

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

**MAGISTRSKO DELO**  
**GLOBALIZACIJA IN TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI**

Ljubljana, maj 2004

PETRA ZAKRAJŠEK

## **IZJAVA**

Študentka Petra Zakrajšek izjavljam, da sem avtorica tega magistrskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom prof. dr. Iva Lavrača in skladno s 1. odstavkom 21. člena Zakona o avtorskih in sorodnih pravicah dovolim objavo magistrskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani dne 18.5.2004

Podpis: \_\_\_\_\_

# KAZALO

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | UVOD  | 1  |
| II.  | POJEM GLOBALIZACIJA   | 3  |
|      | 2.1 Definicija pojma globalizacija  | 3  |
|      | 2.2 Vplivi in posledice globalizacije   | 4  |
| III. | TRG NEPREMIČNIN   | 6  |
|      | 3.1 Pojem nepremičnina  | 6  |
|      | 3.2 Pojem trg nepremičnin   | 6  |
|      | 3.3 Podtrgi nepremičnin   | 7  |
|      | 3.4 Analiza trga nepremičnin  | 8  |
| IV.  | VPLIVI GLOBALIZACIJE NA TRG NEPREMIČNIN   | 9  |
|      | 4.1 Pojem globalizacija trga nepremičnin  | 9  |
|      | 4.2 Stanje in potek globalizacije trga nepremičnin                                      | 9  |
|      | 4.3 Sodelovanje tržnih udeležencev na mednarodnih trgih nepremičnin                     | 10 |
|      | 4.4 Vpliv tehnologije na trg nepremičnin  | 11 |
| V.   | PRIMERJAVA IZBRANIH KAZALCEV GLOBALIZACIJSKIH PROCESOV<br>POVEZANIH S TRGOM NEPREMIČNIN | 14 |
|      | 5.1 Odprtost gospodarstva   | 15 |
|      | 5.2 Neposredne tuje investicije   | 16 |
|      | 5.2.1 Tokovi in stanje prilivov neposrednih tujih investicij                            | 17 |
|      | 5.2.2 Tokovi in stanje odlivov tujih neposrednih investicij                             | 21 |
|      | 5.3 Dejavnosti multinacionalnih podjetij  | 23 |
|      | 5.3.1 Vloga vodilnih multinacionalnih podjetij v globalnem okolju                       | 23 |
|      | 5.3.2 Indeks transnacionalnosti   | 24 |
|      | 5.4 Informacijska družba  | 25 |
|      | 5.4.1 Opremljenost in uporaba informacijske tehnologije                                 | 26 |
|      | 5.4.2 Infrastruktura in delovna sila informacijske tehnologije                          | 27 |
|      | 5.4.3 Opremljenost in stroški telekomunikacij   | 28 |
|      | 5.5 Zaključek   | 29 |
| VI.  | OCENA DEJAVNIKOV VPLIVA NA TRG NEPREMIČNIN  | 31 |
|      | 6.1 Demografski dejavniki vpliva na trg nepremičnin                                     | 31 |
|      | 6.1.1 Število in rast prebivalstva  | 33 |
|      | 6.1.2 Starostna struktura prebivalstva in pričakovana življenjska doba                  | 36 |
|      | 6.1.3 Gospodinjstva   | 37 |
|      | 6.1.4 Procesi urbanizacije  | 39 |
|      | 6.2 Ekonomski dejavniki vpliva na trg nepremičnin                                       | 40 |
|      | 6.2.1 Bruto domači proizvod   | 40 |
|      | 6.2.2 Inflacija   | 43 |
|      | 6.2.3 Zaposlenost   | 43 |
|      | 6.2.4 Produktivnost in stroški delovne sile   | 45 |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 6.2.5  | Izobraženost delovne sile                            | 47  |
| 6.2.6  | Raziskave in razvoj                                  | 49  |
| 6.2.7  | Transport  | 50  |
| 6.2.8  | Turizem  | 51  |
| 6.2.9  | Konkurenčnost Slovenije v globalnem okolju           | 54  |
| 6.2.10 | Napovedi gospodarskega gibanja                       | 55  |
| 6.3    | Institucionalni dejavniki vpliva na trg nepremičnin  | 56  |
| 6.4    | Zaključek  | 59  |
| VII.   | ANALIZA STANJA IN PRIČAKOVANJ TRGA NEPREMIČNIN       | 60  |
| 7.1    | Trg stanovanj  | 61  |
| 7.1.1  | Zaloga stanovanj                                     | 62  |
| 7.1.2  | Novogradnja stanovanj                                | 65  |
| 7.1.3  | Stopnja izpraznjenosti stanovanj                     | 66  |
| 7.1.4  | Lastništvo stanovanj                                 | 67  |
| 7.1.5  | Delež izdatkov za stanovanje                         | 68  |
| 7.1.6  | Tržni proces   | 69  |
| 7.1.7  | Trg počitniških stanovanj                            | 73  |
| 7.1.8  | Lokalni trg stanovanj v Sloveniji v evropskem okolju | 75  |
| 7.1.9  | Zaključek  | 78  |
| 7.2    | Trg poslovnih prostorov                              | 81  |
| 7.2.1  | Zaloga poslovnih prostorov                           | 82  |
| 7.2.2  | Trg pisarniških prostorov                            | 83  |
| 7.2.3  | Trg industrijskih prostorov                          | 87  |
| 7.2.4  | Trg trgovinskih prostorov                            | 90  |
| 7.2.5  | Zaključek  | 93  |
| 7.3    | Trg zemljišč   | 94  |
| 7.4    | Zaključek  | 97  |
| VIII.  | SKLEP  | 100 |
|        | LITERATURA   | 102 |
|        | VIRI   | 104 |
|        | PRILOGA  |     |

## SEZNAM SLIK:

|   |    |
|---|----|
| Slika 1: Gonillne sile in posledice globalizacije   | 4  |
| Slika 2: Osnovni dejavniki okolja trga nepremičnin  | 8  |
| Slika 3: Odprtost slovenskega gospodarstva, 2002  | 15 |
| Slika 4: Integracija mednarodne menjave blaga in delež izvoza v mednarodni menjavi v slovenskih statističnih regijah, 2001  | 16 |
| Slika 5: Prilivi in stanje neposrednih tujih investicij v državah pristopnih članicah EU v milijonih dolarjev, 2001-2002    | 17 |
| Slika 6: Delež neposrednih tujih investicij v BDP v državah pristopnih članicah EU, 2001-2002                               | 18 |
| Slika 7: Tuje naložbe v Sloveniji po statističnih regijah, 2002   | 19 |
| Slika 8: Delež neposrednih tujih investicij v BDP v statističnih regijah Slovenije, 2001-2002                               | 20 |
| Slika 9: Odlivi in stanje neposrednih tujih investicij v tujino, držav pristopnih članic EU v milijonih dolarjev, 2001-2002 | 21 |
| Slika 10: Delež neposrednih investicij v tujino v BDP v državah pristopnih članicah EU, 2001-2002                           | 22 |
| Slika 11: Opremljenost in uporaba informacijske tehnologije, 2002   | 26 |
| Slika 12: Infrastruktura in delovna sila informacijske tehnologije, 2002  | 27 |
| Slika 13: Opremljenost in stroški telekomunikacij, 2002   | 28 |
| Slika 14: Primerjava nekaterih indikatorjev ravni globalizacije v izbranih državah  | 29 |
| Slika 15: Dejavniki ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin  | 32 |
| Slika 16: Število prebivalcev, 2003 in povprečna eksponentna rast prebivalstva za obdobje 2005-2010 v državah razširjene EU | 33 |
| Slika 17: Komponente spremembe števila prebivalcev, 2003  | 34 |
| Slika 18: Število prebivalcev, 2002 in indeks rasti prebivalstva 1991-2002 v statističnih regijah Slovenije                 | 35 |
| Slika 19: Skupno razmerje starostne odvisnosti, napoved 2005  | 36 |
| Slika 20: Povprečno število članov gospodinjstva, 2003  | 37 |
| Slika 21: Rast št. gospodinjstev in povprečna velikost gospodinjstev  | 38 |
| Slika 22: Oblikovanje novih gospodinjstev, 2002   | 38 |
| Slika 23: Bruto domači proizvod in indeks BDP na prebivalca v PKM, EU-15, 2002  | 41 |
| Slika 24: Regionalni bruto domači proizvod v Republiki Sloveniji, 2001  | 42 |
| Slika 25: Stopnja brezposelnosti, 2002-2003   | 43 |
| Slika 26: Stopnja registrirane brezposelnosti (%), 1997- jun. 2002  | 44 |
| Slika 27: Stroški in produktivnost delovne sile, 2000-2001  | 45 |
| Slika 28: Povprečne mesečne bruto plače, 2002, in produktivnost, 2001, v statističnih regijah Slovenije                     | 46 |
| Slika 29: Izobraženost delovne sile, 2001-2002  | 47 |
| Slika 30: Izobrazbena struktura brezposelnih v statističnih regijah Slovenije, jan-jun, 2002                                | 48 |

|  |    |
|--|----|
| Slika 31: Delež izdatkov za raziskave in razvoj v BDP in število patentov na milijon prebivalcev, 2001   | 49 |
| Slika 32: Mednarodni tovorni promet v državah pristopnih članicah, 2001  | 50 |
| Slika 33: Delež turističnih postelj in nočitev tujih turistov glede na celotno EU, 2002  | 52 |
| Slika 34: Delež turističnih postelj in nočitev tujih turistov glede na celotno območje držav pristopnih članic EU, 2002  | 52 |
| Slika 35: Turistične nastanitvene zmogljivosti, 2002   | 53 |
| Slika 36: Dejanske, 2001-2002 in napovedi realnih stopenj rasti osnovnih makroekonomskih kazalcev, 2003-2008   | 55 |
| Slika 37: Povprečna stanovanjska površina na prebivalca in bruto domači proizvod na prebivalca v PKM   | 62 |
| Slika 38: Št. stanovanjskih enot na 1000 prebivalcev in povprečna površina stanovanj   | 63 |
| Slika 39: Povprečna stanovanjska površina na prebivalca in bruto domači proizvod na prebivalca v PKM   | 64 |
| Slika 40: Stanovanjska novogradnja   | 65 |
| Slika 41: Investicije v stanovanjske zgradbe   | 66 |
| Slika 42: Stopnja izpraznjenosti stanovanj   | 67 |
| Slika 43: Delež stanovanj, ki jih uporabljajo lastniki   | 68 |
| Slika 44: Delež izdatkov za stanovanje   | 69 |
| Slika 45: Tekoče cene ponudbe stanovanj v Ljubljani, v evrih, 1995-2003  | 71 |
| Slika 46: Cene kvadratnega metra ponudbe stanovanj po št. sob, v statističnih regijah Slovenije, januar 2003   | 72 |
| Slika 47: Cene kvadratnega metra ponudbe oddajanih stanovanj v Ljubljani in ostali Sloveniji, januar 2003  | 73 |
| Slika 48: Zaloga stanovanj za občasno uporabo v statističnih regijah RS  | 74 |
| Slika 49: Slovenska mesta v evropskem okolju, povprečna velikost gospodinjstva in uporabna stanovanjska površina na prebivalca                                 | 75 |
| Slika 50: Slovenska mesta v evropskem okolju, zmogljivost nakupa stanovanjskih enot in delež letne najemnine v dohodku gospodinjstva, 1998                     | 76 |
| Slika 51: Slovenska mesta v evropskem okolju, zmogljivost nakupa stanovanjskih enot in število gospodinjstev na stanovanje                                     | 77 |
| Slika 52: Bruto investicije v osnovna sredstva: nestanovanjske zgradbe, 1999   | 82 |
| Slika 53: Načrtovana gradnja nestanovanjskih nepremičnin v letu 2001   | 83 |
| Slika 54: Napoved letnih rasti najemnin prvovrstnih pisarn, 2000-2006  | 84 |
| Slika 55: Letne najemnine prvovrstnih pisarn v evropskih mestih (v evro/m <sup>2</sup> ), 2003   | 85 |
| Slika 56: Tekoče povprečne cene ponudbe pisarn v Ljubljani (v evrih/m <sup>2</sup> ), 1995-2003  | 86 |
| Slika 57: Mediana prodajnih cen in cen mesečnega najema kvadratnega metra (v SIT) ponudbe pisarn v Ljubljani in ostali Sloveniji, 2003                         | 86 |
| Slika 58: Letne najemnine prvovrstnih industrijskih prostorov v evropskih mestih (v evro/m <sup>2</sup> ), 2003  | 88 |
| Slika 59: Mediana prodajnih cen skladišč in mediana cen mesečnega najema industrijskih prostorov (v SIT/m <sup>2</sup> ) v Ljubljani in ostali Sloveniji, 2003 | 89 |

|   |    |
|---|----|
| Slika 60: Letne najemnine prvovrstnih trgovinskih prostorov, lociranih na glavnih ulicah, v evropskih mestih (v evro/m <sup>2</sup> ), 2002 | 90 |
| Slika 61: Tekoče povprečne cene ponudbe poslovnih prostorov v Ljubljani (v evrih/m <sup>2</sup> ), 1995-2003                                | 91 |
| Slika 62: Mediana prodajne in cene mesečnega najema (v SIT/m <sup>2</sup> ) ponudbe trgovin v Ljubljani in ostali Sloveniji, 2003           | 92 |
| Slika 63: Zmogljivost nakupa zemljišč   | 94 |
| Slika 64: Cene ponudbe zemljišč v statističnih regijah Slovenije (v SIT/m <sup>2</sup> ), januar 2003                                       | 96 |

## SEZNAM TABEL:

|  |    |
|--|----|
| Tabela 1: Indeksi dejanskih prilivov neposrednih tujih investicij, 1999–2001, in stanje NTI na prebivalca v evrih, 2002, v statističnih regijah Slovenije              | 21 |
| Tabela 2: Izbrane postavke iz zaključnih računov podjetij s tujim kapitalom, 2002  | 24 |
| Tabela 3: Slovenska podjetja, uvrščena med 25 največjih nefinančnih multinacionalnih podjetij centralne in vzhodne Evrope, glede na velikost premoženja na tujem, 2001 | 25 |
| Tabela 4: Indeksi potencialnih prilivov neposrednih tujih investicij v državah članicah in pridružitvenih članicah EU, 1999–2001                                       | 54 |
| Tabela 5: Količine in cene razpoložljivih zazidljivih zemljišč v lasti Mestne občine Ljubljana, 2004   | 97 |

## SEZNAM KRATIC:

AT: Avstrija  
 BDP: bruto domači proizvod  
 BE: Belgija  
 CE: Celje  
 CZ: Češka  
 DE: Nemčija  
 DK: Danska  
 EE: Estonija  
 ES: Španija  
 EU: Evropska unija  
 EU-15: Evropska unija petnajstih držav  
 FI: Finska  
 FR: Francija  
 GB: Velika Britanija  
 GORE: gorenjska  
 GORI: goriška

GR: Grčija  
HU: madžarska  
IE: Irska  
IT: Italija  
JVS: jugovzhodna Slovenija  
KK: Krško  
KOR: koroška  
KP: Koper  
KR: Kranj  
LJ: Ljubljana  
LT: Litva  
LU: Luksemburg  
LV: Latvija  
MB: Maribor  
MS: Murska Sobota  
NG: Nova Gorica  
NL: Nizozemska  
NM: Novo mesto  
NOT: notranjsko-kraška  
NTI: neposredne tuje investicije  
OBK: obalno-kraška  
OSR: osrednjslovenska  
PKM: pariteta kupne moči  
PL: Poljska  
PO: Postojna  
POD: podravska  
POM: pomurska  
PT: Portugalska  
SAV: savinjska  
SE: Švedska  
SG: Slovenj Gradec  
SI: Slovenija  
SK: Slovaška  
SPO: spodnjesavinjska  
TB: Trbovlje  
ZAS: zasavska



## I. UVOD

V procesih globalizacije se z zmanjševanjem vloge geografskih razdalj v mednarodnih ter regionalnih, ekonomskih, političnih in sociokulturnih odnosih ti intenzivno prepletajo v vse bolj odprtem, integriranem in brezmejnem mednarodnem okolju. Globalizacija se širi na različnih področjih trgovine, kapitala, komunikacij, kulture, zabave, športa ... a o globalnem trgu nepremičnin še težko govorimo – zaenkrat je le paleta lokalnih trgov nepremičnin z bolj ali manj podobnimi lastnostmi.

Cilj pričujočega magistrskega dela je analiza vplivov globalizacije na trge nepremičnin in zametke njihovega prepletanja, umestitev slovenskih lokalnih, regionalnih in nacionalnih trgov nepremičnin v ožje in širše evropsko in svetovno nepremičninsko okolje ter napoved nadaljnega razvoja posameznih slovenskih nepremičninskih podtrgov v globalnem okolju. Namen dela je bil da z analizo preizkusim temeljno hipotezo: *"Globalizacijski procesi bodo različno vplivali na nepremičninske trge posameznih regij v Republiki Sloveniji ter na nepremičninske trge posameznih vrst nepremičnin."* Magistrsko delo je zastavljeno tako, da vključuje strokovno poglobitev in znanstveno raziskovalni nivo. Teoretični del vključuje pregled ključne literature in virov, dostopnih na svetovnem spletu. Raziskovalni del naloge pa vsebuje analizo vplivov globalizacije, ki temelji na analizi podatkov domačih in tujih statističnih virov, zbiranju in analizi podatkov ponudb nepremičnin na trgu, ter metodi intervjuja izbranih strokovnjakov trga nepremičnin v Sloveniji.

V teoretičnem uvodu je v *drugem poglavju* tako najprej predstavljen pojem globalizacije in opredelitev izbranih gonilnih sil in vzrokov globalizacijskih procesov. Pri tem so bila uporabljena predvsem izbrana dela avtorjev, ki z različnimi pristopi opisujejo pretekle, tekoče in napovedujejo bodoče globalizacijske procese.

V *tretjem poglavju* so opisani izbrani pojmi, povezani z nepremičninami in njihovimi trgi. Izpostavljene so predvsem osnovne značilnosti nepremičnin kot tržnega proizvoda, njihovi trgi in podtrgi ter načini njihovega opisovanja. Pregled je bil osnovan tako na klasični literaturi, ki opisuje trge nepremičnin, kot literaturi, ki predstavlja najnovejše pristope k analizi trgov.

*Četrto poglavje*, ki opisuje vplive globalizacije na trg nepremičnin, vsebuje predstavitev: osnovnih povezav med trgi nepremičnin in procesi globalizacije; pojma globalizacije trga nepremičnin; dosedanje globalizacije trga nepremičnin ter prilagajanja tržnih udeležencev in nepremičninske industrije; vpliva tehnologije na trg nepremičnin. Viri so bili črpani predvsem iz del avtorjev, ki opisujejo povezavo med trgov nepremičnin in globalizacijo, številnih poročil večjih multinacionalnih svetovalnih, finančnih in nepremičninskih podjetij ter člankov in druge literature, ki se dotikajo opisanih tem.

Sledi *peto poglavje*, v katerem so primerjalno analizirani izbrani kazalci globalizacijskih procesov, povezanih s trgov nepremičnin. Izbrani kazalci so v analizo vključeni na podlagi

zgleda podobnih analiz tujih avtorjev, izpostavljenosti v nekaterih definicijah globalizacije, dostopnosti podatkov ter predvsem njihovega vpliva na trg nepremičnin. Primerjani so za države članice Evropske unije ter za deset pristopnih članic letošnje širitve unije. Te so izbrane tako zaradi sodelovanja Slovenije v evropskih integracijskih procesih kot geografske in ekonomske povezanosti z obravnavanimi državami. Na določenih mestih je analiza razširjena na posamezne statistične regije Slovenije. Podatki so črpani iz najrazličnejših statističnih virov ter raziskav in poročil domačih in tujih institucij.

Za preučevanje povezav med globalizacijo in trgov nepremičnin je ključna analiza trga nepremičnin ter vseh njegovih segmentov. Tako lahko s pomočjo primerjav z njihovim ožjim in širšim globalnim okoljem, identifikacijo ključnih tržnih udeležencev in njihovega območja delovanja ter aplikacijo kazalcev globalizacijskih procesov ocenjujemo in napovedujemo povezave med globalizacijo in trgov nepremičnin. V osrednjem delu so zato v *šestem poglavju* najprej primerjalno predstavljeni ključni demografski, ekonomski in institucionalni dejavniki vpliva na trg nepremičnin. Obravnava je omejena na države, vključene v analizo v prejšnjem poglavju, ter po potrebi razširjena še na posamezne regije. Kazalci so izbrani na podlagi novejša literature s področja analize trgov nepremičnin, viri podatkov pa so predvsem razni statistični viri domačih in tujih institucij ter nedavno objavljenih raziskav in poročil s tega področja.

V *sedmem poglavju* so nato predstavljene ključne lastnosti lokalnih, regionalnih in nacionalnih trgov nepremičnin, ki so primerjane z lastnostmi izbranih evropskih in svetovnih trgov, kjer so izpostavljeni predvsem trgi držav članic in pristopnih članic Evropske unije. Viri zanesljivih in primerljivih podatkov za preučevanje tega področja so zelo težko dostopni in navadno starejšega datuma, tako so poleg redkih razpoložljivih statističnih virov uporabljene še različne analize trgov nepremičnin, novejši članki in druge raziskave ter poročila. Za analizo slovenskega trga in njegovih segmentov sem izdelala podatkovno bazo nepremičnin, ki vsebuje preko 5000 ponudb nepremičnin, zbranih iz različnih internetnih virov, podatkov nepremičninskih agencij, oglasov iz dnevnega časopisja in revij v začetku leta 2003. Poleg tega je bila pri analizi uporabljena še metoda intervjuja, kjer so bili opravljeni pogovori s petimi izvedenci različnih nepremičninskih področij.

Vsaki izmed primerjalnih analiz sledi tudi zaključek, v katerem so povzete osnovne ugotovitve določenega področja, ki so nato v obliki sinteze skupaj s sklepom povzete še v zaključnem delu.

## II. POJEM GLOBALIZACIJA

### 2.1 Definicija pojma globalizacija

Definicije globalizacije in globalizacijskih procesov so številne in nadvse raznolike. Tako uvodoma navedimo nekaj različnih definicij globalizacije, ki jih zasledimo v literaturi.

Globalizacija je relativno nov pojem, ki opisuje zelo star proces, ki se je pričel s selitvijo naših prednikov iz Afrike in njihovo širitvijo po zemeljski obli. Sledila so dolga leta premagovanja razdalj in nižanja preprek, da bi se lajšala menjava dobrin in idej. Zaradi želje po izboljšanju življenja in s pomočjo tehnologije se je povečevala tako medsebojna povezanost kot tudi soodvisnost. Ta rastoča integracija sveta ali globalizacija je tako obogatila življenje kot tudi povzročila nove probleme. (Yale Center for the Study of Globalisation, 2003).

Globalizacijo lahko označimo tudi kot proces, pri katerem se zmanjšuje vloga geografskih razdalj v mednarodnih ter regionalnih ekonomskih, političnih in socialnokulturnih odnosih, kar vpliva na potencialno brezmejnost ter mednarodnost omrežij odnosov in soodvisnosti. Kljub temu da lahko začetke globalizacijskih procesov najdemo že v sedemnajstem stoletju, se je pojem globalizacije prvič uporabil v šestdesetih letih dvajsetega stoletja, se začel širše uporabljati v osemdesetih, dokler ni postal ena najpopularnejših besed devetdesetih. (Lubbers, Koorevaar, 1999, str. 1)

»Globalizacija je pojem, s katerim se opisuje poslovne, gospodarske in finančne koncepte svetovnih povezav med podjetji, gospodarstvi in finančnimi trgi.« Gre za zavračanje pomena nacionalnih meja z uporabo svetovne delovne sile pri svetovni proizvodnji na svetovno najproduktivnejših lokacijah. Podobno so finančni trgi pojmovani globalno in ne nacionalno. (Rodney, 2002, str. 2–16)

Globalizacija ima mnoge razsežnosti – ekonomske, politične, družbene, kulturne, okoljske, varnostne in druge. Najpogosteje jo obravnavamo z ekonomskega vidika kot hitro rast mednarodne trgovine in menjave, tako klasične trgovine s proizvodi in storitvami kot tudi menjave valut, kapitala in tehnologije v vse bolj odprtem, integriranem in brezmejnem mednarodnem gospodarstvu. (Intriligator, 2001, str. 2)

Globalizacija ima ekonomske, politične in kulturne dimenzije. Ekonomsko globalizacijo lahko definiramo kot proces naglega ekonomskega povezovanja med državami. Gonilna sila takšne globalizacije je predvsem naraščajoča liberalizacija mednarodne menjave, kapitalskih tokov in tujih neposrednih investicij. Gre za poglobljanje in medsebojno prepletanje aktivnosti na področjih:

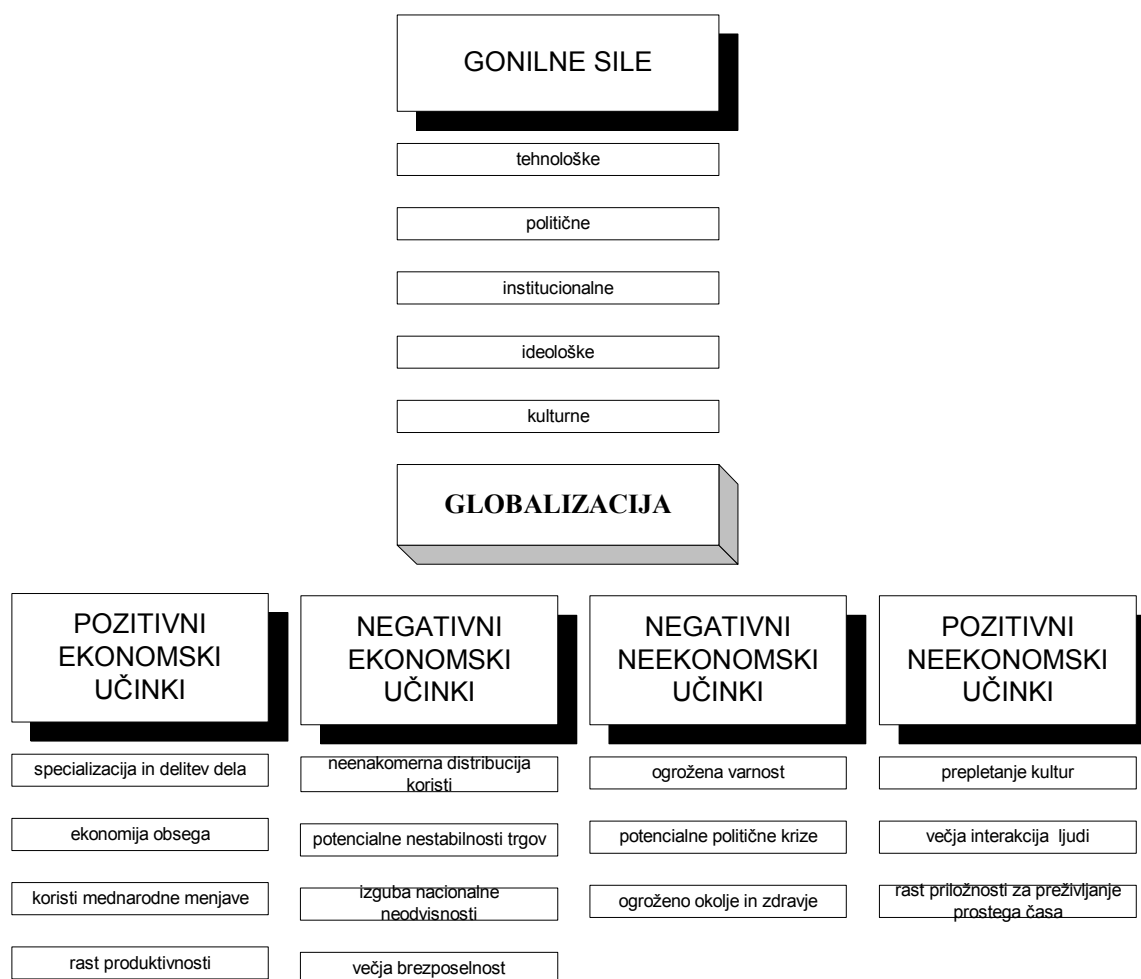
- mednarodne menjave blaga in storitev,
- kapitalskih tokov (kratkoročnih in tujih neposrednih investicij),
- uveljavljanja multinacionalnih podjetij
- mednarodne reorganizacije proizvodnih mrež,

- uveljavljanja novih tehnologij, predvsem informacijske. (International Labour Organization, 1999)

## 2.2 Vplivi in posledice globalizacije

Pristopi k analiziranju različnih ravni globalizacijskih procesov so morda še številčnejši in pestrejši od pristopov k definiranju pojma globalizacije. Takšne analize pogosto obravnavajo le izbrane vidike globalizacijskih procesov ter so pogosto pristranske pri ocenjevanju njihovih posledic. V nadaljevanju je predstavljen le eden izmed pristopov k analizi (Intriligator, 2001).

**Slika 1: Gonilne sile in posledice globalizacije**



Vir: povzeto po Intriligator, 2001, str 2-10.

