivost dela domačega prebivalstva na nakupe, predvsem tujcev iz sosednje države, na katero mejijo, velika. Zato lahko v primeru prevelikega števila tujih kupcev, na takih območjih, nastane veliko trenje med njimi in domačim prebivalstvom. Evropska unija temelji na odprtih trgih ter prostem pretoku kapitala in zato omejevanje takih nakupov ni mogoče, čeprav bi v določenih primerih morda bilo smiselno.

Predvsem so občutljiva obmejna območja med državama, kjer so ekonomske in finančne razmere precej različne. V takih situacijah imajo kupci iz bolj razvite in bogate države posledično večjo kupno moč in predstavljajo domačemu prebivalstvu veliko konkurenco. Taka območja so zelo zanimiva za tuje kupce, saj ponujajo cenejše nepremičnine, v veliko primerih boljše življenjske razmere, velika večina prebivalcev govori njihov jezik in so dovolj blizu, da se lahko vsakodnevno vozijo na delo ali po opravkih v svojo državo.

## 2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE

### 2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati stanje na trgu nepremičnin na območju štirih občin v Republiki Sloveniji in na območju šestih občin v Republiki Italiji, po vstopu Republike Slovenije v Evropsko unijo. Obravnavani območji ležita ob državni meji in sta zanimivi za nakup nepremičnin tako s strani državljanov Republike Italije, kot tudi s strani slovenskih državljanov. Predvsem nas bo zanimalo, ali je strah pred razprodajo Krasa upravičen.

Hipoteze, ki smo si jih postavili na začetku naloge, se glasijo:

1. Cene nepremičnin v obravnavanih slovenskih lokalnih skupnostih so v povprečju višje, kot na primerljivih območjih v Republiki Sloveniji, zaradi povpraševanja italijanskih državljanov, ki imajo višja razpoložljiva sredstva za nakup nepremičnin in so tako domači prebivalci v podrejenem položaju, saj je njihov ekonomski položaj bistveno slabši.
2. Italijanski državljani imajo veliko razlogov za nakup, in sicer:
  - nižje cene nepremičnin,
  - naravne danosti, mir in neokrnjena narava ter
  - zgodovinske povezave obeh obravnavanih območij.

### 2.2 Opredelitev obravnavanega območja

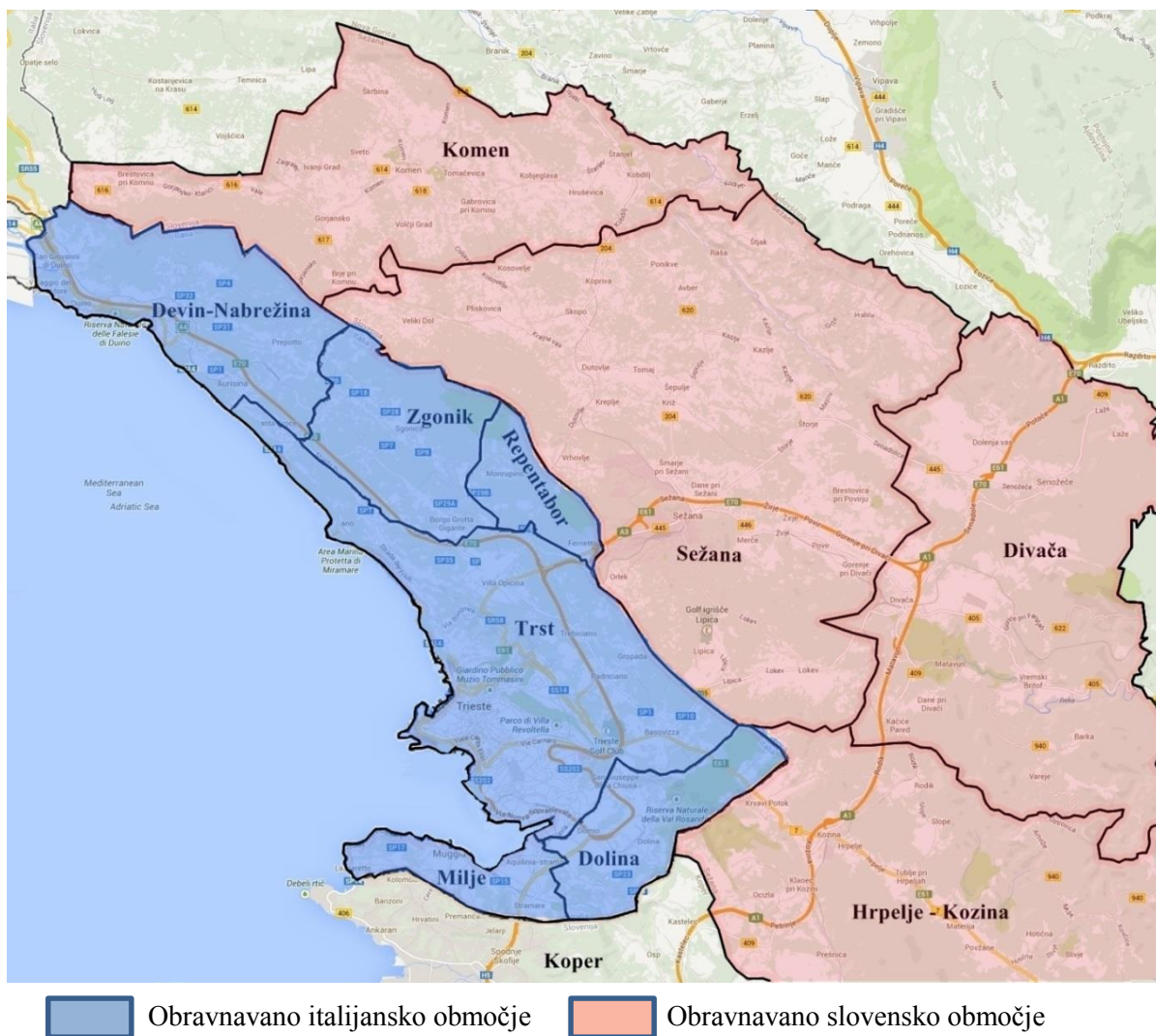
Obravnavano območje v Republiki Sloveniji obsega štiri lokalne skupnosti (v nadaljevanju: obravnavano slovensko območje):

- občina Sežana,
- občina Hrpelje-Kozina,
- občina Divača ter
- občina Komen.

Obravnavano območje v Republiki Italiji obsega šest lokalnih skupnosti (v nadaljevanju: obravnavano italijansko območje):

- občina Trieste –Trst,
- občina Duino-Aurisina – Devin-Nabrežina,
- občina Monrupino – Repentabor,

- občina Muggia – Milje,
- občina San Dorligo della Valle – Dolina ter
- občina Sgonico – Zgonik.



Slika 1: Shematski prikaz obrađevanega območja

Na sliki 1 je z modro barvo označeno obrađevano območje, ki se nahaja v Republiki Italiji, medtem ko je obrađevano območje v Republiki Sloveniji obarvano rdeče.

### 2.2.1 Analiza demografskega okolja obravnavanega slovenskega območja

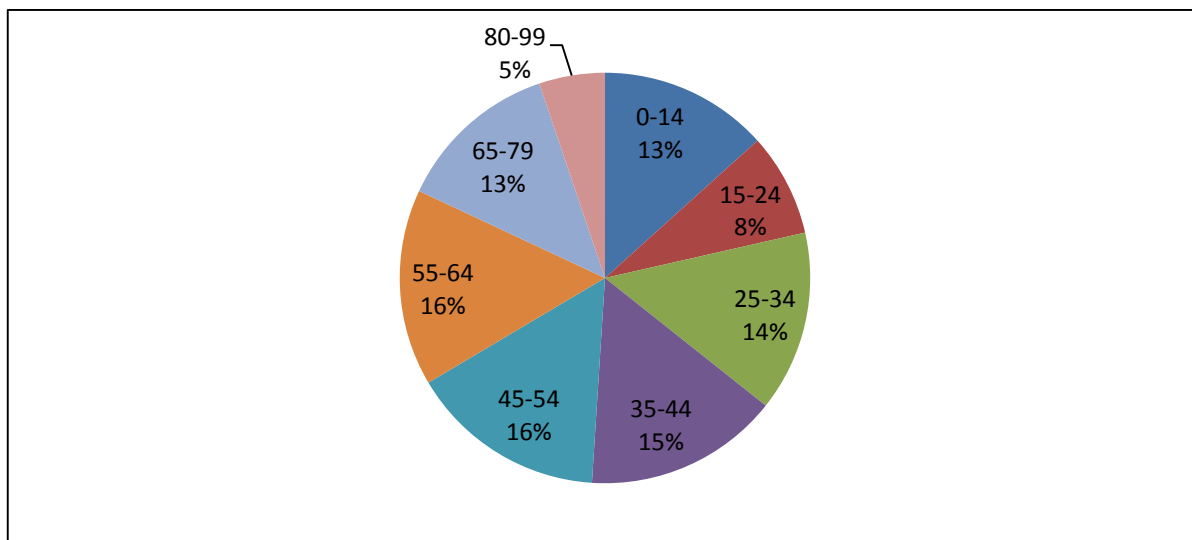
V tem poglavju so podani najpomembnejši demografski podatki za obravnavano slovensko območje. Vir vseh podatkov je Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SURS).

Preglednica 1: Osnovni statistični podatki za obravnavano slovensko območje o površini, gostoti naseljenosti ter številu prebivalcev v letu 2013 (SURS, 2013)

<b>Občina</b>	<b>Podatki</b>	<b>Leto 2013</b>
<b>Divača</b>	Prebivalstvo - SKUPAJ	3.896
	Površina teritorialne enote (km <sup>2</sup> )	145
	Gostota naseljenosti (preb./km <sup>2</sup> )	26,9
<b>Hrpelje-Kozina</b>	Prebivalstvo - SKUPAJ	4.303
	Površina teritorialne enote (km <sup>2</sup> )	194,9
	Gostota naseljenosti (preb./km <sup>2</sup> )	22,1
<b>Komen</b>	Prebivalstvo - SKUPAJ	3.545
	Površina teritorialne enote (km <sup>2</sup> )	102,7
	Gostota naseljenosti (preb./km <sup>2</sup> )	34,5
<b>Sežana</b>	Prebivalstvo - SKUPAJ	13.036
	Površina teritorialne enote (km <sup>2</sup> )	217,4
	Gostota naseljenosti (preb./km <sup>2</sup> )	60

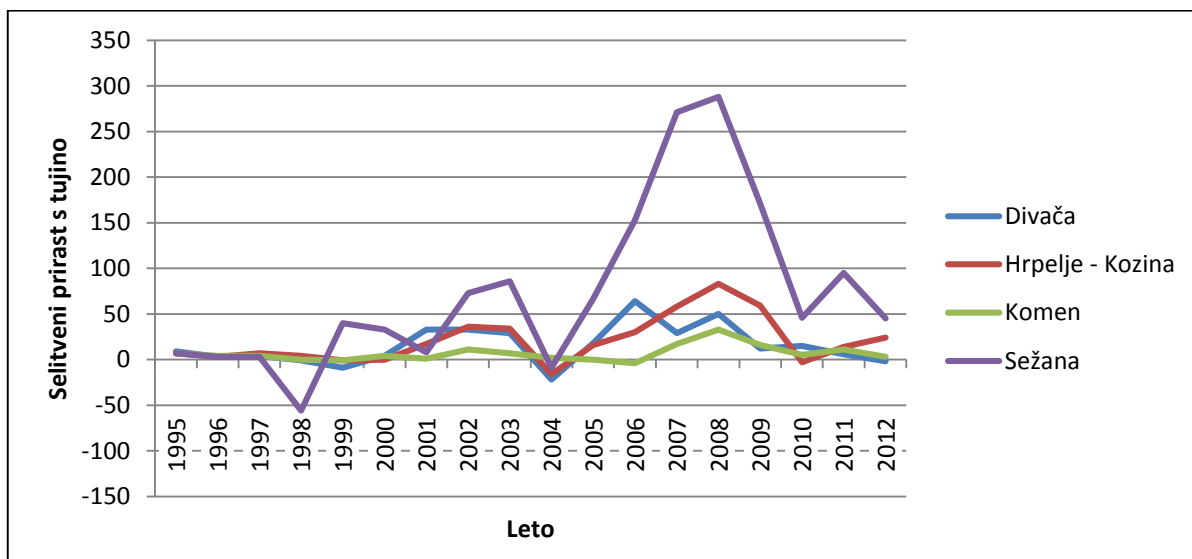
Občine Divača, Hrpelje-Kozina ter Komen spadajo med manjše slovenske občine po številu prebivalcev, tudi po gostoti naseljenosti so precej pod povprečjem, ki velja za celotno Slovenijo (101 prebivalec na km<sup>2</sup>). Največja občina na slovenskem obravnavanem območju je občina Sežana, predvsem po številu prebivalcev. Gostota naseljenosti je tudi tu pod državnim povprečjem, kar pa niti ni presenetljivo, saj jo razen mesta Sežana sestavljajo podobno razporejena naselja kot v ostalih občinah. Povprečna starost prebivalcev je v vseh občinah podobna, in sicer med 43,5 in 44,1 let. Najvišja je v občini Komen, kjer je tudi največji procent starejših od 65 let, teh je 18,8 %.

Starostna porazdelitev je v vseh občinah praktično identična in ne odstopa več kot +/- 1 %. Tako lahko iz podatkov SURS-a na grafikonu 1, za prvo polovico leta 2013 vidimo, da je delež v skupinah med 35 in 64 let največji.



Grafikon 1: Starostna razporeditev prebivalstva na obravnavanem slovenskem območju v prvem polletju 2013 (SURSA, 2013)

Po podatkih SURS-a o selitvenem prirastu s tujino, ki so prikazani na grafikonu 2, opazimo občutno povečanje priseljevanja tujcev po vstopu Republike Slovenije v Evropsko unijo leta 2004. To ni direktno povezano z nakupi nepremičnin tujih državljanov, saj gre tu tudi za delavce, ki so delo dobili v nekaterih okoliških tovarnah. Vsekakor se lepo vidi tudi upad po začetku ekonomske in finančne krize (recesije) leta 2008.



Grafikon 2: Skupi selitveni prirast s tujino na obravnavanem slovenskem območju v obdobju 1995-2012 (SURSA, 2013)

Največ tujcev se je v občino Sežana priselilo v letih 2007, 2008 in 2009, to je dobrih 400, medtem ko se jih je v letu 2012 le 213. Na drugi strani se je največ občanov preselilo v tujino leta 2009 (253), leta

2012 pa 168. To kaže na večji vpliv recesije na priseljevanje tujcev kot na odseljevanje občanov v tujino.

Stopnja izobrazbe prebivalstva na obravnavanem slovenskem območju je prikazana v preglednici 2. Iz nje je razvidno, da ima več kot polovica prebivalcev srednjo poklicno ali strokovno izobrazbo. Četrtnina jih ima osnovnošolsko izobrazbo, nekoliko manj kot petina pa visokošolsko.

Preglednica 2: Število in stopnja izobrazbe prebivalstva nad 15 let na obravnavanem slovenskem območju v letu 2012 (SURs, 2013)

Občina	Stopnja izobrazbe prebivalstva nad 15 let						
	Brez	OŠ	Poklicna	Srednja	1. stopnje	2. stopnje	3. stopnje
<b>Divača</b>	161	912	814	1.021	247	265	23
<b>Hrpelje-Kozina</b>	248	966	957	1.020	271	224	25
<b>Komen</b>	92	814	729	895	255	260	35
<b>Sežana</b>	358	2.779	2.683	3.392	991	1.045	129

Glede gospodinjstev je po podatkih SURs-a v letu 2011 na obravnavanem slovenskem območju skupaj 9.723 gospodinjstev, od teh je največ enočlanskih, nato pa z naraščanjem števila članov gospodinjstva njihovo število pada. V vseh štirih občinah je 5.086 družin z otroki ter 1.708 družin brez otrok. Povprečno gospodinjstvo šteje 2,5 člana.

Preglednica 3: Gospodinjstva po številu članov na obravnavanem slovenskem območju v letu 2011 (SURs, 2013)

Občina	Skupaj št. gospodinjstev	Število članov gospodinjstva					
		1 član	2 člana	3 člani	4 člani	5 članov	6 + članov
<b>Divača</b>	1.601	558	368	294	260	81	40
<b>Hrpelje-Kozina</b>	1.628	479	413	317	248	110	61
<b>Komen</b>	1.372	409	325	264	241	90	43
<b>Sežana</b>	5.122	1.769	1.157	987	780	252	177

## 2.2.2 Analiza demografskega okolja obravnavanega italijanskega območja

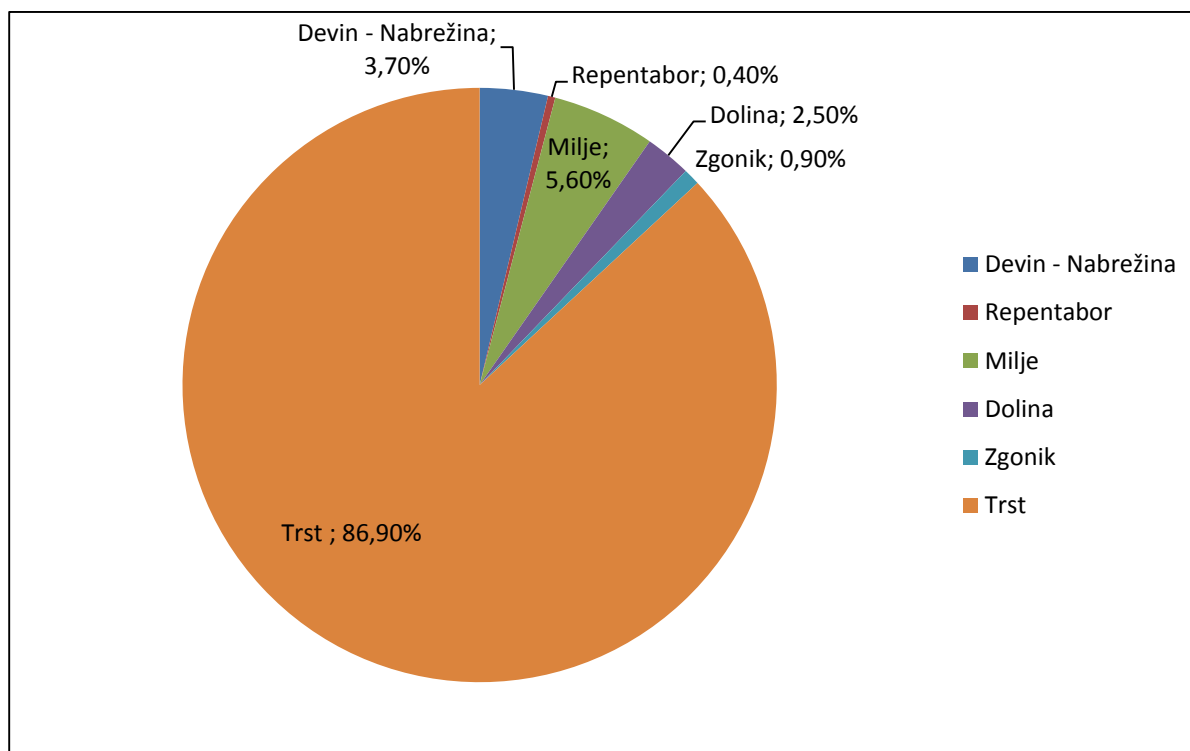
V tem poglavju so podani najpomembnejši demografski podatki za obravnavano italijansko območje. Vir vseh podatkov je Statistični urad Republike Italije (v nadaljevanju: ISTAT).

Preglednica 4: Demografski podatki za obravnavano italijansko območje v obdobju 2009-2011 (ISTAT, 2011)

Območje	Površina (km <sup>2</sup> )	Gostota (št. prebivalcev/km <sup>2</sup> )	Število prebivalcev 31.12 leta:		
			2009	2010	2011
Devin-Nabrežina	45,3	189,5	8.657	8.717	8.586
Repentabor	12,6	69,5	891	890	876
Milje	13,9	940,3	13.410	13.410	13.070
Dolina	24,2	243,2	5.945	5.913	5.885
Zgonik	31,4	66,2	2.102	2.091	2.080
Trst	85,1	2.371,5	205.523	205.535	201.814
Tržaška pokrajina	212,5	1.093,2	236.546	236.556	232.311
Dežela Furlanija - Julijska krajina	7.862,3	154,9	1.234.079	1.235.808	1.217.780

Tržaška pokrajina je najmanjša izmed 110-ih pokrajin v Italiji po površini ozemlja, 81. po številu prebivalcev in 4. po gostoti poselitve. Ima samo dve mesti, glavno mesto pokrajine Trst in Milje. Na severu meji z goriško pokrajino, na vzhodu in jugu z Republiko Slovenijo ter na zahodu z Jadranskim morjem. Celotna pokrajina obsega 212,5 km<sup>2</sup> in ima gostoto prebivalstva 1.093,2 preb./km<sup>2</sup>. Skupno število prebivalcev je 232.311, od tega jih kar 201.814 živi v občini Trst, kar predstavlja 86,9 % vseh prebivalcev. Po velikosti sledi občina Milje v kateri živi 13.070 prebivalcev oz. 5,6 %, v občini Devin-Nabrežina živi 8.586 prebivalcev oz. 3,7 %, v občini Dolina živi 5.885 prebivalcev oz. 2,5 %, v občini Zgonik živi 2.080 prebivalcev oz. 0,9 % ter v občini Repentabor 876 prebivalcev oz. 0,4 %. Ker občini Trst in Milje obsegata predvsem obe mesti, lahko sklepamo, da kar 92,5 % prebivalcev v tržaški pokrajini živi v mestu. Ker pa predvsem občina Trst obsega tudi precejšen del zaledja med mestom in državno mejo z Republiko Slovenijo ter del primorja do občine Devin-Nabrežina, je ta procent vseeno nižji. Kot ruralno območje lahko štejemo le občini Repentabor in Zgonik, ki sta precej podobni našim občinam na Krasu, tudi po gostoti naselitve, saj je le ta pod 70 preb./km<sup>2</sup>. Občina Devin-Nabrežina sicer obsega tudi nekaj kraškega ruralnega območja, vendar večino predstavljajo obmorski kraji, ki se praktično nimajo več kam širiti, saj jih z ene strani omejuje morje z druge pa kraški rob. Občina Dolina je nekakšno predmestje Trsta, ki zajema tudi dolino Glinščice, ki je krasno zavarovano in neposeljeno naravno območje, ki nudi možnost vsem prebivalcem Doline, Trsta in okoliških krajev za umik v mir in naravo.

Štiri občine so gosto poseljene, po gostoti prebivalcev na km<sup>2</sup> si sledijo: Trst, Milje, Dolina in Devin-Nabrežina, medtem ko sta občini Zgonik in Repentabor redko poseljeni in celo pod povprečjem dežele Furlanije-Julijske krajine (154,9 preb./km<sup>2</sup>) ter celotne Italije (196,6 preb./km<sup>2</sup>).



Grafikon 3: Delež prebivalcev po občinah na dan 31.12.2011 (ISTAT, 2013)

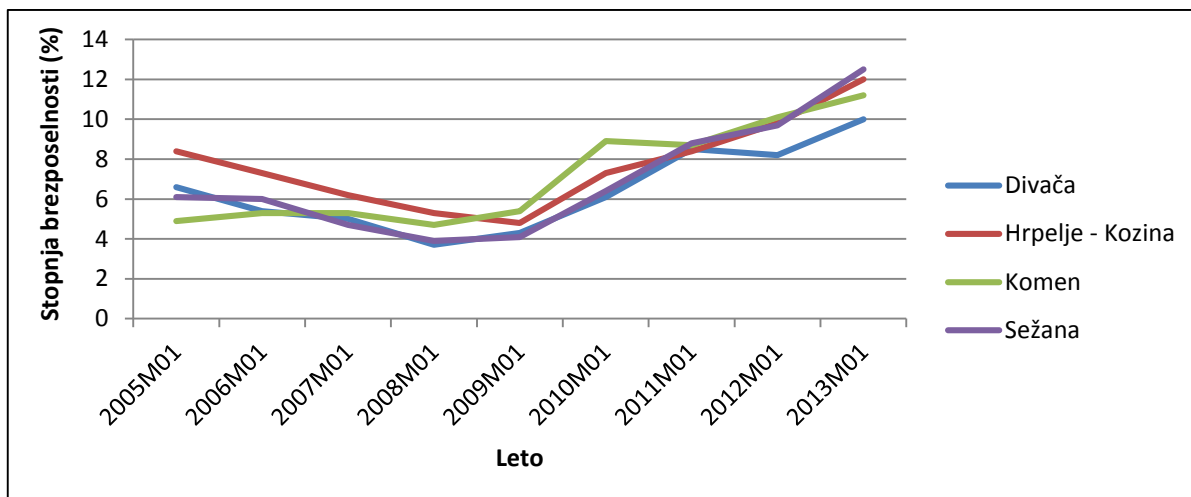
Gostota poselitve se je v zadnjem desetletju znižala iz 1.136,2 preb./km<sup>2</sup> na 1.093,2 preb./km<sup>2</sup>. V letu 2011 je bilo v tržaški pokrajini 115.473 družin, v katerih sta bila povprečno dva člana.