Med gonilne sile globalizacijskih procesov zadnjih nekaj desetletjih uvrščamo:

- tehnološki napredek, ki je močno zmanjšal stroške transporta in komunikacije, ter izreden razvoj informatike;
- liberalizacijo mednarodne trgovine in druge oblike ekonomske liberalizacije, ki večajo premike kapitala in drugih produkcijskih faktorjev;
- organizacijske spremembe, razvoj nacionalnih, multinacionalnih, mednarodnih in globalnih korporacij ter širitev delovanja različnih nevladnih organizacij na globalno raven;

- konvergenco vloge tržnega gospodarstva in proste menjave;
- globalizacijo in homogenizacijo medijev, umetnosti, zabave ter širjenje uporabe angleškega jezika

Globalizacija vpliva na nacionalna gospodarstva predvsem prek hitre rasti neposrednih tujih investicij (prenos tehnologij, restrukturiranje industrije, oblikovanje globalnih podjetij), povratnega vpliva na tehnološke inovacije ter z astronomsko rastjo menjave vseh vrst storitev in s tem vloge človeškega kapitala. V splošnem lahko naštejemo tako pozitivne kot negativne posledice procesov globalizacije. Pozitivni učinki so povezani predvsem z rastočo globalno konkurenco, ki s širjenjem trgov lahko vodi v specializacijo in delitev dela ter s tem k rasti proizvodnje. Podobno lahko tudi ekonomije obsega vodijo k nižanju stroškov in cen ter spodbujajo nadaljnjo gospodarsko rast. Pozitivne posledice so še obojestranske koristi mednarodne menjave med posamezniki, podjetji, organizacijami, državami, trgovinskimi bloki itd. ter večanje produktivnosti, povezano z racionalizacijo proizvodnje, distribucijo tehnologije in konkurenčnimi pritiski. Tako globalizacija potencialno vodi k večji proizvodnji, večjim realnim plačam in boljšemu življenjskemu standardu vseh udeležencev.

Negativne posledice globalizacije so prvenstveno problemi, povezani z distribucijo koristi globalizacije med posamezniki, organizacijami, državami in regijami. Koristi globalizacije so dosedaj žela predvsem najbogatejša gospodarstva in nekateri na novo razvijajoči se trgi, medtem ko so se najrevnejše države Afrike, Azije in Latinske Amerike še bolj marginalizirale. Tesna prepletanja in soodvisnosti gospodarstev večajo nevarnosti širjenja regionalnih in globalnih nestabilnosti z verižnim učinkom. Kritiki procesov globalizacije pogosto svarijo tudi pred izgubo samostojnosti nacionalnih gospodarstev s prenosom nadzora na najmočnejše države, multinacionalna ali globalna podjetja in mednarodne organizacije. Nekateri krivijo globalizacijo tudi za brezposelnost v državah z drago delovno silo, vendar pa analize podatkov za različne države to trditev zavračajo.

Globalizacija ima poleg ekonomskih še številne neekonomske posledice. Med potencialnimi problemi, povezanimi s posledicami globalizacije, lahko omenimo vprašanje varnosti, saj lahko negativne posledice vodijo do konfliktov, ali pa se nacionalni konflikti zaradi procesov globalizacije dodatno poglobijo in širijo prek nacionalnih mej. Podobno kakor se lahko verižno širijo ekonomske nestabilnosti, se lahko širijo tudi politične nestabilnosti. Kritičen je še problem okoljevarstva in zdravstva, ki zahteva ključno pozornost vseh akterjev na globalnem trgu. Kljub temu, da so pozitivni neekonomski učinki globalizacije predmet številnih razprav med zagovorniki in nasprotniki globalizacijskih procesov, na tem mestu kot pozitivne omenjamo večja socialna povezanost med ljudmi, prepletanje različnih kultur, rast priložnosti za preživljanje prostega časa (potovanja, nakup počitniških hišic v tujini,...), lažji dostop do pestrega spektra virov zabave (glasba, filmi, gledališče, internet, šport, ...) in podobno. Za pospeševanje pozitivnih in omejevanje negativnih učinkov globalizacije so nujno potrebni družni naporji vseh večjih držav ter sodelovanje preostalih, bodisi s krepitvijo vloge obstoječih mednarodnih institucij, ustanovitvijo novih institucij ali pa z ustanovitvijo bolj ali manj fiksnih povezav med državami za reševanje različnih skupnih problemov.

### **III. TRG NEPREMIČNIN**

#### **3.1 Pojem nepremičnina**

»Nepremičnina je opredeljena kot zemljišče, kot tisto, kar je zemljišču pritrjeno, kar je zemljišču pripadajoče in kar je po zakonu nepremično.« Lastništvo nepremičnine je povezano s t. i. svežnjem pravic, ki vključuje pravico do uporabe, posesti, razpolaganja in prepovedi dostopa, ki pa so lahko zakonsko omejene z zasebnimi omejitvami in vladnimi regulacijami ter zakoni. Tako lahko nepremičnine opredelimo kot zemljišča z izboljšavami ter pravice, povezane z njihovim lastništvom. (McKenzie et al., 2001, str. 3)

Nepremičnine se močno razlikujejo od standardiziranih proizvodov masovne proizvodnje. Osnovne fizične lastnosti nepremičnin so: nepremičnost (lokacija večine nepremičnin je fiksna oziroma so stroški njihovega premika izjemno visoki), neuničljivost (oziroma daljša doba uporabe od večine proizvodov) ter edinstvenost (popolnoma identični montažni hiši se razlikujeta vsaj po svoji legi, sosednjih nepremičninah ...). Osnovne ekonomske lastnosti nepremičnin so: relativna redkost (razpoložljiva količina zemljišč je omejena, vendar pa se ponudba nepremičnin z intenzivnejšo uporabo lahko veča), ekonomska in fizična lokacija ter vpliv okoliških nepremičnin (ključnega pomena za uporabo in vrednost nepremičnine) in trajnost investicije (te so z družbenega vidika razmeroma trajne, saj je obdobje povračila stroškov gradnje dolgo, različne izboljšave ni moč premakniti glede na spremembe povpraševanja, regulativnega okolja in podobno). Nepremičninsko pravo, različne regulative, prostorski plani, lokalne in regionalne navade ter običaji in delovanje nepremičninskih združenja, ki sodijo med institucionalne lastnosti, prav tako močno vplivajo na vrsto, izgled, uporabo, vrednost in ostale lastnosti nepremičnin.

#### **3.2 Pojem trg nepremičnin**

Trg je stičišče ljudi, ki želijo kupiti, prodati ali izmenjati proizvode oziroma storitve. Na trgu nepremičnin se trguje z nepremičninskimi pravicami, zaradi opisanih lastnosti nepremičnine kot tržnega proizvoda pa se trg nepremičnin močno razlikuje od teoretičnega koncepta popolnokonkurenčnega trga. Na trgu v določenem času in prostoru deluje le omejeno število kupcev in prodajalcev, ki trgujejo z heterogenimi in nemobilnimi proizvodi. Močna je vloga države, različnih regulativ, monetarne in fiskalne politike, večina kupcev se na trgu pojavlja neredno in so navadno slabo informirani.

Dogajanje na trgu nepremičnin je ob nespremenjenih okoliščinah določeno s kratkoročno fiksno ponudbo, ki se le z odlogom lahko prilagodi spremembi povpraševanja. Če se zaradi rasti gospodarske aktivnosti efektivno povpraševanje po npr. pisarniških prostorih poveča, se povišajo cene na trgu, razvojna podjetja pa kratkoročno ne morejo reagirati z novo ponudbo pisarn, saj postopek financiranja, pridobitve dovoljenj in gradnje zahteva precej časa. Na dolgi rok se ponudba lahko prilagodi in tako zadosti dodatnemu povpraševanju, kar ponovno zniža cene. Celotna ponudba zemljišč je sicer fiksna, lahko pa se spremeni intenzivnost rabe

zemljišč. Podobno se nepremičnine zaradi svoje dolge življenjske dobe ob nižjih ravneh povpraševanja kratkoročno ne morejo umakniti s trga in tako spremeniti ponudbo na trgu. Na spremembe povpraševanja vplivajo spremembe prebivalstva, dohodka, finančnega okolja, načina življenja in dejavnosti države. Na dolgoročno ponudbo pa vplivajo gibanje novogradnje, prenove in rušenja. (McKenzie et al., 2001, str. 95–102).

Spreminjanje nepremičninske aktivnosti lahko opišemo tudi z nepremičninskimi cikli. Pred letom 1940 je npr. v ZDA gradbeništvo močno nihalo v približno 18 let trajajočih, t. i. dolgih nepremičninskih ciklih. Po letu 1945 pa so se pojavili t. i. kratki nepremičninski cikli, ki so za prehod iz blaginje, padca, depresije v vzpon nepremičninske aktivnosti porabili tri do šest let. Na dolgoročne trende v nepremičninski aktivnosti vplivajo predvsem demografske spremembe, spremembe v ravni dohodka, gradbenih stroškov, davkov in spremembe transportnih vzorcev, medtem ko na kratkoročne trende vplivajo predvsem razpoložljivost, stroški financiranja nepremičnin in trenutno stanje nacionalnega in regionalnega gospodarstva. (McKenzie et al., 2001, str. 51–52).

### **3.3 Podtrgi nepremičnin**

Nepremičninske trge pogosto delimo glede na vrsto trgovanih nepremičnin, tako jih lahko glede na namen in rabo nepremičnin razdelimo na naslednje sklope (Ring, Dasso, 1985, str. 240):

- stanovanjski trg nepremičnin (stanovanja, eno- ali večdružinske stanovanjske stavbe, stavbna zemljišča za stanovanja ipd.);
- poslovni trg nepremičnin (pisarne in pisarniške zgradbe, trgovine in nakupovalni centri, hoteli, moteli, gledališča, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost ipd.);
- industrijski trg nepremičnin (proizvodni prostori, skladišča, rudniki, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost ipd.);
- kmetijski trg nepremičnin (kmetije in farme, razne rekreacijske nepremičnine, neuporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih ipd.);
- trg nepremičnin za posebne namene in javne nepremičnine (izobraževalne institucije, cerkve, bolnišnice, pokopališča, domovi za ostarele, avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole ter številne druge nepremičnine, namenjene javni uporabi).

V različnih analizah in opisih trgov nepremičnin se uporabljajo bolj ali manj podrobne delitve. Tako so naštetih podtrgi na različnih nivojih pogosto združeni v večje skupine, ali pa razdrobljeni v manjše skupine. Pogosto so izpostavljeni trgi stanovanjskih nepremičnin, pisarn, trgovin in industrijskih prostorov.

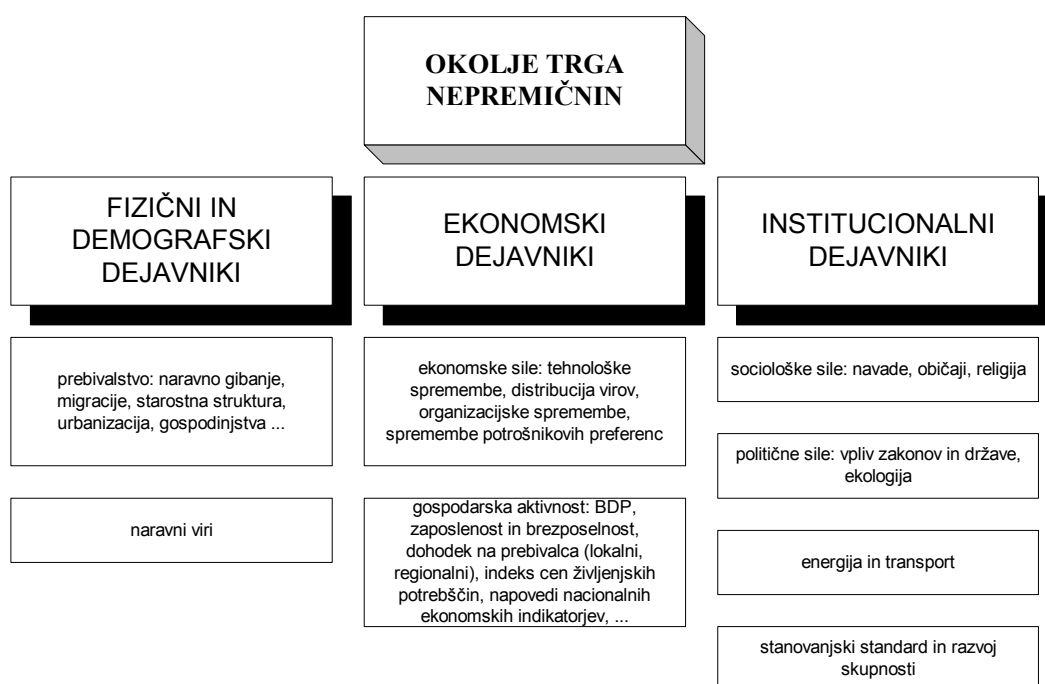
### 3.4 Analiza trga nepremičnin

Analiza trga nepremičnin je raziskovanje nepremičninskih potreb in zahtev (povpraševanja), proizvodov, ki tekmujejo pri zadovoljevanju teh potreb in zahtev (ponudba), ter sinteza in razumevanje obeh. (Schmitz, Brett, 2001, str.12). Takšna analiza je nepogrešljiv pripomoček različnim udeležencem trga nepremičnin – uporabljajo jo gradbeniki in razvojna podjetja, investitorji in kreditne institucije, arhitekti in planerji, tržniki, lokalne oblasti in država, najemniki in lastniki, upravitelji nepremičnin ter seveda prodajalci in kupci. Glede na primarne uporabnike posamezne analize se izbira globina in obseg analize, ki pa navadno poteka v naslednjih korakih:

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

Ker so nepremičnine locirane na fiksnih lokacijah, na njihovo uporabo, razvoj in vrednost močno vpliva okolje trga. Analize in napovedi razvoja okolja trga nepremičnin so tako nepogrešljiv del vsake analize. Dejavnike okolja lahko v grobem delimo na tri večje skupine vpliva, ki jih opisujemo v naslednjem prikazu. Sile sprememb na trgih nepremičnin se med seboj prepletajo in družno ali pa obratno vplivajo na trge, tako je njihova analiza ključnega pomena za analizo trgov nepremičnin. Opisani prikaz nam lahko služi le kot ogrodje analize, saj lahko na posameznem podtrgu in ravni analize dodamo še kakšen dejavnik in zanemarimo katerega izmed naštetih.

**Slika 2: Osnovni dejavniki okolja trga nepremičnin**



Vir: povzeto po Ring, Dasso, 1985, str. 190–212.



## **IV. VPLIVI GLOBALIZACIJE NA TRG NEPREMIČNIN**

Ključne spremembe na svetovnih trgih nepremičnin lahko opišemo s štiri osnovnimi trendi svetovnih trgov nepremičnin, ki se medsebojno tesno prepletajo in pospešujejo (Blank, 2002, str. 9):

- globalizacija trga nepremičnin: prepletanje lokalnih trgov v globalnem okolju in mednarodno delovanje tržnih akterjev;
- sekuritizacija: širjenje spektra finančnih inštrumentov na trgih nepremičnin;
- konsolidacija: usklajevanje in združevanje različnih nepremičninskih, finančnih in drugih organizacij;
- pomembna vloga tehnologije, e-nepremičnine.

Sekuritizacija, konsolidacija in razmah tehnologije so tako gonilne sile kot posledice procesov globalizacije na trgih nepremičnin: v nadaljevanju jih bomo v skladu z nekaterimi avtorji, kot je npr. Rodney (2002), obravnavali kot globalizacijske procese.

### **4.1 Pojem globalizacija trga nepremičnin**

Globalizacija se širi na različnih področjih trgovine, kapitala, komunikacij, kulture, zabave, športa ..., a pravem globalnem trgu nepremičnin težko govorimo, zaenkrat je le mreža lokalnih trgov nepremičnin z bolj ali manj podobnimi lastnostmi. Analizo globalnega trga nepremičnin je treba kljub konvergenci posameznih lastnosti trgov osnovati na analizi posameznih trgov, kar pa ne pomeni, da ne obstoji vsesplošni interes za vzpostavitev takšnega trga. Tudi investitorji, prodajalci, kupci, gradbena in razvojna podjetja, nepremičninske organizacije in drugi udeleženci trga nepremičnin iščejo načine prestopa nacionalnih meja in izkoriščanja prednosti globalnih procesov. Globalizacija jim med drugim nudi lažji dostop in izpostavljenost tujim trgom, večji izbor investicij, dostop do globalnih trgov kapitala, geografsko diverzifikacijo in manjšo odvisnost od lokalnih trgov. (Ernst&Young, 2003, str. 4)

Procesi globalizacije imajo pomembne posledice tudi za rast in razvoj svetovnih mest. Konec dvajsetega stoletja so podjetja v procesih globalizacije za svoja strateška izhodišča izbirala med manjšim številom vodilnih svetovnih mest, ki so bila bodisi politični, finančni, trgovski, proizvodni ali distribucijski centri, ali pa centri izobraževanja, kulture in umetnosti. Thrift jih glede na razpon nadzora in njihovega vpliva deli na globalne, območne in regionalne centre. New York, London in Tokio so tako globalni centri, Pariz, Hong Kong in Los Angeles območni, Sydney, Chichago, Miami in Honolulu pa so primeri regionalnih centrov. (Balchin et al., 2000)

### **4.2 Stanje in potek globalizacije trga nepremičnin**

V zadnjem desetletju so deregulacije gospodarstev in odstranitev ovir za kapitalske tokove, informacijska revolucija in liberalizacija finančnih trgov omogočile lažjo mednarodno diverzifikacijo. V globalnem poslovnem svetu nepremičnine še vedno ostajajo lokalne, saj je večina še vedno v lasti lokalnih tržnih udeležencev. Kljub temu pa se z odpravljanjem ovir

vstopa, privzemanjem mednarodnih nepremičninskih standardov in vzpostavljanjem ustreznega okolja za tuj kapital globalizacija širi tudi na tem področju. Nekaterim trgom to uspeva hitreje, drugi nacionalni trgi pa so še močno izolirani. Češka je npr. s strukturnimi spremembami gospodarstva uspešno razvila trg nepremičnin s širokim spektrom investicijskih opcij, ki privablja vlagatelje s celega sveta. V Evropi nasploh je s širitvijo EU v teku razvoj skupnih standardov in običajev investiranja na trge nepremičnin. V Litvi bodo npr. tujci ob priključitvi k EU lahko kupovali, zasedali in investirali v nepremičnine, tudi zemljišča, z istimi pravicami kot prebivalci Litve. V Evropi so mednarodne investicije v letu 2001 znašale 16 milijard dolarjev, na ameriškem trgu nepremičnin so največji vlagatelji s področja Evrope Nizozemci s 6 milijardami dolarjev nepremičnin, sledijo Velika Britanija in Nemčija. Japonci so največji tuji investitor z 11 milijardami dolarjev. (Ernst&Young, 2003, str. 8, Rodney, 2002, str. 4)

Z integracijo trgov nepremičnin rastejo priložnosti za nepremičninsko investiranje z nižjimi stroški diverzifikacije, podobno lahko iznajdljiv investitor zmanjša tveganje odvisnosti od uspešnosti domačega trga in gospodarstva. Z rastjo globalizacije se bo teoretično večala korelacija donosov investicij, kar bo dolgoročno zmanjšalo učinke diverzifikacije. Do pomladi 2001 se je npr. korelacija med ameriški in tujimi delnicami povečala na 0,75. Podobno se z uvedbo Evropske monetarne unije večja korelacija dogajanj na delniških trgih Evrope. Na trgu nepremičnin se zaradi omenjenih specifik lokalnih trgov nepremičnin podobnih povezav še ne pričakuje (Rodney, 2002, str. 5).

#### **4.3 Sodelovanje tržnih udeležencev na mednarodnih trgih nepremičnin**

Prenašanje izkušenj z domačih na mednarodne trge nepremičnin je pogosta napaka udeležencev mednarodnih trgov. Pri analizi mednarodnih trgov nepremičnin so pomembnejše razlike kot sorodnosti posameznih trgov. Posamezne države ali deli držav imajo namreč pogosto različne kompleksne planske politike, sisteme reguliranja, nepremičninske zakone in davke. Tudi pravila in zakoni različnih mednarodnih unij in združenj so na lokalnih trgih prilagojena lokalnim običajem, kulturi in političnim dogodkom, ki lahko postavljajo ovire za vstop na trg. Ključ uspešnega vstopa na trg je torej ustrezna in točna informiranost.

Države z nacionalnimi programi, kot so privatizacija nacionalnih industrijskih panog, razvoj ključnih panog, razvoj sekundarnih trgov nepremičnin in podobno, spodbujajo razvoj priložnosti za mednarodne uporabnike, lastnike in investitorje nepremičnin. Mednarodni davčni sporazumi preprečujejo utajo ali dvojno pobiranje davkov, uvajajo davčne olajšave in tako nižajo prepreke mednarodnega investiranja. Na večini mednarodnih trgov deluje ena ali več oblik zastavnega financiranja ter kompleksne oblike lastništva, ki omogočajo lažji in hitrejši pritok tujega kapitala na trg. Pravi trg delnic in obveznic za področje nepremičnin je še v večini držav v razvoju. Najbolj razviti so trgi v ZDA, Veliki Britaniji in Avstraliji, druge države jim sledijo z izbranimi oblikami finančnih instrumentov. (Ernst&Young, 2003, str.5–14)

Poleg neposrednih investicij na nepremičninske trge prihajajo nove oblike investiranja v vrednostne papirje s postopki sekuritizacije in drugih finančnih metod. Posredni trg nepremičnin namreč omogoča bolj likvidne, transparentne in diverzificirane investicije kot klasičen. Sekuritizacija je proces združevanja posojil in drugega finančnega premoženja za izdajo vrednostnih papirjev. Ti so izdani institucionalnim vlagateljem z namenom financiranja poslovnih aktivnosti. Finančno premoženje, ki podpira plačila, povezana s to obliko vrednostnih papirjev, so stanovanjske in poslovne hipoteke ter vrsta drugih premoženj, kot so dolgi kreditnih kartic, potrošniški krediti ... Ta trg je v letih 1995–2002 v ZDA zrasel s 315 milijard na 1048 milijard ameriških dolarjev. V Evropi ta trg hitro raste, a vseeno je bila v 2000 vrednost njegovih transakcij le 9,4 milijarde. (Rodney, 2002, str. 6–7)

Kljub lokalni naravi nepremičnin in njihovih trgov ter različnim lokalnim pravnim, davčnim in političnim okvirjem, v katerih ti delujejo, se tveganja mednarodnih akterjev na teh trgih počasi nižajo. Z razvojem kompleksnejših nepremičninskih finančnih inštrumentov, mednarodnih računovodskih, finančnih in nepremičninskih standardov bodo globalna investicijska sredstva kmalu poplavila in pospešila tudi ta trg.

Globalizacija prav tako botruje razvoju in konsolidaciji nepremičninskih aktivnosti, saj se nepremičninska podjetja soočajo z večjimi pritiski konkurence, zato širijo spektre svojih storitev na nova področja, prilagojena zahtevnejšim strankam. Podjetja in posamezniki se vertikalno povezujejo in nudijo popolnejšo ponudbo nepremičninskih storitev. Ključ vstopa na tuje trge je čim več znanja o dogajanju na lokalnih trgih, zato je v svetu opaziti rast podjetij, ki se ukvarjajo s podrobnimi analizami teh trgov.

#### **4.4 Vpliv tehnologije na trg nepremičnin**

Podobno kot spremljamo hitre, bolj ali manj predvidljive vplive razvoja tehnologije in razvoja virtualnih povezav na ekonomskih, kulturnih, družbenih, političnih ter drugih področjih, lahko ugotovljamo vplive tehnologije in virtualnih omrežij sedanosti in prihodnosti tudi na področju nepremičnin. Infrastruktura povezuje in določa odnose med ljudmi, kraji, kapitalom in idejami, zato morajo nepremičnine bolj kot kdajkoli prej zagotavljati digitalna omrežja in povezave, ki dovoljujejo potek komunikacije med njihovimi "ožičenimi" zidovi. Zadovoljiti morajo nove potrebe podjetij po hitrih komunikacijskih sistemih, ki ustrezajo ritmu današnjega globalnega svetovnega okolja, in obenem ustreči zahtevam zaposlenih po elektronski povezavi z informacijami kjerkoli in kadarkoli si želijo delati. To pa ne vpliva le neposredno na fizično obliko posamezne nepremičnine, temveč predvsem na delovanje in rezultate trga nepremičnin in vseh njegovih delov.

Vtis neurejenosti in neučinkovitosti, ki ga daje trg nepremičnin, je posledica edinstvenih klasičnih značilnosti nepremičnine kot tržne dobrine. Te ključne značilnosti nepremičnine nimajo istega pomena za trg nepremičnin, kot so ga imele še pred nekaj leti. Osnovne vplivne skupine sicer ostajajo nespremenjene, vendar pa podrobna analiza posameznih lastnosti daje drugo sliko. Telekomunikacijska omrežja tako omogočajo "delovanje na daljavo" brez

fizičnih premikov in tako vplivajo na osnovne lastnosti nepremičnin, saj se s povezovanjem spreminjajo ne le njene institucionalne karakteristike, kot so npr. običaji, ki prevladujejo v nekem okolju, temveč se navidezno modificirajo tudi fizične in tako dejansko tudi ekonomske značilnosti. Z uveljavljanjem "on-line" izobraževanja, virtualnih pisarn, nakupovanja izza tipkovnice itd. se spreminja osnovna lastnost nepremičnine, to je njena nepremičnost. Navidezno se namreč lahko z uvedbo ali spremembo inter- ali pa intra- omrežij spremeni tudi lokacija nepremičnine. Podobno velja tudi za heterogenost, ki se s tem navidezno zmanjšuje, kar družno vpliva na dejanske spremembe ekonomskih dejavnikov, kot so ekonomska lokacija, redkost, soodvisnost ter celo povračilna doba investicij.

Da bi analizirali trg nepremičnin, ga moramo umestiti v ožje in širše okolje ter preučiti neposredne silnice, ki vplivajo na tvorbo in interakcijo ponudbe in povpraševanja. Razvoj virtualnih omrežij vpliva predvsem na ključni dejavnik nepremičnin: lokacijo. Z navideznim lepljenjem mest v širšo omrežno ekonomijo trenutnih informacijskih, storitvenih, kapitalskih in delavnih tokov se virtualno zmanjšuje tudi nepremičnost nepremičnin. Povpraševanje je močnejše povezano z drugimi dejavniki nepremičnin, tako lahko centralno lokacijo nadomesti čisto okolje, bolj kakovostna gradnja ter seveda obseg in kakovost virtualnih povezav. Tudi ponudba nepremičnin se že prilagaja novonastalim razmeram od neposrednih sprememb v načinu gradnje in spektru potencialnih lokacij, ki vplivajo na "fiksnost" ponudbe, do sprememb namembnosti obstoječih zgradb in prenov opuščeni industrijskih območij. Upravljanje s potrebami po nepremičninah mora biti tako tesno povezano z upravljanjem s človeškimi viri, kapitalom in tehnologijo, saj infrastruktura sodobne organizacije vključuje vse vire: programsko opremo IT, računalniško opremo, omrežja, stavbe ... Gradijo se tudi t. i. tehnopolisi in tranzitne vasice, ki so oblikovno in informacijsko pripravljene na virtualno sedanjost in prihodnost. Nepremičninska podjetja varujejo svoje nepremičnine pred zobom časa z vgrajevanjem hitrih omrežnih sistemov v obstoječe in predvsem v nove nepremičnine in soseske. S tem prepoznavajo sedanje in bodoče potrebe, ko bo tudi več javnih služb (zdravstvo, šolstvo ...) posredovalo svoje usluge prek omrežij, omogočajo povezavo s sosedami in ostalimi člani skupnosti in zagotavljajo hitro povezavo z različnimi viri podatkov.

Vendar pa navkljub širjenju navideznih delovnih okolij in trgovskih mest pisarniški in trgovinski trgi nepremičnin še zdaleč ne bodo izumrli. Prav nasprotno, ob vseh tehnikah racionalizacije in učinkovitega upravljanja s prostorom, intenzivnih združevanjih in zmanjševanjih v organizacijah ter uveljavljanju "teledela" na domu, strokovnjaki napovedujejo še nadaljnji razvoj trga pisarniških prostorov. Poudarjanje storitvenih dejavnosti (kot so trgovina na drobno, zabava, turizem in rekreacija) in informacijskega sektorja ter sočasno povezovanje posameznikov, gospodinjstev, mest, regij, držav in kontinentov v različne gospodarske, institucionalne in fizične mreže oblikujeta nove nepremičninske trge prihodnosti.

Razmah informacijske tehnologije, predvsem interneta in ostalih virtualnih omrežij kot novih orodij za zagotavljanje informacij in storitev, neposredno vpliva na različne nivoje nepremičninskih trgov. Zaenkrat se vplivi manifestirajo predvsem na osnovnejših ravneh

delovanja trga, npr. krajšajo čas in razdalje pri interakciji na trgu nepremičnin, saj informacijski sistemi omogočajo kupcem in prodajalcem poceni in kakovostne informacije, kar je ena izmed osnovnih slabosti klasičnega trga nepremičnin. Povprečen kupec se lahko lažje odloča o nakupu počitniške hišice npr. v Miamiju, ZDA, poleg vseh natančnih informacij o nepremičnini si lahko le-to tudi ogleda (na fotografiji, videoposnetku, neposrednem prenosu). Virtualna omrežja bodo nedvomno pomembno zaznamovala delovanje nepremičninskih kapitalskih trgov, predvsem v smislu zmanjševanja transakcijskih stroškov in povečevanja tržne učinkovitosti.

Nekateri priznani strokovnjaki, ki napovedujejo učinke kraljevine interneta, pišejo tudi o vplivih na nepremičninske trge. Jakob Nielsen, priznani internetni guru, je leta 2000 napovedoval kolaps trga nepremičnin na precejšenih območjih, kot so Silikonska dolina ali Manhattan, saj naj bi tehnologija omogočala ljudem, da delajo, poslujejo in sodelujejo od kjerkoli, brez da bi plačevali tudi petkratne cene prebivanja na teh visoko poseljenih območjih. Tako je Nielsen napovedal kar 80 % padec vrednosti nepremičnin, lociranih v takšnih centrih (Nielsen, 2000). Takšne napovedi so pretirane in predvsem preveč enostranske, saj se bodo razmerja vrednosti nepremičnin gotovo spremenila v korist bolj obrobni, čistejših in mirnejših področij, kljub temu pa virtualna omrežja ne bodo mogla popolnoma nadomestiti neposrednega stika med ljudmi ne v poslovnem ne v zasebnem svetu. Že danes bi namreč veliko poslov lahko sklepali brez neposrednih kontaktov s poslovnimi partnerji, pa vendarle večina le-teh poteka osebno v konferenčnih dvoranh, restavracijah, klubih in na igriščih za golf. Kljub pestri izbiri prodajnih kanalov ljudje še vedno radi vidimo, tipamo, vonjamo izdelke, ki jih kupujemo, želimo neposredno povratno informacijo od prodajalcev in sokupecev ter se zato odločamo za osebni nakup. Ljudje smo pač družabna bitja in nedvomnemu vplivu virtualnih omrežij na vsa področja našega življenja navkljub, menim, da bodo centralna območja, predvsem velike svetovne poslovne, politične in kulturne prestolnice ohranile višje cene nepremičnin. Sedanje drastične razlike med cenami nepremičnin se bodo gotovo nekoliko omilile, vendar pa zaenkrat lokacija – tako fizična kot telekomunikacijska – ostaja osnovni faktor nepremičninskih trgov.

Udeleženci trga nepremičnin, kupci, planerji, posredniki, gradbeniki, investitorji itd. se bodo morali prilagoditi novemu tisočletju in spremembam, ki jih le-to prinaša na trge. Proces globalizacije, hitrega razvoja tehnologije, spremembe organizacije podjetij, širjenja institucionalizacije, razvoja trga vrednostnih papirjev, spreminjanje demografskih vzorcev, poudarjanja okoljevarstva, osredotočenja na duhovnost ter kakovost življenja so le nekatere izmed silnic, ki rušijo stare in gradijo nove trge nepremičnin, zato je spremljanje in razumevanje vzrokov in posledic teh procesov ključnega pomena za učinkovito delovanje na trgu nepremičnin.

## **V. PRIMERJAVA IZBRANIH KAZALCEV GLOBALIZACIJSKIH PROCESOV, POVEZANIH S TRGOM NEPREMIČNIN**

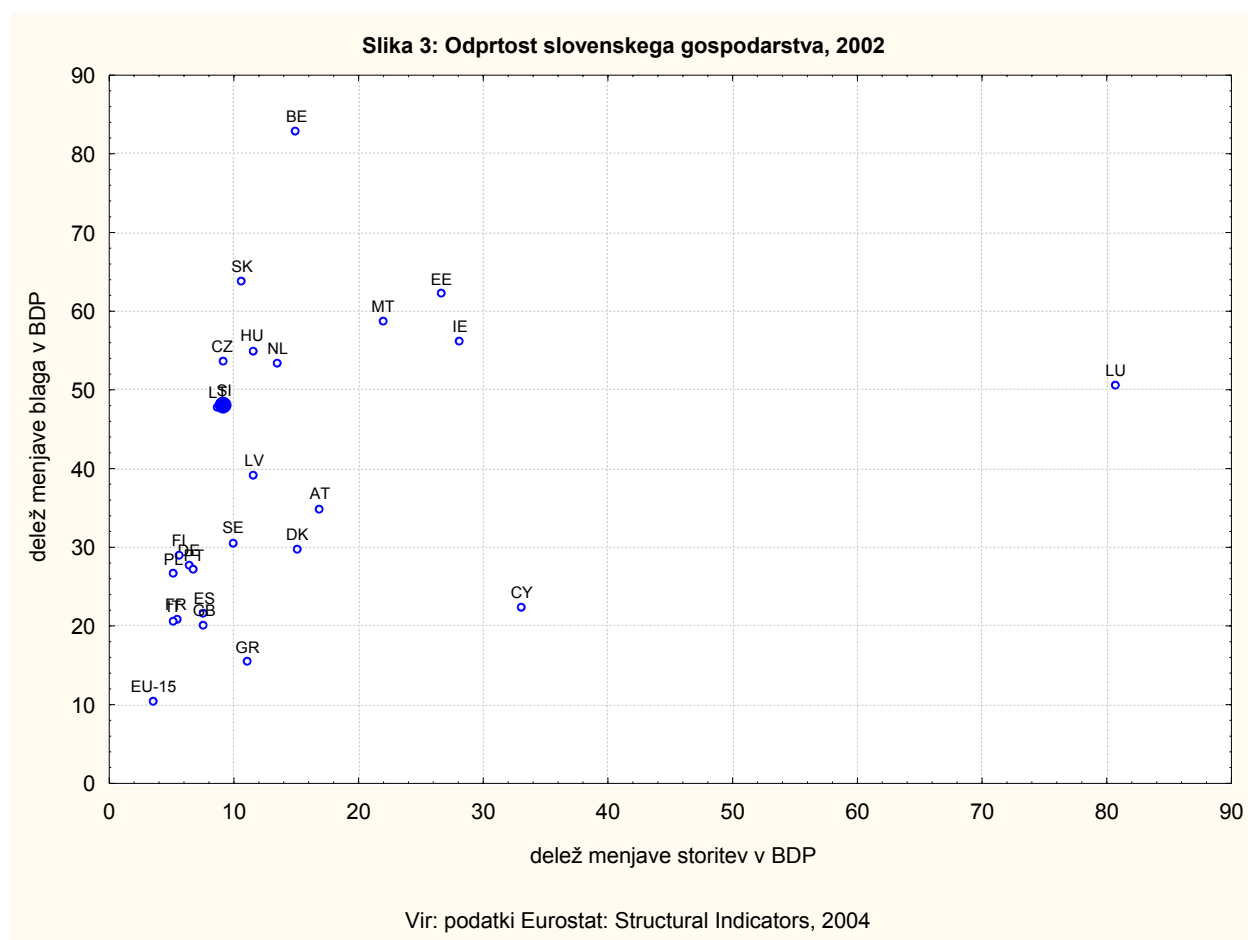
Prepletanje lokalnih trgov nepremičnin v globalnem okolju in mednarodno delovanje udeležencev trgov nepremičnin je iz leta v leto intenzivnejše, kar družno z učinki preostalih vidikov globalizacije vpliva na postopno širjenje globalizacijskih procesov tudi na trge nepremičnin. Kljub temu da o globalnem trgu nepremičnin še ne moremo govoriti, tržni udeleženci lokalnih trgov nepremičnin nenehno odkrivajo nove načine izkoriščanja prednosti mednarodnega povezovanja. Tako predvsem ekonomski, tehnološki pa tudi politični, kulturni in drugi procesi globalizacije močno vplivajo na dogajanje na trgih nepremičnin, zato sta njihov obseg in vloga ključnega pomena za analizo lokalnih, regionalnih in nacionalnih trgov ter podtrgov nepremičnin.

Podobno kakor lahko v literaturi in drugih virih zasledimo različne pristope k sami opredelitvi globalizacije in globalizacijskih procesov, lahko zasledimo kar nekaj pristopov (in tudi rezultatov) k njihovemu merjenju. Nekateri avtorji in inštitucije za merilo izberejo le nekaj ključnih kazalcev, kot so npr. razmerje med mednarodno menjavo in bruto domačim proizvodom države (v nadaljevanju BDP), razmerje med neposrednimi tujimi investicijami (v nadaljevanju NTI) in bruto domačim proizvodom, ali pa delež zaposlenih v podjetjih s tujimi lastniki med vsemi zaposlenimi, medtem ko drugi sestavijo kompleksne indekse globalizacije, ki poleg ekonomske vključujejo še politične in družbene globalizacijske procese. Indeksi globalizacije so računani na podlagi različnih kombinacij parametrov, katerim so pripisane različne teže. Tako je svetovalno podjetje A. T. Kearney v letu 2004 objavilo indeks globalizacije, ki spremlja in meri spremembe štirih komponent globalne integracije: ekonomsko integracijo, osebne stike, tehnološko povezanost in politično povezanost v 62 državah, ki predstavljajo 96 % svetovnega BDP in 84 % svetovnega prebivalstva. Že tretje leto je bila na podlagi tega indeksa za najbolj globalno državo razglašena Irska, sledita ji Singapur in Švica. Med dvajsetimi najbolje uvrščenimi državami je kar deset članic EU in dve novi pristopni članici Češka na štirinajstem in Slovenija na devetnajstem mestu. Slovenija je od leta 2003 pridobila šest mest, najbolj se je odrezala na področju ekonomske povezanosti z globalnim okoljem, dosegla je enajsto mesto, pri osebnih stikih in tehnologiji se je uvrstila na osemnajsto mesto, medtem ko je pri politični integraciji dosegla le triindvajseto mesto.

V nadaljevanju bodo predstavljeni nekateri kazalci predvsem ekonomskih globalizacijskih procesov, ki razvrščeni v pet skupin opisujejo odprtost gospodarstva, tokove kapitala, aktivnosti multinacionalk, transportne mreže ter informacijsko družbo Slovenije, držav pristopnih članic EU in držav članic EU. Kazalci bodo glede na potrebe podrobnejše analize in glede na dostopnost podatkov predstavljeni tudi za posamezne statistične regije Slovenije. Izbrani kazalci so v analizo vključeni na podlagi zgleda podobnih analiz tujih avtorjev, izpostavljenosti v nekaterih definicijah globalizacije, dostopnosti podatkov ter predvsem vloge njihovega vpliva na trg nepremičnin.

## 5.1 Odprtost gospodarstva

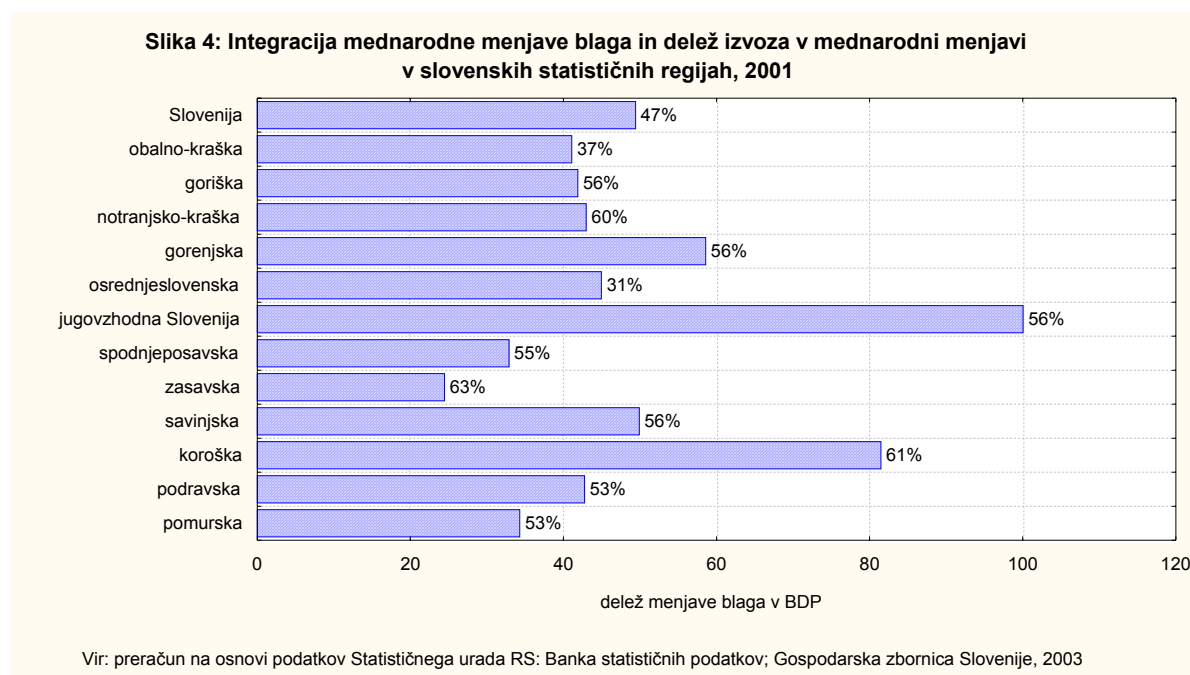
Raven mednarodne menjave blaga in storitev je eden izmed osnovnih pokazateljev globalne povezanosti gospodarstev. Pogosto se za prikaz odprtosti gospodarstva uporablja delež vsote uvoza in izvoza blaga ter storitev v bruto domačem proizvodu gospodarstva. Slovenija je v letu 2002 s 115 % deležem vsote vsega izvoza in uvoza BDP sodila med bolj odprta gospodarstva petindvajsetih primerjanih držav pristopnih članic in aktualnih članic EU. V nadaljevanju sta v razsevnem diagramu ločeno prikazani integracija menjave storitev in integracija menjave blaga. Prikazani sta kot povprečje izvoza in uvoza blaga oziroma storitev glede na BDP, razsevni diagram je na tem mestu uporabljen zaradi boljšega prikaza in ne zaradi identificiranja morebitnih povezav med obema pojavoma.



Povezanost slovenskega gospodarstva (Slovenija je v diagramu označena z odebeleno piko) z globalnim okoljem preko menjave blaga je razmeroma dobra, povprečje uvoza in izvoza glede na BDP znaša 48 %, kar jo postavlja na deseto mesto v razširjeni EU, menjava storitev predstavlja manjši delež BDP kot v večini držav razširjene unije, z 9,2 % jo umešča na petnajsto mesto. Izvoz storitev je bil sicer nekoliko večji od njihovega uvoza, vendar bo Slovenija z rastočim pomenom storitev pri rasti in razvoju gospodarstev v novem okolju morda morala preučiti in izboljšati mednarodno konkurenčnost tega dela gospodarstva. Večji delež menjave storitev so zabeležili pri kar šestih pristopnih članicah EU, večji delež menjave

blaga pa pri petih, kar kaže na boljšo trgovinsko integriranost držav, ki bodo vsaj kratkoročno naše največje konkurentke.

Posamezne statistične regije Slovenije se glede na svojo povezanost v globalnem okolju medsebojno močno razlikujejo. Za leto 2001 so v nadaljevanju prikazani kazalci integracije mednarodne menjave blaga in delež izvoza v celotni mednarodni menjavi blaga. Tako je povprečje izvoza in uvoza blaga Slovenije v letu 2001 znašalo 49 % bruto domačega proizvoda Slovenije, 47 % vse menjave pa je bilo izvoza. V Sloveniji je bila preko mednarodne menjave blaga z mednarodno ekonomijo najbolj povezana jugovzhodna Slovenija, povprečje uvoza in izvoza je bilo enako BDP regije, nadpovprečno odprto pa je bilo še gospodarstvo koroške in gorenjske regije, medtem ko so zasavska, spodnjeposavska in pomurska na ta način zelo slabo integrirane v globalno okolje.



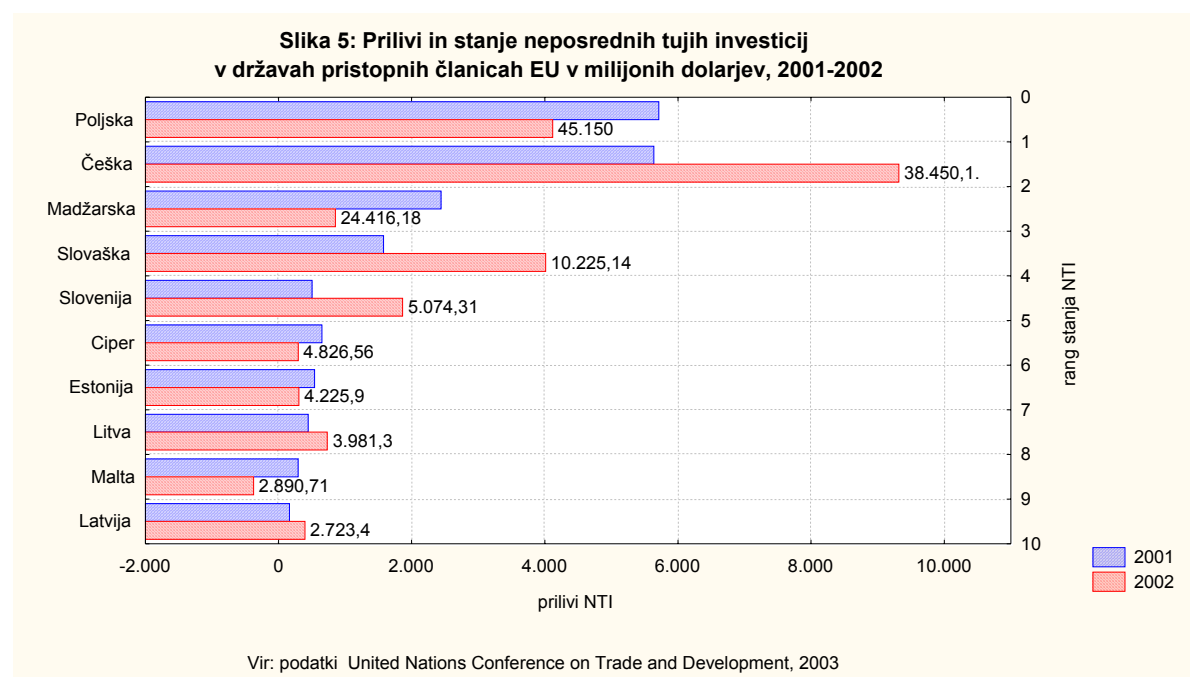
## 5.2 Neposredne tuje investicije

Ena izmed osnovnih gonilnih sil kot tudi posledic globalizacije so mednarodni tokovi neposrednih in portfolio investicij. Neposredne tuje investicije so investicije tujih investorjev z namenom vzpostavitve trajnih ekonomskih vezi in pridobitve možnosti učinkovitega vpliva na upravljanje podjetja ali druge organizacije. Pri 10 % tujem lastniškem deležu portfolio investicija postane neposredna tuja investicija. Neposredne tuje investicije zaradi svoje razmeroma trajne narave in številnih spremljajočih dejavnikov in posledic sodijo med najpomembnejše vezne člene globalnih ekonomij in imajo močen neposreden učinek na vse podtrge nepremičnin, zato bodo v nadaljevanju podrobneje predstavljeni predvsem različni kazalci ravni in tokov neposrednih tujih investicij, ki bodo uporabljeni tudi pri nadaljnji analizi trgov nepremičnin.



## 5.2.1 Tokovi in stanje prilivov neposrednih tujih investicij

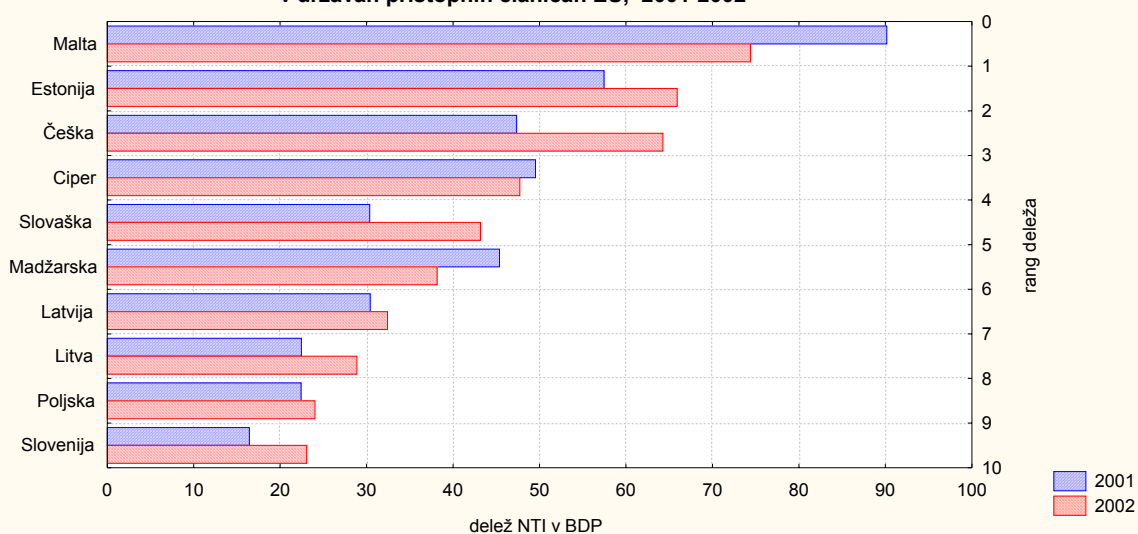
Skladno s šibkim gospodarskim okoljem so bili v letu 2002 tokovi globalnih neposrednih tujih investicij manjši kakor v preteklem letu. Zmanjšali so se za petino, na 651 milijard dolarjev. Države centralne in vzhodne Evrope so v svetovnem merilu kljub temu beležile največjo rast, saj so se prilivi neposrednih tujih investicij povečali na 29 milijard dolarjev. Najbolje se je s širitvijo in napovedjo novih projektov odrezala avtomobilska industrija, najslabše pa zaradi prenasičenosti, šibkega povpraševanja in tuje konkurence elektronika. V Sloveniji, na Češkem, Madžarskem in Slovaškem so neposrednih tujih investicij pogosto usmerjene v logistične centre in R&R. Predvsem v novih pristopnih članicah EU je opaziti krčenje aktivnosti, osnovanih na neizobraženi delovni sili, ter pospeševanje dejavnosti, ki dajejo prednost izobraženi delovni sili. Zaradi širitve EU in večanja pritokov investicij v Rusijo, kljub pričakovani počasnejši rasti BDP in vplivu zaključka privatizacijskih procesov napovedujejo analitiki nadaljnjo rast prilivov NTI na to območje. Naslednja slika prikazuje prilive neposrednih tujih investicij v posameznih pristopnih članicah k EU v letu 2001 in 2002 ter stanje NTI v letu 2002.



Stanje neposrednih tujih investicij v Sloveniji v letu 2003 ocenjujejo na 5 milijard ameriških dolarjev. Skromni prilivi teh investicij v preteklih letih so se močno povečali v letu 2001, kar na 503,3 milijone dolarjev, kar je 2,7-krat več od priliva prejšnjega leta. Prilivi so se izredno povečali tudi v naslednjem letu, znašali so kar 1865,3 milijona dolarjev. Šlo je predvsem za večje tuje nakupe slovenskih podjetij, kot so Lek, del NLB in drugih, ter povečanje pritoka posojil med kapitalsko povezanimi družbami. Rast NTI se bo v prihodnjih letih predvidoma umirila, vendar pa bodo prilivi NTI ob predpostavki hitrega integriranja slovenskega gospodarstva z gospodarstvom EU, uspešnih privatizacijskih procesih, sodelovanja države in večje razpoložljivosti lokacij za industrijske projekte še naprej visoki. (Urad Republike Slovenije za makroekonomski razvoj, 2003)

Največji tuji investitor med 41 državami, ki so v letu 2002 investirale v Sloveniji, je bila tako kot v letu 2001 naša sosedica Avstrija s 30 % vseh investicij, sledita ji Švica in Nemčija. V Sloveniji je koncentracija tujih investorjev glede na državo izvora precej visoka, tako je 70 % vseh neposrednih tujih investicij v letu 2002 razporejenih med pet vodilnih držav. Več kot polovica vseh NTI v Sloveniji je bila leta 2002 namenjena neproizvodnim dejavnostim, največ tujih naložb je sodilo med dejavnosti finančnega posredništva (brez zavarovalništva in skladov) z 18 % vseh investicij, tesno ji sledijo še proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov, umetnih vlaken ter druge poslovne dejavnosti. Investicije v poslovanje z nepremičninami so znašale 1,2 % vseh tujih investicij, v gradbeništvo pa le 0,08 %. 4,7 % vseh podjetij z NTI je v letu 2002 sodilo v dejavnost gradbeništva, zaposlovala so 1,3 % zaposlenih v podjetjih z NTI. V dejavnosti poslovanja z nepremičninami in poslovnih storitev pa so med podjetji z NTI zabeležili 19,3 % takšnih podjetij s 5 % zaposlenimi. Na osnovi teh podatkov lahko sklepamo, da kljub razmeroma nizkim vrednostim investicij tujcev v nepremičninske dejavnosti le-ti predstavljajo razmeroma pomemben delež tujih podjetij in zaposlenih ter tako delujejo tudi na teh področjih. Tuja podjetja s svojim poslovanjem v Sloveniji posredno aktivno sodelujejo tudi na poslovnem in industrijskem trgu nepremičnin (npr. razvoj nakupovalnih centrov Spar, Leclerc, Rutar ...), medtem ko je NTI v nepremičninske dejavnosti (npr. razvoj in gradnja novih objektov za prodajo in oddajo ipd. podobno) še razmeroma malo. Podrobnejši prikaz neposrednih tujih investicij v Sloveniji glede na deželo izvora (slika P1) in dejavnost (slika P2) sledi v prilogi (Banka Slovenije, 2004).

**Slika 6: Delež neposrednih tujih investicij v BDP v državah pristopnih članicah EU, 2001-2002**



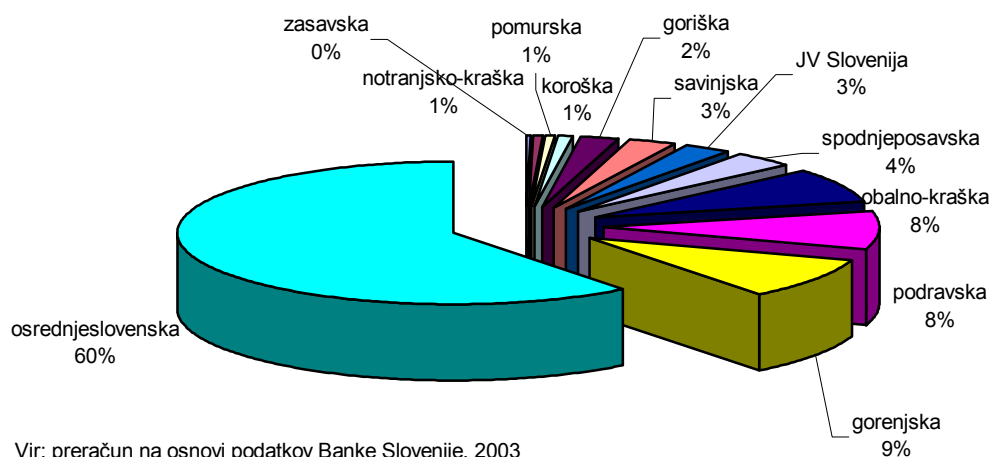
Vir: podatki United Nations Conference on Trade and Development, 2003

Eden izmed najpogosteje rabljenih meril vpetosti nekega gospodarstva v širše globalno okolje je tudi razmerje med stanjem neposrednih tujih investicij in bruto domačim proizvodom nekega območja, ki je za države pristopne članice EU prikazan v grafikonu. Ta kazalec je posebno koristen pri primerjavi vloge tujih investicij v različno velikih gospodarstvih. V letu 1995 je velikost stanja svetovnih NTI predstavljala 10 % svetovnega bruto domačega proizvoda, medtem ko je v letu 2002 ta delež povečal že na 22 % (v državah EU iz 13 % na

31 %; v državah centralne in vzhodne Evrope iz 5 % na 21 %). Slovenija ima med vsemi pristopnimi članicami najnižji delež stanja NTI v bruto domačem proizvodu, v letu 2002 je predstavljal 23 %, kar pa je vseeno občutno več kot 16 % iz leta 2001.

Pogosto se pri primerjavi neposrednih tujih investicij uporabljajo tudi indeksi dejanskih prilivov neposrednih tujih investicij, ki kažejo razmerje med deležem države v globalnih tokovih NTI in njenim deležem v globalnem bruto domačem proizvodu. Indeks predstavlja vpliv dejavnikov NTI, ki so drugačni od dejavnika velikosti trga (poslovna klima, ekonomska in politična stabilnost, naravni viri, infrastruktura, tehnologija, sodelovanje v privatizacijskih procesih, promocija NTI itd.). Vrednost indeksa, ki presega 1, kaže, da država prejema več NTI, kot je pričakovati glede na relativno velikost njenega gospodarstva. V obdobju med 1999 in 2001 je bil med 140 državami globalnega okolja najvišji indeks izračunan za Belgijo in Luksemburg, delež tega območja v globalnih tokovih NTI je kar 11-krat večji od deleža tega območja v globalnem BDP. V večini sedanjih in bodočih članicah EU so prilivi NTI višji, kot je pričakovati glede na relativno velikost njihovega gospodarstva. Izjemno uspešne pri privabljanju NTI so tako še Irska, med novimi članicami izstopajo Malta, Češka in Ciper. Slovenski indeks priliva NTI je v obdobju 1999–2001 znašal le 0,4, kar pomeni, da so bili prilivi NTI izrazito manjši, kot bi pričakovali glede na velikost slovenskega gospodarstva. To jo v globalnem okolju uvršča na 105. mesto, v razširjeni EU na 23., med novimi članicami pa na zadnje mesto. V prilogi (tabela P1) sledi podrobnejši prikaz ranga in doseženega indeksa dejanskih prilivov NTI za obdobje 1999–2001, držav članic in pridružitvenih članic Evropske Unije.