### 2.2.3 Analiza ekonomskega okolja obravnavanega slovenskega območja

Ker na obnašanje akterjev na trgu nepremičnin v veliki meri vplivajo trenutne razmere ekonomskega okolja, nas bo zanimalo, kakšno je stanje na obravnavanem območju glede plač, pokojnin, zaposlenosti, razpoložljivosti kreditov in posojil.

Po podatkih SURS-a je povprečna bruto plača januarja 2013 znašala najmanj 1.225,35 € v občini Komen in največ 1.387,06 € v občini Sežana. To pomeni 839,01 € in 924,63 € neto plače na mesec. Skupno je v vseh štirih občinah 11.480 delovno aktivnih prebivalcev.





Grafikon 4: Stopnja brezposelnosti na obravnavanem slovenskem območju meseca januarja v obdobju 2005-2013 (SURs, 2013)

Na grafikonu 4 vidimo, da je bila stopnja brezposelnosti januarja 2013 najnižja (10 %) v občini Divača in najvišja (12,5 %) v občini Sežana. V občinah je še 1.635 učencev, dijakov in študentov ter 6.837 upokojencev.

#### 2.2.4 Analiza ekonomskega okolja obravnavanega italijanskega območja

V Tržaški pokrajini je bil BDP na prebivalca leta 2010 32.675,4 €, kar je precej nad italijanskim povprečjem, ki znaša 25.607,3 €. Leta 2008 je bila letna povprečna bruto plača 21.763,8 €, kar predstavlja 1.813,7 € na mesec. Leta 2010 so imeli prebivalci povprečno za 13.193 € depozitov na bankah. V pokrajini živi 82.409 upokojencev, kar predstavlja 35 % vseh prebivalcev, ki povprečno prejema 1.487 € pokojnine (Spiezia, 2011).

Leta 2011 je bilo zaposlenih 91.122 ljudi, stopnja nezaposlenosti je bila 4,5 % oz. 4.320 brezposelnih oseb. Največ, kar 70.144 zaposlenih dela v storitvenih dejavnostih, sledi industrija z 20.786 zaposlenimi, s kmetijstvom se ukvarja 192 prebivalcev. Leta 2012 se je zmanjšalo število zaposlenih na 89.947 delavcev, od tega jih je bilo 70.714 zaposlenih v storitvenih dejavnostih, 18.750 v industriji, 483 pa se jih je ukvarjalo s kmetijstvom. Nezaposlenost se je povečala na 6,1 % oz. 5.862 brezposelnih (ISTAT, 2012).

## 2.3 Metoda dela

V diplomski nalogi smo analizirali razmere na trgu nepremičnin na obravnavanem območju. Po uvodni predstavitvi obravnavanega območja sledi analiza oglaševanih cen stanovanjskih hiš v štirih slovenskih in šestih italijanskih občinah. Ker se problem, ki ga obravnavamo, nanaša predvsem na nakupe eno in dvostanovanjskih hiš, smo iz analize izključili stanovanja v večstanovanjskih objektih. Drugih omejitev glede stanovanjskih hiš nismo upoštevali saj je teh, kljub velikemu območju, na trgu malo. Izločili smo le stanovanjske hiše, ki so pretirano izstopale po ceni, površini, stanju v katerem so, predvsem pa zaradi pomanjkanja osnovnih podatkov. Velik problem pri ceni stanovanjskih hiš je vpliv površine pripadajoče parcele, kmetijskih površin in mogočega pripadajočega gospodarskega poslopja.

V analizo smo zajeli oglaševane cene stanovanjskih hiš, saj je o prodajnih cenah občutno premalo podatkov, da bi lahko neposredno primerjali trenutne razmere med obravnavanimi območji. Smo pa uporabil podatke o prodajnih cenah nepremičnin za kronološki pregled dogajanja na nepremičninskem trgu v zadnjem desetletju in kontrolo dobljenih rezultatov analize oglaševanih cen stanovanjskih hiš.

Vsi podatki so bili zbrani v obdobju od decembra 2012 do maja 2013 in so podani v evrih (€). Upoštevali smo zadnjo oglaševano ceno v primeru, da se je ta skozi opazovano obdobje spreminjala.

Podatke oglaševanih stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem na obravnavanem območju smo v Republiki Sloveniji zbrali na spletni strani <http://www.nepremicnine.net>, v Republiki Italiji pa na spletni stran <http://immobiliare.it>.

Dejavniki, ki vplivajo na oglaševano ceno stanovanjskih hiš in jih bomo upoštevali v diplomski nalogi, so:

- površina stanovanjske hiše,
- površina parcele,
- površina gospodarskega poslopja (v nekaterih primerih),
- leto izgradnje in leto obnove,
- stanje stanovanjske hiše in
- oddaljenost od državne meje.

Dejavniki, ki vplivajo na odločitev italijanskih kupcev nepremičnin na Krasu in smo jih upoštevali, so:

- cene nepremičnin,
- ekonomsko stanje in
- zgodovinske povezave.

Zbrali smo 299 oglasov (218 Slovenija, 81 Italija), po izločitvi neprimernih, smo v analizo vključili 125 oglaševanih stanovanjskih hiš za slovensko obravnavano območje in 76 za italijansko obravnavano območje, za katere so bili na razpolago vsi ključni podatki. V primerih ko je stanovanjsko hišo prodajalo več različnih nepremičninskih družb oz. lastnik in nepremičninske družbe, smo upoštevali oglas z najnižjo oglaševano ceno.

Zbrane podatke smo obdelali v programu Microsoft Office Excel 2010 in izračunali osnovne statistike posameznih dejavnikov.

Izračun osnovnih statistik je zajemal:

- aritmetično sredino oz. povprečje, ki je najpogosteje uporabljena srednja vrednost;
- mediano, to je vrednost, ki leži sredi posamičnih vrednosti populacije, tako da ima polovica enot nižje, polovica enot pa višje vrednosti kakor mediana;
- najmanjša vrednost;
- največja vrednost;
- standardni odklon je kazalec za merjenje statistične razpršenosti enot v populaciji, ki nam pove koliko se v povprečju odklanjajo posamezne vrednosti od aritmetične sredine;
- varianca je ena izmed najpogosteje uporabljenih mer variabilnosti oz. razpršenosti enot in je definirana kot povprečje kvadratov odklonov posameznih vrednosti od aritmetične sredine;
- koeficient variacije je statistični kazalec, ki prikazuje razpršitev statističnih enot okoli aritmetične sredine njihove statistične populacije. Definiran je kot razmerje med standardnim odklonom in aritmetično sredino.

S pomočjo grafikonov in preglednic smo poizkušali kar najboljše predstaviti rezultate analize in jih s komentarji povezati v smiselno in razumljivo celoto.

V diplomski nalogi so predstavljeni glavni razlogi za strah pred pozidavo in razprodajo slovenskega Kraša ter možne rešitve zaščite tega območja, ki so najbolj aktualne. Podali smo tudi lastno videnje tega vprašanja, ki je posledica vseh pregledanih dokumentov in rezultatov lastne analize oglaševanih stanovanjskih hiš.

Uporabili smo termine, kot se pojavljajo v oglasih oziroma bazah podatkov. Predpostavljamo, da nezazidana stavbna zemljišča sovpadajo z zazidljivimi zemljišči in vsaj deloma z zemljišči za gradnjo stavb.

### **3 REZULTATI ŽE IZDELANIH ANALIZ TRGA NEPREMIČNIN NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU**

#### **3.1 Slovenija**

V Republiki Sloveniji lahko nepremičnine pod istimi pogoji kot državljani Republike Slovenije kupujejo državljani držav članic Evropske unije in nekaterih drugih držav (Avstralije, Islandije, Japonske, Južne Koreje, Kanade, Lihtenštajna, Mehike, Norveške, Nove Zelandije, Švice, Turčije, ZDA, ter drugih držav za osebe s statusom Slovencev brez slovenskega državljanstva).

Državljanji držav kandidatki za vstop v Evropsko unijo, lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah, če obstaja vzajemnost. Pogoj materialne vzajemnosti ugotavlja Ministrstvo za pravosodje z odločbo. Po 1. odstavku 7. čl. Zakona o ugotavljanju vzajemnosti (v nadaljevanju: ZUVza) je vzajemnost podana, če državljan Republike Slovenije ali pravna oseba, ki ima sedež v Republiki Sloveniji, v državi tujca lahko pridobiva lastninsko pravico na nepremičninah pod enakimi ali podobnimi pogoji, pod katerimi lahko pridobivajo lastninsko pravico na nepremičninah v Republiki Sloveniji tujci, in izpolnjevanje katerih za državljana Republike Slovenije ali pravno osebo s sedežem v Republiki Sloveniji ni bistveno težje, kot je v pravnem redu Republike Slovenije predpisano izpolnjevanje pogojev za tujce.

Državljanji vseh drugih držav lahko pridobijo lastninsko pravico na nepremičninah na ozemlju Republike Slovenije zgolj na podlagi dedovanja pod pogojem vzajemnosti, kar določa 6. člen Zakona o dedovanju (Ur. l. SRS, št. 15/76).

Medresorska delovna skupina (v nadaljevanju: MDS) je spremljala stanje na področju prometa z nepremičninami na območju Krasa in drugih relevantnih obmejnih območjih in preučila možnosti za uveljavitev 37. člena Akta o pogojih pristopa Češke Republike, Republike Estonije, Republike Ciper, Republike Latvije, Republike Litve, Republike Madžarske, Republike Malte, Republike Poljske, Republike Slovenije in Slovaške Republike in prilagoditvah pogodb, na katerih temelji Evropska unija. Hoteli so ugotoviti ali so se v določenem gospodarskem sektorju (nepremičninski sektor) pojavile resne težave, ki bi utegnile trajati dalj časa ali resno poslabšale gospodarske razmere na določenem območju.

V nadaljevanju je povzeto končno poročilo iz leta 2011 (v nadaljevanju: poročilo MDS), ki ga je pripravila MDS.

V preglednici 5 je prikazan delež prijavljenih tujcev po upravnih enotah (v nadaljevanju: UE). V poročilu so sicer obravnavali širše območje in ne samo območja Krasa, da so lahko potem primerjali območja med seboj in z Republiko Slovenijo kot celoto. Tako vidimo, da je delež tujcev med začasnimi prebivalci v UE Sežana relativno visok. Od teh jih je 25 % iz držav EU, kar 80 % med temi je Italijanov. To pomeni 260 prebivalcev z začasnim prebivališčem, kar predstavlja 1 % vseh prebivalcev v UE Sežana. Tujcev s stalnim prebivališčem je v UE Sežana manj (3,5 %), večina pa jih prihaja iz Bosne in Hercegovine, Makedonije, Kosova, Srbije in Hrvaške, državljani držav članic EU predstavljajo približno 4 % le teh.

Preglednica 5: Stanje prijavljenih po podatkih Centralnega registra prebivalstva v UE na dan 14.3.2011 (Poročilo MDS, 2011: str. 21)

Upravna enota	Stalno prebivališče		Začasno prebivališče	
	Državljeni	Tujci	Državljeni	Tujci
Ajdovščina	23.833	472	986	749
Izola	14.752	892	587	843
Koper	48.776	2.116	1.994	2.453
Nova Gorica	57.148	1.391	2.032	1.748
Piran	16.687	701	1.021	715
<b>Sežana</b>	<b>22.971</b>	<b>808</b>	<b>961</b>	<b>1.298</b>
Tolmin	19.010	330	703	411
<b>SKUPAJ</b>	<b>203.177</b>	<b>6.710</b>	<b>8.284</b>	<b>8.217</b>

Zgoraj navedeni podatki ne kažejo na to, da bi bilo število italijanskih državljanov v UE Sežana problematično. Gre za podatke za celotno UE Sežana, po našem mnenju pa je problematično predvsem obmejno območje. Če bi bili ti podatki znani za naselja ali krajevne skupnosti, bi lahko boljše opisali dejansko stanje.

Zanimiv je podatek o cenah kmetijskih zemljišč v UE Sežana. Podatki so zbrani na podlagi veljavnih ponudb objavljenih na portalih UE. V letu 2007 je znašala povprečna cena kmetijskega zemljišča na območju UE Sežana 4,16 €/m<sup>2</sup> in gozda 2,14 €/m<sup>2</sup>, v 1500 m pasu ob meji pa je povprečna cena kmetijskega zemljišča znašala 6,70 €/m<sup>2</sup> in povprečna cena gozda 4,13 €/m<sup>2</sup> (poročilo MDS, 2011).

Razlika med tema povprečnima cenama je pri kmetijskih zemljiščih 61 % ter pri gozdu 93 %. To kaže na to, da ima meja lahko določen vpliv na ceno, saj je kvaliteta zemljišč primerljiva s preostalim delom UE Sežana. Žal točnega podatka o državljanstvu kupcev ni. V obdobju 2005-2007 je bilo v 6. katastrskih občinah UE Sežana tujim državljanom prodanih več kot 1 % površine dejanske rabe kmetijskih zemljišč oziroma gozdov. Kar kaže na to, da so za nakup s strani tujih državljanov zanimiva tudi kmetijska zemljišča in gozdovi (poročilo MDS, 2011).

Glede dokončanih stanovanj na obravnavanem slovenskem območju izstopajo občine Divača, Hrpelje-Kozina in Sežana. V Divači je prišlo v letu 2007 do skoka od približno 15 stanovanj v prejšnjih letih na 65 dokončanih stanovanj. V letu 2008 je bilo dokončanih že precej manj stanovanj (28). Podobno je bilo v občini Hrpelje-Kozina, kjer je od 15 stanovanj v letu 2007, število dokončanih stanovanj naraslo na 48, v letu 2008 pa kar na 204 stanovanja. Tako se je število dokončanih stanovanj glede na leta pred 2007 povečalo za skoraj 14 krat. Veliko teh stanovanj še danes ni prodanih. V letu 2009 je bilo zgrajenih le še 27 stanovanj. V občini Sežana je bilo leta 2006 zgrajenih 58 stanovanj, leta 2007 pa 119 stanovanj, nato pa je število začelo padati in leta 2009 je bilo zgrajenih le 48 stanovanj (poročilo MDS, 2011).

V poročilu MDS so zbrani tudi podatki o prometu s stanovanji, stanovanjskimi hišami, zazidljivimi zemljišči in o številu italijanskih kupcev. Tako je v preglednici 6 prikazano število prodaj stanovanj na območju UE Koper, UE Nova Gorica, UE Sežana in celotne Slovenije v obdobju 2004-2010.

Preglednica 6: Število prodaj stanovanj v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 49)

Območje	Državljanstvo	Leto							Skupaj
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Slovenija	Italijansko	16	12	20	23	20	15	16	122
	Vsi	9.717	9.864	10.714	8.198	6.463	5.467	7.222	57.645
UE Ajdovščina	Italijansko	0	1	0	0	0	0	0	1
	Vsi	38	58	44	56	45	39	52	332
UE Nova Gorica	Italijansko			2	1	1	2	1	7
	Vsi	165	144	176	172	132	114	165	1.068
UE Sežana	<b>Italijansko</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>13</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>32</b>
	<b>Vsi</b>	<b>68</b>	<b>59</b>	<b>69</b>	<b>59</b>	<b>133</b>	<b>38</b>	<b>56</b>	<b>482</b>

Največ stanovanj je bilo prodanih italijanskim državljanom v UE Sežana, ki zajema celotno slovensko obravnavano območje v tej diplomski nalogi. Tako po številu, kot tudi deležu teh prodaj glede na vse prodaje. Največ, 133 stanovanj je bilo prodanih leta 2008, od tega 13 stanovanj italijanskim državljanom, kar predstavlja približno 10 %. Nato se je v naslednjih letih prodaja zelo zmanjšala zaradi splošne ekonomske krize, ki je zajela tudi Republiko Italijo. Se je pa delež prodaj italijanskim državljanom celo povečal (cca. 13 %), čeprav se 5 ali 7 prodaj zdi zanemarljivo malo. Skupno je bilo v teh letih prodanih 482 stanovanj, od tega 32 stanovanj (6,6 %) italijanskim državljanom. Delež se je močno povečal leta 2008 in kljub ekonomski krizi ostal na enakem nivoju. Samo predstavljamo si lahko, kako bi se odvijalo, če ne bi prišlo do nje.

Za obdobje 2011-2013 smo potrebne podatke dobili iz poročil o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih UE v letu 2012 in 2013. Omenjena poročila od leta 2011 naprej pripravljata

Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije (v nadaljevanju: MOP) na podlagi podatkov evidence trga nepremičnin (v nadaljevanju: ETN). Tako so v preglednici 7 prikazani podatki o številu evidentiranih prodaj s stanovanji v večstanovanjskih stavbah.

Preglednica 7: Število prodaj stanovanj v izbranih UE v obdobju 2011-2013 (MOP, 2014)

Območje	Državljanstvo	Leto		
		2011	2012	2013
UE Sežana	Tujci	5	1	1
	Vsi	74	44	43
UE Nova Gorica	Tujci	1	0	2
	Vsi	138	125	125

V preglednici 7 vidimo, da se je število prodaj stanovanj tujim državljanom skoraj ustavilo, saj je bila v UE Sežana v letih 2012 in 2013 realizirana po ena taka prodaja.

Bolj zanimivi so podatki o prodaji stanovanjskih hiš v obdobju 2004-2013, ki so prikazani v preglednicah 8 in 9.

Preglednica 8: Število prodaj stanovanjskih hiš v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 50)

Območje	Državljanstvo	Leto							Skupaj
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Slovenija	Italijansko	34	39	51	64	23	17	26	254
	Vsi	4.368	4.629	5.054	4.421	3.256	2.416	3.726	27.870
UE Ajdovščina	Italijansko	2	5	0	0	1	0	0	8
	Vsi	64	71	51	73	41	16	52	368
UE Nova Gorica	Italijansko	2	0	1	6	3	1	3	16
	Vsi	92	54	68	158	93	59	94	618
UE Sežana	Italijansko	7	6	12	39	14	9	13	100
	Vsi	57	49	44	105	62	40	61	418

V preglednici 8 izstopa UE Sežana, kjer je delež prodaj italijanskim državljanom veliko večji kot v ostalih UE. Največ stanovanjskih hiš je bilo v UE Sežana prodanih leta 2007, ko je bilo evidentiranih 105 prodaj, od tega je bilo italijanskim državljanom prodanih 39 stanovanjskih hiš, kar predstavlja 37 % vseh prodaj. V naslednjih letih, je tako kot v celotni državi, prišlo do velikega padca števila prodaj, približno na število prodaj pred letom 2007. Skupno je bilo v obdobju 2004-2010 v UE Sežana prodanih 418 stanovanjskih hiš, od tega 100 italijanskim državljanom, kar predstavlja 24 % vseh prodaj. Ta delež je visok, če že ne zaskrbljujoč. Vprašanje je, kaj bi se zgodilo, če bi se nadaljeval trend iz leta 2008. Ker je edini logičen razlog za tak upad po letu 2008 poslabšanje ekonomskih razmer, je situacija še toliko bolj resna, saj se bo najverjetneje po koncu krize spet pojavilo podobno

ali celo še večje povpraševanje s strani italijanskih državljanov kot leta 2008. Tako lahko razumemo in se strinjamo s tistimi, ki pravijo, da ekonomska kriza opravlja nalogo zaščitne klavzule, ki je bila spoznana kot nepotrebna oz. neprimerna. Ta čas bi bilo potrebno izkoristiti za ustrezno ureditev, da ne bi v prihodnosti prišlo do resnih težav na tem območju.

Preglednica 9: Število prodaj stanovanjskih hiš v izbranih UE v obdobju 2011-2013 (MOP, 2014)

Območje	Državljanstvo	Leto		
		2011	2012	2013
UE Sežana	Tujci	20	13	17
	Vsi	57	68	55
UE Nova Gorica	Tujci	4	7	3
	Vsi	108	107	97

V preglednici 9 vidimo, da so tuji državljani še vedno zelo prisotni na trgu s stanovanjskimi hišami v UE Sežana. V letu 2013 so tuji državljani predstavljali 31 % vseh kupcev stanovanjskih hiš na tem območju. V letu 2012 so tuji državljani kupili 19 % vseh stanovanjskih hiš, v letu 2011 pa kar 35 %.

Če pogledamo še stanje na področju zazidljivih zemljišč, ki je prikazano v preglednici 10 in 11, lahko vidimo podoben trend kot zgoraj. Tudi tu je največ prodaj italijanskim državljanom prav v UE Sežana.

Preglednica 10: Število prodaj zazidljivih zemljišč v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 50)

Območje	Državljanstvo	Leto							Skupaj
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Slovenija	Italijansko	38	20	23	33	19	15	11	159
	Vsi	8.057	5.953	3.857	3.838	4.075	2.340	2.273	30.393
UE Ajdovščina	Italijansko	1	0	0	0	2	0	0	3
	Vsi	134	94	42	68	78	20	38	474
UE Nova Gorica	Italijansko	2	0	0	0	0	0	3	5
	Vsi	192	148	78	114	112	43	43	730
UE Sežana	Italijansko	20	13	20	27	13	15	5	113
	Vsi	395	207	111	99	129	92	56	1.089

Skupno je bilo največ prodaj zazidljivih zemljišč v obravnavanem območju evidentiranih v letu 2004, in sicer 395, od tega jih je bilo 20 prodanih italijanskim državljanom, kar predstavlja 5 % vseh prodaj. V naslednjih letih se je število prodaj močno zmanjšalo in dno doseglo leta 2010, ko je bilo prodanih le 56 zazidljivih zemljišč, od tega 5 (9 %) zemljišč italijanskim državljanom.

Glede prodaj italijanskim državljanom, je bilo največ zazidljivih zemljišč prodanih leta 2007, in sicer 27 od 99, kar je predstavljal 27 % vseh prodaj. Tudi ta podatek, podobno kot pri stanovanjskih hišah,



kaže na to, da bi lahko prišlo, če ne bi sledil precejšen padec prodaj, ki so v glavnem posledica ekonomske krize, do določenih problemov na območju UE Sežana. Skupno je bilo v obdobju 2004-2010 italijanskim državljanom prodanih 113 zazidljivih zemljišč, kar predstavlja približno 10 % vseh prodaj, ki jih je bilo 1.089.

Preglednica 11: Število prodaj zemljišč za gradnjo stavb v izbranih UE v obdobju 2011-2013 (MOP, 2014)

Območje	Državljanstvo	Leto		
		2011	2012	2013
UE Sežana	Tujci	10	7	5
	Vsi	79	64	55
UE Nova Gorica	Tujci	5	2	0
	Vsi	56	64	51

V preglednici 11 lahko vidimo, da so tuji državljani v obdobju 2011-2013, predstavljali približno 10 % vseh kupcev zemljišč za gradnjo stavb v UE Sežana. Tako pri prodajah zemljišč za gradnjo stavb, kot pri prodajah stanovanjskih hiš je bil največji delež prodaj, kjer so bili kupci tujci v obdobju 2012-2013 evidentiran v UE Sežana.