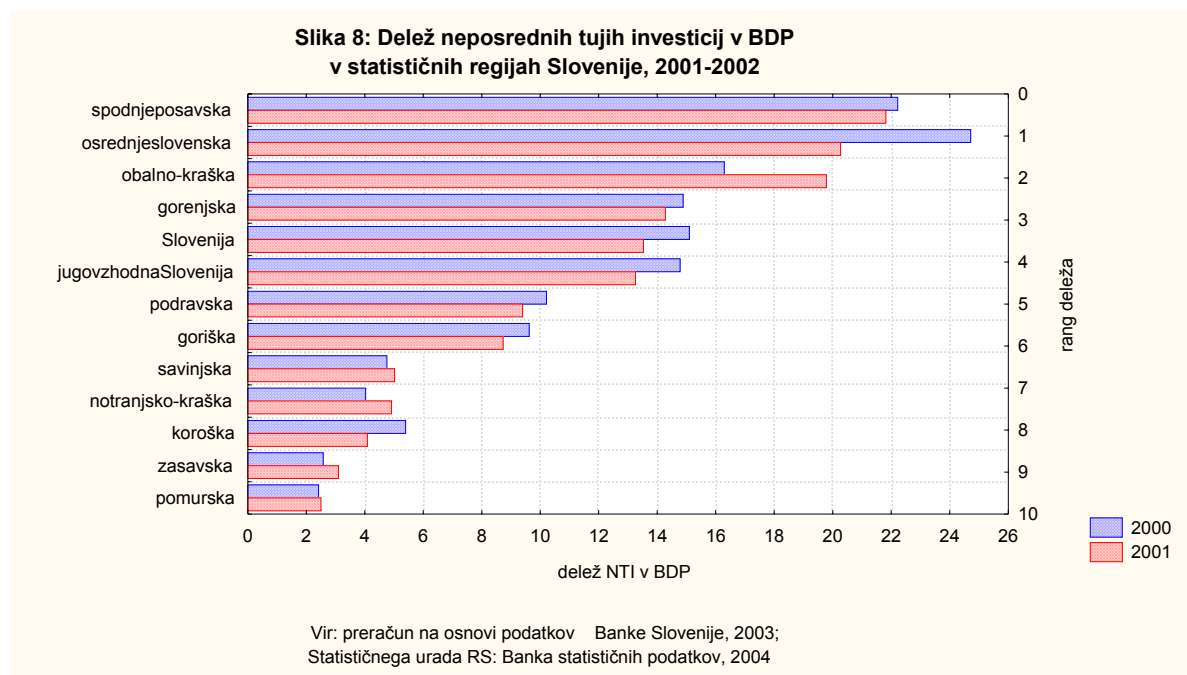
**Slika 7: Tuje naložbe v Sloveniji po statističnih regijah, 2002**



Neposredne tuje naložbe so med slovenskimi regijami precej neenakomerno razporejene. V letu 2002 je bilo kar 60 % vseh tujih investicij lociranih v osrednjeslovenski regiji, 85 % vseh investicij v vodilnih štirih regijah. Kljub temu da gre za največje regije, bo nadaljnja analiza pokazala, da so njihovi deleži, predvsem tisti osrednjeslovenske regije in obalno-kraške regije, višji od pričakovanih glede na velikosti njihovih trgov. V povprečju so se med leti 1998 in 2002 NTI v Sloveniji višale za 14 %, najbolj med letoma 2001 in 2002, ko so se

povečale kar za 33 %. Najhitreje so se povečevale na notranjsko-kraški in pomurski regiji, v povprečju za 25 % in 24 % letno. Tudi osrednjeslovenska in obalno-kraška regija sta beležili visoke rasti, medtem ko so se v obravnavanem obdobju investicije v jugovzhodni Sloveniji močno znižale, v povprečju za 14 % letno. Nižale so se še ravni investicij v koroški, goriški in savinjski regiji.

Zaradi različnih velikosti posameznih statističnih regij tako po površini in številu prebivalcev kot tudi zaradi velikosti in uspešnosti njihovih gospodarstev lahko raven neposrednih tujih investicij v posameznih regijah ustrezneje primerjamo z razmerjem med stanjem NTI in bruto domačim proizvodom regije. Medtem ko v svetu NTI predstavljajo 22 % BDP, je v Sloveniji v letu 2002 to raven dosegla le spodnjeposavska regija. Tesno ji sledita osrednjeslovenska in obalno-kraška regija. Kljub rasti prilivov NTI v tej regiji je najnižji delež stanja NTI v bruto domačem proizvodu, le 2,5 % v letu 2002 dosegla pomurska regija. Malenkostno bolje so se odrezale zasavska, koroška in notranjsko-kraška regija, a še vedno nobena izmed njih ni preseгла 5 % deleža. V splošnem se je stanje zaradi občutnega povečanja NTI v 2002 nekoliko izboljšalo, a med najslabše uvrščenimi regijami so se NTI povečale le v zasavski regiji, medtem ko so se v ostalih NTI še znižale. Tako bo poleg promocije Slovenije za privabljanje neposrednih naložb tujcev treba poskrbeti še za promocijo posameznih zapostavljenih regij in bolj usklajeno porazdelitev tujih investicij v Sloveniji. Ob upoštevanju, da je raven NTI v celotni Sloveniji izrazito najnižja med vsemi državami pristopnimi članicami EU, je problem še toliko bolj alarmanten.



Indeks dejanskih prilivov neposrednih tujih investicij v statističnih regijah je izračunan kot razmerje med deležem posamezne statistične regije v slovenskih tokovih NTI in njenim deležem v slovenskem BDP. Indeks poskuša izločiti vpliv velikosti trga na prilive NTI v posamezne statistične regije. Vrednost indeksa, ki presega 1 (v obravnavanem obdobju je to veljalo za obalno-kraško, osrednjeslovensko, spodnjeposavsko in notranjsko-kraško regijo), kaže, da regija prejema več NTI, kot je pričakovati glede na relativno velikost njenega

gospodarstva, merjenega z bruto domačim proizvodom. Tako je obalno-kraška regija prejela 2,4-krat večji delež NTI, kot bi bili pričakovati glede na njen delež v slovenskem domačem proizvodu. Negativni indeks, izračunan za koroško regijo in jugovzhodno Slovenijo, priča o dezinvestiranju. V prikazu je dodan še drugi kazalec, ki lajša medsebojno primerjavo različno velikih območij, vrednost NTI na prebivalca. Neposredne investicije so v Sloveniji lokacijsko precej neenakomerno razporejene, kar kaže že razporeditev stanja tujih investicij med regijami in še krepijo podatki o indeksih dejanskih prilivov v statističnih regijah Slovenije, ki so poleg podatkov o NTI na prebivalca podani v naslednji tabeli.

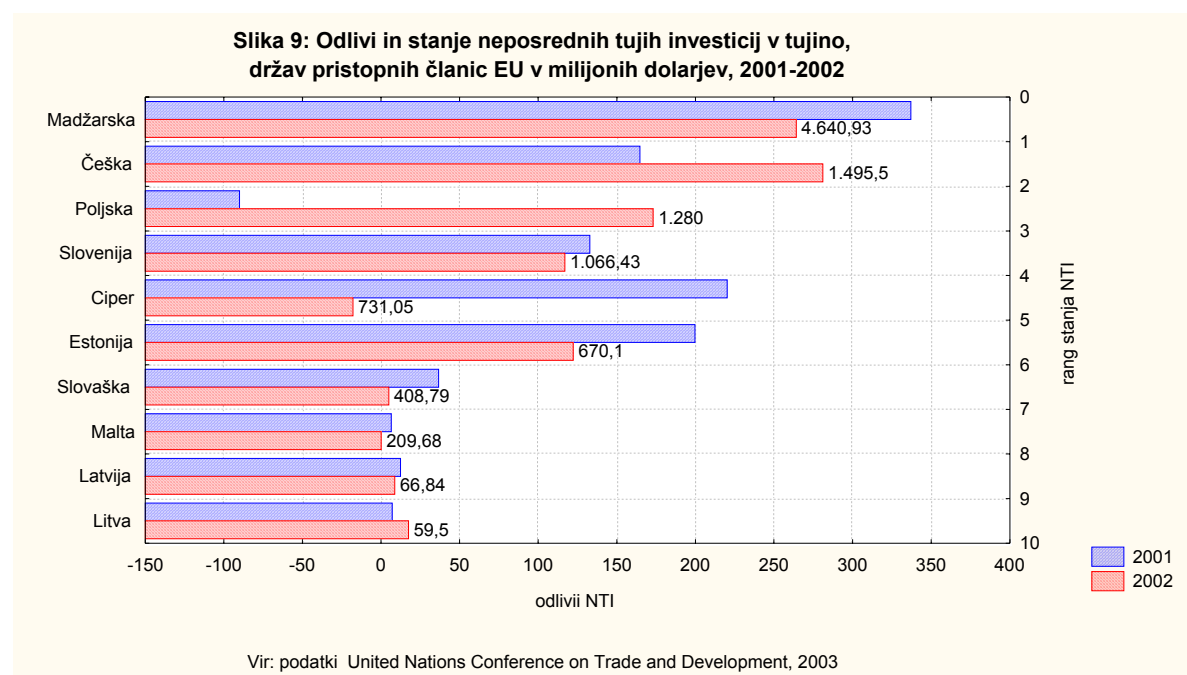
**Tabela 1: Indeksi dejanskih prilivov neposrednih tujih investicij, 1999–2001, in stanje NTI na prebivalca v evrih, 2002, v statističnih regijah Slovenije**

| R <sub>I</sub> | Regija            | I    | NTI/preb | R <sub>NTI</sub> | R <sub>I</sub> | Regija                | I     | NTI/preb | R <sub>NTI</sub> |
|----------------|-------------------|------|----------|------------------|----------------|-----------------------|-------|----------|------------------|
| 1              | obalno-kraška     | 2,40 | 3041     | 2                | 7              | pomurska              | 0,49  | 198      | 11               |
| 2              | osrednjeslovenska | 1,80 | 4855     | 1                | 8              | zasavska              | 0,42  | 302      | 10               |
| 3              | spodnjeposavska   | 1,11 | 2067     | 3                | 9              | savinjska             | 0,23  | 410      | 8                |
| 4              | notranjsko-kraška | 1,04 | 166      | 12               | 10             | goriška               | 0,16  | 1795     | 5                |
| 5              | podravska         | 1,00 | 1076     | 6                | 11             | koroška               | -0,25 | 364      | 9                |
| 6              | gorenjska         | 0,85 | 1892     | 4                | 12             | jugovzhodna Slovenija | -0,96 | 823      | 7                |

Vir: preračun na osnovi podatkov Banke Slovenije, 2003; Statističnega urada RS: Banka statističnih podatkov, 2004

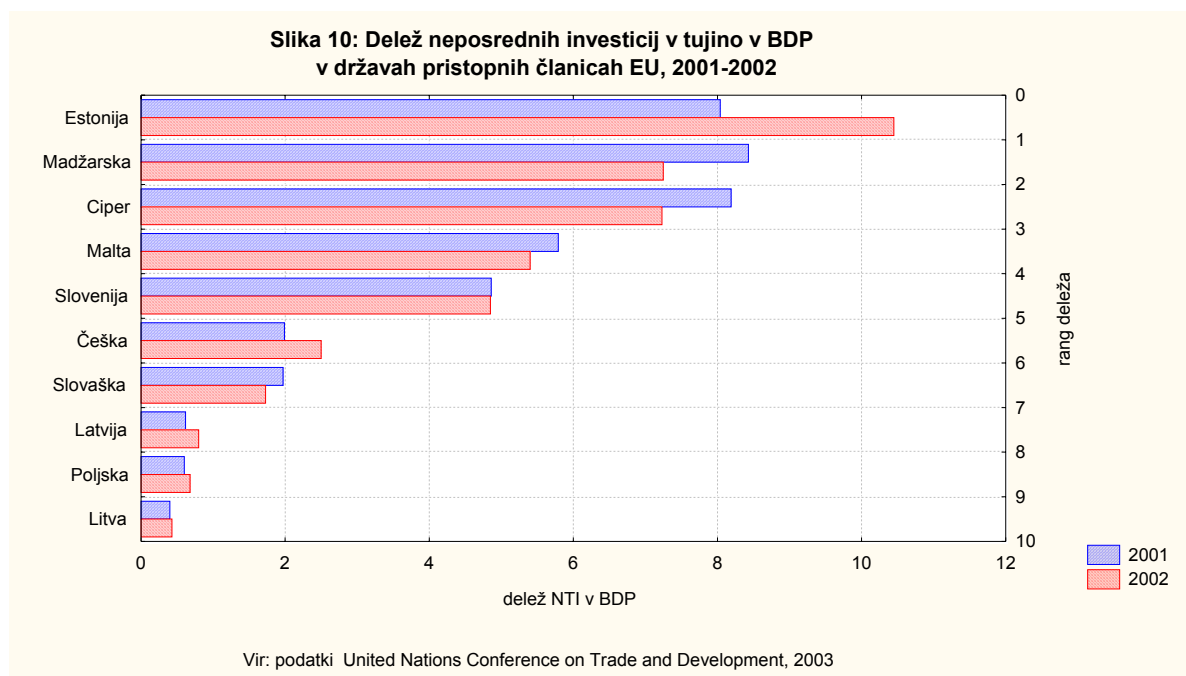
## 5.2.2 Tokovi in stanje odlivov neposrednih tujih investicij

Odlivi neposrednih tujih investicij EU so se v letu 2002 zmanjšali za 13 % na 394 milijard dolarjev, podobno so padli tokovi odlivov NTI iz ZDA in Japonske. Zmanjšali so se tudi odlivi iz držav v razvoju, medtem ko so se odlivi iz držav območja centralne in vzhodne Evrope, predvsem na račun Rusije, povečali za 4 % na 4 milijarde. Med državami pristopnimi članicami EU je bilo najvišje stanje njihovih NTI v tujino zabeleženo na Madžarskem s 4,6 milijardami dolarjev. Največji odliv NTI so v letu 2002 zabeležili na Češkem, 280 milijonov dolarjev, najbolj pa so se povečali odlivi iz Poljske. Sledi prikaz odlivov in stanja NTI v posameznih pristopnih članicah k EU, 2001–2002.



Slovenija je med državami pristopnimi članicami četrti največji investitor na tujem. Njene NTI – večinoma gre za države bivše Jugoslavije in ostale tranzicijske države – so bile v letu 2002 razporejene med 46 držav in so skupno znašale 1,1 milijarde dolarjev. Slovenski odlivi neposrednih tujih investicij so se glede na preteklo leto zmanjšali za 12 % na 117 milijonov dolarjev investicij v tujino. Le-te so lokacijsko precej koncentrirane, pet držav, v katerih ima Slovenija največ investicij, predstavlja kar 70 % vseh njenih investicij. Največ investicij je lociranih na Hrvaškem, kar 36 %, sledita Bosna in Hercegovina ter Nemčija. Kar 58 % vseh investicij, lociranih v državah bivše Jugoslavije, in kar 75 % na območju centralne in vzhodne Evrope. Več kot polovica vseh naložb Slovenije v tujini sodi med proizvodne dejavnosti. Med posameznimi dejavnostmi izstopa predvsem proizvodnja kemikalij, kemičnih izdelkov in umetnih vlaken, sledijo druge poslovne dejavnosti, te so se najbolj povečale, ter trgovina na drobno brez motornih vozil. Poslovanje z nepremičninami z 0,05 % in gradbeništvo z 0,06 % predstavljata zanemarljiva deleža slovenskih investicij v tujini. Podrobnejši prikaz neposrednih investicij Slovenije na tujem glede na deželo lokacije (slika P4) in dejavnost (slika P5) sledi v prilogi (Banka Slovenije, 2004).

V letu 1995 so v državah EU zunanje NTI predstavljale 15 % BDP, medtem ko je v letu 2002 ta delež znašal že 41 %. V istem obdobju je v državah centralne in vzhodne Evrope ta delež zrasel s pičlih 0,9 % na 3,3 %. Slovenija se je s 5 % deležem neposrednih tujih investicij v tujini v BDP v letu 2002 uvrstila na peto mesto med državami pristopnimi članicami. Podrobnejši prikaz tega kazalca za države pristopne članice EU za leto 2001 in 2002, ki poleg ravni NTI na tujem kaže tudi na odprtost gospodarstva, sledi v naslednjem grafikonu.



V globalnem okolju so analitiki za leto 2003 napovedovali stabilizacijo prilivov neposrednih tujih investicij z dolgoročno ponovno rastjo tokov z začetkom v letu 2004. Osnovni ekonomski dejavniki rasti NTI ostajajo nespremenjeni, saj močna konkurenca vodi multinacionalna podjetja k investiranju v nove trge in iskanju cenejših proizvodnih

dejavnikov. Dejansko povečanje NTI je povezano predvsem s krepitvijo ekonomske rasti, oživljanjem borz ter ponovne krepitve mednarodnih priključitev in prevzemov. Pomembna je še vloga privatizacije ter spreminjajočega regulacijskega in institucionalnega okolja. Pričakujejo močno vlogo držav v razvoju pri odlivih NTI, rasti vloge novih investicij ter pomembno mesto turizma in telekomunikacij. Države aktivno spodbujajo pritoke neposrednih tujih investicij z liberalizacijo in harmonizacijo režimov NTI, različnim povezovanjem z drugimi državami, finančnimi vzpodbudami ter drugimi načini promoviranja in privabljanja tujih investorjev. (United Nations Conference on Trade and Development, 2003)

### **5.3 Dejavnosti multinacionalnih podjetij**

#### **5.3.1 Vloga vodilnih multinacionalnih podjetij v globalnem okolju**

Vloga, rast in razvoj poslovanja multinacionalk, ki preko delovanja na različnih mednarodnih trgih aktivno sodelujejo pri lepljenju lokalnih ekonomij v globalno svetovno ekonomsko okolje, so pogosto izpostavljeni pri analizi globalizacijskih procesov. S svojim delovanjem na posameznem trgu obenem vplivajo tudi na dogajanja na trgih nepremičnin bodisi z nakupi, prodajo, najemom ali oddajo nepremičnin, novogradnjami ali obnovami za lastno uporabo, bodisi z različnimi nepremičninskimi aktivnostmi (gradbeništvo, posredništvo, svetovanje itd.), bodisi posredno z vplivanjem na trge kapitala, dela, ostalih proizvodnih dejavnikov, proizvodov in storitev. Multinacionalna podjetja so pogosto večja podjetja v panogah z značilnimi visokimi nivoji raziskav in razvoja, velikim deležem strokovnih in tehničnih delavcev ter proizvodnjo tehnično kompleksnih ali diferenciranih proizvodov. Podjetja investorji navadno posedujejo nekakšno neotipljivo dobrino, ki jo ne žele deliti z drugimi preko licenc in podobno.

Celotne NTI v lasti 64.000 multinacionalk z 870.000 podružnicami so se v letu 2002 povečale za 10 % na več kot 7 trilijone dolarjev. Te v tujini zaposlujejo 53 milijonov ljudi, dodana vrednost tujih podružnic pa je ocenjena na desetino svetovnega BDP, medtem ko je prodaja multinacionalk v letu dosegla 18 trilijonov (svetovni izvoz je znašal 8 trilijonov). V letu 2002 je vrednost mednarodnih združitvev in prevzemov znašala 370 milijard dolarjev, od tega je vrednost nakupov v tej obliki v EU znašala 193 milijard dolarjev. V državah centralne in vzhodne Evrope je skupna vrednost znašala 17 milijard, skoraj tretjina teh prevzemov in združitvev se je zgodila na Češkem. Med državami pristopnimi članicami so veliko vrednost tovrstnih nakupov zabeležili še na Slovaškem in Poljskem, sledi Slovenija z 1,5 milijardami.

Med leti 1995 in 2002 se je delež podjetij z neposrednimi naložbami med vsemi podjetji v Sloveniji povečal za 1,2 odstotnih točk na 5,3 % vseh podjetij. Med podjetji z NTI je kar 73 % podjetij z večinskim tujim deležem. 366 podjetij z NTI sodi v predelovalno industrijo, kar predstavlja 5,7 % vseh podjetij v dejavnosti. Podjetja z NTI so v letu 2002 zaposlovala 13,4 % vseh zaposlenih v podjetjih in prodala 21,5 % vse prodaje. Kot je razvidno iz naslednje tabele, ki podrobneje prikazuje nekatere postavke iz zaključnih računov podjetij, se je v opazovanem obdobju med letoma 1995 in 2002 v predelovalni industriji močno povečala



vloga tujih investicij. Ta prodajo 31 % vse prodaje dejavnosti in izvozijo kar 41 % vsega izvoza predelovalne dejavnosti.

**Tabela 2: Izbrane postavke iz zaključnih računov podjetij s tujim kapitalom, 2002**

|                     | število skupaj | delež skupaj | rast 95-02 | število predelovalna d. | delež predelovalna d. | rast 95-02 |
|---------------------|----------------|--------------|------------|-------------------------|-----------------------|------------|
| podjetja            | 2022           | 5,3          | 1,2        | 366                     | 5,7                   | 1          |
| predstva v mil. EUR | 4283           | 16           | 8,5        | 4471                    | 27,6                  | 14,2       |
| prodaja v mil. EUR  | 9838           | 21,5         | 9,6        | 5239                    | 31                    | 13,2       |
| zaposleni           | 62.869         | 13,4         | 7,2        | 41.407                  | 19                    | 10,3       |
| izvoz               | 4600           | 35,9         | 15,1       | 3846                    | 40,6                  | 16,4       |
| dodana vrednost     | 2006           | 17,7         | 8,6        | 1331                    | 26,7                  | 14         |

Vir: podatki Banke Slovenije, 2003

### 5.3.2 Indeks transnacionalnosti

Za leto 2000 so v United Nations Conference on Trade and Development posamezne države gostiteljice neposrednih tujih investicij ocenili s t. i. indeksom transnacionalnosti, ki v svoji vrednosti upošteva vrednosti prilivov in stanja NTI glede na kapital in BDP države, dodano vrednost tujih podružnic kot delež BDP in delež zaposlenih v tujih podružnicah. Vloga tujih investicij, opisana s tem kazalcem, je bila največja v Hong Kongu s 110 %, sledijo Belgija in Luksemburg, Nigerija in Irska. V ZDA je omenjeni indeks dosegel manj kot 10 %, v povprečju pa je tako za razvite države kot države v razvoju znašal 22 %. V državah območja centralne in vzhodne Evrope je ta indeks v povprečju znašal 13 %, največ na Madžarskem, 27 %, v Estoniji 25 % in na Češkem 24 %. V Sloveniji je bil indeks ocenjen na 12 %, kar jo med 19 državami tega območja, vključenih v analizo, uvršča na 12. mesto, zadnje med državami pristopnimi članicami. Kot bo razvidno iz nadaljnje analize, se je v letih 2001 in 2002 priliv NTI močno povečal, kar je gotovo vplivalo na višanje tako indeksa transnacionalnosti Slovenije kot na pomik Slovenije na višje mesto lestvice tega območja. (United Nations Conference on Trade and Development, 2003, str. 6)

V letu 2001 je imelo 100 največjih svetovnih multinacionalk v tujini 2934 milijard dolarjev premoženja, na tujem so prodale 2235 milijard dolarjev in tam zaposlovale 6.890.178 ljudi. Njihov povprečni indeks transnacionalnosti (povprečje razmerja med premoženjem na tujem in celotnim premoženjem, razmerja prodaje na tujem in celotno prodajo ter razmerja med zaposlenimi na tujem in vsemi zaposlenimi) je znašal 59,4. 25 največjih multinacionalk s področja centralne in vzhodne Evrope je imelo v tujini 9,3 milijard dolarjev premoženja, na tujem so prodale 13,1 milijard dolarjev in tam zaposlovale 30.053 ljudi. Medtem ko se je premoženje na tujem in prodaja 100 največjih svetovnih multinacionalk v letu 2001 znižala glede na preteklo leto, se je premoženje in prodaja 25 največjih multinacionalk centralne in vzhodne Evrope povečala. Dejavnost večine teh podjetij je osnovana na naravnih virih in transportu ter je geografsko koncentrirana, zato jih gospodarska recesija ni močneje oškodovala. Najmočnejšo vlogo med temi podjetji ima rusko podjetje Lukoil s skoraj 6 milijardami premoženja na tujem. Povprečni indeks transnacionalnosti teh podjetij je v letu 2001 znašal 30,3, med njimi je kar osem slovenskih podjetij, največje je Gorenje, ki se je z 231 milijoni dolarjev premoženja na tujem uvrstilo na sedmo mesto. Indeks transnacionalnosti



podjetja je znašal 42,6, kar je prav tako sedmi najvišji indeks med obravnavanimi podjetji. Gorenje ima tako skoraj polovico vsega premoženja lociranega v tujini, kjer proda 72 % svoje proizvodnje. Krka ima med vsemi podjetji največji indeks transnacionalnosti, na tujem ima 40 % premoženja, tam pa proda 80 % celotne prodaje. Podrobnejše podatke slovenskih multinacionalk, uvrščenih med 25 največjih, dodajamo v naslednji tabeli med tem ko je prikaz 25 največjih nefinančnih multinacionalnih podjetij centralne in vzhodne evrope po velikosti njihovega premoženja na tujem prikazano ter njihovi indeksi transnacionalnosti dodan v prilogi (slika P5).

**Tabela 3: Slovenska podjetja, uvrščena med 25 največjih nefinančnih multinacionalnih podjetij centralne in vzhodne Evrope, glede na velikost premoženja na tujem, 2001**

| R-V | R-I |                          |                       | premoženje na tujem, mil. \$ | prodaja na tujem, mil. \$ | zaposleni na tujem | indeks transnacionalnosti |
|-----|-----|--------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|
| 7   | 7   | <b>Gorenje Group</b>     | gospodinjiski aparati | 231.5                        | 475,4                     | 670                | 42.6                      |
| 8   | 6   | <b>Krka d. d.</b>        | farmacevtika          | 190.8                        | 235,4                     | 595                | 45.5                      |
| 10  | 21  | <b>Mercator d. d.</b>    | trgovina na drobno    | 112.7                        | 53,0                      | 1279               | 8.9                       |
| 13  | 22  | <b>Petrol Group</b>      | nafta in naravni plin | 66.9                         | 80,0                      | 24                 | 7.5                       |
| 17  | 17  | <b>Intereuropa d. d.</b> | trgovina              | 34.0                         | 25,0                      | 662                | 20.7                      |
| 18  | 12  | <b>Lek d. d.</b>         | farmacevtika          | 28.1                         | 219,7                     | 252                | 32.0                      |
| 21  | 23  | <b>Merkur d. d.</b>      | trgovina              | 26.1                         | 44,8                      | 89                 | 6.7                       |
| 24  | 16  | <b>Iskraemeco d. d.</b>  | električni mehanizmi  | 19.0                         | 32,8                      | 267                | 21.0                      |

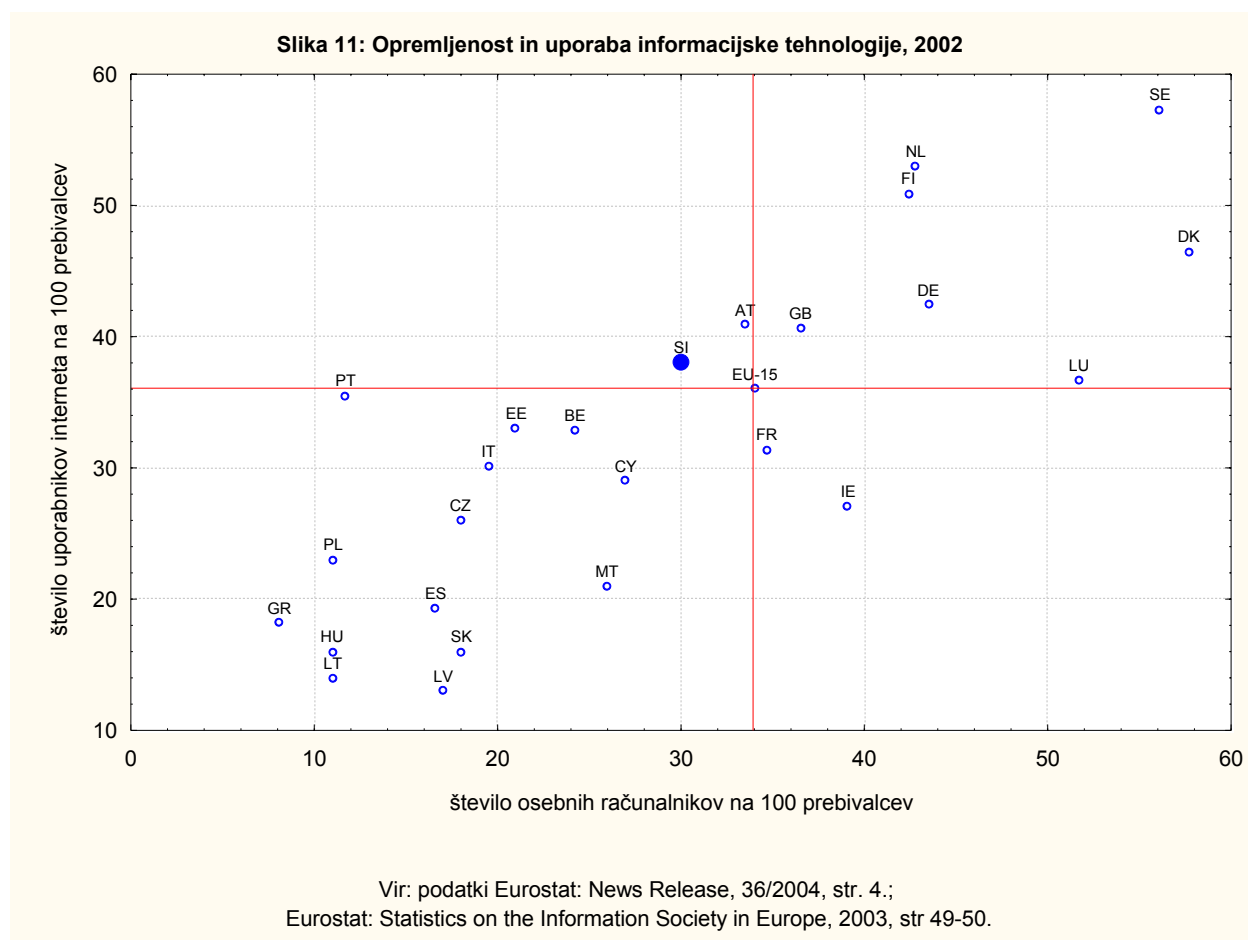
Vir: podatki United Nations Conference on Trade and Development, 2003, str. 191.