V poročilu MDS so zbrani podatki tudi o cenah nepremičnin. Podatki so pridobljeni iz ETN, in sicer za različne UE. Zato so ti podatki bolj natančni od tistih, v poročilih Geodetske uprave Republike Slovenije (v nadaljevanju: GURS), ki so podani za cenovno območje Goriško in Kras.

Preglednica 12: Podatki o ceni in površini stanovanj v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 51)

Območje	Vrednosti povprečja	Leto						
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Slovenija	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	1.061	1.137	1.333	1.714	1.915	1.752	1.792
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	55	56	57	54	54	52	52
UE Ajdovščina	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	806	948	1.033	1.460	1.729	1.617	1.596
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	58	56	187	71	46	51	49
UE Nova Gorica	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	961	1.101	1.297	1.678	2.138	1.912	1.973
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	59	65	63	57	56	56	54
UE Sežana	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	<b>724</b>	<b>929</b>	<b>1.020</b>	<b>1.333</b>	<b>1.875</b>	<b>1.662</b>	<b>1.566</b>
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	<b>60</b>	<b>61</b>	<b>58</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>56</b>	<b>55</b>

V preglednici 12 so podani podatki o povprečnih vrednostih prodajnih cen stanovanj ter uporabne površine v obdobju 2004-2010. Cene stanovanj so bile v UE Sežana najvišje leta 2008, ko je bila povprečna cena stanovanj na m<sup>2</sup> 1.875 €. Glede na leto 2004 se je tako povprečna cena stanovanj na m<sup>2</sup> zvišala za kar 260 %. V UE Ajdovščina se je v istem časovnem obdobju povprečna cena stanovanj

na m<sup>2</sup> povečala za 215 %, v UE Nova Gorica za 222 % in na ravni Slovenije za 180 %. V UE Sežana je bila leta 2004 povprečna cena stanovanj na m<sup>2</sup> 32 % nižja od povprečja v Sloveniji, leta 2008 pa je bila povprečna cena stanovanj na m<sup>2</sup> skoraj enaka. Cene so po letu 2008 v UE Sežana in UE Ajdovščina nekoliko padle in so bile pod slovenskim povprečjem. V UE Nova Gorica so kljub temu, da so cene stanovanj na m<sup>2</sup> prav tako padle, ostale nad državnim povprečjem. Podatki kažejo, da se je največje povišanje cen stanovanj na m<sup>2</sup> zgodilo v UE Sežana. Ker je gibanje cene stanovanj na m<sup>2</sup> podobno kot v UE Ajdovščina, kjer skorajda ni bilo italijanskih kupcev, to povišanje težko pripisujemo njim.

Preglednica 13: Podatki o ceni in površini stanovanj v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2013 (MOP, 2014)

Območje	Vrednosti povprečja	Leto		
		2011	2012	2013
Slovenija	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	1.765	1.662	1.549
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	52	52	52
UE Nova Gorica	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	1.755	1.585	1.466
	Uporabna površina (m <sup>2</sup> )	56	54	55
UE Sežana	<b>Cena na m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.575</b>	<b>1.452</b>	<b>1.290</b>
	<b>Uporabna površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>53</b>

V preglednici 13 vidimo, da je povprečna cena stanovanj na m<sup>2</sup>, v letu 2011 ostala ista kot leta 2010. V letih 2012 in 2013 je začela povprečna cena stanovanj na m<sup>2</sup> padati. V letu 2013 je bila povprečna cena stanovanj na m<sup>2</sup>, malo nižja od tiste v letu 2007.

Iz preglednice 14 lahko vidimo, kako so se gibale povprečne cene stanovanjskih hiš, povprečne neto površine ter povprečne velikosti pripadajočih zemljišč. Primerjava stanovanjskih hiš z različnimi površinami in lokacijo je težko izvedljiva. Kljub temu smo poizkusili prikazati nekaj smiselnih primerjav. Če primerjamo območje Slovenije z UE Sežana, lahko opazimo, da je bila leta 2004 povprečna cena v UE Sežana dobrih 26 % nižja od tiste v Republiki Sloveniji. Tega leta je bila v UE Sežana, glede na podatke za Republiko Slovenijo, večja tako povprečna neto površina, kot površina pripadajočega zemljišča. Leta 2008 so površine skoraj enake, cena pa je v UE Sežana 8 % nižja. Leta 2009 je bila povprečna cena v UE Sežana najvišja v obravnavanem obdobju. Takrat je bila neto površina 20 % večja kot v Republiki Sloveniji, cena pa je bila 35 % višja. Leta 2010 so bili vsi podatki za UE Sežana skoraj enaki tistim ki so bili zabeleženi za celotno Republiko Slovenijo. Vse skupaj kaže na to, da so cene zrasle in se ustalile na državnem povprečju.

Preglednica 14: Podatki o ceni in površini stanovanjskih hiš v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 52)

Območje	Vrednosti povprečja	Leto						
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Slovenija	Pogodbena cena (€)	101.972	98.056	107.144	140.552	147.295	127.588	125.198
	Neto površina (m <sup>2</sup> )	165	166	162	146	145	141	142
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	355	883	929	932	1.064	1.296	900
UE Ajdovščina	Pogodbena cena (€)	40.039	45.424	46.287	84.769	105.390	97.244	95.112
	Neto površina (m <sup>2</sup> )	154	147	176	152	128	179	144
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	238	405	1.147	661	401	265	451
UE Nova Gorica	Pogodbena cena (€)	91.747	106.980	118.286	117.500	130.310	160.720	124.155
	Neto površina (m <sup>2</sup> )	179	186	212	161	145	166	138
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	456	538	1.104	643	469	647	468
UE Sežana	<b>Pogodbena cena (€)</b>	<b>74.886</b>	<b>90.084</b>	<b>132.474</b>	<b>89.547</b>	<b>135.037</b>	<b>172.758</b>	<b>126.709</b>
	<b>Neto površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>180</b>	<b>213</b>	<b>217</b>	<b>133</b>	<b>151</b>	<b>169</b>	<b>140</b>
	<b>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	<b>597</b>	<b>864</b>	<b>892</b>	<b>542</b>	<b>1.031</b>	<b>1.280</b>	<b>662</b>

Preglednica 15: Podatki o ceni in površini stanovanjskih hiš v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2011-2013 (MOP, 2014)

Območje	Vrednosti povprečja	Leto		
		2011	2012	2013
Slovenija	Pogodbena cena (€)	121.687	117.818	113.148
	Neto površina (m <sup>2</sup> )	144	145	147
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.832	2.111	1.868
UE Nova Gorica	Pogodbena cena (€)	115.347	104.359	97.448
	Neto površina (m <sup>2</sup> )	143	119	146
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	677	769	553
UE Sežana	<b>Pogodbena cena (€)</b>	<b>112.689</b>	<b>106.527</b>	<b>124.152</b>
	<b>Neto površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>149</b>	<b>169</b>	<b>151</b>
	<b>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.887</b>	<b>3.291</b>	<b>1.006</b>

V preglednici 15 vidimo, da so se cene stanovanjskih hiš na območju UE Sežana po letu 2010 občutno znižale in padle pod slovensko povprečje. V letu 2013 se je povprečna cena stanovanjskih hiš v primerjavi z letom 2012 v UE Sežana zvišala za 17 % in je bila za 10 % višja od slovenskega povprečja. V UE Sežana je rast cen stanovanjskih hiš v obdobju 2004-2013 veliko večja kot v UE Nova Gorica. Glede na to, da je bilo v UE Sežana največ kupcev iz tujine (v večini gre za italijanske državljane) lahko rečemo, da je tudi to v določeni meri vplivalo na rast cen stanovanjskih hiš.

Preglednica 16: Podatki o ceni in površini zazidljivih zemljišč v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2010 (Poročilo MDS, 2011: str. 53)

Območje	Vrednosti povprečja	Leto						
		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Slovenija	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	38	52	52	73	69	55	57
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.174	1.125	1.249	1.467	1.174	1.114	1.079
UE Ajdovščina	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	16	21	22	31	28	34	25
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	990	1.204	1.136	1.767	682	761	1.178
UE Nova Gorica	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	29	26	37	43	47	47	40
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.127	947	1.401	1.253	901	862	1.140
<b>UE Sežana</b>	<b>Cena na m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>17</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>46</b>	<b>70</b>	<b>50</b>	<b>63</b>
	<b>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.350</b>	<b>2.174</b>	<b>1.674</b>	<b>2.299</b>	<b>1.494</b>	<b>1.096</b>	<b>845</b>

Pri podatkih o zazidljivih zemljiščih, ki so prikazani v preglednici 16, je stanje podobno kot pri stanovanjskih hišah. Leta 2004 je bila v UE Sežana povprečna cena za m<sup>2</sup> 17 €, kar je 55 % manj kot povprečje za celotno Slovenijo. Nato se je cena v UE Sežana vztrajno višala in leta 2008 dosegla državno povprečje. Tega leta se je povprečna cena na m<sup>2</sup> glede na leto 2004 povečala za 400 %. Pri zazidljivih zemljiščih ni podobnosti v gibanju cen v UE Sežana z ostalimi UE. Občutno večja rast povprečnih cen zazidljivih zemljišč v obdobju 2004-2010 je bila v UE Sežana kot v UE Nova Gorica in UE Ajdovščina. To lahko kaže na to, da je to območje najbolj zaželeno med povpraševalci in je le teh, na tem območju tudi največ ter so posledično tudi pripravljene plačati višjo ceno. Delno je takšna rast cen tudi posledica italijanskih kupcev. Zagotovo pa je prihajalo na tem območju do velikih špekulacij o predvidenem razcvetu novogradenj in povpraševanju po le teh.

Preglednica 17: Podatki o ceni in površini zemljišč za gradnjo stavb v izbranih UE in Republiki Sloveniji v obdobju 2004-2013 (MOP, 2014)

Območje	Vrednosti povprečja	Leto		
		2011	2012	2013
Slovenija	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	58	51	46
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	973	1.044	1.029
UE Nova Gorica	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	39	41	42
	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.165	1.108	1.010
UE Sežana	<b>Cena na m<sup>2</sup> (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>44</b>	<b>44</b>	<b>47</b>
	<b>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	<b>914</b>	<b>752</b>	<b>714</b>

Iz preglednice 17 vidimo, da se je v letu 2011 povprečna cena na m<sup>2</sup> zemljišč za gradnjo stavb v UE Sežana znižala za 30 % v primerjavi z letom 2010. V letu 2012 je povprečna cena na m<sup>2</sup> zemljišč za gradnjo stavb v UE Sežana ostala enaka kot leta 2011, nato je v letu 2013 narasla na 47 €/m<sup>2</sup>. Kljub padcu je povprečna cena na m<sup>2</sup> zemljišč za gradnjo stavb v UE Sežana še vedno višja kot v UE Nova Gorica.

MDS je v poročilu upoštevala še nekatere druge dejavnike, ki za obravnavani problem niso pomembni. Vlada se je na podlagi tega poročila odločila, da lahko Republika Slovenija sama sprejme nediskriminatorne zaščitne ukrepe, za katere ne potrebuje soglasja Evropske komisije. Posledično ni prišlo do uveljavitve 37. člena Akta o pogojih pristopa Republike Slovenije k Evropski uniji.

### 3.1.1 Pregled obstoječih analiz Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS)

V pregled smo zajeli letna poročila o slovenskem trgu nepremičnin, ki jih objavlja GURS in temeljijo na podatkih, ki se zberejo v ETN.

GURS v okviru izvajanja Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006) med drugim spremlja in analizira dogajanja na trgu nepremičnin po posameznih vrstah nepremičnin ter pripravlja letna poročila o slovenskem trgu nepremičnin. Podatki, ki so uporabljeni v teh poročilih, temeljijo na podatkih davčne uprave o prodajah nepremičnin, ki so bile obdavčene z davkom na promet nepremičnin v letih od 2003 do 2006, ter na podatkih ETN od leta 2007 naprej (GURS, 2007).

V začetku leta 2007 je bila v Sloveniji vzpostavljena ETN. Gre za večnamensko, javno zbirko podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. Evidenco vzdržuje in vodi GURS, njen cilj je sistematično evidentiranje realiziranih cen in najemnin nepremičnin na slovenskem trgu. Ker dostopnost podatkov o realiziranih prodajnih cenah in

najemninah nepremičnin pomembno vpliva na obveščenost vseh aktivnih in potencialnih udeležencev na trgu (prodajalci, kupci, investitorji, posredniki), ETN gotovo predstavlja velik korak v zagotavljanju transparentnosti nepremičninskega trga. Hkrati predstavljajo podatki o realiziranih pravnih poslih z nepremičninami, ki jih zakonsko predpisani posredovalci (davčna uprava, notarji, nepremičninski posredniki in UE ali občine) posredujejo v ETN, tudi prvi in edini sistemski vir podatkov za analiziranje in dolgoročno spremljanje trga nepremičnin (GURS, 2007).

1. julija 2013 je začela veljati nova ureditev poročanja v ETN, katere namen je bil zagotoviti zajem podatkov o sklenjenih kupoprodajnih poslih, pri katerih je zaračunan DDV (prodaja novo-gradenj in promet z nepremičninami med zavezanci za DDV) in podatkov o najemnih poslih z nepremičninami (GURS, 2014).

Pregledali smo vsa poročila od leta 2005 do leta 2013 in analizirali dogajanje na trgu nepremičnin v tem obdobju.

Letno poročilo GURS-a za leti 2005 in 2006:

Iz poročila GURS-a, ki obravnava leti 2005 in 2006 ter upošteva izključno podatke davčne uprave vidimo, da je bilo na analitičnem območju Kras leta 2005 evidentiranih 41 prodaj stanovanjskih hiš, povprečna cena je bila 118.900 € oz. 725 €/m<sup>2</sup> (Slovenija 104.576 € oz. 817 €/m<sup>2</sup>). V letu 2006 je bilo evidentiranih samo 29 prodaj stanovanjskih hiš, povprečna cena je bila 147.628 € oz. 884 €/m<sup>2</sup> (Slovenija 113.708 € oz. 917 €/m<sup>2</sup>). Povprečna cena stanovanjske hiše na m<sup>2</sup> se je podražila za 22 % in se približala slovenskemu povprečju. Ker pa je število transakcij majhno, GURS v takih primerih opozarja, da je statistična zanesljivost kazalcev za območja, kjer število prodaj ni vsaj 50 na leto, vprašljiva in kazalci nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

Povprečna cena zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš na cenovnem območju Kras se je iz 18 €/m<sup>2</sup> leta 2005, podražila na 48 €/m<sup>2</sup> leta 2006, za kar gre vzrok po mnenju GURS-a iskati v tem, da postaja to območje vedno bolj zanimivo tudi za gradnjo počitniških hiš. Cena 18 €/m<sup>2</sup> konec leta 2005 je bila zelo ugodna in je leta 2006, kljub veliki podražitvi še vedno ostala pod slovenskim povprečjem za to leto, ki je bilo 50 €/m<sup>2</sup>.

Letno poročilo GURS-a za leto 2007:

Kot je že bilo omenjeno, se je z letom 2007 vzpostavil sistem ETN, ki od takrat predstavlja podatke, ki so uporabljeni v vseh naslednjih poročilih GURS-a. V začetku leta 2007 smo prevzeli evro (€) kot nacionalno valuto in konec istega leta vstopili v schengensko območje. Če je prvi dogodek ugodno

vplival na splošno gospodarsko klimo, drugi naj ne bi bistveno povečal povpraševanja naših sosedov Italijanov, Avstrijcev in Madžarov po naših nepremičninah. Poročilo GURS-a za leto 2007 navaja tri izjeme. Občine Divača, Hrpelje-Kozina in Sežana so s padcem meje z Republiko Italijo znova postale zaledje Trsta. Na tem območju je bilo v zadnjih letih že zaznati povečanje števila nakupov, predvsem starejših hiš, s strani italijanskih državljanov. To opažanje GURS-a seveda kaže na to, da strah in nezadovoljstvo določenega deleža občanov ni neupravičeno, kot bi radi nekateri prikazali. Zanimiva je tudi ugotovitev, da so v danih okoliščinah stanovanja v Kopru in okolici za lokalno prebivalstvo, ki svoj stanovanjski problem rešuje prvič, praktično nedostopna. Zato se mnogi odločajo za nakup v Sežani ali Kozini, ki sta cenovno ugodnejši, zaradi boljših cestnih povezav pa sedaj tudi relativno blizu. Zgoraj navedena podatka sta glavna razloga zakaj se je na tem območju v teh letih tako povečalo število novo zgrajenih stanovanjskih nepremičnin, predvsem vrstnih hiš in manjših stanovanjskih blokov. V poročilu je obravnavano območje upoštevano kot cenovno območje Goriške in Krasa, ki zajema celotno Vipavsko dolino, Kras in okolico Nove Gorice.

Na tem cenovnem območju so bile leta 2007 skupno 103 evidentirane prodaje stanovanjskih hiš, povprečna cena je bila 129.000 € (Slovenija 130.000 €) in 185 prodaj nezazidanih stavbnih zemljišč, po povprečni ceni 45 €/m<sup>2</sup> (Slovenija 74 €/m<sup>2</sup>). Neposredna primerjava z leti 2005-2006 je iz prej navedenih razlogov omejena in netočna.

Letno poročilo GURS-a za leto 2008:

Kljub temu, da je že v poročilu iz leta 2007 omenjen pok nepremičninskega balona v ZDA in možnost širjenja krize v Evropo, so takrat večjo verjetnost pripisali temu, da ne bo prišlo do poka, ampak se bodo cene samo umirile in stagnirale. To se je v Sloveniji tudi zgodilo, saj je bila za stanovanjske nepremičnine zabeležena rast ob koncu leta 2007 okrog pozitivne ničle. Se je pa v drugi polovici leta 2008 finančna kriza začela širiti v Evropo in v nekaterih državah (Baltске države, Velika Britanija, Irska, Španija) so cene nepremičnin padle tudi za 30 %. V Sloveniji je bil drastičen upad povpraševanja, predvsem zaradi finančne krize in vseh njenih posledic ter ugibanj o napihnjenih cenah nepremičnin. Dejanski promet s stanovanjskimi hišami, je po oceni GURS-a, upadel za 40 %. Na drugi strani se je ponudba novozgrajenih nepremičnin povečevala, saj je bil prav v obdobju 2007-2008 dosežen vrh gradbenega cikla, ki je bil posledica večletnega obdobja visokih rasti cen nepremičnin. Tako so se investitorji oziroma prodajalci prvič od vzpostavitve nepremičninskega trga pri nas znašli pred problemom presežne ponudbe.

Na območju Krasa je prišlo do upada prodaje stanovanjskih hiš, za kar gre vzroke iskati tudi v močno zmanjšanem povpraševanju tujcev, predvsem Italijanov, po starejših hišah na podeželju. V letu 2008 je bila na cenovnem območju Goriške in Krasa povprečna cena stanovanjskih hiš 156.638 €. To pomeni,

da je povprečna cena za 21 % višja kot leta 2007. Tokrat je podan tudi podatek o povprečnem letu izgradnje prodanih stanovanjskih hiš, ki je na tem območju 1956, in je 10 let pod slovenskim povprečjem. Povprečna cena nezazidanih stavbnih zemljišč je bila leta 2008 61 €/m<sup>2</sup> (Slovenija 72 €/m<sup>2</sup>), in za 35 % višja kot leta 2007.

Letno poročilo GURS-a za leto 2009:

V tem letu je dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu zaznamovalo mrtvilo v prvi in oživljanje v drugi polovici leta. Prisotna je bila velika presežna ponudba stanovanjskih novogradenj. Investitorji so se poskušali prilagoditi spremenjenim tržnim razmeram z zmanjšanjem naložb v novogradnje in niso hoteli povečati ponudbe, dokler se ne rešijo obstoječih zalog. Gradbena dejavnost se je zato v tem letu močno znižala (GURS, 2009).

Nepremičninski trg na Krasu je zaznamovala povečana ponudba novozgrajenih stanovanjskih enot v krajih kot so Kozina, Hrpelje ter Divača, za katere so investitorji v preteklosti ocenili, da bodo zaradi dobrih cestnih povezav in relativne bližine Kopra in Trsta, zanimivi za kupce. Kriza je njihova predvidevanja postavila na glavo in povpraševanja ni bilo, zato je ostala večina stanovanj in tudi spremljajočih poslovnih nepremičnin neprodanih. Zaradi (pre)visokih cen se je zmanjšalo tudi povpraševanje po starih kraških hišah in zazidljivih zemljiščih, zato bojazni o razprodaji Krasa, o kateri se je nekaj časa veliko govorilo, ni več bilo (GURS, 2009).

Seveda je finančna kriza prizadela tudi Republiko Italijo in zato je povsem logično, da je veliko potencialnih kupcev svoj nakup preložilo na boljše čase. Povprečna cena stanovanjskih hiš je bila 164.800 €, povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš je bilo 1937 in se je glede na leto 2008 znižalo za skoraj 20 let. Povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb je bila 57 €/m<sup>2</sup> (Slovenija 62 €/m<sup>2</sup>).

Letno poročilo GURS-a za leto 2010:

V letu 2010 je bilo v Republiki Sloveniji, v primerjavi z letom 2009, evidentiranih za 30 % več prodaj stanovanj in za 56 % več prodaj stanovanjskih hiš. Tako povečanje prometa stanovanjskih nepremičnin jasno kaže oživitev nepremičninskega trga. Cene stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem so v tem letu padle za skoraj 9 % glede na leto 2009 (GURS, 2010).

Iz števila prodaj v letu 2009 je razvidno, da je v letu 2010 okreval tudi nepremičninski trg na širšem območju Krasa. Razen pri poslovnih prostorih in gozdnih zemljiščih se je pri vseh drugih vrstah nepremičnin število evidentiranih prodaj povečalo. Cene stanovanjskih nepremičnin so kazale rahlo padanje, ki je na tem območju prisotno že od začetka krize v letu 2008. Stanovanjske novogradnje so v



glavnem ostale neprodane. Ne glede na to je bil Kras še vedno pod močnim pritiskom investitorjev, ki so želeli nove gradbene projekte. Tako so občine, pod vplivom interesov kapitala kljub pomanjkanju razvojnih strategij in nasprotovanju domačinov, pripravljale podrobne prostorske načrte celo za zidavo stanovanjskih blokov v značilnih kraških vaseh. Dodaten problem je prepričanje domačinov, da bodo te novogradnje namenjene oziroma dostopne predvsem Italijanom, ki imajo večjo kupno moč od njih (GURS, 2010).

Iz zgoraj navedenega sledi, da je obravnavan problem v tej diplomski nalogi zaznan tudi s strani GURS-a. Čeprav v poročilu za leto 2009 piše, da ni strahu pred razprodajo, lahko v poročilu za leto 2010 vseeno vidimo razloge za zaskrbljenost prebivalcev s tega območja. Verjetno malokdo verjame, da je za domačine takšna vrsta gradnje potrebna, sploh tako množična. Tudi z vidika krajinske arhitekture obstajajo pomisleki glede umestitve blokov v tipične kraške vasi. Poleg tega je v tem poročilu omenjena tudi civilna iniciativa in njena zahteva, ki od vlade Republike Slovenije med drugim zahteva, da pri Evropski komisiji uveljavi zaščitno klavzulo za omejitev prodaje nepremičnin tujcem v obmejnem območju. Po podatkih ETN, ki se vodi od leta 2007 dalje, je bil v UE Sežana, ki obsega kraške občine Sežana, Komen, Divača in Hrpelje-Kozina, v obdobju 2007-2010 delež italijanskih državljanov pri nakupih stanovanjskih hiš približno 21 %, zazidljivih zemljišč 12 % in stanovanj 9 % (GURS, 2010).

Povprečna cena stanovanjskih hiš na cenovnem območju Goriške in Krasa v letu 2010 je bila 121.700 €. Povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš se je v primerjavi z letom 2009 znižalo za 9 let in je bilo z letnico 1928 najnižje v Sloveniji. Ta podatek je zelo pomemben pri primerjavi cen s celotno Republiko Slovenijo, saj je tam povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš 1957, kar pomeni 30 let razlike. Povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb je bila 57 €/m<sup>2</sup> (Slovenija 63 €/m<sup>2</sup>).