## 5.4 Informacijska družba

Ena izmed vodilnih gonilnih sil globalizacije je hiter tehnološki napredek, ki je močno zmanjšal stroške transporta in komunikacije. Izrednega pomena je predvsem razvoj t. i. informacijske družbe, ki preko pospešenega razvoja novih načinov obdelave, prenosa, shranjevanja in posredovanja informacij in predvsem hitrega razvoja interneta ter vseh drugih omrežij, vpliva na nižanje geografskih, časovnih, kulturnih, poslovnih in drugih razdalj ter ovir. Kljub padcu rekordnih rasti poslovnih uspehov informacijskega sektorja, vloge tehnologije v malodane vseh človeških aktivnostih ne moremo zanemariti. Povezovanje v najrazličnejše sodobne učinkovite telekomunikacijske sisteme oziroma virtualna omrežja že vrsto let ni le v domeni naprednih, tehnološko inovativnih podjetij, temveč so del vsakdanjika tako v poslovnem, raziskovalnem, političnem, izobraževalnem, kulturnem kot tudi zasebnem svetu sprostitve, nakupovanja in celo romantike. Razvoj in uveljavitev informacijskih tehnologij posredno in neposredno vplivata tudi na trg nepremičnin: posredno preko spreminjanja načinov proizvodnje in trgovanja tako s proizvodi kot s storitvami, ter preko lokalnega, regionalnega, nacionalnega in globalnega ekonomskega in političnega povezovanja in s tem omogočanja dostopa novim udeležencem na trge nepremičnin; neposredno preko krajšanja časa in interakcij na trgu nepremičnin z lažjim in učinkovitejšim dostopom do raznovrstnih informacij. Povezanost države z globalnim okoljem tako merimo tudi z ravniyo razvoja informacijske družbe. Pogosto uporabljani kazalci merijo infrastrukturo, opremljenost in uporabo informacijskih tehnologij, razvoj in stroške telekomunikacij, zaposlene v informacijskem sektorju in podobno.

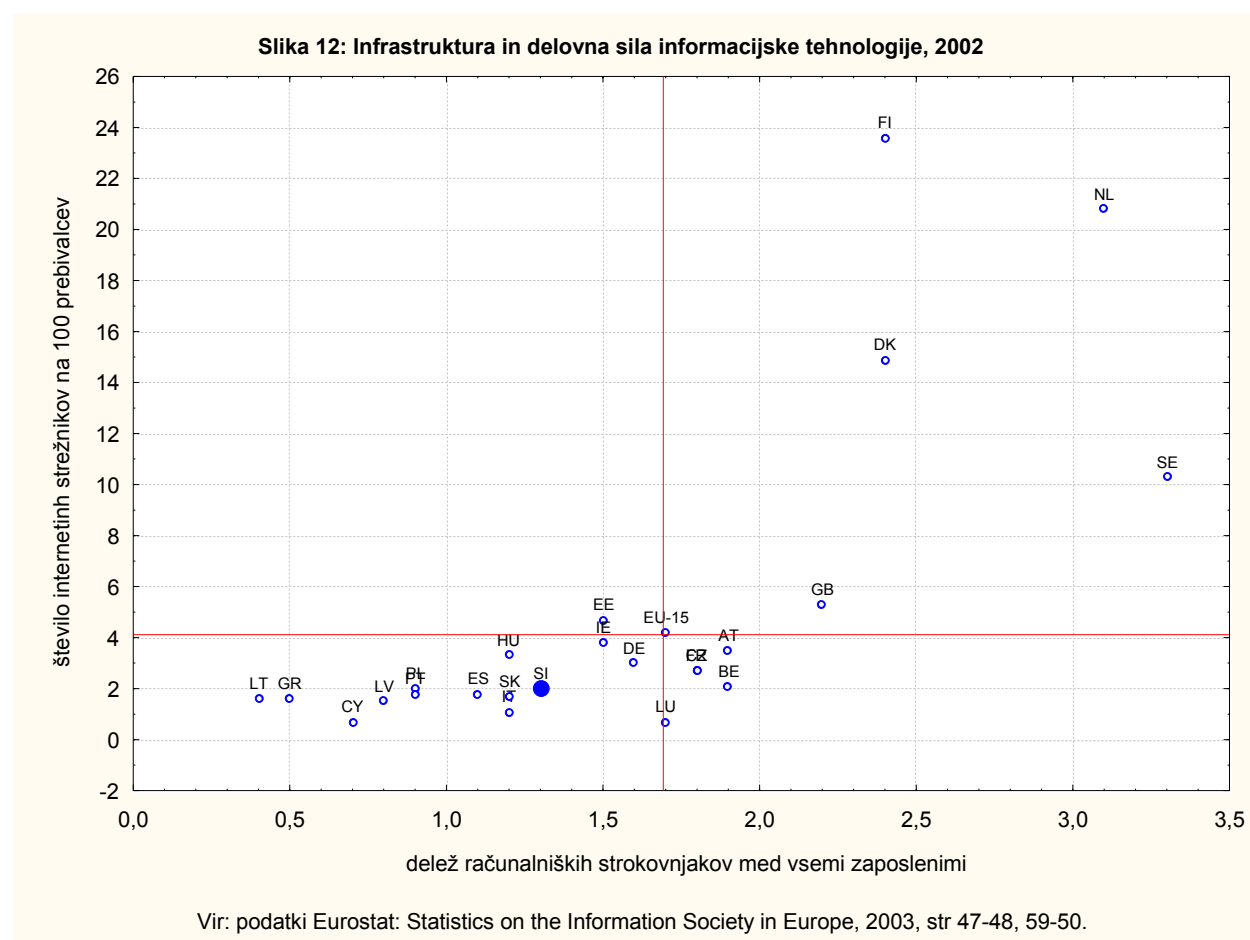
### 5.4.1 Opremljenost in uporaba informacijske tehnologije

Opremljenost in uporabo informacijske tehnologije lahko ocenimo s kazalcem opremljenosti z osebnimi računalniki in uporabo interneta, ki sta dva izmed najbolj uporabljenih kazalcev pri analizah razvoja informacijske družbe. V letu 2002 so v EU zabeležili 34 osebnih računalnikov na 100 prebivalcev. Med pristopnimi članicami je z osebnimi računalniki najboljše opremljena Slovenija, ki s 30 računalniki na 100 prebivalcev prekaša tudi pet obstoječih članic unije. V celotni uniji je bilo v povprečju 36 uporabnikov interneta na 100 prebivalcev. Slovenija je med novimi članicami zopet v ospredju z 38 uporabniki interneta na 100 prebivalcev, sledi ji Estonija, medtem ko so se daleč najslabše odrezale Latvija in Litva s po 13 oziroma 14 uporabnikov interneta na 100 prebivalcev. Iz naslednjega grafikona, kjer je prikazano število uporabnikov interneta in število osebnih računalnikov na 100 prebivalcev za vse države članice unije (za EU skupaj in vse države pristopne članice), je razvidno, da je glede na izbrana kriterija slovenska informacijska družba dobro razvita in bo lahko uspešno sodelovala v nadaljnjih globalizacijskih procesih. Kljub temu da je na tem mestu razsevni grafikon uporabljen le kot grafični pripomoček in ne način iskanja povezanosti med obema kazalcema, je iz prikaza razvidna pozitivna povezava med obema kazalcema. Ker so osebni računalniki osnovni način dostopa do interneta, to seveda ni presenetljivo.



## 5.4.2 Infrastruktura in delovna sila informacijske tehnologije

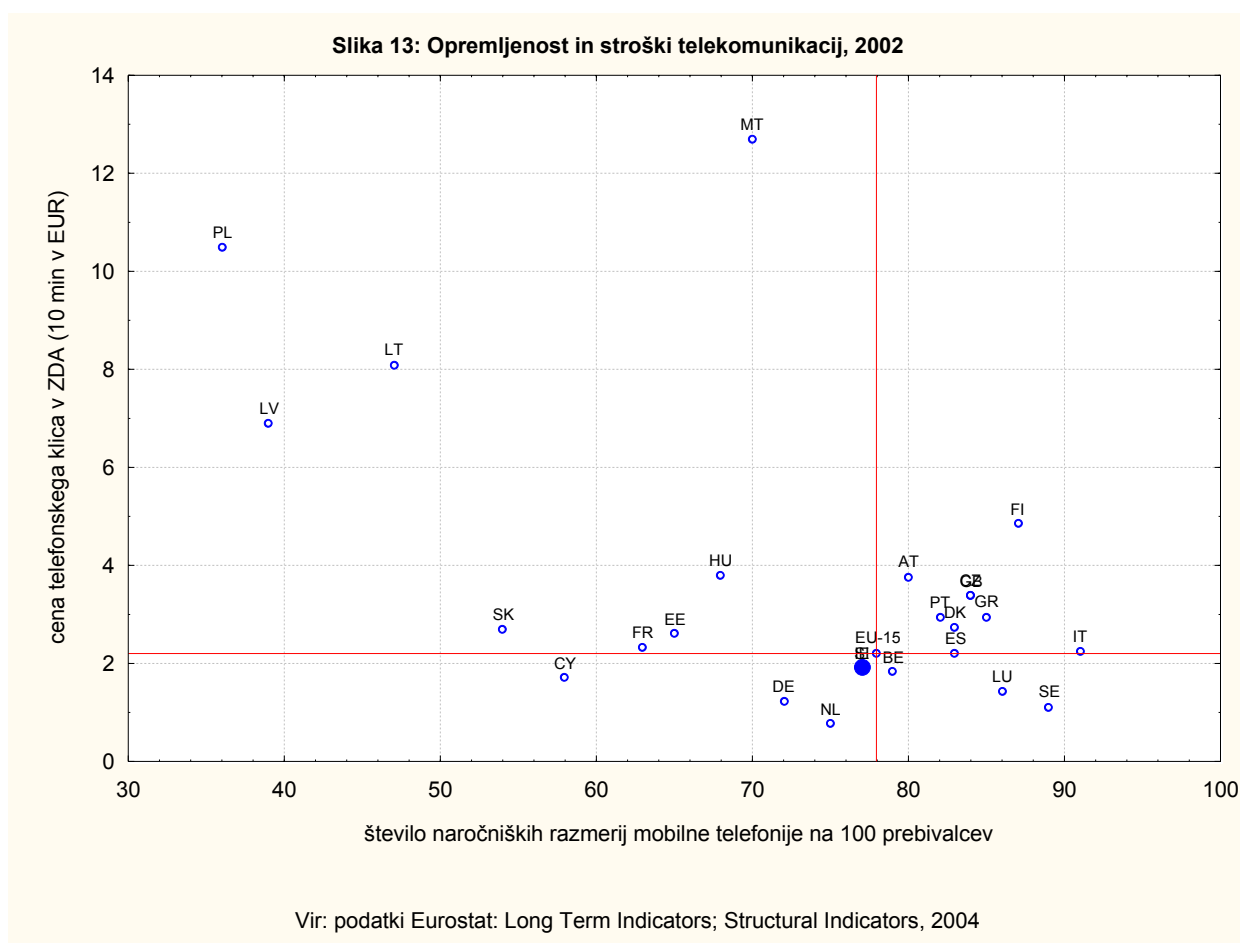
Informacijska infrastruktura družno z usposobljeno delovno silo ustvarja podlago za širitev informacijske družbe, spodbuja produktivnost, rast kakovosti življenja ter globalno povezanost. Internetna infrastruktura kot eden najpomembnejših delov informacijske infrastrukture je v nadaljevanju prikazana s številom internetnih strežnikov na 100 prebivalcev, delovna sila informacijske tehnologije, ključna za nadaljnjo rast in razvoj tega področja, pa z deležem računalniških strokovnjakov med vsemi zaposlenimi.



Slovenija se je po izbranih kazalcih v širše evropsko okolje umestila slabše kakor pri primerjavi nekaterih drugih kazalcev informacijske tehnologije. Z dvema internetnima strežnikoma na 100 prebivalcev se uvršča na 15. mesto med vsemi državami in 4. med pristopnimi članicami, medtem ko njen delež računalniških strokovnjakov znaša le 1,3 % vseh zaposlenih (13. mesto, 3. med pristopnimi članicami). Podobno kombinacijo obeh kazalcev so zabeležili za Italijo in Slovaško. Oba kazalca sta precej nižja od ravni EU, kjer so zabeležili 4,2 strežnika na 100 prebivalcev in 1,7 % delež računalniških strokovnjakov. Za uspešno nadaljnjo rast in razvoj informacijske tehnologije bo torej Slovenija morala posvetiti nekoliko več pozornosti informacijski infrastrukturi in predvsem ustrezno usposobljeni delovni sili.

### 5.4.3 Opremljenost in stroški telekomunikacij

Za primerjalni kazalec ravni razvoja in opremljenosti telekomunikacijskih sistemov se v razvitih državah pogosto uporablja število naročnikov mobilne telefonije, saj uporaba klasične telefonije v večini teh držav stagnira ali pa celo upada, medtem ko je uporaba novih načinov komunikacij, predvsem mobilnih, v zadnjih letih skokovito rasla. Razvoj telekomunikacij spremljamo tudi z nižanjem stroškov telekomunikacij, npr. stroškov lokalnih, nacionalnih in mednarodnih telefonskih klicev v posameznih državah. V nadaljevanju je tako prikazano število naročniških razmerij mobilne telefonije na 100 prebivalcev (nekateri uporabniki imajo lahko sklenjeno več kot le eno naročniško razmerje) in cena desetminutnega telefonskega klica v ZDA za članice razširjene EU.



Iz prikaza je razvidno, da je nivo uporabe mobilne telefonije podoben v večini držav EU, v povprečju so zabeležili 78 naročniških razmerij na 100 prebivalcev. Med novimi pristopnimi članicami je uporaba najbolj razširjena na Češkem z 84 razmerji, sledi ji Slovenija (77). Uporaba tovrstnih komunikacij je v Sloveniji višja, kakor v treh državah EU, osmih pristopnih državah. V zadnjih letih so se stroški klicev v ZDA iz EU vsako leto nižali, tako so v letu 2002 za desetminutni klic odšteli 2,22 evrov. Med državami pristopnimi članicami je Ciper z 1,7 evri najcenejša država, sledi Slovenija z 1,9 evri (7. med vsemi državami). Slovenski telekomunikacijski sistemi so glede na izbrana kriterija dobro razviti, dosegli smo podobne rezultate kot Irska, med novimi pristopnimi članicami konkurira le Estonija.

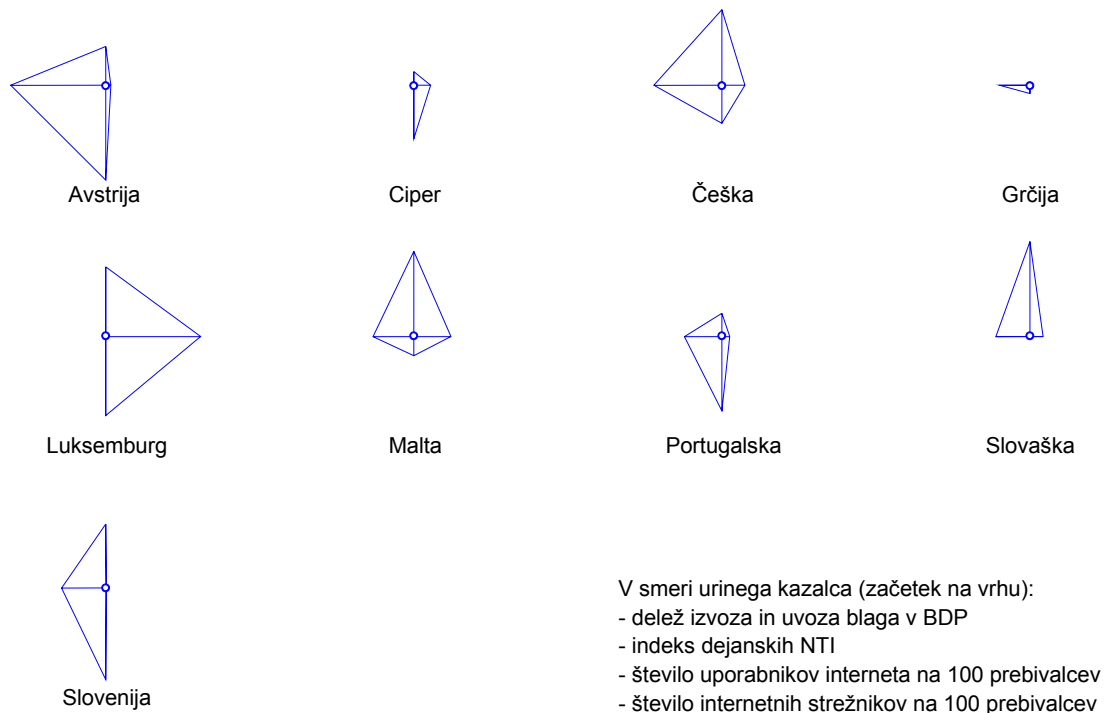
## 5.5 Zaključek

Analize indikatorjev globalizacijskih procesov, ki so bile zaradi vstopa Slovenije v EU osredotočene na primerjavo s petnajstimi državami obstoječimi članicami EU in desetimi pristopnimi članicami naslednjega kroga širitve unije, nas pogosto uvrščajo ob bok državam članicam in v prve vrste držav pristopnih članic. Slovenija v preučevanem evropskem okolju sodi med bolj odprta gospodarstva glede na njen izvoz in uvoz blaga, nekoliko zaostaja le glede na mednarodno menjavo storitev. Kljub velikem povečanju prilivov neposrednih tujih investicij v Slovenijo v zadnjih letih je delež NTI glede na bruto domači proizvod v primerjavi z drugimi pristopnimi članicami v letu 2002 še vedno najnižji. Slovenija je med državami pristopnimi članicami četrti najpomembnejši absolutni investitor na tujem, glede na delež njenih investicij v bruto domačem proizvodu pa peti. Med 25 največjimi multinacionalkami s področja centralne in vzhodne Evrope je kar osem slovenskih podjetij, največje med njimi je Gorenje, ki se je glede na velikost sredstev na tujem uvrstilo na sedmo mesto. Raven razvoja informacijske družbe v Sloveniji je glede na uporabljene indikatorje razmeroma zadovoljiva. Pokazatelji opremljenosti in uporabe informacijske tehnologije so jo glede na število računalnikov in uporabnikov interneta, primerjano s številom prebivalcev, uvrstili pred vse države pristopne članice, glede na uporabo interneta pa tudi nad povprečje unije petnajstih. Glede na pokazatelje infrastrukture in delovne sile informacijske tehnologije se je v širše evropsko okolje umestila slabše kakor pri primerjavi nekaterih drugih kazalcev informacijske tehnologije. Veliko bolje lahko ocenimo nivo telekomunikacij in povezanosti Slovenije v mednarodne telekomunikacijske sisteme, saj sta kazalca, ki merita nivo mobilne telefonije in stroškov mednarodnega telefoniranja, med najbolje uvrščenimi med državami pristopnimi članicami. Neposredni vpliv globalizacijskih procesov na trg nepremičnin se kaže predvsem preko neposrednih tujih investicij ter dejavnosti tujih multinacionalk, ki so v primerjavi z drugimi državami vključenimi v analizo zaenkrat še razmeroma skromne. Vendar pa se bo to glede na opaženo rast tujih investorjev na slovenskih trgih, ter ob aktivnem povezovanju slovenskega gospodarstva v globalno okolje preko mednarodne menjave in političnih integracij in nenazadnje zadovoljivem nivoju informacijske družbe, v naslednjih letih gotovo spremenilo.

Za lažjo primerjavo ravni globalizacijskih procesov so v prikazu so v sinteznem pregledu Slovenija in izbrane države nove unije, Avstrija, Ciper, Češka, Luksemburg, Malta, Portugalska in Slovaška primerjane glede na enega izmed prej podrobneje opisanih pokazateljev odprtosti gospodarstva, ravni NTI ter razvoja informacijske družbe. Države so bile izbrane glede na podobno velikost njihovega bruto domačega proizvoda (Luksemburg in Slovaška), površine (Avstrija), ali pa velikost njihovega bruto domačega proizvoda na prebivalca v PKM (preostale države) s Slovenijo.

Med obravnavanimi državami je preko mednarodne menjave v mednarodno ekonomijo najbolj vpeta Slovaška, preko neposrednih tujih investicij Luksemburg, preko uporabe interneta in preko vzpostavljanja internetne infrastrukture Avstrija. Grčija je preko mednarodne menjave in NTI najslabše vpeta v mednarodno okolje, nizka je tudi uporaba

Slika 14: Primerjava nekaterih indikatorjev ravni globalizacije v izbranih državah



Vir: podatki Eurostat: Structural Indicators, 2004; United Nations Conference on Trade and Development 2003; Eurostat: News Release, 36/2004, str. 4.; Eurostat: Statistics on the Information Society in Europe, 2003, str 47-50.

interneta, medtem ko je internetna infrastruktura nekoliko bolj razvita. Tu zaostajata predvsem Ciper, Luksemburg, pri uporabi interneta pa Slovaška. Slovenija je med obravnavanimi državami med vodilnimi predvsem na področju uporabe in infrastrukture interneta, medtem ko je delež njenih NTI glede na delež BDP v globalnem okolju izjemno nizek. Glede na vse štiri izbrane kazalce so med obravnavanimi državami najbolj globalizirane Češka, Malta in Portugalska, saj ne zaostajajo na nobenem izmed izbranih področij. Gre seveda le za ilustrativno oceno, ki bi se ob izboru drugih ali več kazalcev spremenila.

V splošnem je glede na analizirane kazalce gospodarstvo Slovenije srednje dobro povezano s svojim globalnim okoljem. Za nadaljnje aktivno sodelovanje Slovenije v globalizacijskih procesih bo morda treba nekoliko več pozornosti nameniti ustrezni informacijski infrastrukturi, predvsem razvoju ustreznih kadrov, ustvarjanju primerne okolja za tuje investicije ter razvoju storitvenih dejavnosti, ki nenehno pridobivajo na pomenu tako za razvoj nacionalnih ekonomij kakor tudi pri mednarodni menjavi.

Prikazani kazalci sodelovanja Slovenije v globalizacijskih procesih, so v naslednjih poglavjih povezani z preostalimi dejavniki institucionalnega, demografskega in ekonomskega okolja trga nepremičnin ter ključnimi dogajanjmi na trgu nepremičnin in uporabljeni pri napovedih nadaljnih trendov razvoja posameznih podrgov nepremičnin v Sloveniji.

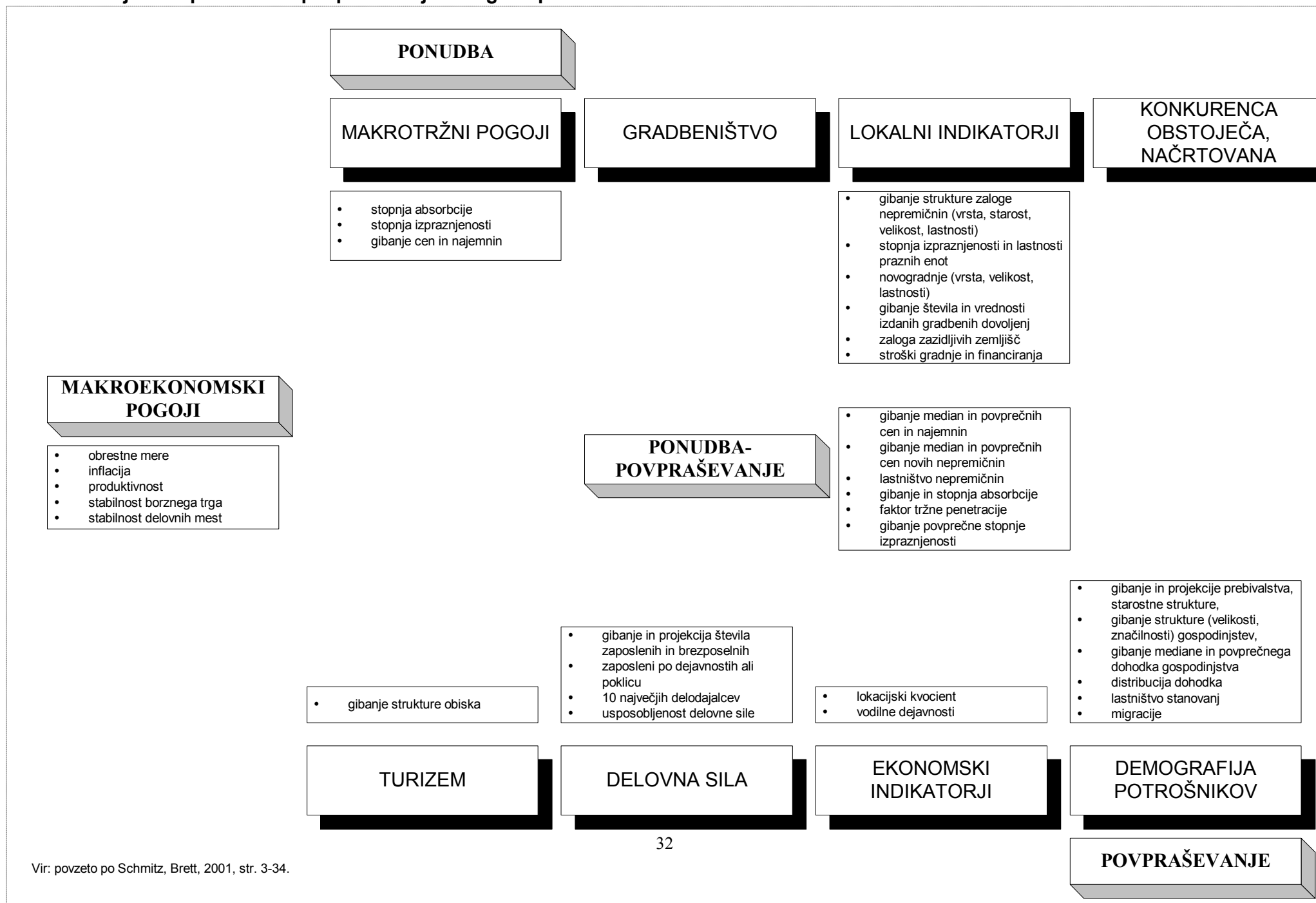
## **VI. OCENA DEJAVNIKOV VPLIVA NA TRG NEPREMIČNIN**

Za preučevanje povezav med globalizacijo in trgom nepremičnin je ključna analiza trga nepremičnin in vseh njegovih segmentov, na osnovi katerih lahko s pomočjo primerjav z njihovim ožjim in širšim globalnim okoljem, identifikacijo tržnih udeležencev in aplikacijo ključnih kazalcev globalizacijskih procesov ocenjujemo in napovedujemo povezave med globalizacijo in trgom nepremičnin. V nadaljevanju bodo zato predstavljene lastnosti lokalnih, regionalnih in nacionalnih trgov, ki jih bomo primerjali z izbranimi evropskimi in svetovnimi; poudarili bomo predvsem trge držav članic in pristopnih članic EU. Na posamezne podtrge nepremičnin vpliva veliko skupnih demografskih, ekonomskih in institucionalnih dejavnikov okolja in neposrednega vpliva, zato bo v nadaljnji analizi najprej predstavljena primerjalna ocena izbranih dejavnikov celotnega slovenskega trga nepremičnin; le-ta bo na ustreznih mestih podrobneje opisan z regionalnimi in lokalnimi indikatorji ter umeščen v širše okolje. Na izbor opisanih dejavnikov bo vplivala tudi njihova vloga za tekoče in predvsem pričakovane vplive globalizacije na trg nepremičnin. Pri analizi in napovedi dogajanj na trgu nepremičnin si lahko pomagamo z prikazom izbranih dejavnikov ponudbe in povpraševanja ter njihove interakcije, ki sledi. Ti dejavniki se z različnimi nepremičninami in ravnmi preučevanja ustrezno spreminjajo in dopolnjujejo z dejavniki okolja trga nepremični. Analiza trga nepremičnin v Sloveniji in njegove umestitve v širše okolje, ki sledi v naslednjih poglavjih je osnovana na v času izdelave tega dela javno dostopnih zanesljivih razpoložljivih virih v Republiki Sloveniji in v tujini. Nekatere izmed naštetih dejavnikov z javno dostopnimi podatki v Republiki Sloveniji trenutno bodisi še ni mogoče kvantificirati ali pa so za nadaljnjo analizo povezav med globalizacijo in trga nepremičnin v Sloveniji manj pomembni. Kazalci okolja trga nepremičnin so podrobneje prikazani v njihovi osnovni obliki zaradi večje uporabnosti analize, ne le za nadaljno preučevanje splošnih povezav med globalizacijskimi procesi in trgom nepremičnin v Sloveniji, temveč tudi kot pripomoček pri analiziranju in napovedovanju dogajanj na vseh posameznih segmentih trga nepremičnin.

### **6.1 Demografski dejavniki vpliva na trg nepremičnin**

Preučevanje števila, lastnosti in vzorcev spreminjanja prebivalstva so osnova analizam fizičnih, ekonomskih in institucionalnih dejavnikov vpliva na trge nepremičnin. Demografske spremembe tako na mednarodnih in nacionalnih ravneh kot tudi na regionalnih in lokalnih močno posredno in neposredno vplivajo na dogajanja na posameznih nepremičninskih podtrgih. Analiza trga mora tako vsebovati vsaj podatke o številu in projekcijah prebivalstva, številu gospodinjstev, mediano ali povprečne dohodke gospodinjstev preučevanega območja. Glede na potrebe analize in razpoložljive podatke vključujemo še bolj ali manj podrobne analize starostne strukture, velikosti gospodinjstev, analize lastništva stanovanj ipd. ter ugotovljene demografske značilnosti primerjamo z značilnostmi okolja preučevanega območja. Za analizo in predvidevanja dogajanj na trgu pa ne zadoščajo le skopi podatki o starostni in dohodkovni strukturi prebivalstva, potrošniki postajajo vse bolj sofisticirani, zahtevni in s tem tudi vse bolj segmentirani. Tako analiza demografskih značilnosti vključuje podrobnejšo analizo značilnosti posameznih segmentov prebivalstva.