Letno poročilo GURS-a za leto 2011:

V letu 2011 se v primerjavi z letom 2010 ni zgodilo nič drastičnega, tako da so razmere ostale skoraj nespremenjene. Cene nepremičnin se niso znižale, čeprav so bile previsoke in je to opazila tudi Evropska komisija. Ravno tako ni prišlo do bistvenega zmanjšanja dejavnosti trga nepremičnin. Nadaljevalo se je zmanjševanje obsega načrtovanih novogradenj. Predvsem to velja za stanovanjske stavbe, katerih površina v izdanih gradbenih dovoljenjih v letu 2011 se je v primerjavi z letom 2010 zmanjšala za skoraj 30 %. V primerjavi z rekordnim letom 2007 je bila načrtovana gradnja stanovanjskih stavb po površini manjša že za več kot 60 %, kar kaže predvsem na bistveno zmanjšanje števila velikih stanovanjskih projektov za trg (GURS, 2011).

Seveda to ni presenetljivo, saj je večina večjih gradbenih podjetij propadla ali pa so bila blizu tega, problem je predstavljalo pridobivanje bančnih kreditov za nepremičninske projekte. Tudi visoke cene zazidljivih zemljišč in visoki gradbeni stroški ter zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let so prispevali svoj delež k slabšanju investicijskega okolja.

V Divači so investitorji, ki so v preteklih letih zgradili preko 150 stanovanjskih enot (vrstne hiše, hiše dvojčki in večstanovanjske stavbe), precenili pomen avtocestne povezave mesta z obalo. Čeprav so bile cene nekoliko nižje, so stanovanjske enote ostale večinoma neprodane. Delež neprodanih novih stanovanj v Divači je bil kar 65 %. V blokih Brinje v občini Hrpelje-Kozina je bilo še 43 % neprodanih stanovanj (GURS, 2011).

Začetek leta 2010 je zaznamovalo prizadevanje Civilne iniciative za Kras, da bi Slovenija od Evropske unije zahtevala uveljavitev zaščitne klavzule, ki bi na Krasu omejila nakupe nepremičnin italijanskih kupcev. Po mnenju Kraševcev naj bi veliko število nakupov nepremičnin italijanskih kupcev povzročalo spremembo narodnostne sestave prebivalstva v obmejnih občinah. Vlada njihovim zahtevam ni ugodila, jim je pa zagotovila, da bo, po potrebi, sama učinkovito zaščitila svoj nepremičninski trg. Podatki ETN sicer kažejo, da je delež nakupov nepremičnin s strani tujcev na območju UE Sežana v zadnjih letih glede na ostalo Slovenijo nadpovprečen, kar pa je glede na bližino meje pričakovano. Gibanje cen in prometa na nepremičninskem trgu na tem območju ne odstopa značilno od slovenskega povprečja. Absolutno število novih lastnikov – tujcev, glede na velikost nepremičninskega fonda ni veliko, lahko pa pride do njihove koncentracije v posameznih manjših zaselkih. Bolj problematična je nenadzorovana netipična pozidava Krasa, ki je, kot je pokazala izredna državna revizija v občini Sežana, posledica velikih nepravilnosti pri upravljanju in urejanju prostora (GURS, 2011).

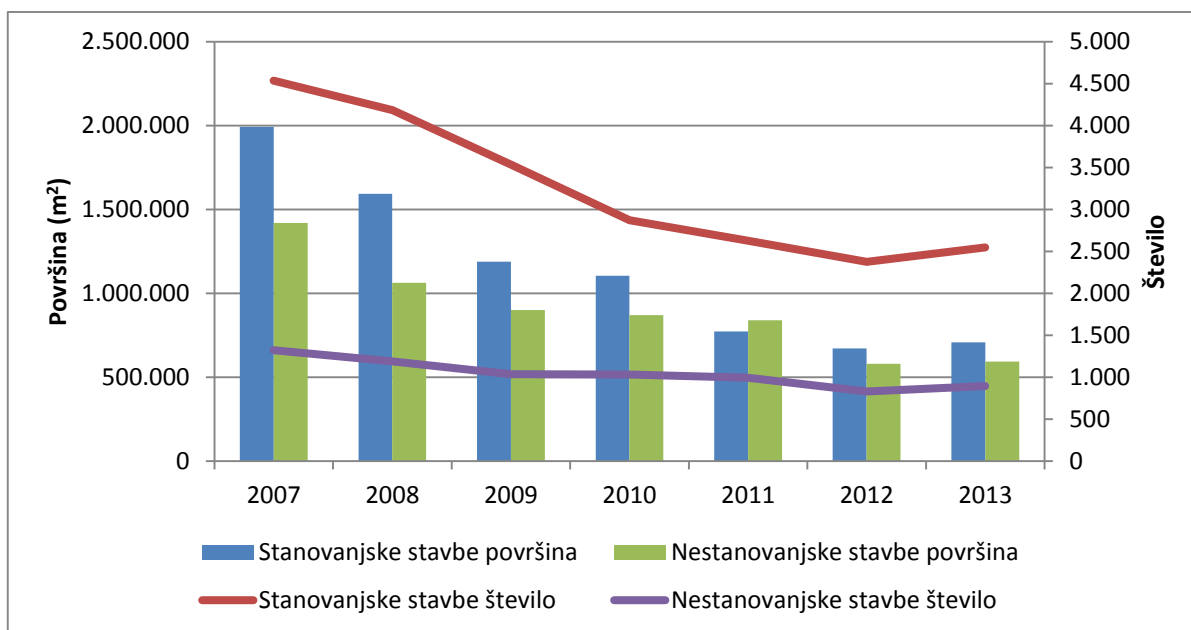
Vsekakor je bilo z vstopom Slovenije v Evropsko unijo pričakovati povečanje zanimanja s strani italijanskih državljanov za nakup nepremičnin v Republiki Sloveniji. Samo število nakupov ni veliko, medtem ko 21 % delež vseh nakupov stanovanjskih hiš v obdobju 2007-2010 vseeno ni zanemarljiv. To je podatek za celotno UE Sežana, ki zajema kraje zelo oddaljene od italijanske meje, ki v večini primerov niso zanimivi za italijanske državljane. Gre torej za vasi v neposredni bližini meje, ki so najbolj izpostavljene in v katerih lahko pride do resnih težav v prihodnje. Večina kupcev se namreč dnevno vozi na delo v Republiko Italijo in zato preveč oddaljeni kraji za njih ne pridejo v poštev.

V letu 2011 je bila povprečna cena stanovanjskih hiš na cenovnem območju Goriške in Krasa 115.500 €. Mediana za leto izgradnje stanovanjskih hiš je bila 1923, kar pomeni, da je bilo več kot 50 prodanih stanovanjskih hiš s to letnico ali starejših (mediana za Slovenijo je leto 1970). Večino teh stanovanjskih hiš je potrebnih prenove in so zanimive tako za italijanske državljane kot tudi za

Slovence, ki si v njih radi urejajo počitniške hiše. Tudi za domačine takšne vrste nepremičnin počasi postajajo zanimive, saj vidijo kako lepo se jih da obnoviti in prepoznajo njihovo dodano vrednost, čeprav je cena prenove v nekaterih primerih enakovredna ali celo presega vrednost novogradnje. Povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb je bila 46 €/m<sup>2</sup> (Slovenija 62 €/m<sup>2</sup>).

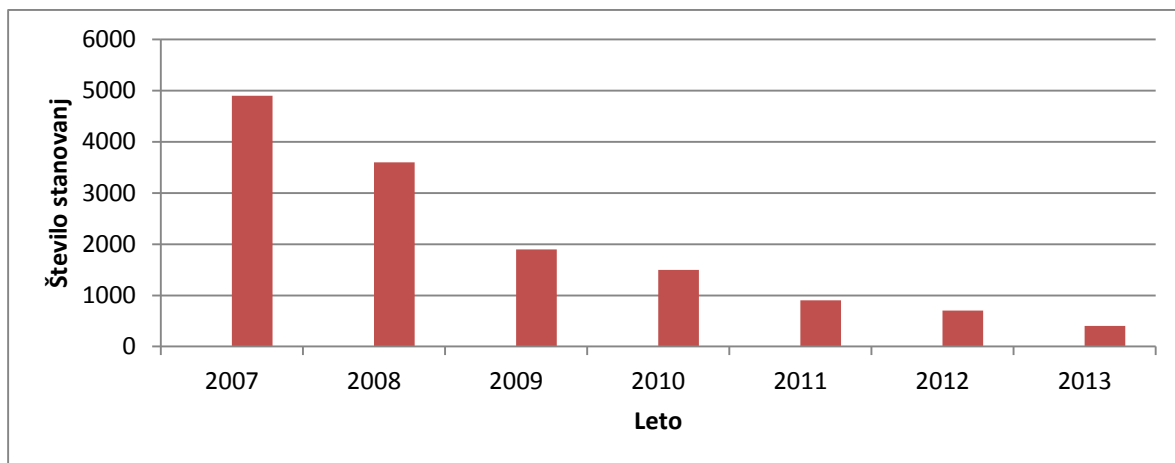
Letno poročilo GURS-a za leto 2012:

V tem letu se je nadaljeval in še nekoliko povečal trend padanja cen nepremičnin iz leta 2011, medtem, ko se promet z nepremičninami ni bistveno zmanjšal. Ponudba novih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin se je še vedno nižala. Iz grafikona 5 je viden padec števila stanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih. Tako je število v tem letu kar za polovico manjše v primerjavi z letom 2007, ko je gradbena ekspanzija dosegla vrhunec, površina stanovanjskih stavb je bila manjša za kar dve tretjini. Pričakovati je, da se bo ta trend nadaljeval tudi v prihodnje, vsaj do takrat ko se gospodarske razmere v državi ne izboljšajo.



Grafikon 5: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih v Republiki Sloveniji v obdobju 2007-2013 (SURS, 2014)

Na tem mestu lahko kot zanimivost pogledamo grafikon 6, ki kaže število stanovanj v večstanovanjskih stavbah v izdanih gradbenih dovoljenjih pravnim osebam v Republiki Sloveniji v obdobju 2007-2013.

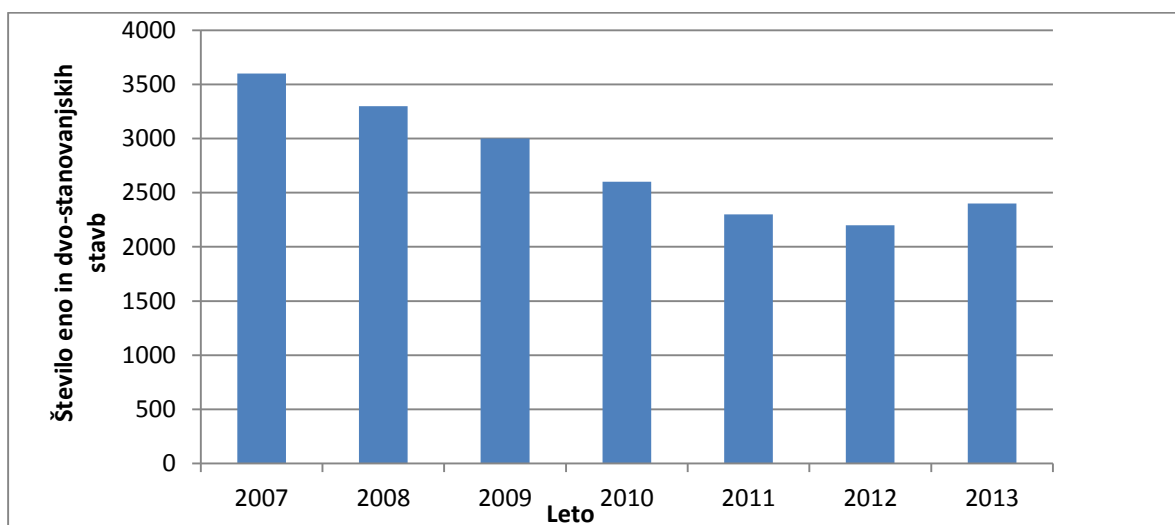


Grafikon 6: Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah v izdanih gradbenih dovoljenjih pravnim osebam v Republiki Sloveniji v obdobju 2007-2013 (SURS, 2014)

Na grafikonu 6 je viden padec iz 4.900 stanovanj leta 2007 na 400 stanovanj v večstanovanjskih stavbah v letu 2013. To pomeni, da je gradnja stanovanj za trg skoraj popolnoma zamrla.

Gradnje velikih stanovanjskih projektov praktično ni več, večinoma se gradijo tako imenovani vila bloki in vrstne hiše s tremi do šestimi stanovanji ter dvojčki. Ponudba novih stanovanj v večjih mestih je vse skromnejša, večina neprodanih stanovanj, zgrajenih v preteklih letih, je še vedno ujeta v stečajnih masah propadlih investitorjev (GURS, 2013).

Pri izdaji gradbenih dovoljenj za stanovanjske hiše se je v letu 2012 še vedno nadaljeval enakomeren trend zmanjševanja, ki je viden na grafikonu 7.



Grafikon 7: Število eno- in dvostanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih fizičnim osebam v Republiki Sloveniji v obdobju 2007-2013 (SURS, 2014)

V letu 2007 je bilo izdanih 3.600 dovoljenj za gradnjo stanovanjskih hiš, v letu 2012 pa samo še 2.200 dovoljenj. Videti je tudi, da se trend padanja počasi umirja in je med leti 2011 in 2012 prišlo do samo 6 % znižanja. V letu 2013 se je število v primerjavi z letom 2012 povišalo na 2400 dovoljenj.

Preglednica 18: Število evidentiranih prodaj nepremičnin v Republiki Sloveniji v obdobju 2007-2013 (GURS, 2014)

Vrsta nepremičnin	Leto						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
<b>Stanovanja</b>	11.003	6.719	5.578	7.346	6.973	6.850	6.011
<b>Stanovanjske hiše</b>	5.726	3.460	2.250	3.565	3.605	4.000	3.504
<b>Zemljišča za gradnjo stavb</b>	4.906	4.632	2.643	2.646	2.411	2.510	2.111
<b>Poslovne nepremičnine</b>	377	363	428	827	735	770	859
<b>Kmetijska zemljišča</b>	7.907	7.490	4.966	4.810	5.711	7.554	7.471
<b>Gozdna zemljišča</b>	1.645	1668	1.162	1.279	1.750	2.170	2.045

**Najmanj**

**Največ**

Iz preglednice 18 je moč razbrati, da je število prodaj doseglo dno leta 2009. Število prodanih stanovanj se je leta 2010 precej povečalo, od takrat pa počasi, a vztrajno pada. Pri stanovanjskih hišah je od velikega padca leta 2009, število prodaj do leta 2012 stalno postopoma raslo in se je, glede na leto 2009, povečalo za skoraj 80 %. V letu 2013 pa ponovno nekoliko padlo. Število prodaj zemljišč za gradnjo stavb od leta 2007 vztrajno pada in je v letu 2013 doseglo dno.

V letu 2012 je Republika Italija uvedla davek na nepremičnine, ki jih imajo italijanski državljani v tujini. To in vedno večja finančna kriza v Republiki Italiji je vplivalo na to, da je število italijanskih kupcev upadlo (GURS, 2013).

V letu 2012 je bilo na Krasu zaznati upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami in tudi cene so kazale trend padanja. Investitorji, ki so v preteklosti na veliko gradili v Kozini in Divači, ker so menili, da bodo njihove cene glede na bližino avtoceste in dobro povezavo do obale in Ljubljane, privabile kupce stanovanj, so se počasi uštelili. Kupcev ni bilo, tudi cene glede na lokacijo niso bile nizke. Cen kljub temu niso znižali, znašli so se v finančnih težavah in mnogi med njimi so šli v stečaj. V letu 2012 so šli v stečaj Kraški zidar, Gramiz, Timgrad, Primorje in Stavbenik, ki so na tem območju v stečajnih masah pustili veliko praznih stanovanj, zemljišč v obrtnih conah in zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb. Kdaj bodo nepremičnine ponujene na javnih dražbah še ni znano, prav tako niso znane cene, po katerih se bodo prodajale. V letu 2012 je bilo na območju kraških občin Hrpelje-Kozina, Divača in Sežana še okoli 200 neprodanih stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah in hišah, ki so bile zgrajene pretežno v letih 2009 in 2010. Podobno kot obalne, tudi kraške občine v letu

2012 zaradi slabega odziva potencialnih kupcev, niso uspeli bistveno okrepiti svojih proračunov s prodajo občinskih zemljišč (GURS, 2013).

V letu 2012 je bila na cenovnem območju Goriške in Krasa povprečna cena stanovanjskih hiš 101.800 €. Mediana za leto izgradnje stanovanjskih hiš je bila 1928 (mediana za Slovenijo je leto 1970). Na tem območju je bila povprečna cena zemljišč za gradnjo stavb 45 €/m<sup>2</sup> (Slovenija 55 €/m<sup>2</sup>).

Letno poročilo GURS-a za leto 2013:

Leto 2013 na slovenskem nepremičninskem trgu ni prineslo obrata padajočega trenda prometa in cen, ki se je vzpostavil že leta 2010. Zniževanje cen stanovanjskih nepremičnin se je še stopnjevalo. Promet z nepremičninami je v letu 2013 občutno padel. Glede na evidentirani obseg prometa ob koncu leta 2013 ni bilo več dvoma o ponovni krizi nepremičninskega trga (GURS, 2014).

V preteklem letu se je trend počasnega upadanja prometa s stanovanjskimi nepremičninami, ki se je vzpostavil po prvem dnu krize nepremičninskega trga in oživitvi trga v letu 2010, bistveno pospešil. Predvsem je na to vplival močan obrat trenda prometa s hišami. Število evidentiranih prodaj stanovanj in stanovanjskih hiš je bilo kar za 12 % manjše kakor v letu 2012, kar jasno kaže, da se slovenski nepremičninski trg vse bolj približuje drugemu dnu krize. Glede na to, da je letni obseg evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin prvič po letu 2009 padel pod 10.000 enot, je zelo verjetno, da bo dno doseženo že v letu 2014 (GURS, 2014).

V letu 2013 je bila na cenovnem območju Goriške in Krasa povprečna površina stanovanjske hiše 149 m<sup>2</sup>, z mediano za leto izgradnje 1964. Povprečna površina pripadajočega zemljišča je bila 650 m<sup>2</sup>. Povprečna površina stavbe je bila nekoliko večja, povprečna velikost pripadajočega zemljišča pa nekoliko manjša kot leta 2012. Povprečna starost prodanih hiš v letu 2013 kaže na to, da so prodajale veliko novejše stanovanjske hiše kot prejšnja leta. Povprečna cena prodanih stanovanjskih hiš v letu 2013 je bila 112.000 €.

V preglednici 19 so zbrani podatki o prodajah stanovanjskih hiš v obdobju 2007-2013.

Preglednica 19: Izbrani podatki o stanovanjskih hišah za cenovno območje Goriške in Krasa v obdobju 2007-2013 (GURS, 2014)

Podatek	Leto						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Velikost vzorca	103	66	38	91	109	89	76
Izmera stavbe (m <sup>2</sup> )	160	157	178	136	143	145	149
Izmera zemljišča (m <sup>2</sup> )	704	529	811	537	575	664	650
Cena (EUR)	129.000	156.638	164.800	121.700	115.500	101.800	112.000
Leto izgradnje (A/M)	/	1956 A	1937 A	1928 A	1923 M	1928 M	1964 M

V preglednici 20 vidimo, kako se je spreminjala cena na kvadratni meter prodanih zemljišč za gradnjo stavb na cenovnem območju Goriške in Krasa ter Republiko Slovenijo v obdobju 2007-2013.

Preglednica 20: Izbrani podatki o zemljiščih za gradnjo stavb za cenovno območje Goriške in Krasa ter Republiko Slovenijo v obdobju 2007-2013 (GURS, 2014)

Območje	Podatek	Leto						
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Goriška in Kras	Cena (EUR/m <sup>2</sup> )	45	61	57	57	46	45	49
Slovenija	Cena (EUR/m <sup>2</sup> )	74	72	62	63	62	55	53

### 3.1.2 Možni zaščitni ukrepi

Obravnavano slovensko območje v tej diplomski nalogi zajema večino območja matičnega Krasa. Ta predstavlja sklenjen prostor s podobnimi naravnogeografskimi karakteristikami, ki ga omejujejo Brkini in dolina reke Reke na JV, Vipavska dolina in Vrhe na SV, Soška ravnina na SZ in Z ter Tržaški zaliv na JZ. To območje je bilo prvo te vrste na svetu, ki je bilo znanstveno raziskano in zato je opredeljeno kot matični Kras. Izraz kras (karst, carso) se uporablja za vsa območja s podobnimi naravnogeografskimi karakteristikami kot so značilna za matični Kras. Že iz tega dejstva je jasno, da gre za območje, ki je svetovnega pomena in potrebno ustrezne zaščite.

V preteklosti je bilo več pobud za zavarovanje matičnega Krasa. Prva je stara že več kot 40 let. Pomemben Sporazum o sodelovanju pri ustanovitvi Kraškega regijskega parka z dne 11. julija 2000, so poleg takratnega ministra za okolje in prostor ter predsednika Medresorskega odbora za Kras podpisali župani vseh 6 občin. Sporazum je bil del aktivnosti Pilotnega projekta Kras (1999-2003) katerega rezultat je bil Skupni razvojni program Kraške regije, ki je določal, da je potrebno ohraniti območje izjemne kulturne dediščine in naravnih vrednot za sedanje in bodoče generacije. Do ustanovitve parka ni prišlo zaradi različnih vzrokov, med drugim tudi zaradi bistvenih sprememb

zakonodaje na področju varstva narave in določitve novih varovanih območij narave na Krasu (ekološko pomembna območja, NATURA 2000). Poudariti velja, da morajo ustanovitev zavarovanega območja podpirati lokalne skupnosti in domačini. V zadnjem času pobude za zavarovanje Krasa prihajajo tudi s strani civilne družbe. Vlada Republike Slovenije in Ministrstvo pristojno za ohranjanje narave podpirajo aktivnosti, ki prispevajo k ohranjanju izjemnih lastnosti Krasa. Take aktivnosti potekajo tudi s projektom Kras-Carso v okviru katerega se izvaja naloga Preverjanje možnosti izvedbe geoparka na Krasu. Geopark sicer ni pravno-formalna oblika varstva, nedvomno pa lahko bistveno prispeva k ohranjanju značilnosti Krasa in k skladnejšemu razvoju na tem območju (Stupar, 2012).

Poleg tega je Kras omenjen v številnih dokumentih in strokovnih člankih.

V Resoluciji o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007-2023 je med ključnimi projekti tudi povezovanje naravnih in kulturnih potencialov Krasa (poglavje 3.1.12). S tem projektom je med drugim predvidena izgradnja Evropskega parka krasa in vzpostavitev institucije regijskega kraškega parka.

Strategija prostorskega razvoja Slovenije predstavlja temeljni prostorski akt in celovit prostorski dokument, ki ima koncept vzdržnega prostorskega načrtovanja. V omenjenem dokumentu je med drugim navedeno:

»Vzdržen prostorski razvoj je temeljno načelo prostorske strategije. Pomeni zagotavljanje take rabe prostora in prostorskih ureditev, ki ob varovanju okolja, ohranjanju narave in trajnostni rabi naravnih dobrin, ohranjanju kulturne dediščine in drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij.«

»Naselja in krajina na podeželju se razvija kot povezan gospodarski in bivalni prostor, v katerem se ohranja in razvija krajinske in arhitekturne kakovosti ter tako spodbuja ohranjanje prepoznavnosti slovenskega podeželja.«

»Na vplivnih območjih velikih sosednjih mest (Trsta, Zagreba, Gorice, Gradca, Reke) se spodbuja pospešen prostorski razvoj na slovenskem ozemlju, da se zagotavlja enakovrednost slovenskih območij v primerjavi s sosednjimi območji z načrtovanjem učinkovitih mestnih mrež, gospodarskih con, turističnih središč in drugih dejavnosti.«

»Izjemna krajina je naravna ali kulturna krajina, ki izkazuje visoko prizoriščno vrednost kot odraz svojevrstne zgradbe, praviloma z navzočnostjo ene ali več naslednjih sestavin: edinstvene rabe tal, ustreznega deleža naravnih prvin in/ali posebnega naselbinskega vzorca«



»Notranji razvoj naselja ima prednost pred širjenjem na nova območja. Prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju«

»Prenova naselij kot prednostna razvojna usmeritev«

»V postopkih priprave in sprejemanja prostorskih aktov se med seboj uskladi razvojne potrebe, razvojne potrebe z varstvenimi zahtevami in varstvene zahteve med seboj, kadar so njihove zahteve za rabo prostora nasprotne. Podlaga za usklajevanje so analize razvojnih možnosti posameznih dejavnosti v prostoru, v katerih se ugotovi primernost prostora za razvoj posameznih dejavnosti, in študije ranljivosti prostora, v katerih se ugotovi vplive načrtovanih dejavnosti na sestavine prostora.«

Iz vsega tega lahko z gotovostjo trdimo, da gre pri obravnavanem območju za pokrajino s prepoznavnimi značilnostmi, pomembnimi na nacionalni ravni, zato je potreben je ustrezen razvoj in primerno prostorsko načrtovanje. Sploh slednje se zdi največja hiba tega območja.