**Slika 15: Dejavniki ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin**

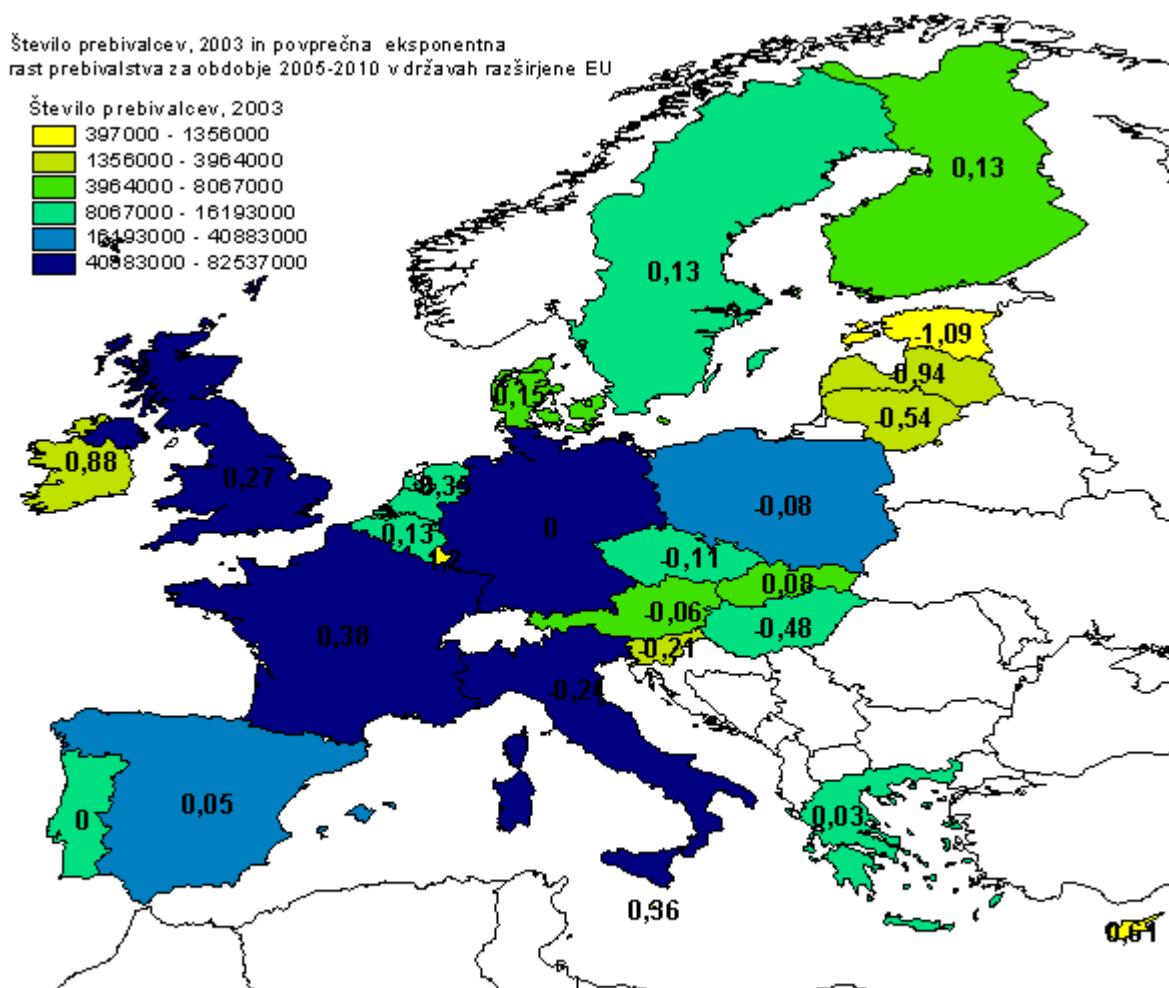




### 6.1.1 Število in rast prebivalstva

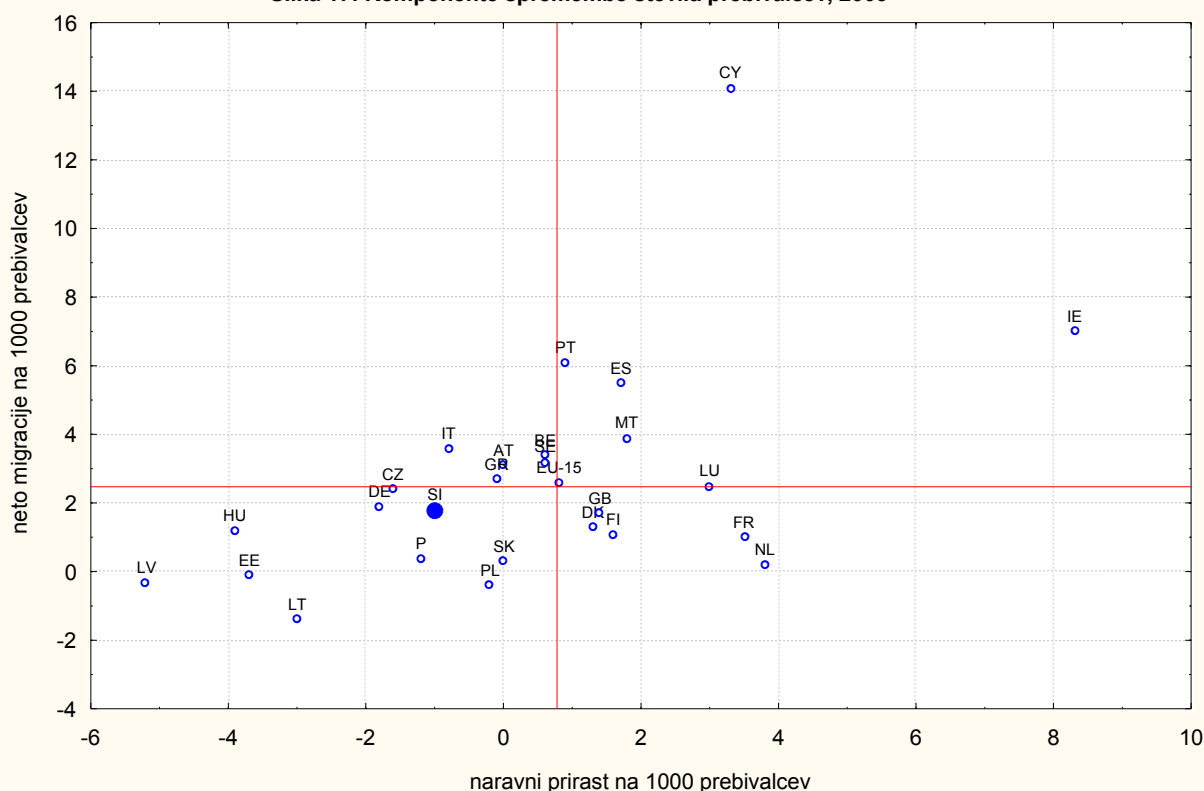
Države nove razširjene EU se raztezajo preko več kot 3,7 milijonov km<sup>2</sup> in so v letu 2003 skupaj šteje približno 454 milijonov prebivalcev. Od tega so obstoječe članice skupno šteje nekaj manj kot 380 milijonov prebivalcev in obsegale približno 3 milijone km<sup>2</sup> površine, deset držav pristopnih članic pa nekaj več kot 74 milijonov prebivalcev na 0,7 milijona km<sup>2</sup>. Posamezne države se po številu prebivalcev medsebojno močno razlikujejo. Tako je imela v letu 2003 Nemčija 82,5 milijona prebivalcev, medtem ko je Malta štela le 400.000 prebivalcev. Več kot polovica držav šteje manj kot 10 milijonov prebivalcev, Slovenija je z nekaj manj kot dvema milijonoma prebivalcev peta najmanjša država po številu prebivalcev v novi uniji 25 držav. Z 20 tisoč km<sup>2</sup> površine sodi med devet držav nove unije, ki imajo površino manjšo od 50 tisoč km<sup>2</sup>, kar jo v celotni uniji uvršča na četrto mesto med najmanjšimi državami. Velike razlike beležijo tudi v gostoti poseljenosti prebivalstva, ta na Finskem znaša le 15 prebivalcev na kvadratni kilometer površine, medtem ko na Malti v povprečju na kvadratni kilometer površine živi kar 1256 prebivalcev. V EU petnajstih držav gostota poseljenosti znaša 126 prebivalcev na kvadratni kilometer, na območju 25 držav razširjene unije pa 121 prebivalcev na kvadratni kilometer. Slovenija je bila v letu 2003 z 98 prebivalci na kvadratni kilometer deseta najredkeje poseljena država med državami razširjene unije.

Slika 16:



Kljub nižanju stopnje rodnosti v državah EU v zadnjih tridesetih letih napovedi števila prebivalstva za naslednja leta (srednja varianta Združenih narodov) z izjemo Avstrije in Italije še vedno kažejo na rast. Največjo povprečno eksponentno rast v obdobju 2005–2010 napovedujejo za Luksemburg in Irsko. Vzroke pozitivnih rasti lahko v večini držav iščemo v velikih neto imigracijah, saj za to območje napovedujejo povprečno letno neto priselitev 600.000 ljudi, v posledicah "baby booma" šestdesetih let dvajsetega stoletja in daljšanju življenjske dobe. Prvi padeč skupnega prebivalstva držav obstoječih članic EU analitiki pričakujejo v letu 2022. Tudi v državah pristopnih članicah naslednjega kroga širitve je v devetdesetih letih rodnost močno padla, prav tako se je znižala pričakovana življenjska doba moških in močno povečala emigracija v druge dežele, kar je vplivalo na negativne stopnje rasti prebivalstva v temu delu Evrope. Le v štirih državah so beležili rast prebivalstva, največjo na Cipru in Malti. Med kandidatkami obstajajo podobne razlike v demografskih gibanjih kot med državami EU, v šestih državah pristopnih članicah so v devetdesetih letih beležili padeč števila prebivalstva, tako naravni prirast kot neto migracije so bili z izjemo Malte in Cipra v vseh šestih državah nižji od unijnega povprečja. Napoved rasti števila prebivalstva za obdobje 2005–2010 sedmim državam kandidatkam pripisuje negativno rast, najnižjo rast napovedujejo Estoniji z -1,09 %, Sloveniji z -0,21 %, medtem ko naj bi Ciper, Malta in Slovaška beležili nadaljnjo rast. Priključitev držav naslednjega kroga širitve EU bo po ocenah Eurostata in Združenih narodov za nekaj let pospešilo padeč prebivalstva skupnega območja nove unije. Zadnje napovedi kažejo na zmanjševanje demografskih razlik med državami kandidatkami v naslednjih dveh desetletjih, kar pa ne bo zaviralo poglobljanja razlik med posameznimi regijami, kakor ga poznamo tudi v obstoječih državah unije.

Slika 17: Komponente spremembe števila prebivalcev, 2003



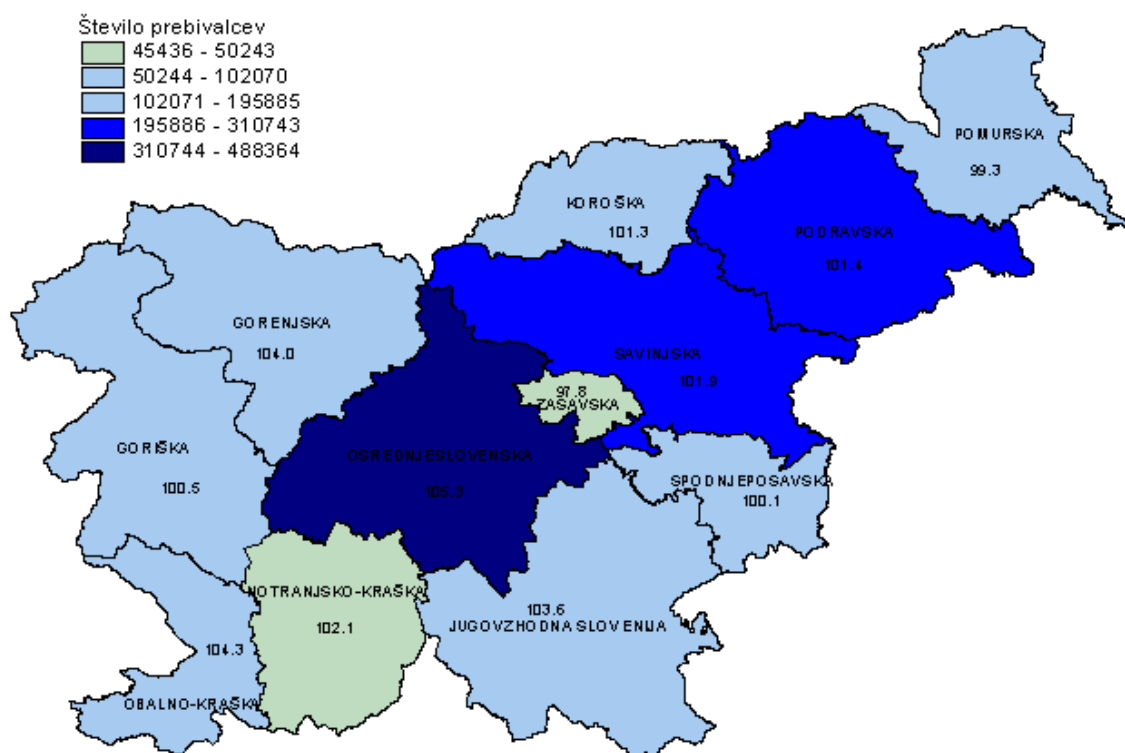
Vir: podatki Eurostat: News Release 2004 (6).

V prikazu so podrobneje prikazane tekoče neto migracije in naravni prirast za posamezne države EU, njihovo skupno število, ter posamezne države pristopne članice. V letu 2003 se je v petih državah razširjene unije število prebivalcev zmanjšalo, vse sodijo med države pristopne članice. Kljub rasti prebivalstva v preostalih državah se je število prebivalcev v celotni skupini držav pristopnih članic v letu 2003 zmanjšalo za 0,8 prebivalcev na 1000 prebivalcev. Slovenija je tako glede na naravni prirast kot tudi glede na neto migracije pod povprečjem območja EU petnajstih, a nad povprečjem območja držav pristopnih članic. V letu 2003 je na račun prevlade pozitivnih neto migracij beležila 0,08 % rast prebivalstva.

V obdobju med leti 1991 in 2002 se v večini regij Republike Slovenije prebivalstvo ni bistveno povečalo, najbolj v osrednjeslovenski regiji za 5,3 %, sledita ji obalno-kraška in gorenjska, število prebivalcev v zasavski in pomurski regiji pa se je celo zmanjšalo. Prebivalstvo se je torej najhitreje večalo v gospodarsko uspešnejših regijah, upadlo pa v gospodarsko najšibkejših. Podrobnejša razporeditev števila prebivalstva med posameznimi regijami in njihova rast je razvidna iz naslednjega prikaza.

Slika 18:

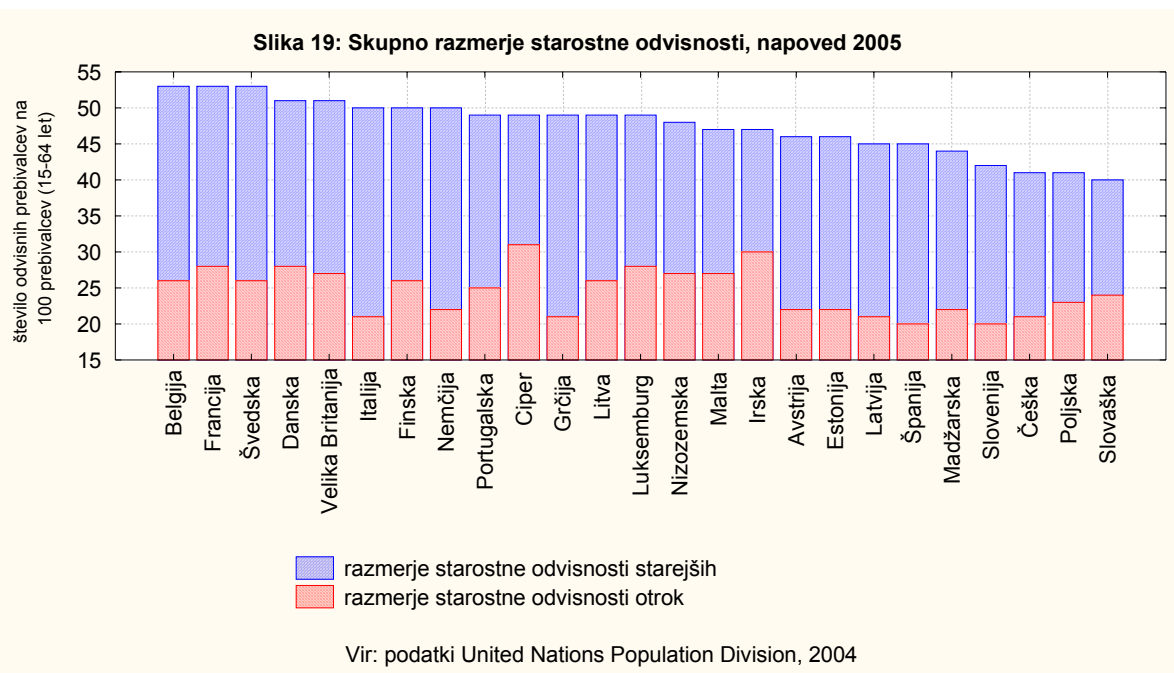
**Število prebivalcev, 2002 in indeks rasti prebivalstva 1991-2002 v statističnih regijah Slovenije**



Vir: preračun na osnovi podatkov Statističnega urada RS: Banka statističnih podatkov, 2003

## 6.1.2 Starostna struktura prebivalstva in pričakovana življenska doba

V razširjeni EU je bilo v letu 2002 67 % vseh prebivalcev starih med 15 in 64 let, 17 % jih je bilo mlajših od 15 in 16 % starejših od 64 let. Podobno razmerje so zabeležili tudi za EU petnajstih članic. Med državami pristopnimi članicami so po starostni strukturi izstopale Slovenija z najnižjim deležem mladega prebivalstva, le 15 % je bilo mlajših prebivalcev od 15 let, prebivalstvo med 15 in 64 leti je predstavljalo 70 % vsega prebivalstva, 15 % pa starejšega od 65 let. Največji delež starejšega prebivalstva so zabeležili za Latvijo, 15,5 %, medtem ko so največ delovno sposobnega prebivalstva (15–64 let) zabeležili na Češkem, 70,3 %, največji delež mladega prebivalstva, 21,5 %, pa na Cipru.

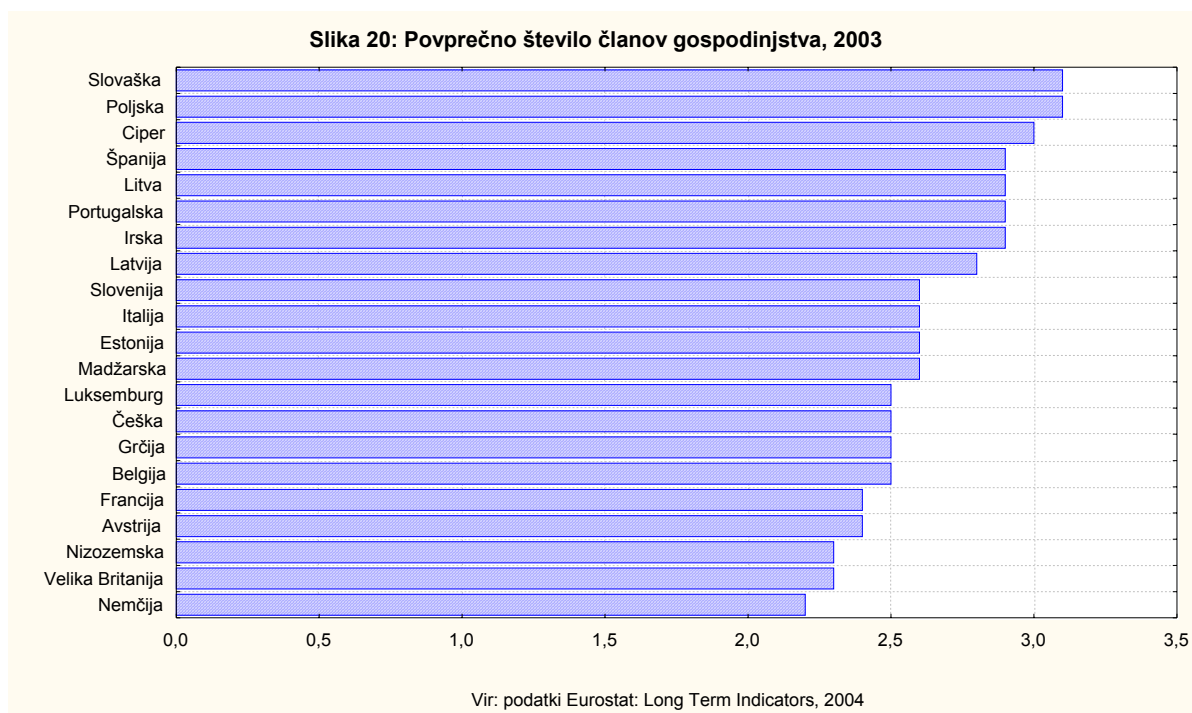


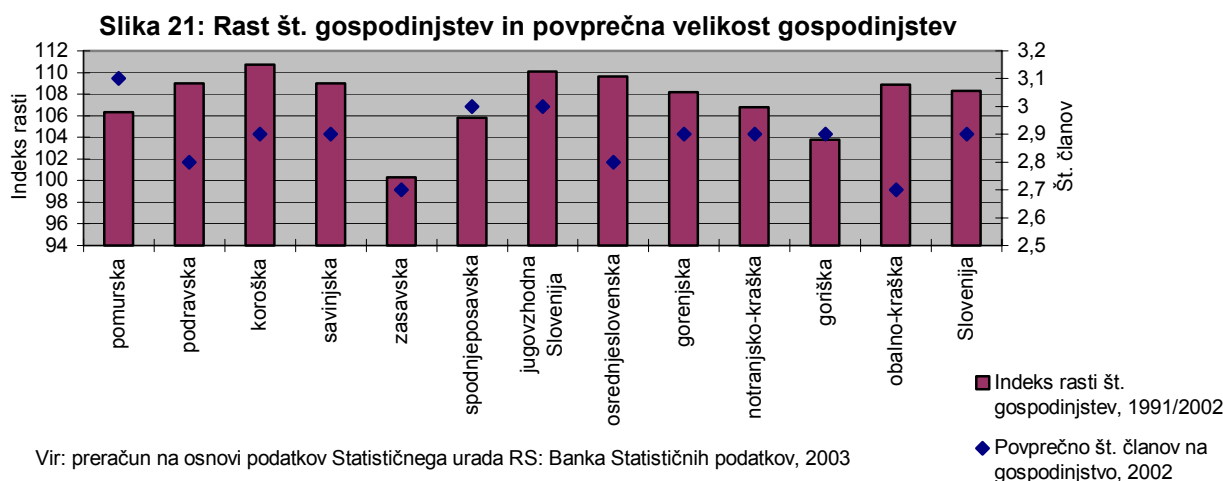
Prikaz starostne strukture prebivalstva nam olajša prikaz odvisnosti določenih starostnih skupin od delovno sposobne skupine prebivalstva (15–64 let). Tu si pomagamo z razmerjem med prebivalstvom, starim med 0–14 let (otrok) in prebivalstvom, starim med 15–64 let in med prebivalstvom, starejšim od 65 let (starejših) in prebivalstvom starim med 15–64 let. Skupno razmerje starostne odvisnosti je razmerje med vsoto prebivalstva otrok in starejših in prebivalstvom starim med 15–64 let. Ker so za nadaljnje analize pomembne predvsem kratkoročne projekcije, so uporabljeni podatki srednje variante projekcije prebivalstva Združenih narodov. Največja razmerja odvisnosti so za leto 2005 napovedana za Belgijo, Francijo in Švedsko, s kar 53 odvisnih prebivalcev na 100 delovno sposobnih prebivalcev. Najmanj odvisnih prebivalcev glede na starostno skupino delovno sposobnih prebivalcev so predvideli za Slovaško s 40 odvisnimi prebivalcev na 100 delovno sposobnih. Slovenska delovna sila v letu 2005 predvidoma še ne bo med bolj obremenjenimi v okolju razširjene EU. Na vsakih 100 delovno sposobnih prebivalcev bo štela 42 odvisnih prebivalcev, 22 starejših od 65 let in 20 mlajših od 14, ima pa v primerjavi z drugimi evropskimi državami visok delež starejših prebivalcev v skupni odvisnosti, kar bo s staranjem prebivalstva vplivalo na večjo obremenitev delovne sile.

Eden izmed osnovnih kazalcev življenske ravni je tudi pričakovano trajanje življenja ob rojstvu. Služi lahko kot pokazatelj kvalitete širšega spektra dejavnikov, kot so zdravstveno varstvo, socialno varstvo, ekonomski standard in podobno, ter neposredno vpliva na število in starostno strukturo prebivalstva. Iz prikaza v prilogi (Slika P6) je ravidno, da je pričakovano trajanje življenja ob rojstvu tako za moške, kot ženske na Švedskem, Italiji, Španiji in Franciji, nad povprečjem EU, ki moškim napoveduje 77, ženskam pa 83 let življenja. Pričakovana življenska doba moških je med državami bolj raznolika, kakor pričakovana življenska doba žensk, poleg omenjenih držav povprečje EU-15 glede na ta kazalec presega še šest držav, med njimi so tudi tri pristopne članice. Slovenija je z 72 pričakovanimi leti za moške in 80 leti za ženske uvrščena za vsemi države EU, razen Irsko in štirimi pristopnimi članicami. Predvsem je problematična v evropskem okolju razmeroma nizka pričakovana življenska doba moških. Res izrazito nizke pričakovane življenske dobe so zabeležili za Estonijo, Latvijo, Litvo in Madžarsko.

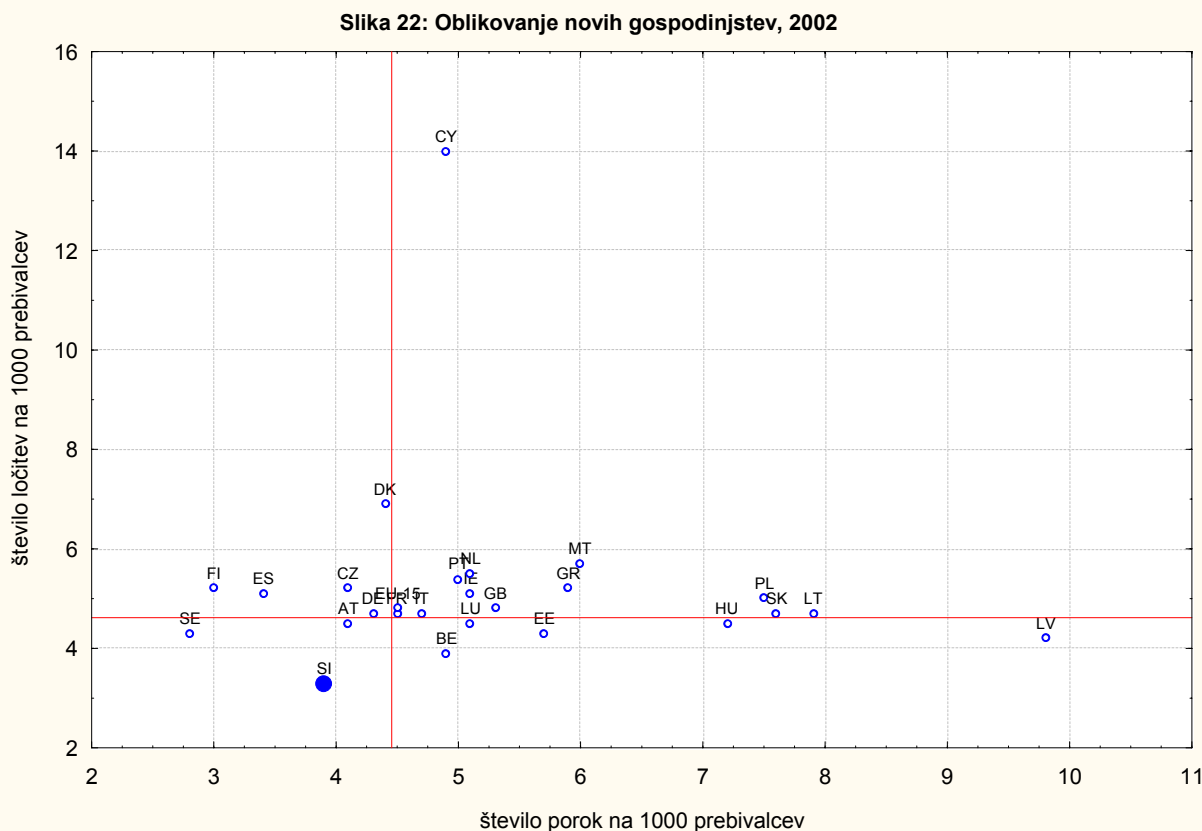
### 6.1.3 Gospodinjstva

Za analizo obstoječega in napoved bodočega povpraševanja in ponudbe na trgu nepremičnin tako stanovanjskih, trgovinskih kot posredno tudi drugih trgov je pomembna podrobnejša analiza lastnosti gibanja in formiranja gospodinjstev ter družin. Na trg nepremičnin vpliva število, gibanje in struktura gospodinjstev na nekem območju, saj na primer ob nespremenjenem ali celo manjšem prebivalstvu zaradi formiranja novih in razpadanja starih gospodinjstev povpraševanje po stanovanjskih enotah raste. Struktura gospodinjstev pa vpliva tudi na ostale trge nepremičnin, saj vpliva na primer tudi na formiranje posameznih tržnih segmentov kupcev in podobno. V letu 2003 je povprečno gospodinjstvo v EU štelo med 2,3 in 2,9 člani. Med 12 državami članicami, za katere so bili podatki o velikosti gospodinjstev dostopni, je bilo v povprečju največje gospodinjstvo Španije, najmanjše pa nemško. Gospodinjstva držav pristopnih članic so bila v povprečju večja od držav članic, štela so med





3,1 (Slovaška in Poljska) in 2,5 članov (Češka). V Sloveniji je po podatkih Eurostata povprečno gospodinjstvo štel 2,6 članov, kar jo umešča na deveto mesto po velikosti gospodinjstev med državami razširjene unije in šesto med državami pristopnimi članicami. Med zadnjima popisoma prebivalstva se je število gospodinjstev povečalo za 8,3 % na 684.847 gospodinjstev v letu 2002. Najhitreje je raslo število gospodinjstev v koroški regiji in v jugovzhodni Sloveniji, najmanjše povečanje, le 0,3 %, so za opazovano obdobje zabeležili za zasavsko regijo. Najmanjša so bila gospodinjstva v obalno-kraški regiji z 2,7 člana, največja pa v pomurski s 3,1 člana.



Eden izmed najpogostejših načinov oblikovanja novih gospodinjstev so poroke pa tudi ločitve, tako je spremljanje le-teh pomembno za analiziranje trgov nepremičnin. V letu 2002

se je v EU na 1000 prebivalcev poročilo 4,5 parov in ločilo 4,8 parov. Veliko več porok se je zgodilo v državah pristopnih članicah, kar v osmih državah je število porok na 1000 prebivalcev presegalo povprečje EU. Največ parov se je poročilo v Latviji 9,8 porok na 1000 prebivalcev, najmanj pa v Sloveniji 3,9 na 1000 prebivalcev. Na Cipru so zabeležili daleč največ razvez, kar 14 na 1000 prebivalcev, medtem ko so jih najmanj, 3,3, zopet prešteli v Sloveniji. V zadnjih letih je število porok v Sloveniji glede na število prebivalcev padalo, medtem ko se je število razvez glede na število prebivalcev povečalo. V Sloveniji se je v letu 2001 sklenilo 3,5 zakonskih zvez na 1000 prebivalcev, najmanj v koroški regiji in največ v osrednji Sloveniji. V istem letu je bilo v Sloveniji zabeleženih 1,1 uradnih ločitev na 1000 prebivalcev, največ v obalno-kraški regiji in osrednji Sloveniji, najmanj pa v koroški.

#### **6.1.4 Procesi urbanizacije**

Procese gospodarskega razvoja in s tem procese globalizacije in razvoja nepremičninskih trgov spremljajo in spodbujajo procesi urbanizacije. Tako pri opisovanju demografskih značilnosti območij trgov v analizo vključujemo tudi podatke o tekoči, pretekli in predvideni distribuciji prebivalstva med urbana in ruralna območja. Razvoj naselij mora potekati usklajeno s pogoji njegovega okolja in sistema naselij, v katerega sodijo. Treba je spremljati in usklajevati delež in spremembe urbanega prebivalstva, saj bi visoka rast brez spremljajočega razvoja ustrezne infrastrukture, osnovnih oskrbnih storitev, zadostnega števila delovnih mest in poslovnih priložnosti, razpoložljivih in privoščljivih zemljišč ter stanovanj rezultirala v nenadzorljivih gostotah in koncentracijah prebivalstva ter povzročila urbana neravnovesja in uničevanja okolja. V zadnjih petinpetdesetih letih so se posamezne države razširjene unije urbanizirale z izrazito različnim tempom. Tradicionalno visoko urbanizirane države članice EU, kot so Belgija, Velika Britanija in Nizozemska, tudi sedaj beležijo največje deleže urbanega prebivalstva, največ v Belgiji, 97 %. Priključil se jim je še Luksemburg, ki se je po letu 1950 izredno hitro urbaniziral. Države z najnižjim deležem urbanega prebivalstva so Finska (59 %), Irska in Grčija. Do leta 2030 naj bi vse države članice EU imele med 65 in 98 % deleže urbanega prebivalstva. Države pristopne članice so se urbanizirale še bolj razgibano kakor države članice EU. Slovenija je kljub izjemno hitri urbanizaciji po letu 1950, ko je beležila 19 % urbanega prebivalstva, z 49 % urbanega prebivalstva najmanj urbanizirana država med pristopnimi in obstoječimi članicami EU, sledita ji Slovaška in Latvija. Do leta 2030 naj bi se delež njenega urbanega prebivalstva povečal na 59 %, kar pa je ne bi premaknilo z zadnjega mesta v širšem evropskem okolju. Med državami pristopnimi članicami je najbolj urbanizirana Malta z 92 % urbanega prebivalstva, sledita ji Češka ter Ciper. Nacionalne in lokalne oblasti v Sloveniji bodo torej morale v naslednjih letih pazljivo spremljati dejanske rasti urbanega prebivalstva v posameznih mestnih okoljih ter hitro in učinkovito zagotavljati primerno infrastrukturo, ekonomsko okolje ter ustrezno količino stanovanj in razpoložljivih zemljišč po cenah, ki bodo zadovoljevale potrebe vseh segmentov prebivalstva. V prilogi sledi prikaz dejanskih in napovedanih deležev urbanega prebivalstva v državah članicah EU in državah pristopnih članicah EU (slika P7).

## **6.2 Ekonomski dejavniki vpliva na trg nepremičnin**

Med ekonomske dejavnike vpliva na trg nepremičnin vključujemo vplive makroekonomskega okolja in neposredne ekonomske dejavnike vpliva na trg, povezane z lastnostmi trgov, virov in učinkovitostjo. Pri analizi ekonomskih dejavnikov vpliva na trg nepremičnin bodo izpostavljeni le ključni makroekonomski in strukturni dejavniki, saj podrobnejša analiza ekonomske stabilnosti in vseh ravni gospodarskih gibanj preučevanih območij presega obseg te analize. Pri analizah in ocenah razvoja strukturnih dejavnikov vpliva na trg nepremičnin bodo poudarjeni dejavniki, povezani z uveljavljanjem novih ključnih panog proučevanih območij (predvsem storitvenih in e-poslovanja), z (re)organiziranjem dela panog in podjetij glede na nove tehnologije, z učinkovitimi domačimi tehnološkimi inovacijami in podjetništvom in z znanjem in usposobljenostjo delovne sile. Tako bodo uvedoma predstavljeni izbrani makroekonomski kazalci, velikost in rast nacionalnih ter regionalnih trgov, merjeni z bruto domačim proizvodom, ter prikaz gibanja ravni cen in stanje brezposelnosti. Sledil bo podrobnejši prikaz ključnih lastnosti delovne sile, predvsem ravni izobrazbe in učinkovitosti delovne sile ter opis tehnoloških, inovacijskih in drugih virov. Zaradi neposredne povezave s trgov nepremičnin bosta analizirani še transportna infrastruktura ter raven turizma za posamezna preučevana območja. Pri povezovanju z mednarodnimi trgi je ključnega pomena konkurenčni položaj nacionalnega gospodarstva, tako bodo v zaključnem delu prikazani rezultati obsežnih mednarodnih raziskav potenciala za priliv neposrednih tujih investicij in konkurenčnosti gospodarstev ter napovedi nadaljnjih gospodarskih gibanj.

### **6.2.1. Bruto domači proizvod**

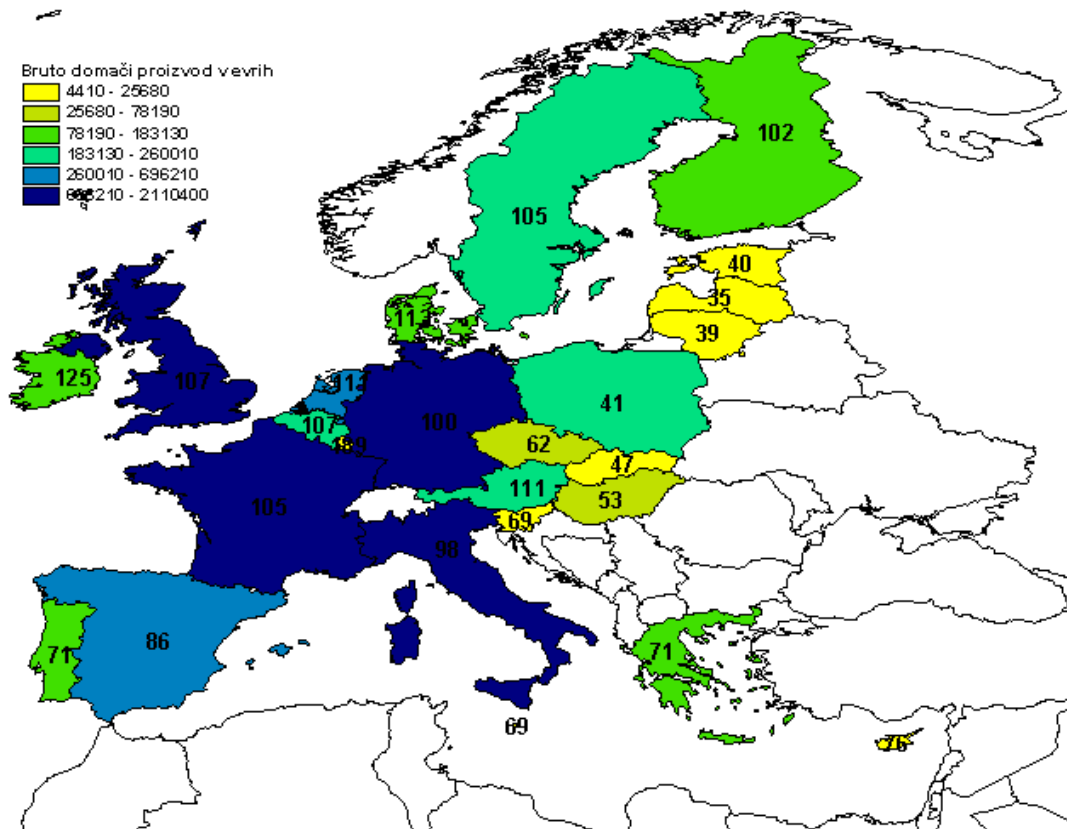
Osnovno merilo ekonomskih aktivnosti, bruto domači proizvod, nam poleg ravni in gibanja uspešnosti gospodarstva pomaga tudi pri oceni velikosti trgov. Daleč največje gospodarstvo območja razširjene EU petindvajsetih držav glede na raven proizvodnje oziroma velikost bruto domačega proizvoda je bilo v letu 2002 nemško gospodarstvo z 2.110 milijardami evrov. Sledijo mu gospodarstva Velike Britanije, Francije in Italije, ki družno z Nemčijo proizvedejo kar 68 % BDP na območju držav razširjene unije, ki je v letu 2002 znašal 9.609 milijard evrov. Države pristopne članice so v letu 2002 prispevale le 4,6 % te proizvodnje, največ Poljska s kar 2,1 % vse proizvodnje širše unije. Slovenija je 23,3 milijardami sedmo najmanjše gospodarstvo v razširjeni uniji, od držav članic je večja le od Luksemburga in tako predstavlja 0,2 % vse proizvodnje razširjene unije. Glede na bruto domači proizvod na prebivalca v PKM (pariteta kupne moči), indeksiran glede na povprečje vrednosti za EU, so države razvrščene precej drugače. Luksemburg je tako dosegel rezultat, ki je skoraj 90 % nad povprečjem EU, sledi Irska, medtem ko so se pod evropsko povprečje poleg vseh držav pristopnih članic uvrstile še Italija, Španija, Grčija in Portugalska. Slednja je dosegla le 71 % BDP na prebivalca EU, izraženega v PKM. Med pristopnimi članicami se je najbolje odrezal Ciper z indeksom 71, sledita mu Slovenija in Malta z indeksoma 69. Najnižji BDP na prebivalca glede na PKM so zabeležili v Latviji, le 35 % povprečja EU petnajstih. Slovenija ima torej kljub majhnemu gospodarstvu glede na izbrani kazalec ekonomskega blagostanja in



enega izmed pokazateljev življenjskega standarda med državami pristopnimi članicami dober položaj, približuje se celo nekaterim obstoječim članicam, kot sta Portugalska in Grčija. V naslednjem prikazu so navedeni podatki o bruto domačem proizvodu za posamezne države članice in pristopne članice EU.

Slika 23:

**Bruto domači proizvod in indeks BDP na prebivalca v PKM, EU-15=100, 2002**



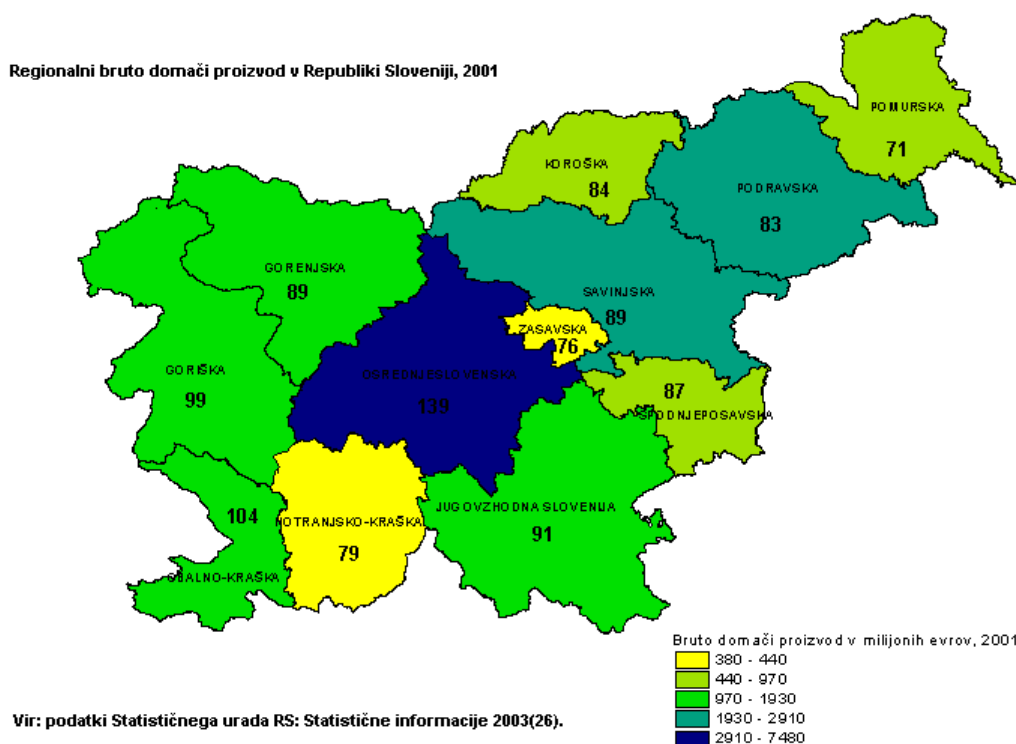
Vir: podatki Eurostat: Long Term Indicators, 2004

Na območju obstoječe EU zadnje tri leta beležijo nižje stopnje gospodarskih rasti od potencialnih, ki se kljub znakom krepitve gospodarstva konec leta 2003 niso pomembno povečale. Zadnja upočasnitev rasti evropskega gospodarstva, čeprav šibkejša od nekaterih prejšnjih, je trajala dlje, kot je bilo pričakovano. Na trge nepremičnin dolgo obdobje upada vpliva drugače od kratke in globoke recesije, saj ima ponudba ob dolgotrajnemu upadu povpraševanja čas za prilagoditev. Analitiki oznanjujejo oživljanje tako ameriškega gospodarstva kot gospodarstva EU, prvo naj bi po zadnjih napovedih v naslednjem letu beležilo 3,5 % gospodarsko rast, slednje pa 1,8 %. Gospodarska rast naj bi se v EU v letu 2005 povečala že na 2,5 %. Za obdobje med leti 2003 in 2005 je največja gospodarska rast v EU po podatkih Eurostata napovedana za Grčijo in Irsko, izjemno nizka pa za Nizozemsko in Portugalsko, z negativnimi stopnjami rasti v letu 2003. Napovedi skupne gospodarske rasti pristopnih članic so še vedno višje od napovedi za EU. Tako za leto 2004 napovedujejo 3,8 % in za leto 2005 4,2 % rast. Med kandidatkami prvega kroga širitve je najnižji BDP na

prebivalca v letu 2002 dosegla Latvija, ki pa ji v prihodnjih letih poleg Litve napovedujejo najvišjo realno letno rast bruto domačega proizvoda, med 5 in 6 % letno. Visoke stopnje gospodarske rasti napovedujejo še Estoniji, Poljski in Slovaški, medtem ko najnižjo rast predvidevajo za Malto in Češko. Slovenija naj bi po podatkih Eurostata v letu 2004 beležila 3,1 v letu 2005 pa 3,7 % gospodarsko rast. Podrobnejša pretekla gibanja letnih realnih rasti in napovedi za prihodnji dve leti za države članice in pristopne članice EU so prikazane v grafikonu v prilogi (slika P8).

Bruto domači proizvod posameznih statističnih regij Slovenije se tako v absolutnem kot relativnem merilu med seboj močno razlikuje. V tem letu je največji delež celotnega BDP pripadal osrednjeslovenski regiji, 34 %, sledita ji podravska in savinjska regija. Najmanjši delež je pripadel zasavski – le 1,8 %, sledita notranjsko-kraška in spodnjeposavska regija. V letu 2001 je Slovenija beležila 2,9 % realno rast BDP, najvišjo gospodarsko rast med regijami je zabeležila gorenjska, tesno ji sledita tudi osrednjeslovenska regija in jugovzhodna Slovenija, medtem ko je zasavsko gospodarstvo nazadovalo, izjemno nizko rast pa so zabeležili tudi za obalno-kraško in savinjsko regijo. Za primerjavo uspešnosti gospodarstva je primernejši kazalec bruto domači proizvod na prebivalca. V letu 2001 je bil ta izrazito najvišji v osrednjeslovenski regiji, znašal je 13.628 evrov, kar je za 39 % več od povprečnega BDP na prebivalca Slovenije istega leta (9805 evrov). Nadpovprečne rezultate je glede na izbran kazalec dosegala le še obalno-kraška regija, medtem ko so izrazito najnižje ravni zabeležili za pomursko, le 71 % slovenskega povprečja, in zasavsko regijo, 76 %. V naslednjem prikazu so statistične regije Slovenije razporejene glede na višino celotnega proizvedenega bruto domačega proizvoda regije, izraženega v milijonih evrov, in bruto domačega proizvoda na prebivalca, indeksiranega na raven Slovenije.

Slika 24:

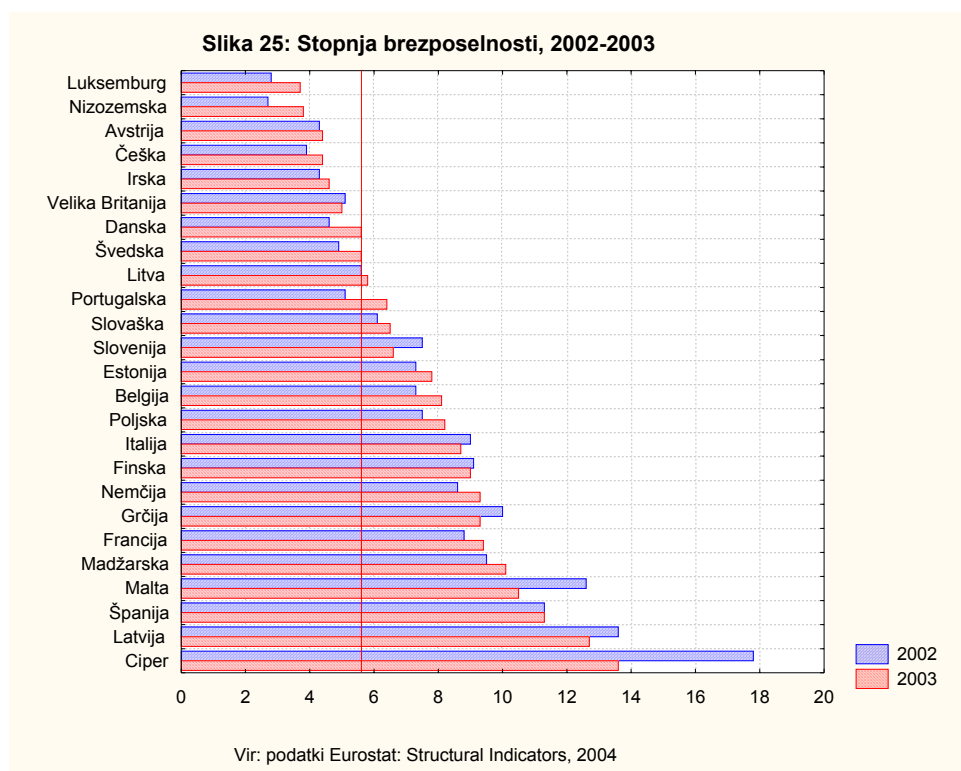


## 6.2.2 Inflacija

Ravni inflacije med posameznimi državami lahko primerjamo s povprečno letno spremembo harmoniziranih indeksov cen življenjskih potrebščin. V EU se je v letu 2003 letna raven inflacije nekoliko znižala na 2 % (v ZDA je znašala 2,3 %), znižala se je v desetih državah članice, najbolj na Nizozemskem za 1,7 odstotne točke, največje zvišanje cen pa so zabeležili za Luksemburg, inflacija se je zvišala za 0,4 odstotne točke. V letu 2003 je bilo gospodarstvo EU z najvišjo stopnjo inflacije, irsko s 4 % inflacijo, z najnižjo pa nemško z 1 % stopnjo inflacije. Med državami pristopnimi članicami so ravni inflacije veliko bolj razgibane. V letu 2003 so najvišjo raven inflacije izmerili na Slovaškem in v Sloveniji z 8,5 % in 5,7 % stopnjama, medtem ko so v Litvi (-1,1 %) in Češki (-0,1) zabeležili deflacijo. Raven inflacije se je v Estoniji glede na prejšnje leto zmanjšala kar za 2,2 odstotni točki, v Sloveniji pa za 1,8 % točki, medtem ko se je na Slovaškem povečala za 5 odstotnih točk. V Sloveniji torej kljub zniževanju ravni inflacije, ki se je pričelo v letu 2002, še vedno beležimo razmeroma visoko višanje cen v evropskem okolju, saj smo v letu 2003 Maastrichtski konvergenčni kriterij (2,7 % inflacija, označena z rdečo linijo) še vedno presegali za 3 odstotne točke. Ravni inflacije za posamezne države članice in države pristopne članice EU leti 2002 in 2003 so prikazana v grafikonu v prilogi (slika P9).

## 6.2.3 Zaposlenost

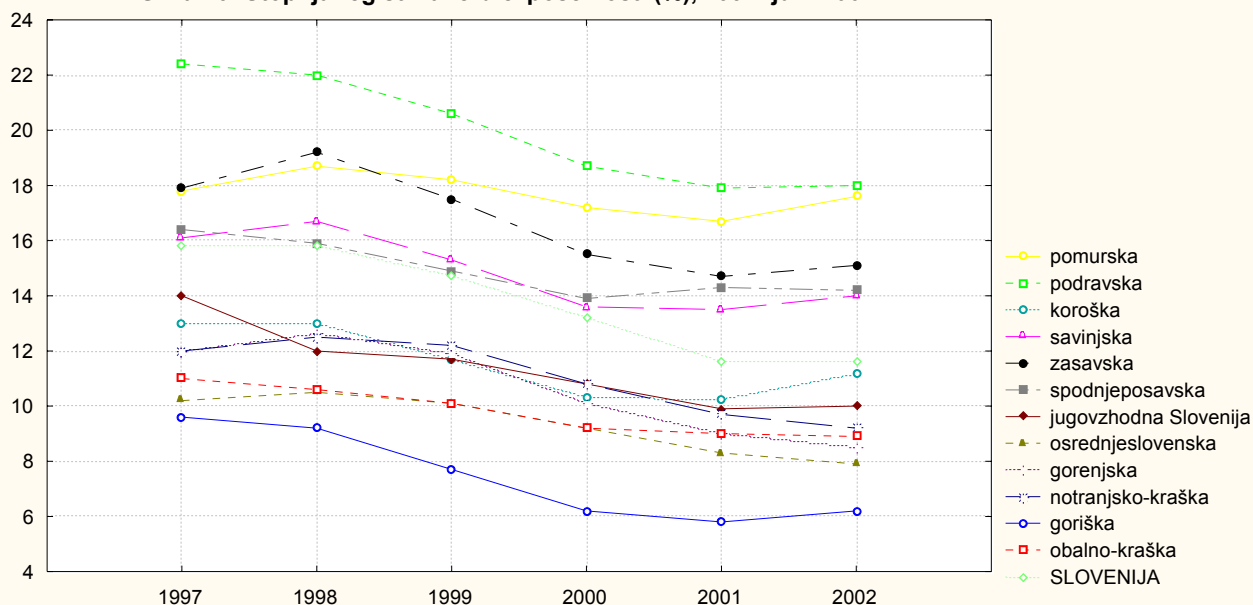
Stopnja brezposelnosti in rast zaposlenosti sta zelo občutljivi meri uspešnosti gospodarstva in močno vplivata na delovanje trga nepremičnin. Na povpraševanje po poslovnih prostorih negativno vpliva tako prenizka kot previsoka stopnja brezposelnosti, spremenjena kupna moč, povezana s spremembo ravni zaposlenosti, vpliva na povpraševanje po stanovanjskih



nepremičninah, sposobnost plačevanja hipotek, davkov na nepremičnine itd.. Rast zaposlenosti kot letna sprememba števila zaposlenih je bila za EU petnajstih po letu 1994 pozitivna, v letu 2002 je znašala 0,3 %. Najvišjo rast števila zaposlenih so v tem letu zabeležili v Luksemburgu, medtem ko je v petih državah petnajsterice število zaposlenih padlo, največ na Danskem in v Nemčiji, za 0,6 %. V polovici držav pristopnih članic so glede na zadnje razpoložljive podatke beležili upad števila zaposlenih. V letu 2002 se je število zaposlenih na Poljskem že četrto leto zapored znižalo, tokrat za 3 %, znižalo se je še število zaposlenih na Malti in v Sloveniji, in sicer za 0,7 %. Za Slovenijo je to prvo znižanje po letu 1997. Iz grafikona, kjer je prikazano število nezaposlenih kot delež delovne sile (zaposleni in nezaposleni skupaj), je razvidno, da se glede na stopnjo brezposelnosti v širšem evropskem okolju Slovenija razmeroma dobro uvršča. S 6,6 odstotno stopnjo brezposelnosti v letu 2003 je dvanajsta država z najnižjo stopnjo brezposelnosti v razširjeni uniji in četrta med pristopnimi članicami. Zabeležila je tudi nižjo stopnjo brezposelnosti od ravni EU petnajstih (8 %, označena z rdečo linijo). Od ravni brezposelnosti od države z najnižjo stopnjo Luksemburga ima večjo stopnjo za 2,9 odstotne točke, od najbolj uvrščene pristopne članice Češke pa 2,2 odstotne točke. Največje stopnje brezposelnosti so zabeležili za Ciper 13,6 %, med državami članicami pa za Španijo 11,3 %. V primerjavi z letom se je v večini obravnavanih držav stopnja brezposelnosti povečala, najbolj na Portugalskem za 1,3 odstotne točke, izjemno pa se je znižala na Cipru, kar za 4,2 odstotni točki, v Sloveniji se je znižala za 0,9 odstotnih točk.