Zakon o prostorskem načrtovanju (v nadaljevanju: ZPNačrt) ureja prostorsko načrtovanje kot del urejanja prostora tako, da določa vrste prostorskih aktov, njihovo vsebino in medsebojna razmerja ter postopke za njihovo pripravo in sprejem (1. člen).

V 3. členu so opredeljeni cilji prostorskega načrtovanja, med katerimi so tudi:

(1) Cilj prostorskega načrtovanja je omogočati skladen prostorski razvoj z obravnavo in usklajevanjem različnih potreb in interesov razvoja z javnimi koristmi na področjih varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine, varstva naravnih virov, obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

(2) Posege v prostor in prostorske ureditve je treba načrtovati tako, da se omogoča:

1. trajnostni razvoj v prostoru in učinkovita in gospodarna raba zemljišč,
2. kakovostne bivalne razmere,
3. prostorsko usklajeno in med seboj dopolnjujočo se razmestitev različnih dejavnosti v prostoru,
4. prenovo obstoječega, ki ima prednost pred graditvijo novega,
5. ohranjanje prepoznavnih značilnosti prostora,
6. sanacijo degradiranega prostora,
7. varstvo okolja, naravnih virov ter ohranjanje narave,
8. celostno ohranjanje kulturne dediščine, vključno z naselbinsko dediščino,
11. obrambo države in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Med temeljna načela spada:

-načelo trajnostnega prostorskega razvoja (4. člen)

(1) Država in samoupravna lokalna skupnost (v nadaljnjem besedilu: občina) morata s prostorskim načrtovanjem omogočiti kakovostno življenjsko okolje s takšno rabo prostora, ki ob upoštevanju dolgoročnega varovanja okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin in drugih virov ter celostnega ohranjanja kulturne dediščine omogoča zadovoljevanje potreb sedanje generacije ter ne ogroža zadovoljevanja potreb prihodnjih generacij.

(2) Trajnostni prostorski razvoj se zagotavlja z usklajevanjem razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami v prostoru tako, da se ob upoštevanju obstoječih kakovosti naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih sestavin prostora ter prepoznavnosti krajine, dosega racionalna raba prostora za posamezne dejavnosti.

-načelo javnosti (5. člen)

(1) Pri prostorskem načrtovanju morajo pristojni državni in občinski organi skladno z določbami tega zakona omogočati izražanje interesov posameznic in posameznikov, skupin prebivalstva in udeležbo vseh zainteresiranih oseb v postopkih pripravljavanja in sprejemanja prostorskih aktov.

(2) Vsakdo ima pravico biti obveščen o postopkih priprave prostorskih aktov ter v teh postopkih sodelovati s pobudami, mnenji in na drugačne načine, skladno z določbami tega zakona.

(3) Pristojni državni in občinski organi morajo skladno s tem zakonom in z zakonom, ki ureja dostop do informacij javnega značaja, vsakomur omogočiti vpogled v prostorske akte, njihova strokovna gradiva in v druge dokumente, povezane s prostorskim načrtovanjem, ter o zadevah prostorskega načrtovanja obveščati javnost.

-načelo usmerjanja prostorskega razvoja naselij (6. člen)

(1) Prostorski razvoj se usmerja in načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj obstoječih naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo.

(2) Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja.

(3) Širitev naselja je dopustna le, če znotraj obstoječega naselja nadaljnji prostorski razvoj ni možen.

(4) Širitev naselja je treba prvenstveno usmerjati na zemljišča, ki so z vidika trajnostne rabe naravnih virov, ohranjanja najboljših kmetijskih zemljišč, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine manj pomembna in so funkcionalno povezana z obstoječim naseljem.

-načelo prevlade javnega interesa (7. člen)

Pri prostorskem načrtovanju in opremljanju stavbnih zemljišč morajo pristojni državni in občinski organi upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu.

-načelo ohranjanja prepoznavnih značilnosti prostora (8. člen)

Prostorsko načrtovanje mora upoštevati vrednote in prepoznavnost obstoječih naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, upravnih, socialno-ekonomskih in drugih pogojev razvoja sooblikujejo identiteto prostora in določajo njegove značilnosti.

-načelo vključevanja varstva kulturne dediščine (9. člen)

Pri prostorskem načrtovanju se prostorske ureditve in posegi usmerjajo in načrtujejo tako, da se pri tem ohranjajo in prenavljajo območja in objekti obstoječe kulturne dediščine, še posebej naselbinske dediščine. Prenova urbanih in drugih območij ter upoštevanje vrednot in razvojnih potencialov dediščine pri pripravi prostorskih aktov sta ključna inštrumenta celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

-načelo strokovnosti (10. člen)

Prostorski akti morajo temeljiti na strokovnih dognanjih o lastnostih in zmogljivostih prostora ter biti pripravljeni skladno s strokovnimi metodami prostorskega načrtovanja ter kakovostnega urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega načrtovanja.

V zakonu so določene pristojnosti države in občin ter postopek priprave občinskega prostorskega načrta. Prostorski načrti, ki jih lahko sprejme občina so občinski prostorski načrt, občinski strateški prostorski načrt kot samostojen akt in občinski podrobni prostorski načrt. Po tem zakonu bi morale občine sprejeti svoje prostorske načrte do 14.11.2009. Zanimivo je, da zakon v primeru, da občine do tega datuma ne sprejmejo novih prostorskih načrtov, ne predvideva nobenih pravnih sankcij. Kakšen smisel ima torej časovna omejitev je težko razumeti. Iz tega sledi, da vsaka občina sama določa kdaj se bo lotila priprave novih občinskih prostorskih načrtov, do takrat pa veljajo dozdejšnji planski akti. Do danes so občine na obravnavanem območju v različnih fazah sprejetja novih OPN, nobena pa ga še ni sprejela.

Mislimo, da bi se dalo že na osnovi ZPNačrt, s pravo politično voljo sprejeti takšne občinske prostorske načrte, ki bi preprečili prekomerno pozidavo na obravnavanem območju. Ker pa vemo, v kakšnem svetu živimo in je v večini primerov vloga kapitala pred vsemi ostalimi, se tega ne nadejamo.

Bolj verjetno je, da se bodo sprejeli takšni OPN-ji, ki bodo zadostili minimalnim zahtevam, kot pa, da bi upoštevali stroko, strategijo prostorskega razvoja Slovenije in tudi voljo dela prebivalcev in sprejeli take OPN-je, ki bi zagotavljali trajnostni razvoj območja in bi primerno ohranili to edinstveno kraško območje. Kar se prebivalcev teh občin tiče, sicer še ni zanesljivih raziskav o njihovih pogledih na razvoj prostora v prihodnje, mislimo pa, da se vedno bolj zavedajo prednosti ohranjanja narave. Seveda je marsikdo oz. večina tistih, ki so dobili odlične ponudbe za odkup zemljišč in stanovanjskih hiš, te prodala in to je seveda razumljivo. So pa apetiti porastli in še veliko ljudi čaka, da pridejo spet časi velikega povpraševanja in visokih cen. Slednji si zagotovo ne želijo pretiranih sprememb na področju urejanja občinskih prostorskih načrtov.

Če pogledamo še na področje možnih zaščitnih oblik obravnavanega območja vidimo, da se najpogosteje omenja regijski park, geopark ter park po francoskem modelu.

Regijski park je najdlje v obravnavi in ima najstrožji režim varovanja in zato mu vsaj v bližnji prihodnosti ne kaže najbolje, kljub temu, da je v resoluciji o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007-2023 predvidena njegova vzpostavitev.

»Regijski park je zaokroženo ozemlje prvobitne in kultivirane narave, ki združuje obsežno območje regijsko značilnih ekosistemov in pokrajine. Značilna pokrajina in naravne znamenitosti regijskega parka presegajo lokalni pomen. Njegove funkcije so ohranjanje naravnih ekosistemov in značilne pokrajine, spodbujanje trajnostnega razvoja ter omogočanje človekove aktivne sprostitev in rekreacije v naravnem okolju. Po stopnji ohranjenosti narave so regijski parki za stopnjo nižje od narodnih parkov« (Smrekar, 2007).

Trenutno imamo v Sloveniji: 1 narodni park, 3 regijske parke (Kozjanski regijski park, Regijski park Škocjanske jame, Notranjski regijski park), 44 krajinskih parkov, 1 strogi naravni rezervat, 54 naravnih rezervatov in 1.276 naravnih spomenikov. Zavarovanih je 256.315 ha, kar je 12,64 % površine Slovenije (ARSO, 2012).

Geopark spada pod okrilje UNESCO in je trenutno najbolj aktualen.

Geopark je določeno območje z izjemno geološko dediščino in trajnostno razvojno strategijo, ki jo podpira evropski program za spodbujanje razvoja. Geopark mora imeti jasno opredeljene meje in predstavljati dovolj veliko površino, kjer je gospodarski razvoj viden in merljiv. Obsegati mora zadostno število geoloških objektov posebnega znanstvenega pomena oziroma izjemno redkih geoloških objektov ali pa imajo ti veliko estetsko vrednost in izobraževalni pomen. Poleg obvezno prevladujoče geološke dediščine geopark vsebuje običajno tudi drugo naravno dediščino ter

arheološko, zgodovinsko, tehniško in drugo kulturno dediščino. Geopark ima s krepitvijo splošne podobe, povezane z geološko dediščino in razvojem geoturizma, aktivno vlogo v gospodarskem razvoju območja, neposreden vpliv na območje, na prebivalce, njihove življenjske razmere in okolje. Cilj je omogočiti prebivalcem, da spoznajo vrednost dediščine območja in javno sodelujejo pri kulturni revitalizaciji območja kot celote (Medmrežje 1, 2013).

Geopark sicer ni pravno-formalna oblika varstva prostora, ampak gre predvsem za ohranjanje geoloških značilnosti določenega prostora, ki spada v območje parka. Predvsem gre za promocijo območja, razvoj turizma in ustvarjanje razpoznavne blagovne znamke.

Pri tretji opciji gre praktično za regijski park po modelu, ki ga ima Francija in nam ga je priporočil Svet Evrope in je bistveno drugačen od sistema varstva narave v Republiki Sloveniji, ki se v večji meri zgleduje po modelu Nemčije in Avstrije.

»Model temelji na ustanovnem aktu, pogodbi oziroma sporazumu, ki je plod vzajemnega interesa in partnerskega sodelovanja med državo, regionalnimi in lokalnimi oblastmi ter lokalnim prebivalstvom na osnovi dogovorjene vizije razvoja« (Lah, 2008a).

Zagotavljanje gospodarskega, socialnega in kulturnega razvoja, ki upošteva varstvo okolja, narave ter kulturne dediščine, je vodilo oblikovanja dejavnosti in življenja v tovrstnih parkih. V Franciji tako obstaja približno 50 parkov v katerih živi več kot 3 milijone prebivalcev in zavzemajo 13 % celotne površine Francije, v njih deluje preko 220.000 gospodarskih subjektov. Gre torej za urejeno okolje primerno za življenje in razvoj z upoštevanjem varovanja in ohranjanja narave (Lah 2011a).

Trenutno je, kot že omenjeno, najbližje uvedbi geopark, ki bi lahko bil uveden v nekaj letih. Kaj bistvenega se s to vrsto 'zaščite', kar se tiče prekomernih pozidav Krasa, ne bi spremenilo. Zato bi bilo smiselno razviti lasten model v kombinaciji vseh treh omenjenih opcij. Ta model bi moral zadosti tako željam po razvoju kot tistim o varovanju in ohranjanju prostora v sodelovanju s stroko in lokalnim prebivalstvom. Slednje je potrebno bolje informirati, saj je poznavanje tega problema in njegovih rešitev precej pomanjkljivo.

Poglavitni namen formiranja zavarovanega območja v primeru Krasa naj bi bilo izvajanje inovativnih politik regionalnega planiranja s ciljem vsestranskega gospodarskega, socialnega in kulturnega razvoja, ki jemlje v obzir zlasti varstvo okolja, naravne ter kulturne dediščine. Naravovarstveni razlogi ne bi smeli biti edini in prevladujoči za zavarovanje Krasa, saj so, v primeru pretirane izpostavljenosti in poudarjanja, lahko razlog, da jih lokalno prebivalstvo kategorično zavrne. Eden od prednostnih ciljev zavarovanja območja mora biti zagotavljanje čim višje kakovosti bivanja lokalnemu

prebivalstvu, kar je lahko zagotovljeno le z ustrežno podporo lokalnemu gospodarstvu, kmetijstvu in drugim ciljno usmerjenim projektom ob ustreznem odnosu do vrednot in kakovosti prostora ter naravnih in človeških virov. Z razvijanjem kakovostnega turizma lahko v veliki meri prispevamo k odpravi pomislekov o nesprejemljivih omejitvah življenja v zavarovanem območju. Zavarovanje območja naj ne bi v nobenem primeru pomenilo preprečevanje razvoja. Življenja v zavarovanem območju še zdaleč ne smemo enačiti z življenjem Indijancev v rezervatu. S tem v zvezi je bilo v preteklosti izraženih že veliko demagoških izjav (Lah, 2011b).

Enotno zavarovano območje bi omogočalo usklajeno uvedbo mehanizmov in ukrepov lokalnih skupnosti na celotnem Krasu, s katerimi bi lahko na regionalni ravni usklajevali upravljanje s prostorom in po potrebi izoblikovali nov red in nove regulacijske mehanizme s ciljem preprečevanja izgubljanja narodnostne identitete in erozije kulturne, jezikovne in krajinske podobe Krasa. V zavarovanem območju bi bilo lažje uveljaviti enoten, relativno restriktiven odnos do spreminjanja namembnosti zemljišč, rušenja starih objektov, podeljevanja soglasij v prometu z nepremičninami, ustrezno davčno politiko za primarna in sekundarna bivališča, uveljavljanje predkupne pravice, dajatve na neizrabljen stavbni fond in na nepozidana zazidljiva zemljišča. Na drugi strani pa bi moral obstajati tudi sistem spodbud in olajšav življenja v parku, ki bi bil sorazmeren z obsegom omejitev v območju regijskega parka (Lah, 2011b).

Največji problem so predvsem nepremišljeni posegi v prostor in prostorski akti, ki te posege omogočajo.

Največ škode je bilo v zadnjih desetletjih povzročeno s pogoltnostjo in brezbriznostjo kapitalskih naložb ter s strokovno zaverovanostjo in neznanjem. Nove stanovanjske enote, vrstne pozidave, bloki, stolpiči in obrtno-industrijske cone so v zadnjih desetletjih rasli v zazidljivih območjih, ki so bila pred tem agrarne površine, pašniki, travniki, pa tudi vinogradi. Gradbene aktivnosti so zelo povezane z degradacijami v obliki najrazličnejših deponij in izkopov (Lah, 2011b).

»Zasebni vlagatelji so v letih 2007 in 2008 izkazali interes za gradnjo kar 109-ih stanovanjskih enot in skupnih vkopanih garaž za 90 vozil na Planini pri Ajdovščini. V bližini Kobjeglave in Tupelč v Občini Komen naj bi zgradili varovano naselje za starostnike, ki predvideva pozidavo 250-ih enot. V Vogljah je bilo načrtovano naselje s 25-imi hišami. Na Grahovem Brdu naj bi po dveh variantah različnih pobudnikov zgradili večje turistično apartmajsko naselje. Naselje, v obsegu približno 30 stanovanjskih enot, je bilo načrtovano tudi v vasi Škibini, v vplivnem območju Kobilarne Lipica. V Tomaju je bila javno predstavljena pobuda za izgradnjo 79-ih stanovanjskih hiš. Skupna značilnost investicijskih pobud je izgradnja novega stavbnega fonda, ki naj bi bil ponujen v prosto prodajo po tržnih načelih« (Lah, 2008b).

Iz vseh dokumentov je moč razbrati, da ni večjega dvoma, komu je (bilo) v interesu trenutno stanje. Edina rešitev bi bilo sprejetje novih občinskih načrtov ter uvedba ustreznega načina varovanja v obliki parka.

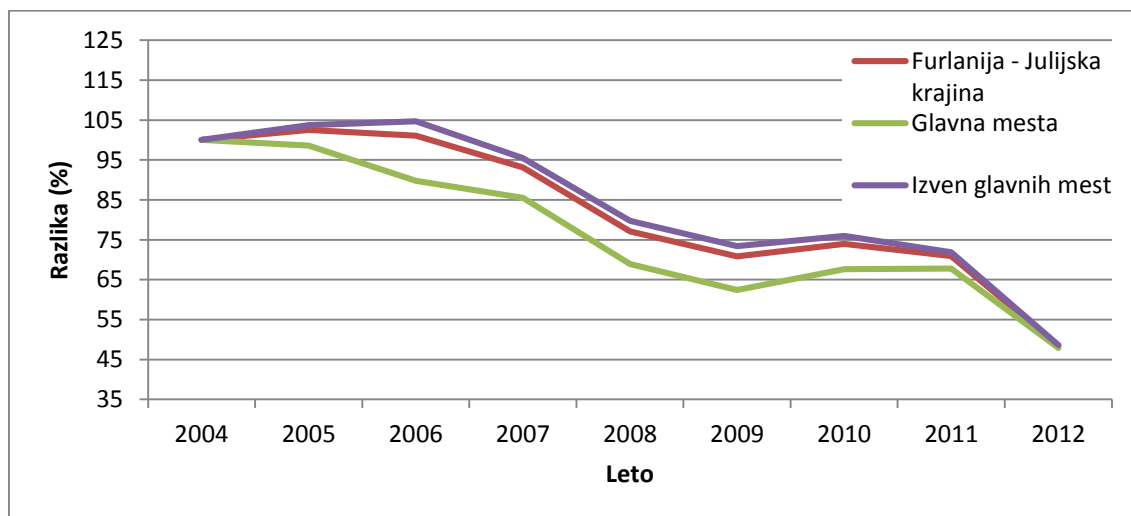
## 3.2 Italija

### 3.2.1 Pregled obstoječih analiz italijanskega trga nepremičnin

Z Italijanske strani smo kot najbolj relevantne upoštevali tiste podatke, ki so objavljeni v poročilih Agencije za prostor (Agenzia del territorio) ter italijanskega združenja poslovnih posrednikov in zastopnikov (Federazione italiana mediatori agenti d'affari – F.I.M.A.A.).

Podobna poročila kot GURS v Sloveniji, v Italiji pripravlja Agencija za prostor (Agenzia del Territorio), ki od 1. decembra 2012 spada pod Agencijo za prihodke (Agenzia delle Entrate). Pregledali smo vsa dostopna poročila in izluščili najprimernejše podatke, ki opisujejo dogajanje na trgu nepremičnin v obravnavanem časovnem intervalu.

Na grafikonu 8 je prikazana primerjava števila prodaj stanovanjskih nepremičnin v obdobju 2005-2012 z letom 2004. V letu 2005 je viden rahel porast števila prodaj, sledilo mu je obdobje konstantnega zniževanja do leta 2009. V letih 2010 in 2011 se je število prodaj rahlo povečalo, nato pa je v letu 2012 sledil velik padec in tako se je število prodaj v primerjavi z letom 2004 več kot prepolovilo.



Grafikon 8: Primerjava števila prodaj stanovanjskih nepremičnin na obravnavanem italijanskem območju v obdobju 2004-2012 (Andreussi, 2013: str. 3)

V preglednici 21 lahko vidimo dejansko število prodanih stanovanjskih nepremičnin na območju dežele Furlanije-Juljske krajine.

Preglednica 21: Število prodaj stanovanjskih nepremičnin v deželi Furlanija-Juljska krajina v obdobju 2010-2012 (Andreussi, 2013: str.1)

Podatek	Leto		
	2010	2011	2012
Število prodaj	14.295	13.473	10.160
Število prodaj v glavnih mestih	5.269	4.971	4.160
Število prodaj izven glavnih mest	9.026	8.502	6.000

V letu 2011 se je število prodaj stanovanjskih nepremičnin v celotni deželi glede na leto 2010 zmanjšalo za 5,8 %. V letu 2012 se je v primerjavi z letom 2011 zmanjšalo za 24,6 %. Podatki kažejo na trend zmanjševanja prodaj tako izven glavnih mest (v letu 2012 za skoraj 30 % v primerjavi z letom 2011), kot tudi v mestih (za 16,3 %).

Iz podatkov, ki so dostopni za Tržaško pokrajino in so prikazani v preglednici 22, vidimo drugačen potek dogajanja na trgu kot v deželi Furlaniji-Juljski krajini. Predvsem se opazi občutno manjši upad števila prodaj stanovanjskih nepremičnin v letu 2012, predvidoma na račun majhnega upada v samem mestu Trst. Med leti 2010 in 2011 je prišlo v Tržaški pokrajini do 9,8 % padca števila prodaj nepremičnin, med leti 2011 in 2012 pa do 7,2 % padca. Slednji je občutno manjši od tistega na ravni dežele (-24,6 %). Se pa podoben trend kaže pri razporeditvi med mestom in ostalim delom. Tako je v letu 2012 glede na leto 2011 število prodaj v samem mestu Trst padlo le za 5,1 %, medtem ko je v preostalem delu prišlo do 25,2 % padca.

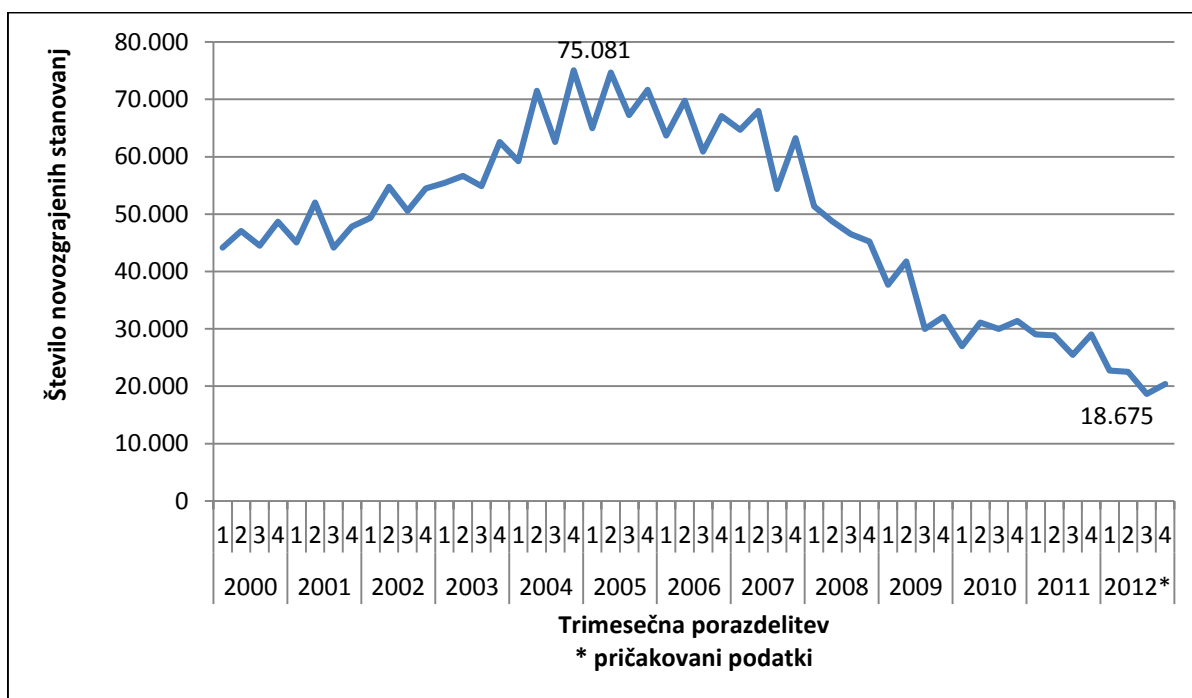
Preglednica 22: Število prodaj stanovanjskih nepremičnin v Tržaški pokrajini v obdobju 2010-2012 (Andreussi, 2013: str.1)

Podatek	Leto		
	2010	2011	2012
Število prodaj	3.263	2.942	2.731
Število prodaj v mestu Trst	2.964	2.639	2.505
Število prodaj izven mesta Trst	299	303	227

Podatke o novozgrajenih stanovanjih zbira in objavlja statistični urad Republike Italije – ISTAT. Po dostopnih podatkih, ki so prikazani na grafikonu 9, se vidi potek v obdobju 2000-2012. Podatki za leto 2012 niso dokončni, so pa dovolj natančni za analizo. Podatki so sicer prikazani po posamičnih



trimesečjih za celotno državo. Vrhunec je bil dosežen v 4. trimesečju leta 2004, ko je bilo novozgrajenih 75.081 stanovanj. Nato je do leta 2007 število počasi padalo, na kar je sledil hud padec v letu 2008, ko je bilo v zadnjem trimesečju tega leta novozgrajenih 45.218 stanovanj. Padanje se je nadaljevalo in doseglo prvo dno v 1. trimesečju leta 2010, ko je bilo novozgrajenih le 26.964 stanovanj. Od takrat naprej in do konca leta 2012 so se razmere nekoliko umirile. V 3. trimesečju leta 2012 je bilo doseženo drugo dno, ko je bilo novozgrajenih le še 18.675 stanovanj. Tako se je število stanovanj zmanjšalo za kar 75 % glede na leto 2004. Tudi v Republiki Italiji se čuti vpliv ekonomske krize.



Grafikon 9: Število novozgrajenih stanovanj, po trimesečnih obdobjih na območju Republike Italije v obdobju 2000-2012 (ISTAT, 2013)

V nadaljevanju so podane cene nepremičnin na kvadratni meter. V preglednicah 23 ter 24 so prikazani podatki, ki jih zbira agencija za prihodke (Agenzia delle Entrate), s sistemom opazovanja nepremičninskega trga OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Gre za podatke, ki so pridobljeni iz posebnega obrazca, na katerem so navedene značilnosti nepremičnine in prodajna cena. Iz podatkov je izračunan interval, znotraj katerega se gibljejo cene na določenem območju. Stanovanja in stanovanjske hiše so upoštevane skupaj, površina, ki se uporabi za izračun cene na kvadratni meter se prilagodi, glede na velikost terase, balkona, kleti in še nekaterih dejavnikov. Nepremičnine, ki smo jih obravnavali v analizi so stanovanjske hiše, stanovanja in vile. Stanovanjske hiše in stanovanja so razdeljene v dve kakovostni kategoriji, vse nepremičnine pa so ločene glede na stanje, in sicer ali je le to srednje (normalno) ali boljše. Podan je tudi podatek, katerih nepremičnin je v posamezni občini največ, slednje so obarvane oranžno.

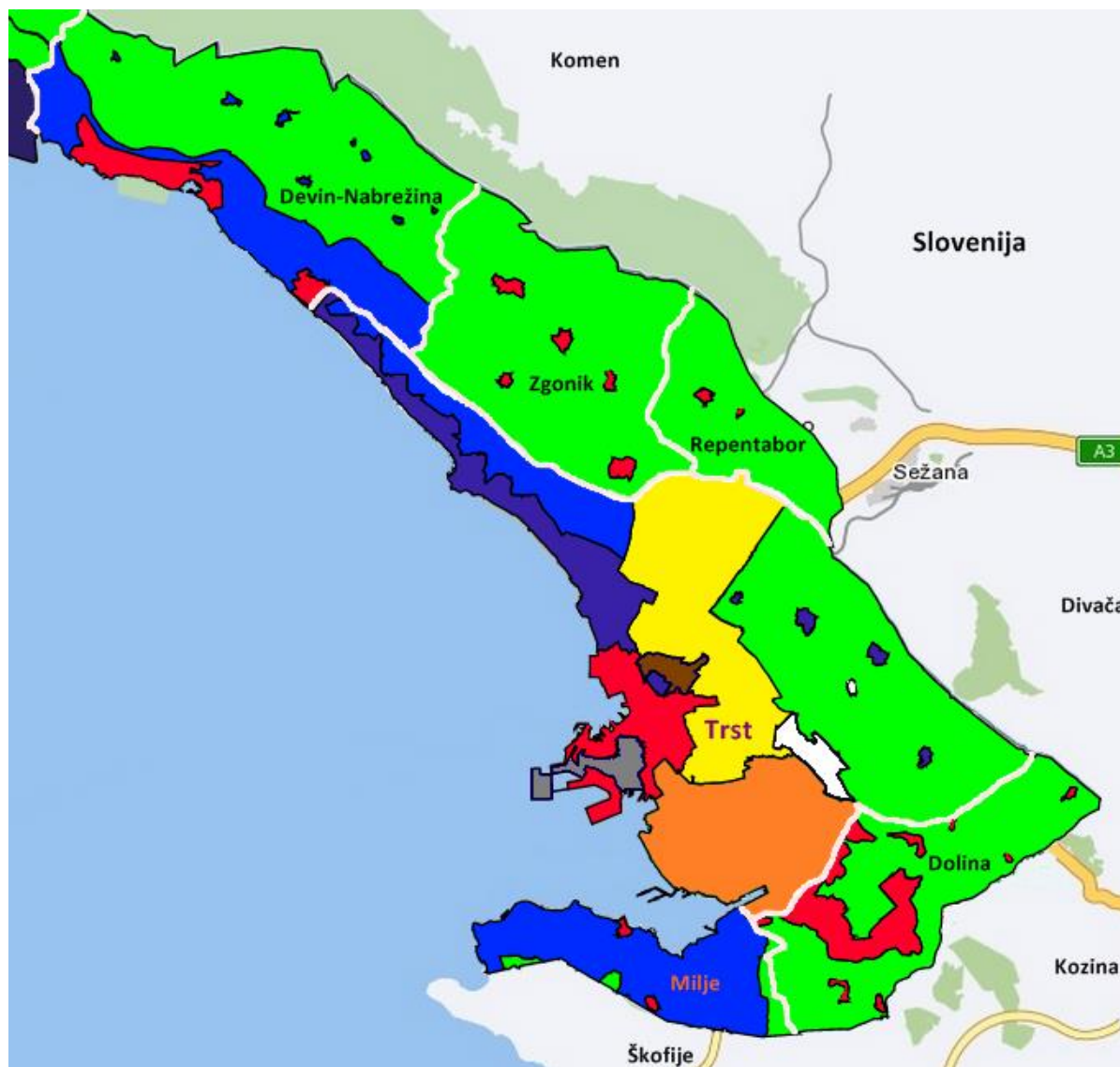
Preglednica 23: Prodajne cene nepremičnin v izbranih občinah za prvo polletje 2013 (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, 2013)

Občina	Območje	Vrsta nepremičnine	Stanje	Prodajne cene €/m <sup>2</sup>	
				Najnižja	Najvišja
Zgonik	Rdeča	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.500	1.900
			Boljše	1.700	2.100
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.350	1.700
		Vile	Srednje	1.650	2.100
			Boljše	1.950	2.400
Devin-Nabrežina	Rdeča	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.550	1.900
			Boljše	1.950	2.700
		Vile	Srednje	2.200	2.700
			Boljše	2.400	2.900
	Viola	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.600	2.000
			Boljše	1.900	2.450
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.550	1.900
			Vile	Srednje	1.900
Boljše	2.200	2.700			
Repentabor	Rdeča	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.400	1.800
			Boljše	1.900	2.300
		Vile	Srednje	1.650	2.200
			Boljše	2.050	2.400
Dolina	Rdeča	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.500	1.900
			Boljše	1.700	2.100
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.350	1.700
		Vile	Srednje	1.650	2.100
			Boljše	2.150	2.600
Milje	Rdeča	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.700	2.000
			Boljše	2.000	2.400
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.400	1.800
			Vile	Srednje	1.700
	Boljše	2.200	2.700		
	Modra	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.750	1.950
			Boljše	2.000	2.400
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.300	1.650
Vile			Srednje	1.800	2.100
Boljše	2.300	2.700			

Preglednica 24: Prodajne cene nepremičnin v občini Trst za prvo polletje 2013 (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, 2013)

Občina	Območje	Vrsta nepremičnine	Stanje	Prodajne cene €/m <sup>2</sup>	
				Najnižja	Najvišja
Trst	Rdeča	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.700	2.000
			Boljše	2.400	2.850
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.200	1.600
			Boljše	1.700	2.100
	Svetlo modra	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.500	1.900
			Boljše	1.700	2.200
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.400	1.800
	Vile	Srednje	1.750	2.300	
	Bela	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.500	1.900
			Boljše	1.700	2.200
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.400	1.700
	Vile	Srednje	1.750	2.200	
	Rjava	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.600	1.950
			Boljše	2.300	2.750
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.400	1.850
			Boljše	1.900	2.200
		Vile	Srednje	1.700	2.400
			Boljše	2.600	3.200
	Siva	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.750	2.150
			Boljše	2.150	2.650
		Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.800	2.050
			Boljše	1.900	2.100
	Temno modra	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.950	2.300
			Boljše	2.500	3.400
Hiše in stanovanja 2. kategorije		Srednje	1.400	1.650	
		Boljše	1.900	2.200	
Vile		Srednje	2.100	2.800	
		Boljše	2.700	3.800	
Rumena	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.450	1.800	
		Boljše	2.100	2.500	
Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.350	1.650		
Oranžna	Hiše in stanovanja 1. kategorije	Srednje	1.600	2.000	
		Boljše	2.000	2.350	
	Hiše in stanovanja 2. kategorije	Srednje	1.250	1.450	
	Vile	Srednje	1.900	2.300	

Na sliki 2 so prikazana območja na katera se nanašajo podatki v preglednici 23 in 24.



Slika 2: Shematični prikaz obravnavanega italijanskega območja po področjih za katera so podane prodajne cene (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, 2013)

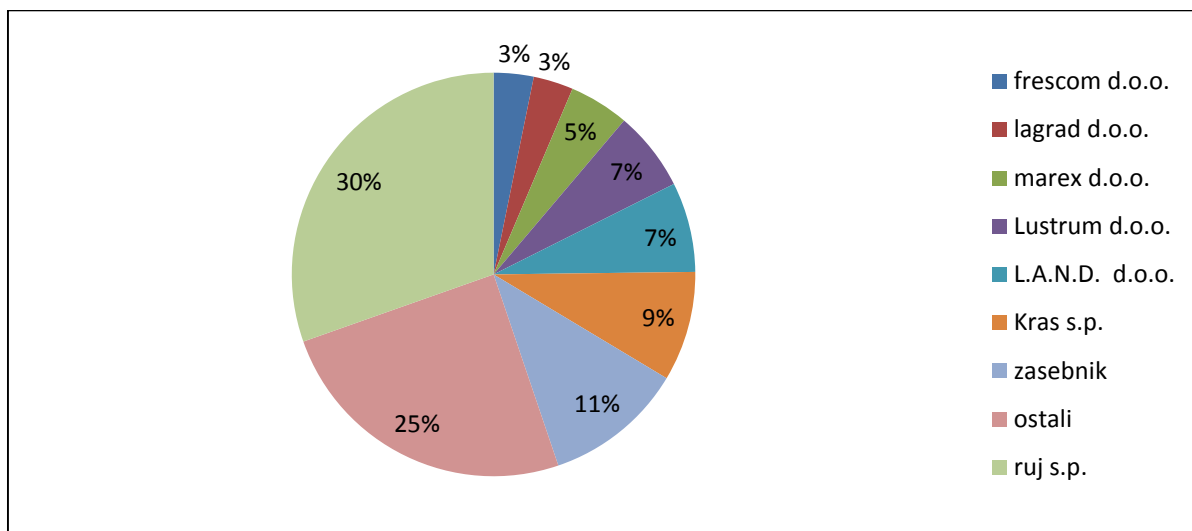
## 4 ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Analizo smo izvedli tako, da smo najprej pregledali obstoječe analize, ki se nanašajo na trg nepremičnin. Potem smo izvedli analizo izbranih oglaševanih stanovanjskih hiš in jih primerjali z obstoječimi analizami. V zaključku smo primerjali slovensko in italijansko stran obravnavanega območja in podali zaključne ugotovitve.

### 4.1 Rezultati analize oglaševanih stanovanjskih hiš za obravnavano slovensko območje

V tem poglavju so predstavljeni rezultati analize izbranih oglasov stanovanjskih hiš za obravnavano slovensko območje. V analizo obravnavanega slovenskega območja je bilo vključenih 125 oglaševanih stanovanjskih hiš. 42 % teh se nahaja v občini Sežana, 24 % v občini Komen, 14 % v občini Divača ter 20 % v občini Hrpelje-Kozina.

Skupno je bilo evidentiranih 30 nepremičninskih družb. Večina med njimi prodaja po eno nepremičnino, medtem ko daleč največji delež (30 %) predstavlja nepremičninska družba Ruj nepremičnine s.p. iz Sežane. Delež zasebnikov, ki svoje nepremičnine prodajajo v lastni režiji, je sorazmerno velik, saj predstavlja približno desetino oglasov.



Grafikon 10: Delež posameznih nepremičninskih agencij na obravnavanem slovenskem območju v obdobju december 2012 - maj 2013

Za izbrane podatke o oglaševanih stanovanjskih hišah smo izračunali osnovne statistike: aritmetično sredino, mediano, standardno deviacijo, koeficient variacije (v nadaljevanju: KV), najmanjšo in največjo vrednost za površino stanovanjske hiše, površino pripadajočega zemljišča, leto izgradnje, leto obnove, ceno ter ceno na kvadratni meter.

Preglednica 25: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za celotno obravnavano slovensko območje v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
<b>Površina hiše (m<sup>2</sup>)</b>	189	188	67	0,35	70	410	125
<b>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	697	475	636	0,91	19	2.950	121
<b>Leto izgradnje</b>	1962	1975	48	0,02	1800	2012	102
<b>Leto obnove</b>	1998	2003	13	0,01	1967	2012	66
<b>Cena (€)</b>	201.019	188.000	83.623	0,42	44.900	449.000	125
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	1.118	1.016	461	0,41	385	2.923	125

V preglednici 25 vidimo, da je povprečna oglaševana stanovanjska hiša velika 189 m<sup>2</sup> s 697 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem, zgrajena leta 1962 in ima ceno 201.019 € oz. 1.118 €/m<sup>2</sup>. Pri vseh podatkih so velike razlike med najmanjšimi in največjimi vrednostmi. Tako meri najmanjša stanovanjska hiša 70 m<sup>2</sup>, največja pa kar 410 m<sup>2</sup>. Površina pripadajočega zemljišča se giblje od 19 m<sup>2</sup> do 2.950 m<sup>2</sup>. Najstarejša hiša je zgrajena leta 1800, najnovejša pa leta 2012. Cena se giblje med 44.900 € in 449.000 € oz. med 385 €/m<sup>2</sup> in 2.923 €/m<sup>2</sup>. Kar polovica oglaševanih hiš je že bila obnovljena. Povprečno leto obnove je 1998. Približno točnost podatkov iz preglednice 25 lahko preverimo s podatki iz ETN, ki smo jih obravnavali na začetku. Najbolj smiselna je primerjava s podatki podanimi v poročilu o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih UE v letu 2013, ki ga je objavilo Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije. V tem poročilu so namreč podani podatki za UE Sežana, ki v celoti pokriva obravnavano slovensko območje. V omenjenem poročilu je na območju UE Sežana prodana stanovanjska hiša v povprečju velika 151 m<sup>2</sup> s 1006 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem in ceno 124.152 €. Vidimo, da je razlika med oglaševano in prodajno ceno stanovanjskih hiš velika. Klub dejstvu, da so prodajne cene nižje od oglaševanih, moramo vzroke za tako veliko razliko iskati tudi v tem, da smo popolnoma izločili oglaševane stanovanjske hiše, ki so bile potrebne celovite prenove. Slednjih je sicer veliko in so tudi zelo zanimive predvsem za kupce počitniških hiš in italijanske državljane, zato jih bomo obravnavali ločeno v nadaljevanju.

V naslednjih preglednicah so predstavljene osnovne statistike za posamezne občine na obravnavanem območju. Najprej so v preglednici 26 predstavljene izračunane osnovne statistike za občino Sežana.

Preglednica 26: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Sežana v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	189	190	69	0,36	70	345	53
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	800	537	698	0,87	120	2.950	50
Leto izgradnje	1962	1977	43	0,02	1853	2011	44
Leto obnove	1999	2004	12	0,01	1967	2011	27
Cena (€)	213.532	199.000	81.457	0,38	44.900	449.000	53
Cena (€/m <sup>2</sup> )	1.192	1.116	419	0,35	624	2.414	53

V občini Sežana je bilo 42 % vseh oglaševanih stanovanjskih hiš. Povprečna oglaševana stanovanjska hiša meri 189 m<sup>2</sup> z 800 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem, zgrajena leta 1962 ter ceno 213.532 € oz. 1.192 €/m<sup>2</sup>. Povprečna cena stanovanjskih hiš na kvadratni meter je za 74 € višja od povprečja za celotno obravnavano slovensko območje.

Preglednica 27: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Komen v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	188	189	65	0,35	92	376	30
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	556	428	461	0,83	19	2.123	29
Leto izgradnje	1945	1946	50	0,03	1830	2008	26
Leto obnove	1993	1992	15	0,01	1967	2011	21
Cena (€)	175.100	178.000	77.171	0,44	63.000	380.000	30
Cena (€/m <sup>2</sup> )	992	870	539	0,54	519	2.923	30

V občini Komen je bilo 24 % vseh oglaševanih stanovanjskih hiš. Povprečna oglaševana stanovanjska hiša meri 188 m<sup>2</sup> s 556 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem, zgrajena leta 1945 ter ceno 175.100 € oz. 992 €/m<sup>2</sup>. Oglaševane hiše so tukaj najstarejše, vendar jih je bilo že 70 % obnovljenih.

Preglednica 28: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Divača v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	199	191	45	0,23	120	280	17
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	523	490	283	0,54	162	1.057	17
Leto izgradnje	1985	1998	37	0,02	1870	2010	15
Leto obnove	2007	2007	2	0,001	2004	2010	5
Cena (€)	247.335	250.000	80.444	0,33	130.000	387.600	17
Cena (€/m <sup>2</sup> )	1.263	1.282	386	0,31	650	1.968	17

V občini Divača je bilo 14 % vseh oglaševanih stanovanjskih hiš. Povprečna oglaševana stanovanjska hiša meri 199 m<sup>2</sup> s 523 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem, zgrajena leta 1985 ter ceno 247.335 € oz. 1.263 €/m<sup>2</sup>. Povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš je v občini Divača najvišja na obravnavanem slovenskem območju, obenem je najvišje tudi povprečno leto izgradnje.

Preglednica 29: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Hrpelje-Kozina v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
<b>Površina hiše (m<sup>2</sup>)</b>	184	160	77	0,42	80	410	25
<b>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	772	428	809	1,05	83	2.924	25
<b>Leto izgradnje</b>	1969	1979	59	0,03	1800	2012	17
<b>Leto obnove</b>	1999	2000	10	0,005	1978	2012	13
<b>Cena (€)</b>	174.102	149.000	82.357	0,47	70.000	445.000	25
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	1.012	955	456	0,45	385	2.500	25

V občini Hrpelje-Kozina je bilo 20 % vseh oglaševanih stanovanjskih hiš. Povprečna oglaševana stanovanjska hiša meri 184 m<sup>2</sup> s 772 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem, zgrajena leta 1969 ter ceno 174.102 € oz. 1.012 €/m<sup>2</sup>.

Če primerjamo občine med seboj, vidimo, da so cene stanovanjskih hiš višje v občinah Sežana in Divača, medtem ko so v občini Komen in Hrpelje-Kozina kar precej nižje.

Preglednica 30: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš potrebnih celovite prenove za obravnavano slovensko območje v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
<b>Površina hiše (m<sup>2</sup>)</b>	154	124	93	0,60	50	420	34
<b>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	750	533	764	1,02	32	2.935	30
<b>Leto izgradnje</b>	1861	1895	98	0,05	1500	1948	34
<b>Cena (€)</b>	98.956	80.000	67.824	0,69	18.000	350.000	34
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	687	593	363	0,53	222	1.724	34

V preglednici 30 vidimo, da je število oglaševanih stanovanjskih hiš, ki so potrebne celovite prenove precej veliko. Takšnih je bilo v zbranih oglasih stanovanjskih hiš kar 34, to je približno 20 % vseh oglaševanih stanovanjskih hiš. Grajene so iz kamenja. Vse so nevseljive in zato potrebne celovite prenove, ki je v večini primerov dolgotrajna in draga. Prav zato si jo lahko privoščijo večinoma kupci z boljšim finančnim položajem, ki, za razliko od večine domačinov, v omenjenih hišah vidijo dodano vrednost. Prav priseljencem v zadnjih 20-ih letih gre zasluga za obnovitev in ohranitev stavbne dediščine, ki je neusmiljeno propadala. Marsikatera ruševina se je na ugodni lokaciji v preteklosti



prodala po zelo visoki ceni. To je trenutno tudi razlog, da ostajajo cene takšnih hiš visoke, saj vsi prodajalci pričakujejo cene primerljive tistim v preteklosti. Ob ogledu vzorčnih obnov so se tudi številni domačini navdušili nad tovrstnimi hišami in jih tudi sami začeli obnavljati. Hiš, ki še čakajo na obnovo je zelo veliko in tudi v načelu trajnostnega prostorskega razvoja je tovrstno obnavljanje izjemno pomembno. Ob razumnih cenah in določeni subvenciji za obnovo, bi se zagotovo marsikatera mlada družina z zadovoljstvom odločila za takšno rešitev stanovanjskega problema. Slednja rešitev bi bila po našem mnenju idealna v več pogledih, saj bi tako ohranili živost naselij ter zagotovili njihov nadaljnji razvoj. V nasprotnem primeru, če bodo takšne hiše kupovali in obnavljali samo priseljenci in si v njih urejali predvsem počitniške hiše, bomo sicer imeli lično obnovljene kraške hiše in domačije, vasi pa bodo počasi postajale počitniška naselja. To se je v nekaterih manjših odmaknjenih zaselkih že zgodilo in prav manjše vasi so tudi najbolj v nevarnosti. Ponekod se pojavljajo napetosti med domačini in priseljenci, ki niso nikomur ne v korist.

#### **4.2 Rezultati analize oglaševanih stanovanjskih hiš za obravnavano italijansko območje**

V tem poglavju so predstavljeni rezultati analize izbranih oglasov stanovanjskih hiš za obravnavano italijansko območje. V analizo je bilo vključenih 76 oglaševanih stanovanjskih hiš. 65 % le teh se nahaja v občini Trst, 13 % v občini Devin-Nabrežina, 11 % v občini Milje ter 9 % v občini Dolina. Občini Zgonik in Repentabor predstavljata skupaj 2 % vseh oglaševanih stanovanjskih hiš, zato jih nismo podrobneje analizirali.

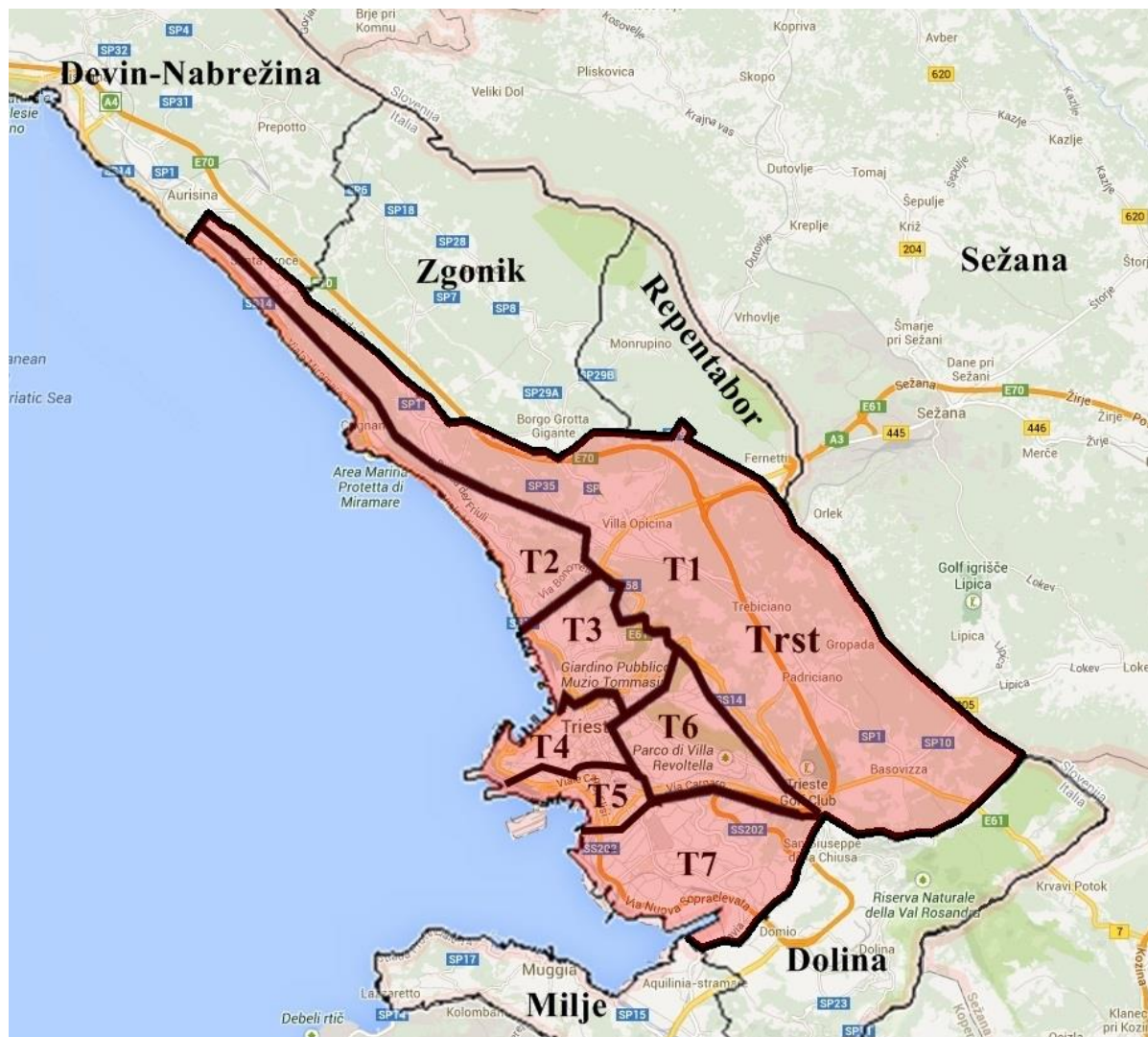
V preglednicah v tem poglavju so izračunane enake osnovne statistike kot za obravnavano slovensko območje. Na žalost so podatki v oglasih, ki se nanašajo na obravnavano italijansko območje, precej bolj pomanjkljivi kot tisti, ki se nanašajo na obravnavano slovensko območje. Podatka o letu izgradnje in površini pripadajočega zemljišča marsikje nista navedena. Tudi tu smo starejše hiše, potrebne celovite prenove izločili, a jih zaradi majhnega števila (samo 3 oglaševane hiše) nismo posebej analizirali.

Preglednica 31: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za obravnavano italijansko območje v obdobju december 2012 - maj 2013

<b>Podatek</b>	<b>Povprečje</b>	<b>Mediana</b>	<b>St. odklon</b>	<b>KV</b>	<b>Najmanj</b>	<b>Največ</b>	<b>Število</b>
<b>Površina hiše (m<sup>2</sup>)</b>	166	153	78	0,47	48	450	76
<b>Površina zemljišča (m<sup>2</sup>)</b>	946	500	1.319	1,40	50	6.000	30
<b>Leto izgradnje</b>	1988	1990	18	0,01	1950	2012	24
<b>Cena (€)</b>	340.211	332.500	135.309	0,40	85.000	780.000	76
<b>Cena (€/m<sup>2</sup>)</b>	2.211	2.038	765	0,35	1.022	4.588	76

V preglednici 31 vidimo, da je povprečna oglaševana stanovanjska hiša velika 166 m<sup>2</sup> z 946 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem, zgrajena leta 1988 in ima ceno 340.211 € oz. 2.211 €/m<sup>2</sup>. Pri vseh podatkih so velike razlike med najmanjšimi in največjimi vrednostmi. Tako ima najmanjša stanovanjska hiša površino 48 m<sup>2</sup>, medtem ko največja meri kar 450 m<sup>2</sup>. Cena se giblje med 85.000 € in 780.00 € oz. med 1.022 €/m<sup>2</sup> in 4.588 €/m<sup>2</sup>. Površina pripadajočega zemljišča se giblje od 50 m<sup>2</sup> do 6000 m<sup>2</sup>. Najstarejša stanovanjska hiša je zgrajena leta 1950, najnovejša pa leta 2012. Kot je že zgoraj omenjeno, so podatki o površini pripadajočega zemljišča in letu izgradnje podani le za približno polovico vseh oglaševanih stanovanjskih hiš, zato jih je potrebno jemati z določeno rezervo.

V nadaljevanju so predstavljene osnovne statistike po posameznih občinah. Občino Trst, ki predstavlja približno 2/3 vseh oglaševanih stanovanjskih hiš, smo še dodatno smiselno razdelili na štiri območja, in sicer center (Tc), predmestje (Tp), obrobje pri morju (To1) ter obrobje ob slovenski meji (To2). Občina Trst je na spletni strani s katere so bili zbrani oglasi stanovanjskih hiš razdeljena na 7 delov. Center predstavljata 3. in 4. del, 5., 6. in 7. del predstavljajo predmestje, medtem ko 1. in 2. del predstavljata obrobje.



Slika 3: Shematski prikaz območja občine Trst, kot je razdeljeno na spletni strani, s katere so bili zbrani oglasi.

Najprej si podrobneje pogledjmo občino Trst, ki je na sliki 3 obarvana rdeče, razdeljeno na 4 dele (glej sliki 3 in 4):

- območje Trst – center ( $T_c = T3 + T4$ )
- območje Trst – predmestje ( $T_p = T5 + T6 + T7$ )
- območje Trst – obrobje pri morju ( $To1 = T2$ )
- območje Trst – obrobje ob slovenski meji ( $To2 = T1$ )

Preglednica 32: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Trst - center v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	133	130	45	0,34	61	200	14
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	477	600	304	0,64	130	700	3
Leto izgradnje	1985	1990	25	0,01	1950	2010	4
Cena (€)	328.286	330.000	153.310	0,47	99.000	635.000	14
Cena (€/m <sup>2</sup> )	2.440	2.107	814	0,33	1.042	4.071	14

Kot vidimo v preglednici 32 se v centru Trsta nahaja približno 30 % vseh oglaševanih stanovanjskih hiš v občini Trst. Povprečna oglaševana stanovanjska hiša meri 133 m<sup>2</sup> s 477 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem, ki je zgrajena leta 1985 in ima ceno 328.286 € oz. 2.440 €/m<sup>2</sup>. Oglaševane cene stanovanjskih hiš se sicer gibljejo med 99.000 € in 635.000 € oz. med 1.042 €/m<sup>2</sup> in 4.071 €/m<sup>2</sup>. Povprečna cena stanovanjske hiše je po pričakovanju v centru Trsta druga najvišja v občini, višje cene so samo v obmorskem delu obrobja. Isto velja tudi za povprečno površino stanovanjske hiše.

Preglednica 33: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Trst - predmestje v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	179	175	92	0,51	65	450	18
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.476	350	1.846	1,25	180	4.500	5
Leto izgradnje	1978	1983	17	0,01	1950	2000	6
Cena (€)	332.722	312.500	115.562	0,35	165.000	500.000	18
Cena (€/m <sup>2</sup> )	2.040	2.006	603	0,30	1.022	3.188	18

V predmestju so oglaševane stanovanjske hiše v povprečju večje po površini in z večjim pripadajočim zemljiščem. Največja oglaševana stanovanjska hiša meri 450 m<sup>2</sup>, medtem, ko v centru zgolj 200 m<sup>2</sup>. Povprečna površina oglaševanih stanovanjskih hiš meri 179 m<sup>2</sup>, povprečna velikost pripadajočega zemljišča meri 1.476 m<sup>2</sup>. Stanovanjske hiše so v predmestju v povprečju 7 let starejše kot v centru Trsta. Povprečna cena stanovanjskih hiš je 332.722 € oz. 2.040 €/m<sup>2</sup>. Največ oglaševanih stanovanjskih hiš v občini Trst, se nahaja prav v predmestju (37 %).

Preglednica 34: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Trst - obrobje pri morju v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	126	130	42	0,33	70	170	5
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.200	1.200			1.200	1.200	1
Leto izgradnje	1985	1990	17	0,01	1960	2000	4
Cena (€)	415.600	295.000	250.896	0,60	185.000	780.000	5
Cena (€/m <sup>2</sup> )	3.254	3.556	1.297	0,40	1.423	4.588	5

Predel, ki je analiziran v preglednici 34, ima najboljšo lokacijo od vseh obravnavanih in je pozidan predvsem s stanovanjskimi hišami in vilami. To se lepo vidi iz preglednice, saj je tu najvišja povprečna cena 415.600 € oz. 3.254 €/m<sup>2</sup>. Najvišji sta tako najnižja oglaševana cena (185.000 € oz. 1.423 €/m<sup>2</sup>) kot najvišja cena (780.000 € oz. 4.588 €/m<sup>2</sup>) v občini Trst. V tem delu se sicer prodaja malo stanovanjskih hiš (10 % vseh hiš v občini Trst), zato je potrebno rezultate gledati z določeno distanco.

V preglednici 35 so prikazane osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Trst - obrobje ob slovenski meji. Na tem območju se nahaja približno 25 % vseh oglaševanih stanovanjskih hiš v občini Trst. To območje je površinsko največje in je redkeje poseljeno v primerjavi z drugimi deli občine. Območje je precej podobno kot v občinah Repentabor, Zgonik ter obmejnem delu občine Devin-Nabrežina, ki skupaj predstavljajo italijanski del Krasa. Povprečna površina stanovanjske hiše je 188 m<sup>2</sup> s povprečno 1.412 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem. Povprečno leto izgradnje stanovanjskih hiš je leto 1986, povprečna cena pa 361.917 € oz. 2.134 €/m<sup>2</sup>.

Preglednica 35: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Trst - obrobje ob slovenski meji v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	188	184	86	0,46	90	350	12
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	1.412	625	2.025	1,43	50	6.000	8
Leto izgradnje	1986	1985	6	0,003	1980	1995	4
Cena (€)	361.917	360.000	125.609	0,35	160.000	565.000	12
Cena (€/m <sup>2</sup> )	2.134	2.000	804	0,38	1.216	3.600	12

V nadaljevanju so prikazane še osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za preostale občine na obravnavanem italijanskem območju.

Preglednica 36: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Devin-Nabrežina v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	186	155	84	0,45	95	350	10
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	669	550	422	0,63	200	1.400	8
Leto izgradnje	2012	2012	0	0	2012	2012	2
Cena (€)	375.800	315.000	142.371	0,38	279.000	690.000	10
Cena (€/m <sup>2</sup> )	2.136	1.997	497	0,23	1.522	3.053	10

Občina Devin-Nabrežina združuje del, ki je ob morju in del, ki je na Krasu ob meji z Republiko Slovenijo. Verjetno so cene ob morju višje od tistih v zaledju, a točnih podatkov o lokaciji ni. Prav tako je podatek o letu izgradnje stanovanjskih hiš na voljo samo v dveh primerih in tako neuporaben. Povprečna stanovanjska hiša je velika 186 m<sup>2</sup> s 669 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem in ceno 375.800 € oz. 2.136 €/m<sup>2</sup>.

Preglednica 37: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Milje v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	143	140	65	0,46	65	275	8
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	420	300	336	0,80	160	800	3
Leto izgradnje	1998	2004	19	0,01	1970	2012	4
Cena (€)	306.500	319.500	95.140	0,31	135.000	460.000	8
Cena (€/m <sup>2</sup> )	2.280	2.102	565	0,25	1.673	3.556	8

Precejšen del občine Milje leži ob morju. Velik del občine predstavljata pristanišče in industrijska cona. Povprečna stanovanjska hiša je velika 143 m<sup>2</sup> s 420 m<sup>2</sup> velikim pripadajočim zemljiščem, zgrajena leta 1998 s ceno 306.500 € oz. 2.280 €/m<sup>2</sup>.

Preglednica 38: Osnovne statistike oglaševanih stanovanjskih hiš za občino Dolina v obdobju december 2012 - maj 2013

Podatek	Povprečje	Mediana	St. odklon	KV	Najmanj	Največ	Število
Površina hiše (m <sup>2</sup> )	185	170	98	0,53	48	350	7
Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	435	435			435	435	1
Leto izgradnje							0
Cena (€)	280.000	336.000	119.039	0,43	85.000	390.000	7
Cena (€/m <sup>2</sup> )	1.620	1.660	401	0,25	1.086	2.118	7

Občina Dolina leži v zaledju Trsta in meji na Republiko Slovenijo. Velik del občine predstavlja naravni rezervat doline Glinščice. Območje je pozidano predvsem s stanovanjskimi hišami, ki so združene v različno velike vasi in naselja. Povprečna cena stanovanjskih hiš je 280.000 € oz. 1.620 €/m<sup>2</sup> in je pričakovano najnižja, čeprav je razlika zaradi premalo oglasov verjetno prevelika.

Okvirno oceno natančnosti analize oglaševanih cen lahko podamo v primerjavi s prodajnimi cenami. Povprečne oglaševane cene na kvadratni meter se v vseh primerih nahajajo znotraj območja, ki je določeno za prodajne cene. Najnižje in najvišje oglaševane cene praviloma presegajo meje, ki so določene za prodajne cene v preglednicah 23 ter 24. Slednje je lahko posledica tega, da je v primeru prodajnih cen podatkov bistveno več in je zato selekcija boljša, kar pomeni natančnejše podatke. Kljub vsemu lahko zaključimo, da so podatki o oglaševanih cenah dovolj natančni za potrebe te diplomske naloge.

## 5 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Trg nepremičnin je specifičen in težko neposredno primerljiv z ostalimi trgi. Na obravnavanem območju je bilo z raziskavo v tej diplomski nalogi ugotovljeno, da obstajajo velike razlike v razmerah na trgu nepremičnin v obravnavanih državah. Na cene zelo vplivajo splošne gospodarske in finančne razmere v državi, pravni predpisi, mentaliteta prebivalcev, ohranjenost narave in mnogo drugih dejavnikov, zato je težko neposredno primerjati cene nepremičnin v dveh različnih državah. Logično je, da so v državah, kjer so gospodarske in finančne razmere veliko boljše kot v Republiki Sloveniji, cene nepremičnin višje.

Za primerjavo obeh območij smo upoštevali rezultate analiz oglaševanih cen. Za občini Zgonik in Repentabor, za kateri je bilo premalo podatkov o oglaševanih cenah, smo upoštevali povprečje prodajnih cen stanovanjskih hiš in stanovanj 1. kategorije.

Na sliki 4 je opazna velika razlika v višini povprečne oglaševane cene na kvadratni meter stanovanjske hiše na obeh obravnavanih območjih. Občine, ki ležijo ob morju, imajo najvišje oglaševane cene, medtem ko so v občinah, ki so v zaledju Trsta ob meji z Republiko Slovenijo oglaševane cene že občutno nižje, še vedno pa precej višje, kot na obravnavanem slovenskem območju. Najmanjša razlika je med občino Dolina, kjer so najnižje oglaševane cene stanovanjskih hiš na obravnavanem italijanskem območju, ter občino Divača, kjer so najvišje oglaševane cene stanovanjskih hiš na obravnavanem slovenskem območju. Kljub temu, je povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš na kvadratni meter v občini Dolina 28 % višja, kot v občini Divača. Obravnavanemu slovenskemu območju so po lokaciji in značilnosti pokrajine najbolj podobne občine Zgonik in Repentabor, obmejni del občine Devin-Nabrežina in obrobni del občine Trst ob slovenski meji.

V vseh teh občinah, oziroma delih občin, je oglaševana cena stanovanjskih hiš občutno višja kot v slovenskih občinah na obravnavanem območju. Če primerjamo sosednji občini Zgonik in Komen, navkljub temu, da ne upoštevamo dejstva, da so prodajne cene, ki so upoštevane za občino Zgonik, na splošno nižje od oglaševanih cen, vidimo, da je razlika zelo velika. Če primerjamo obrobni del občine Trst ob slovenski meji (To1), za katerega je povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš 2.134 €/m<sup>2</sup>, s slovenskimi občinami, ugotavljamo, da so oglaševane cene stanovanjskih hiš nižje za 41 % v občini Divača, 44 % v občini Sežana, 53 % v občini Hrpelje-Kozina ter 54 % v občini Komen. Povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš za celotno obravnavano italijansko območje znaša 2.211 €/m<sup>2</sup>, medtem, ko znaša povprečna oglaševana cena stanovanjskih hiš za celotno obravnavano slovensko območje 1.118 €/m<sup>2</sup>. To pomeni, da so oglaševane cene stanovanjskih hiš na slovenskem obravnavanem območju za približno polovico cenejše od tistih na obravnavanem italijanskem območju.





Slika 4: Shematski prikaz cen na kvadratni meter stanovanjske hiše na skupnem obravnavanem območju

Strah, ki se je pojavil pri določenem delu prebivalcev in stroke o razprodaji in pozidavi Krasa, bi se že lahko pokazal za zelo utemeljenega, če ne bi vloge zaščitne klavzule odigrala gospodarska in finančna kriza. Lahko pričakujemo, da bo po okrevanju, ki ga bo verjetno prej dosegla Republika Italija, to vprašanje spet zelo aktualno. Ravno zato bi morali ta vmesni čas izkoristiti in primerno zaščititi celotno območje Krasa. V diplomski nalogi je obravnavanih nekaj rešitev, kako bi lahko dosegli ohranitev narave in živost vasi na Krasu. Vprašanje je ali si odgovorni na vseh področjih česa takega želijo oziroma jim je to v interesu. Kapitalska in investicijska vrednost obravnavanega območja se vseeno zdita preveč mamljiva, da bi se kaj storilo v korist narave, prostora in tukaj živečih prebivalcev.

## VIRI

Agencija Republike Slovenije za okolje - ARSO, 2012.

<http://www.arso.gov.si/narava/zavarovana%20obmo%20C4%8Dja/> (Pridobljeno 18. 3. 2013.)

Andreussi, C., Festa, M., idr. Poročila o trgu nepremičnin v Italiji 2010-2013. Rapporto immobiliare, Agenzia delle Entrate.

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/publicazioni/rapporti+immobiliari+residenziali/archivio+rapporti+immobiliari+residenziali> (Pridobljeno 14.6.2013.)

Immobiliare.it. Nepremičninski oglasi.

<http://www.immobiliare.it/> (Pridobljeno 15.12.2012 – 20.5.2013.)

ISTAT. 2012. Podatki o trgu dela. Rilevazione sulle forze di lavoro 2012.

[http://www.provincia.trieste.it/opencms/opencms/it/attivita-servizi/statistica/Pubblicazioni\\_Report/Forze\\_Lavoro/RCFL/](http://www.provincia.trieste.it/opencms/opencms/it/attivita-servizi/statistica/Pubblicazioni_Report/Forze_Lavoro/RCFL/) (Pridobljeno 15.5.2013.)

ISTAT. 2013. Italijanski nacionalni statistični urad (Istituto nazionale di statistica)

<http://www.istat.it/it/> (Pridobljeno 28.6.2013.)

Lah, L. 2008a. Ključna vprašanja in odgovori o prostorskem razvoju Krasa. V: Zelnik, D. (ur.), Štembal, M. (ur.). Ohranitev kraške krajine kot razvojna priložnost Krasa - Zbornik referatov in razprav. Ljubljana, Državni svet Republike Slovenije: str. 13-18.

[http://www.arhiv.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/Zbornik\\_08-2.pdf](http://www.arhiv.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/Zbornik_08-2.pdf) (Pridobljeno 16.2.2013.)

Lah, L. 2008b. Grožnja satelitskih naselij na krasu - analiza predloga sprememb in dopolnitev prostorskega akta občine Sežana. AR. Arhitektura, raziskave, številka 2, str. 56-61.

<http://www.dlib.si/stream/URN:NBN:SI:DOC-IKFJTKBD/9a4ea38b-c3d7-45f1-a582-7f3782840e21/PDF> (Pridobljeno 16. 2. 2013.)

Lah, L. 2011a. Zavarovanje Krasa. V: Nered, J. (ur.), Perko, D. (ur.), Razpotnik Visković, N. (ur.). Razvoj zavarovanih območij v Sloveniji. Ljubljana, Geografski inštitut Antona Melika ZRC SAZU: str. 87.

<http://giam2.zrc-sazu.si/sites/default/files/9789612543211.pdf> (Pridobljeno 18.2.2013.)

Lah, L. 2011b. Razlogi za vzpostavitev zavarovanega območja na Krasu. V: Tratnik Volasko, M. (ur.), Šest, B. (ur.). Slovenija in uveljavitev zaščitne klavzule na primorskem - Zbornik referatov in razprav. Ljubljana, Državni svet Republike Slovenije: str. 13-17.

[http://www.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/Zbornik\\_11-4.pdf](http://www.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/Zbornik_11-4.pdf) (Pridobljeno 15. 2. 2013.)

Medmrežje 1, 2013.

<http://www.geopark.si/index.php?stran=kaj-je-geopark&sklop=main&lang=si>

(Pridobljeno 15. 4. 2013.)

Nepremičnine.net. Nepremičninski oglasi.

<http://www.nepremicnine.net/> (Pridobljeno 15.12.2012 – 20.5.2013.)

Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, 2013.

[http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php) (Pridobljeno 14. 2. 2014.)

Poročilo o delu medresorske delovne skupine za preučitev možnosti za uveljavitev 37. člena Akta o pogojih pristopa ... in prilagoditvah pogodb, na katerih temelji Evropska unija. Ministrstvo za pravosodje RS. Ljubljana, 7. april 2011.

[http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/mp.gov.si/zakonodaja/MDS-Kras/Porocilo\\_MDS-javno.doc](http://www.mp.gov.si/fileadmin/mp.gov.si/pageuploads/mp.gov.si/zakonodaja/MDS-Kras/Porocilo_MDS-javno.doc) (Pridobljeno 14. 2. 2013.)

Poročilo o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah v letu 2012 – predlog za obravnavo. Ministrstvo za okolje in prostor RS, 5.4.2013.

[http://vrs-3.vlada.si/MANDAT13/vladnagradaiva.nsf/aa3872cadf1c8356c1256efb00603606/d9ad74801ae37777c1257b490028ce2b/\\$FILE/VG\\_Porocilo.PDF](http://vrs-3.vlada.si/MANDAT13/vladnagradaiva.nsf/aa3872cadf1c8356c1256efb00603606/d9ad74801ae37777c1257b490028ce2b/$FILE/VG_Porocilo.PDF) (Pridobljeno 15. 11. 2014.)

Poročilo o evidentiranem prometu in cenah nepremičnin v obmejnih upravnih enotah v letu 2013 – predlog za obravnavo. Ministrstvo za okolje in prostor RS, 22.10.2014.

[http://84.39.218.201/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/a3b961767ed31af8c1257d800027da63/\\$FILE/VG\\_Porocilo\\_2013.pdf](http://84.39.218.201/MANDAT14/VLADNAGRADIVA.NSF/18a6b9887c33a0bdc12570e50034eb54/a3b961767ed31af8c1257d800027da63/$FILE/VG_Porocilo_2013.pdf) (Pridobljeno 15. 11. 2014.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2007. Geodetska uprava RS, junij 2008.

[http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn\\_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=13/](http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=13/)  
(Pridobljeno 12.3.2013.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008. Geodetska uprava RS, marec 2009.

[http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn\\_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=8/](http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=8/)

(Pridobljeno 12.3.2013.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009. Geodetska uprava RS, marec 2010.

[http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn\\_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=23/](http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=23/)

(Pridobljeno 12.3.2013.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010. Geodetska uprava RS, marec 2011.

[http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn\\_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=31/](http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=31/)

(Pridobljeno 12.3.2013.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011. Geodetska uprava RS, marec 2012.

[http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn\\_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=38/](http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=38/)

(Pridobljeno 12.3.2013.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012. Geodetska uprava RS, marec 2013.

[http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn\\_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=44/](http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=44/)

(Pridobljeno 26.4.2013.)

Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013. Geodetska uprava RS, julij 2014.

[http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn\\_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=50/](http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=50/)

(Pridobljeno 10.10.2014.)

Resolucija o nacionalnih razvojnih projektih za obdobje 2007–2023. Ljubljana, 12. oktobra 2006: str. 37,38.

[http://www.arhiv.svez.gov.si/fileadmin/svez.gov.si/pageuploads/docs/katal\\_inf\\_javn\\_znac/2008reNR\\_P\\_resolucija.pdf](http://www.arhiv.svez.gov.si/fileadmin/svez.gov.si/pageuploads/docs/katal_inf_javn_znac/2008reNR_P_resolucija.pdf) (Pridobljeno 14. 2. 2013.)

Smrekar, A., Urbanc, M., Kladnik, D., idr. 2007. Kras kot razvojni potencial: v iskanju ravnovesja med varovanjem in razvojem. V: Nered, J. (ur.), Perko, D. (ur.), Ravbar, M. (ur.), idr. Regionalni razvoj 1 - veliki razvojni projekti in skladni regionalni razvoj. Ljubljana, Založba ZRC: str. 92.

<http://zalozba.zrc-sazu.si/sites/default/files/9789612540142.pdf> (Pridobljeno 18. 3. 2013.)

Spiezia, N. 2011. Atlante statistico delle province d'Italia 2011: str. 75,77,85,89.

[http://www.astrid-online.it/--le-trasf/documenti/upi\\_atlante-province-italia\\_2011.pdf](http://www.astrid-online.it/--le-trasf/documenti/upi_atlante-province-italia_2011.pdf)

(Pridobljeno 15.5.2013.)

Statistični urad Republike Slovenije – SURS. 2013.

<http://www.stat.si/> (Pridobljeno 26.6.2013.)

Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leti 2005 in 2006. Geodetska uprava RS, september 2007.

[http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn\\_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=15/](http://prostor3.gov.si/ETN-JV/etn_jv/docs?action=getDocumentFile&docID=15/)

(Pridobljeno 12.3.2013.)

Strategija prostorskega razvoja Slovenije. Ljubljana, 18. junij 2004.

[http://www.mzip.gov.si/fileadmin/mzip.gov.si/pageuploads/publikacije/sprs\\_slo.pdf](http://www.mzip.gov.si/fileadmin/mzip.gov.si/pageuploads/publikacije/sprs_slo.pdf)

(Pridobljeno 15. 2. 2013.)

Stupar, M., Gorkič, M., Fajdiga, B., idr. 2012. Preverjanje možnosti izvedbe geoparka na Krasu: str. 45.

[http://www.krascarso-carsokras.eu/images/stories/KATJA/geopark\\_small.pdf](http://www.krascarso-carsokras.eu/images/stories/KATJA/geopark_small.pdf)

(Pridobljeno 16. 2. 2013.)

Število novozgrajenih stanovanjskih nepremičnin, po trimesečnih obdobjih na območju Italije med leti 2000-2012. Annuario statistico Italiano 2012. ISTAT: str. 404,405

[http://www3.istat.it/dati/catalogo/20121218\\_00/PDF/Cap15.pdf](http://www3.istat.it/dati/catalogo/20121218_00/PDF/Cap15.pdf) (Pridobljeno 14. 2. 2014.)

Zakon o dedovanju (Uradni list SRS, št. 15/76)

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO317> (Pridobljeno 17. 3. 2014.)

Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt) (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A in (109/12)

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO4675> (Pridobljeno 15. 2. 2013.)

Zakon o ugotavljanju vzajemnosti (Uradni list RS, št. 9/99)

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO1551> (Pridobljeno 17. 3. 2014.)

**SEZNAM PRILOG****PRILOGA A: PREGLEDNICE ZBRANIH PODATKOV ZA OBRAVNAVANO****SLOVENSKO OBMOČJE**

Priloga A.1: Preglednica zbranih podatkov oglaševanih stanovanjskih hiš v obravnavanem slovenskem območju

Priloga A.2: Preglednica zbranih podatkov oglaševanih stanovanjskih hiš potrebnih celovite obnove v obravnavanem slovenskem območju

**PRILOGA B: PREGLEDNICE ZBRANIH PODATKOV ZA OBRAVNAVANO****ITALIJANSKO OBMOČJE**

Priloga B.1: Preglednica zbranih podatkov oglaševanih hiš v občini Trst

Priloga B.2: Preglednica zbranih podatkov oglaševanih hiš v občini Devin-Nabrežina, Milje, Dolina, Repentabor in Zgonik

PRILOGA A: PREGLEDNICE ZBRANIH PODATKOV ZA OBRAVNAVANO SLOVENSKO  
OBMOČJE

Priloga A.1: Preglednica zbranih podatkov oglaševanih stanovanjskih hiš v obravnavanem  
slovenskem območju

Občina	Lokacija	Povr. (m <sup>2</sup> )	Povr. zemlj. (m <sup>2</sup> )	Leto izgradnje	Leto obnove	Cena (€)	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Agencija
Sežana	Tomaj	70	170		1985	44.900	641,43	Ruj s.p.
	Sežana okolica	80	120	1900	1990	70.000	875,00	Ruj s.p.
	Dutovlje	80		1900	2011	85.000	1.062,50	Marex d.o.o.
	Vrabče	83	1368	1969		95.000	1.144,58	Dodoma d.o.o.
	Podbreže	160	350		1996	99.900	624,38	Marex d.o.o.
	Sežana okolica	125	467	1890	2009	110.000	880,00	Ruj s.p.
	Sežana	80	200		2011	140.000	1.750,00	Ruj s.p.
	Vrabče	200	1900	1989		140.000	700,00	zasebnik
	Dutovlje	81		1900	2011	145.000	1.790,12	Marex d.o.o.
	Kreplje	70	465	1900	2008	149.000	2.128,57	zasebnik
	Kreplje	70	465	1900	2008	149.000	2.128,57	zasebnik
	Veliki dol	200	672	1987		160.000	800,00	Svet re d.o.o.
	Sežana	148	200	2011		167.000	1.128,38	Marex d.o.o.
	Vrhovlje	220	600	1924	1999	169.000	768,18	Frescom d.o.o.
	Križ	195	289	1960		175.000	897,44	Kras s.p.
	Vrhovlje	220	600		1999	175.000	795,45	zasebnik
	Sežana	220	535	1967		177.000	804,55	Ruj s.p.
	Sežana okolica	210	340		2002	179.600	855,24	Ruj s.p.
	Sežana	250	530	1970		180.000	720,00	Marex d.o.o.
	Slope	240	428	2000		180.000	750,00	Lustrum d.o.o.
	Vrhovlje	200	403		1985	185.000	925,00	Lustrum d.o.o.
	Križ	148	670	1920	1985	188.000	1.270,27	Ruj s.p.
	Sežana okolica	190	1430	1905	1970	189.000	994,74	Ruj s.p.
	Lokev	173	125	2010		189.875	1.097,54	Ruj s.p.
	Sežana	126	591	1978		190.000	1.507,94	zasebnik
	Prelože pri Lokvi	240	388		2008	194.900	812,08	Ruj s.p.
	Sežana	162	358	1993		199.000	1.228,40	Ruj s.p.
	Sežana	186	462	1972		200.000	1.075,27	L.A.N.D. d.o.o.
	Tublje	120	1573	1900	2000	200.000	1.666,67	zasebnik
	Dobravlje	238	538	1900	1967	210.000	882,35	zasebnik
Lokev	183	134	2010		211.575	1.156,15	Ruj s.p.	
Majcni	156	2053	1977		215.000	1.378,21	Agenti Koper s.p.	

	Sežana okolica	173	162	2010		222.425	1.285,69	Ruj s.p.
	Sežana	181	172	1976	2008	230.000	1.270,72	L.A.N.D. d.o.o.
	Sežana	180	172	1976	2009	230.000	1.277,78	Ruj s.p.
	Vrabče	260	1982	1983		230.000	884,62	L.A.N.D. d.o.o.
	Dobravlje	180	2950	1853	1995	240.000	1.333,33	Ruj s.p.
	Sežana	345	720	2009		250.000	724,64	Ruj s.p.
	Dutovlje	315	403	1920	2008	270.000	857,14	Kras s.p.
	Sežana	270	1351	1966		270.000	1.000,00	Frescom d.o.o.
	Sežana	242	1359	1968		270.000	1.115,70	L.A.N.D. d.o.o.
	Šmarje pri Sežani	165	2835	1989	2004	270.000	1.636,36	Novi list d.o.o.
	Sežana	230	1005	1980		278.000	1.208,70	Kras s.p.
	Sežana	201	300	2001		290.000	1.442,79	Ponudba d.o.o.
	Pliskovica	160	162		2005	295.000	1.843,75	Ruj s.p.
	Sežana	260	729	1988		295.000	1.134,62	Kras s.p.
	Sežana	322	763	2009		305.000	947,20	Stan d.o.o.
	Sežana okolica	322	2115	1990	2007	340.000	1.055,90	Ruj s.p.
	Sežana okolica	225	1488	1977	1987	350.000	1.555,56	Ruj s.p.
	Šmarje pri Sežani	200	1000		2004	350.000	1.750,00	Stan d.o.o.
	Štjak	145		2007		350.000	2.413,79	Ruj s.p.
	Sežana	260	890	1978		370.000	1.423,08	Kras s.p.
	Štorje	250	1000	2000		449.000	1.796,00	zasebnik
Komen	Brestovica pri Komnu	200	364	1920	1975	145.000	725,00	Kras s.p.
	Brestovica pri Komnu	92	350	1973	1990	100.000	1.086,96	zasebnik
	Brestovica pri Komnu	130	1327	2007		380.000	2.923,08	Kras s.p.
	Brje pri Komnu	194	428	1890	2006	125.000	644,33	Ruj s.p.
	Brje pri Komnu	185	428	1830	2009	125.000	675,68	Frescom d.o.o.
	Čehovini	120	1453	1957		114.000	950,00	Svet re d.o.o.
	Gabrovica pri Komnu	202	227	1931	1987	135.000	668,32	L.A.N.D. d.o.o.
	Gabrovica pri Komnu	100	270	1960	2008	80.000	800,00	zasebnik
	Gorjansko	204	530	1991		189.000	926,47	Kras s.p.
	Hruševica	160	149		1967	95.000	593,75	Frescom d.o.o.
	Kobdilj	209	700	2008		188.000	899,52	L.A.N.D. d.o.o.
	Komen	115	19		2005	63.000	547,83	Renés d.o.o.
	Komen	188	587	1945	1985	110.000	585,11	zasebnik
	Komen	285	400	1907	1970	237.000	831,58	Ruj s.p.
	Komen	193	593	2008		180.000	932,64	L.A.N.D. d.o.o.
	Komen	131		1912	2011	130.000	992,37	Ruj s.p.



	Komen	174	605	1947	2006	199.000	1.143,68	Ruj s.p.
	Komen okolica	376	475	1883	1973	195.000	518,62	Ruj s.p.
	Komen okolica	190	364	1950	2004	145.000	763,16	Ruj s.p.
	Komen okolica	100	263		1992	80.000	800,00	Ruj s.p.
	Komen okolica	213	232	1900	2004	179.000	840,38	Kras s.p.
	Komen okolica	174	550	1992		210.000	1.206,90	Lustrum d.o.o.
	Komen okolica	137	227	1900	1987	177.000	1.291,97	Kras s.p.
	Komen okolica	130	1327	2007		345.000	2.653,85	Ruj s.p.
	Šibelji	210	148	2006		228.000	1.085,71	Novi list d.o.o.
	Škrbina	338	475		1973	190.000	562,13	Renes d.o.o.
	Škrbina	250	400	1940	2009	350.000	1.400,00	Re/max d.o.o.
	Štanjel	230	260	1865	2005	175.000	760,87	Ruj s.p.
	Štanjel	182	2123	1945	1980	185.000	1.016,48	Terra s.p.
	Štanjel okolica	216	838	2000		199.000	921,30	Ruj s.p.
Hrpelje - Kozina	Kovčice	145	530	1960		70.000	482,76	L.A.N.D. d.o.o.
	Hrpelje	80	100	2012		93.000	1.162,50	Lagrad d.o.o.
	Golac	120	427	2009		94.900	790,83	Ruj s.p.
	Kozina okolica	247	2695	1974	1999	95.000	384,62	Ruj s.p.
	Hrpelje	177	220	1974		115.000	649,72	Terra s.p.
	Hrpelje	125	317		1990	120.000	960,00	Lustrum d.o.o.
	Kozina	211	600		1978	125.000	592,42	Lunar s.p.
	Hrpelje	136	168	2012		125.550	923,16	Lagrad d.o.o.
	Hrpelje	135	180	2012		125.550	930,00	Lagrad d.o.o.
	Hrpelje	135	83	2012		125.550	930,00	Lagrad d.o.o.
	Hrpelje	110	185	1800	2012	135.000	1.227,27	Investmond s.p.
	Rodik	222	221		2007	135.000	608,11	Ivestmondv s.p.
	Kozina	156	1965	1960		149.000	955,13	Agenti koper s.p.
	Brezovica	117	1494	1952		157.000	1.341,88	Fidata
	Kozina	240	428		2000	180.000	750,00	Premik s.p.
	Kozina okolica	240	430	2000		180.000	750,00	Urbanistika d.o.o.
	Kozina okolica	175	331		2010	180.000	1.028,57	Ruj s.p.
	Brezovica	160	1369	1850	1995	195.000	1.218,75	zasebnik
	Kozina okolica	330	2924	1979	2002	220.000	666,67	Ruj s.p.
	Materija	120	1700		1998	240.000	2.000,00	Lara d.o.o.
	Kozina podeželje	240	428		2000	248.000	1.033,33	Premik s.p.
	Obrov	250	500	1970	2010	250.000	1.000,00	zasebnik
	Rodik	100	142		1991	250.000	2.500,00	Lustrum d.o.o.

	Petrinje	225	670	2008		299.000	1.328,89	Investmond s.p.
	Kozina okolica	410	1200	1993		445.000	1.085,37	Ruj s.p.
Divača	Brezec pri Divači	240	1057	2009		262.000	1.091,67	Airmobil d.o.o.
	Divača	183	700	1969		155.000	846,99	Ruj s.p.
	Divača	177	329	1969		155.000	875,71	L.A.N.D. d.o.o.
	Divača	191	409	2008		199.640	1.045,24	Kras s.p.
	Divača	280	600		2006	299.000	1.067,86	Mikljič-Hrihar co. d.o.o.
	Divača	273	927	1998	2007	350.000	1.282,05	Adria d.o.o.
	Divača	191	318	2009		299.000	1.565,45	Stenat 2000 s.p.
	Divača	147	162	2008		241.624	1.643,70	Lustrum d.o.o.
	Divača	151	166	2008		248.836	1.647,92	Lustrum d.o.o.
	Divača	172	199	2008		291.088	1.692,37	Lustrum d.o.o.
	Divača	197	500	2010		387.600	1.967,51	Hypo leasing d.o.o.
	Divača	273	927	1998		349.900	1.281,68	Stan d.o.o.
	Divača okolica	210	210	1969	2008	250.000	1.190,48	Ruj s.p.
	Kozjane	120	780		2010	166.000	1.383,33	zasebnik
	Naklo	200	490	1950		130.000	650,00	Marex d.o.o.
	Senožeče	200	486	1989		130.000	650,00	Ruj s.p.
Škoflje	183	631	1870	2004	290.000	1.584,70	Šifra s.p.	

Priloga A.2: Preglednica zbranih podatkov oglaševanih stanovanjskih hiš potrebnih celovite obnove v obravnavanem slovenskem območju

Lokacija	Povr. (m <sup>2</sup> )	Povr. zemlj. (m <sup>2</sup> )	Leto izgradnje	Cena (€)	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )	Agencija
Divača okolica	120	980	1500	47.600	396,67	Ruj s.p.
Divača okolica	121	2.935	1500	126.000	1.041,32	Ruj s.p.
Štanjel	100	63	1800	42.000	420,00	Ruj s.p.
Vrhopolje	115	1.919	1800	71.900	625,22	Ruj s.p.
Križ	212	670	1810	169.000	797,17	Agencius s.p.
Kozina okolica	85	298	1821	60.000	705,88	Ruj s.p.
Pliskovica	60	32	1850	30.000	500,00	Ruj s.p.
Škocjan	150	403	1850	180.000	1.200,00	Kras s.p.
Rodik	290	1.478	1850	149.000	513,79	Ruj s.p.
Štanjel	80		1863	18.000	225,00	Ruj s.p.
Sežana	390	330	1880	350.000	897,44	Ruj s.p.
Šmarje pri Sežani	150	738	1880	185.000	1.233,33	Marex d.o.o.
Volčji grad	326	637	1880	180.000	552,15	Ariane s.p.
Ponikve	148	2.526	1880	120.000	810,81	Ruj s.p.
Štanjel	100		1883	68.000	680,00	Frescom d.o.o.
Obrov	120	235	1890	35.000	291,67	Ruj s.p.
Petrinje	278	499	1890	85.000	305,76	Šifra s.p.
Dolenja vas	87	2.250	1900	150.000	1.724,14	Abstract s.p.
Dutovlje	120	223	1900	45.000	375,00	Ruj s.p.
Komen	170	240	1900	60.000	352,94	Frescom d.o.o.
Kozina okolica	90	690	1900	112.000	1.244,44	Ruj s.p.
Kreplje	250		1900	140.000	560,00	Marex d.o.o.
Senožeče	126		1900	38.000	301,59	Zasebnik
Sežana okolica	420	620	1900	170.000	404,76	Marex d.o.o.
Skopo	50	173	1900	55.000	1.100,00	Marex d.o.o.
Štanjel okolica	150	255	1900	130.000	866,67	L.A.N.D. d.o.o.
Plešivica	93	1.566	1907	120.000	1.290,32	Lunar s.p.
Dutovlje	200	568	1910	95.000	475,00	Ruj s.p.
Petrinje	97	453	1910	86.000	886,60	Lara d.o.o.
Lokev	135	340	1912	30.000	222,22	Šardi d.o.o.
Tupelče	135	566	1913	75.000	555,56	Ruj s.p.
Komen	57	88	1920	37.000	649,12	Coop d.o.o.
Sežana okolica	174	600	1925	65.000	373,56	Ruj s.p.
Kobdilj	52	122	1948	40.000	769,23	Ruj s.p.

»Ta stran je namenoma prazna«

## PRILOGA B: PREGLEDNICE ZBRANIH PODATKOV ZA OBRAVNAVANO ITALIJANSKO OBMOČJE

### Priloga B.1: Preglednica zbranih podatkov oglaševanih hiš v občini Trst

Lokacija	Predel Trsta	Površina (m <sup>2</sup> )	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	Leto izgradnje	Cena (€)	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Basovizza	1	250	300		360.000	1.440,00
Conconello	1	97	50	1985	160.000	1.649,48
Longera	1	300			365.000	1.216,67
Longera	1	90			230.000	2.555,56
Opicina	1	350	500	1995	500.000	1.428,57
Opicina	1	198	2600	1985	370.000	1.868,69
Opicina	1	258	1000		550.000	2.131,78
Opicina	1	130	100		278.000	2.138,46
Opicina	1	178	6000		565.000	3.174,16
Opicina	1	100	750	1980	360.000	3.600,00
Trebiciano	1	190			250.000	1.315,79
Trebiciano	1	115			355.000	3.086,96
Barcola	2	130		1960	185.000	1.423,08
Barcola	2	160	1200	1990	569.000	3.556,25
Barcola	2	170			780.000	4.588,24
Grignano	2	70		1990	295.000	4.214,29
Santa Croce	2	100		2000	249.000	2.490,00
Roiano	3	170		1950	310.000	1.823,53
Roiano	3	100		1990	250.000	2.500,00
Roiano	3	166			480.000	2.891,57
Roiano	3	156		2010	635.000	4.070,51
Scorcola	3	135	700		397.000	2.940,74
Centro storico	4	95		1990	99.000	1.042,11
Centro storico	4	125			245.000	1.960,00
Centro storico	4	100	130		198.000	1.980,00
Centro storico	4	200	600		399.000	1.995,00
Centro storico	4	200			420.000	2.100,00
Centro storico	4	90			189.000	2.100,00
Centro storico	4	61			129.000	2.114,75
Centro storico	4	180			495.000	2.750,00
Centro storico	4	90			350.000	3.888,89

Chiarbola	5	170			290.000	1.705,88
Chiadino	6	186			335.000	1.801,08
Chiadino	6	108			220.000	2.037,04
Guardiella	6	80			255.000	3.187,50
Rozzol	6	320	350	1950	370.000	1.156,25
Rozzol	6	150		1970	199.000	1.326,67
Rozzol	6	190	180		395.000	2.078,95
Rozzol	6	200			500.000	2.500,00
Rozzol	6	65			165.000	2.538,46
Altura	7	450	2000		460.000	1.022,22
Altura	7	240		1985	470.000	1.958,33
Altura	7	120	350	1985	250.000	2.083,33
Valmaura	7	140			215.000	1.535,71
Valmaura	7	150		1980	250.000	1.666,67
Valmaura	7	200		2000	395.000	1.975,00
Valmaura	7	200			485.000	2.425,00
Valmaura	7	180	4500		500.000	2.777,78
Valmaura	7	80			235.000	2.937,50

Priloga B.2: Preglednica zbranih podatkov oglaševanih hiš v občini Devin-Nabrežina, Milje, Dolina, Repentabor in Zgonik

Občina	Lokacija	Površina (m <sup>2</sup> )	Površina zemljišča (m <sup>2</sup> )	Leto izgradnje	Cena (€)	Cena na m <sup>2</sup> (€/m <sup>2</sup> )
Dolina	Dolina	350			380.000	1.085,71
	Dolina	225			249.000	1.106,67
	Dolina	100			160.000	1.600,00
	Dolina	235	435		390.000	1.659,57
	Dolina	168			336.000	2.000,00
	Dolina	170			360.000	2.117,65
	Dolina	48			85.000	1.770,83
Milje	Milje	275	800		460.000	1.672,73
	Milje	180			358.000	1.988,89
	Milje	130			265.000	2.038,46
	Milje	65		2003	135.000	2.076,92
	Milje	150		1970	319.000	2.126,67
	Milje	150			350.000	2.333,33
	Milje	100	160	2012	245.000	2.450,00
	Milje	90	300	2005	320.000	3.555,56
Devin - Nabrežina	Devin	230	1000		350.000	1.521,74
	Devin	350	600		690.000	1.971,43
	Devin	138	276	2012	279.000	2.021,74
	Devin	138	376	2012	279.000	2.021,74
	Devin	150	200		370.000	2.466,67
	Devin	95	500		290.000	3.052,63
	Sesljan	200	1400		330.000	1.650,00
	Sesljan	160			300.000	1.875,00
	Sesljan	300	1000		580.000	1.933,33
	Sesljan	102			290.000	2.843,14
Repentabor	Repentabor	130			350.000	2.692,31
Zgonik	Zgonik	200			330.000	1.650,00