Najvišje stopnje delovne aktivnosti za posamezno statistično regijo Slovenije, ki je za celotno Slovenijo znašala 62 %, so ob popisu zabeležili v osrednjeslovenski regiji, 65 %, najnižje 58 % v podravski in v zasavski. Stopnja popisane brezposelnosti, odstotni delež brezposelnih oseb v aktivnem prebivalstvu je za Slovenijo znašala 13,8 %, najvišja je bila v podravski (20 %) in pomurski regijij, najnižja pa v goriški (8,2 %) in v osrednji Sloveniji. Ta stopnja

Slika 26: Stopnja registrirane brezposelnosti (%), 1997- jun. 2002

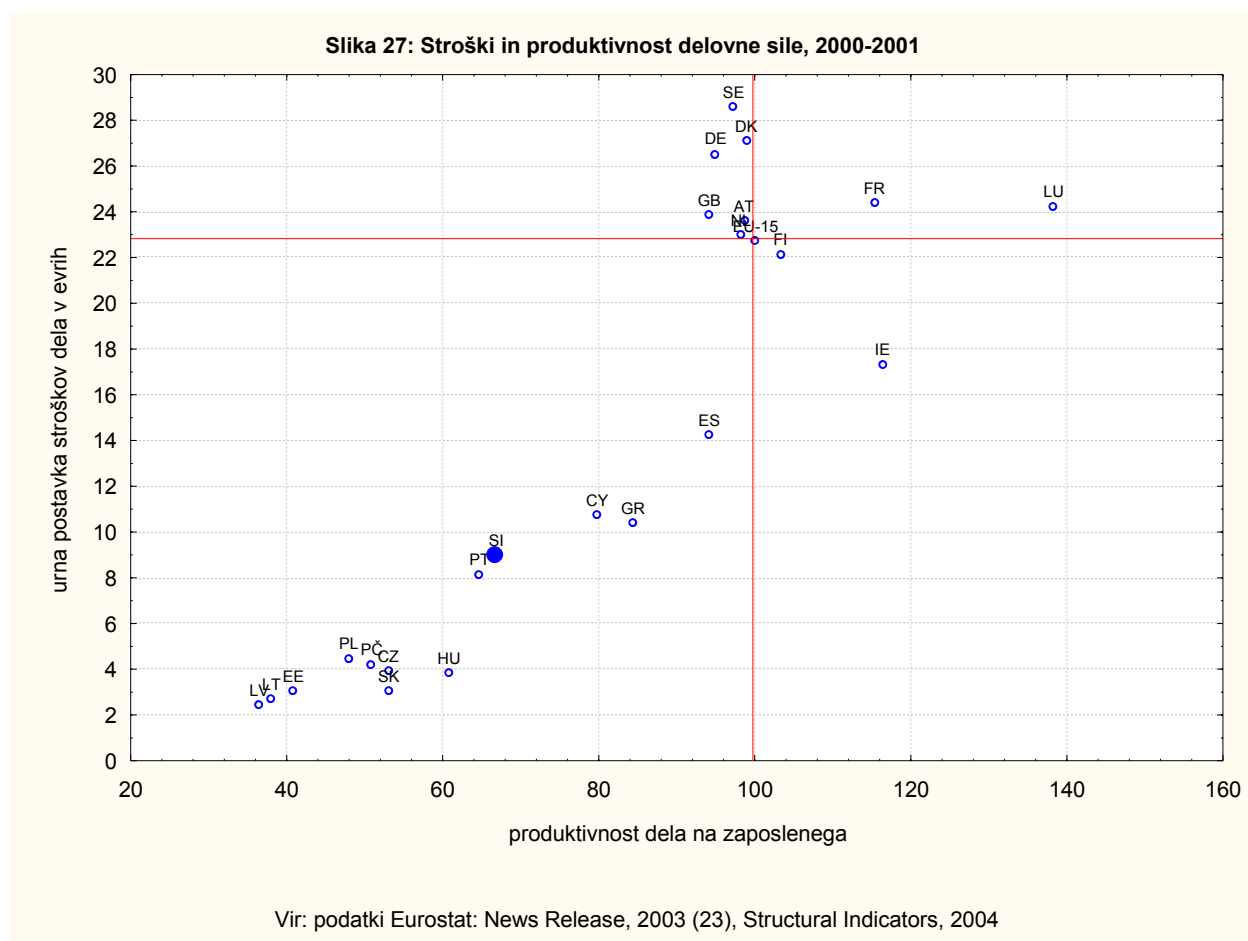


Vir: podatki Urada RS za makroekonomske analize: Regionalni vidiki razvoja Slovenije 2002 (7).

brezposelnosti se zaradi različnih metodologij razlikuje od registrirane stopnje brezposelnosti. Stopnja registrirane brezposelnosti je bila v letu 2002 na območju cele Slovenije 11,6 %, najvišja v pomurski, zasavski in podravski regiji, izrazito nizka pa v goriški in v osrednjeslovenski regiji. Gibanje registrirane stopnje rasti brezposelnosti med leti 1997 in 2002 je prikazano v grafikonu, kjer je za leto 2002 naveden podatek za obdobje prvih šestih mesecev.

## 6.2.4 Produktivnost in stroški delovne sile

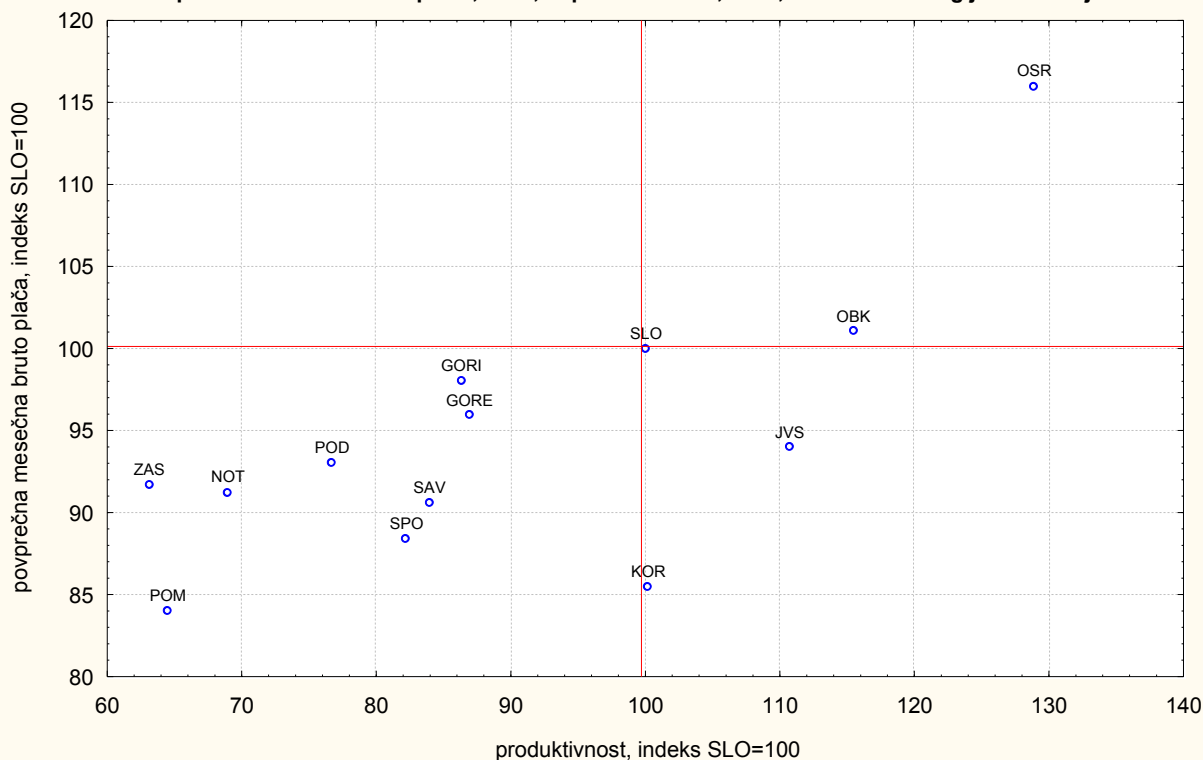
Delovna sila ni opredeljena le s številom zaposlenih in njihovo usposobljenostjo, temveč tudi s stroški dela in njihovo produktivnostjo. Zato je Slovenija v nadaljevanju primerjana z državami sedanjimi in bodočimi članicami glede na njihove stroške dela – ocenjene z urno postavko stroškov dela v proizvodnji in storitvah v letu 2000 ter s produktivnostjo dela na zaposlenega –, izražene v BDP v PKM na zaposlenega, indeksiranega na nivo EU petnajstih v letu 2001. Uporabljeni so zadnji razpoložljivi podatki za oba kazalca. Slovenija je tako v letu 2001 dosegala 67 % ravni produktivnosti na zaposlenega v EU, med ostalimi pristopnimi članicami jo je prekašal le Ciper z 80 %. Med državami s slabšo produktivnostjo dela od slovenskega se je uvrstila še Portugalska, najnižje ravni produktivnosti pa so beležili v Latviji in Litvi, 36 % in 38 % ravni EU.



Med državami članicami glede na produktivnost najbolj izstopa Luksemburg z indeksom 139, najvišje stroške dela pa so zabeležili na Švedskem, skoraj 29 evrov na uro dela. Slovenija se z 9 evri za uro dela uvršča med dražje države pristopne članice, kar je za skoraj pet evrov na uro več od povprečja za vse pristopne članice. Dražja je le urna postavka na Cipru, najcenejše pa je delo v Latviji (2,4 evra) in Litvi (2,7 evra). Razmeroma draga delovna sila glede na preostale države kandidatke bo kljub višji produktivnosti dela gotovo vplivala na prilive tujih pa tudi domačih investitorjev, kar bo drugače oblikovalo predvsem poslovni trg nepremičnin (manj proizvodnih obratov, baziranih na cenovno ugodni delovni sili, ter razvoj delovno manj intenzivnih dejavnosti, osnovanih na visoko kvalificirani delovni sili ...), posredno zaradi večjih zaslužkov pa tudi trgovinski trg, trg stanovanj ...

V naslednjem prikazu so primerjane povprečne mesečne bruto plače v posameznih regijah Slovenije kot ocena stroškov dela, seveda bi bil na tem mestu ustrežnejši bolj podroben kazalec stroškov dela (na primer urna postavka neusposobljene in usposobljene delovne sile), vendar pa bodo zaradi nerazpoložljivosti drugih podatkov razmerja med stroški dela v posameznih regijah prikazana s tem podatkom. Ta družno s podatki o neto plačah in razpoložljivih dohodkih služi tudi pri oceni kupne moči prebivalstva posamezne regije. Plače so indeksirane na raven povprečne mesečne bruto plače Slovenije v letu 2002, ki je znašala 235.436 SIT, produktivnost pa je prikazana kot prihodki od poslovanja na zaposlenega, indeksirana na slovensko povprečje leta 2001. Razlike v produktivnosti so med slovenskimi regijami veliko večje kot so razlike v povprečnih mesečnih plačah. Pri obeh kazalcih izrazito prednjači osrednjeslovenska regija, sledi ji obalno-kraška. Najnižjo produktivnost so

Slika 28: Povprečne mesečne bruto plače, 2002, in produktivnost, 2001, v statističnih regijah Slovenije

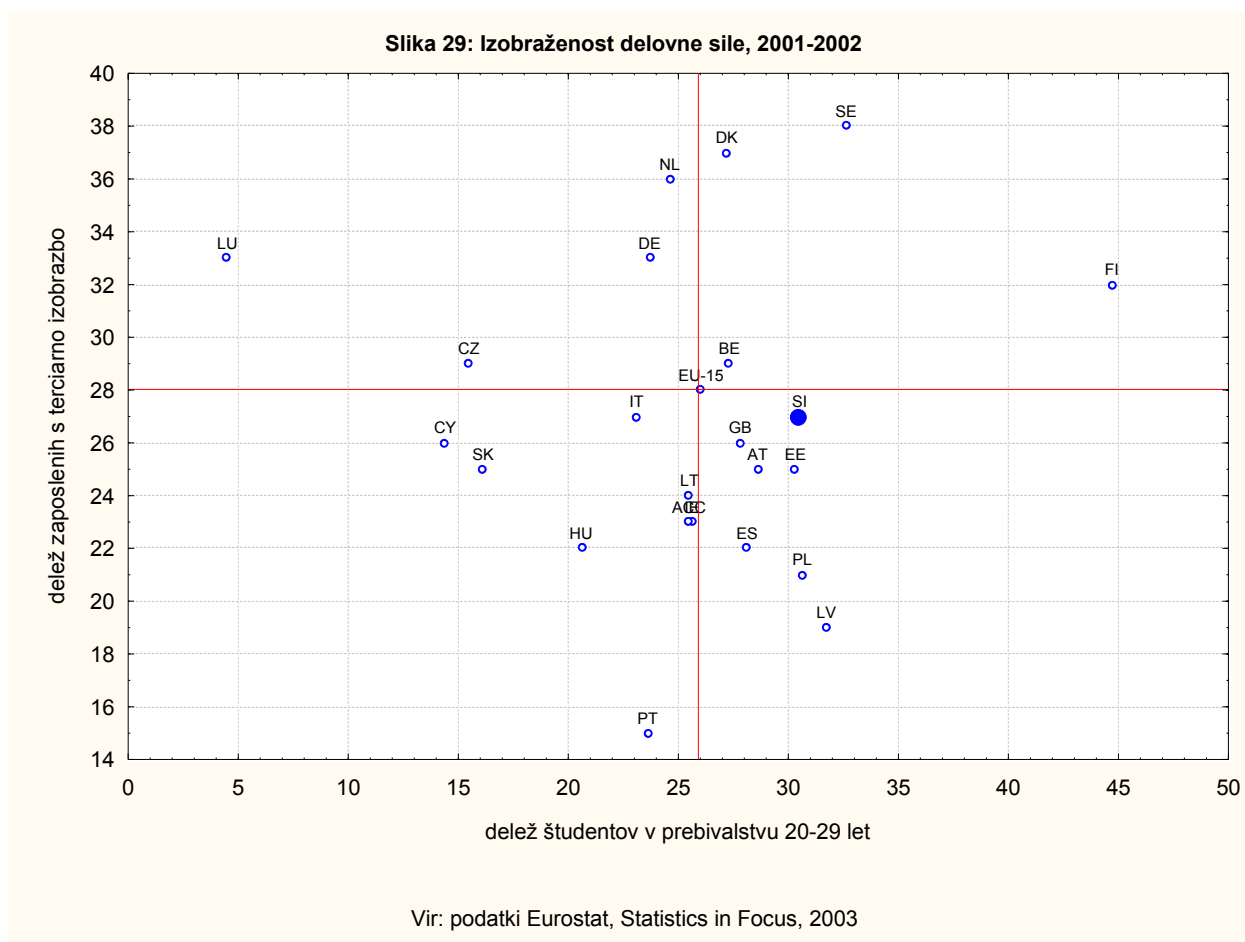


Vir: preračun na osnovi podatkov Statističnega urada RS: Statistični letopis 2003; Urad RS za makroekonomske analize: Regionalni vidiki razvoja Slovenije, 2002 (7).

zabeležili v zasavski in pomurski regiji, le 63 % in 64 % slovenskega povprečja. V pomurski regiji so zabeležili tudi najnižje plače, sledi koroška.

## 6.2.5 Izobraženost delovne sile

Struktura izobraženosti delovne sile območja je eden izmed ključnih dejavnikov razvoja in povezovanja gospodarstev. Ta dejavnik sodi med osnovne vplive na investicijske odločitve in kot tak opredeljuje tudi dejavnosti na trgu nepremičnin bodisi z vplivom na povpraševanje po določenih vrstah nepremičnin za poslovne namene bodisi z dejavnostmi investitorjev, prilagojenim določenim tržnim segmentom in opredeljenih glede na izobraženost prebivalstva. V naslednjem prikazu je z deležem zaposlenih s terciarno izobrazbo (vsaj univerzitetna ali primerljiva) v letu 2002 izražen delež visoko izobražene delovne sile, z deležem študentov v starostni skupini med 20–29 let v letu 2001 pa ocenjena pričakovana izobrazbena struktura prebivalstva in s tem delovne sile.

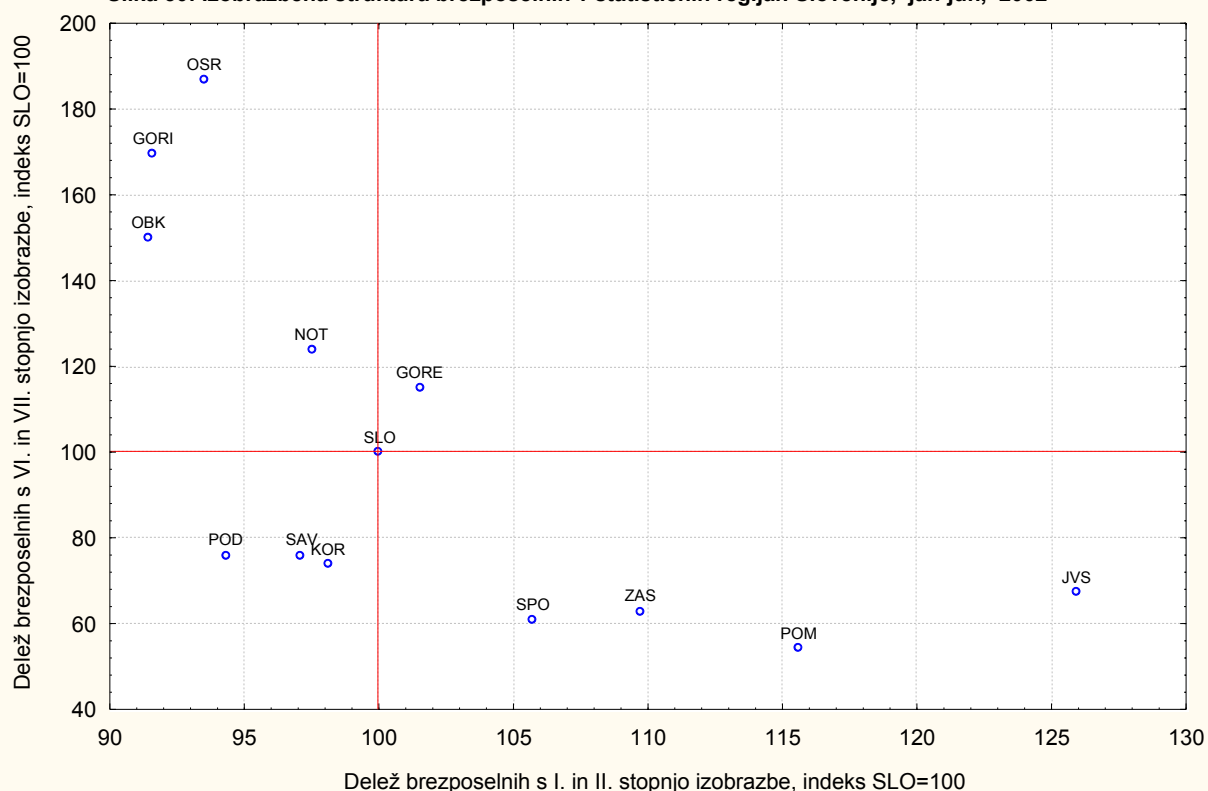


Med državami članicami in pristopnimi članicami EU, vključenih v analizo, so največji delež zaposlenih s terciarno izobrazbo zabeležili za Švedsko z 38 %, izstopata še Danska in Nizozemska, medtem ko ima med pristopnimi članici najbolj izobraženo delovno silo Češka. Slovenija ji sledi s 27 % deležem zaposlenih z univerzitetno ali primerljivo izobrazbo, medtem ko so na Portugalskem (15), Latviji (19) in Grčiji (19) zabeležili izjemno nizko raven izobraženosti delovne sile. Najvišji delež študentov med prebivalstvom starih od 20 do 29 so

zabeležili za Finsko. Delež med 28 in 32 % študentov je bil zabeležen kar v osmih državah, med njimi tudi v Sloveniji s 30 % študentov v tej starostni skupini. Izjemno nizki delež študentov so zabeležili v Luksemburgu, le 4,5 %, in na Cipru, 14,5 %. Tako lahko povzamemo, da je izobraženost delovne sile – dejanska in predvsem pričakovana – v evropskem merilu zadovoljiva in bo pozitivno vplivala na domače in tuje investitorje, na nadaljnji tehnološki, inovacijski in gospodarski razvoj nasploh.

V šolskem letu 2002–2003 je bilo v Sloveniji zabeleženih 100.639 študentov. Glede na število prebivalcev regije se število študentov s stalnim prebivališčem v posamezni regiji medsebojno ni močno razlikovalo. Od slovenskega povprečja 51 študentov na 1000 prebivalcev se je najbolj odmaknila pomurska regija z 78 % ravnijo slovenskega povprečja, vse ostale regije presegajo 90 % slovenskega povprečja, izstopa predvsem osrednjeslovenska regija. Dostopni regionalni podatki o izobraženosti delovne sile so žal nekoliko starejšega datuma, tako so v letu 1998 zabeležili nadpovprečni delež zaposlenih z visoko izobrazbo za osrednjeslovensko, obalno-kraško in goriško regijo, podpovprečne rezultate pa so dosegali v spodnjeposavski in pomurski regiji. Glede na povprečno število let šolanja je bilo v istem letu stanje med regijami precej izenačeno. Med brezposelnimi je bilo v letu 2002 47,5 % tistih z izobrazbo I. ali II. stopnje in 4,6 % tistih s VI. ali VII. stopnjo. Podrobnejši prikaz po regijah sledi v naslednjem grafikonu. Visoko izobraženi brezposelni dosegajo najvišje deleže v osrednjeslovenski in goriški regiji, medtem ko manj izobraženi brezposelni izstopajo v jugovzhodni Sloveniji in v pomurski regiji.

Slika 30: Izobrazbena struktura brezposelnih v statističnih regijah Slovenije, jan-jun, 2002

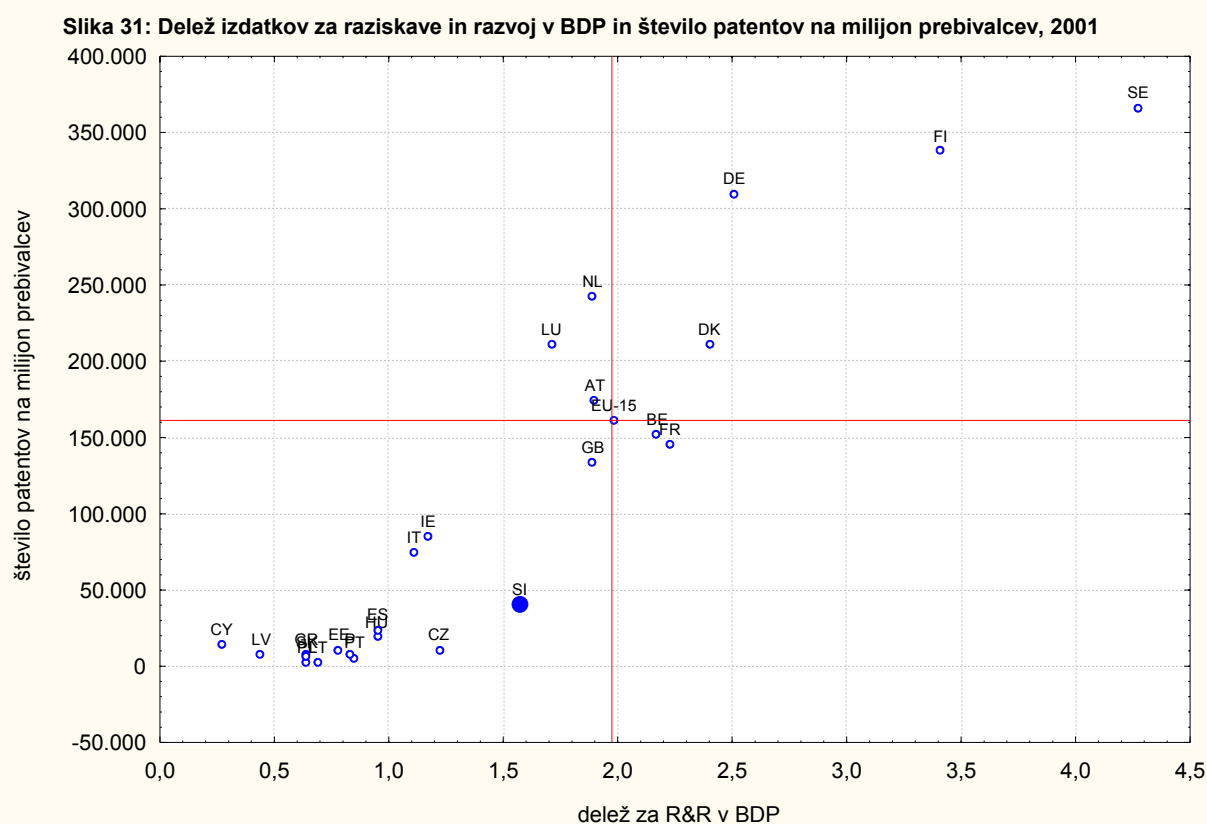


Vir: podatki Urada RS za makroekonomske analize: Regionalni vidiki razvoja Slovenije 2002 (7).



## 6.2.6 Raziskave in razvoj

V preteklosti je bil velik delež gospodarske rasti pogojen z rastjo ponudbe kapitala dela in naravnih virov, medtem ko v novi globalni ekonomiji vir rasti leži v rasti in učinkoviti rabi znanja in inovacij. Število izdanih patentov kaže sposobnost podjetij za razvoj novih proizvodov in določa njihovo konkurenčno prednost in sposobnost izplačevanja višjih plač. Raziskave in razvoj so pomembne za spodbujanje razvoja inovacij in baze znanja gospodarstva, ključnih dejavnikov ekonomske rasti. Eden izmed indikatorjev njihove ravni je tudi delež izdatkov za raziskave in razvoj v BDP. Za napovedi intenzivnosti in smeri razvoja gospodarstva so ti pokazatelji nepogrešljivi, saj nam poleg ocene stanja tehnološkega in inovacijskega okolja, v katerem delujejo podjetja, kažejo tudi nadaljnjo smer njihovega delovanja.



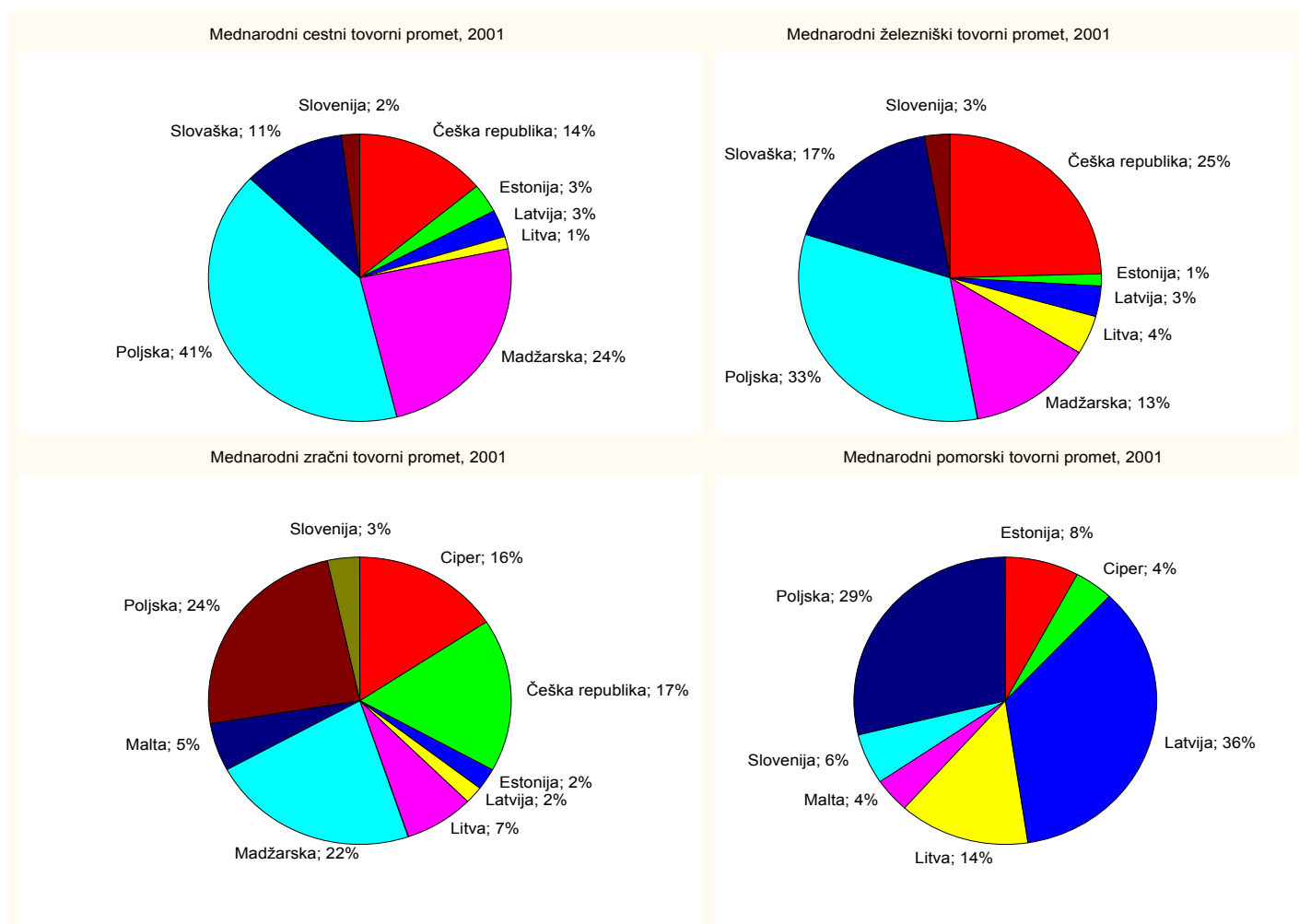
Vir: podatki Eurostat: Structural Indicators, 2004

Slovenija ima med vsemi državami razširjene unije enajsti največji delež izdatkov za raziskave in razvoj, 1,6 %, kar jo uvršča pred vse pristopne članice in pet držav članic. V letu 2001 so na Švedskem beležili kar 4,3 % delež izdatkov za raziskave in razvoj v BDP, medtem ko so v desetih državah beležili manj kot 1 % delež teh izdatkov, najmanj na Cipru, 0,27 %. Tudi po številu vloženih patentov Slovenija dobro konkurira vsem državam pristopnim članicam, s 40.000 patenti na milijon prebivalcev prekaša tudi tri države članice. Najmanj patentov na milijon prebivalcev so zabeležili v Litvi in na Poljskem, približno 2500. Med vsemi obravnavanimi državami so največ vloženih patentov zabeležili na Švedskem, kar 3667.000 za vsak milijon prebivalcev, ki tako glede na izbrane indikatorje inovacijske kapacitete nesporno vodi.

## 6.2.7 Transport

Analiza transportne infrastrukture in transportnih vzorcev je osnovni del analize dejavnikov gospodarskega razvoja, mednarodnega povezovanja in delovanja trga nepremičnin. Ustrezna prometna infrastruktura je ključnega pomena za tuje in domače investitorje na trgu nepremičnin, vpliva na vrednosti obstoječih nepremičnin in je preko gradnje novih transportnih mrež in njenih podpornih elementov sestavni del trga. Visoka uporaba prometne infrastrukture kaže na dobro povezanost obravnavanega območja s sosednjimi območji, dostop do ključnih trgov in potenciala za nadaljnji razvoj transporta. Na področju držav pristopnih članic mednarodni prevoz blaga iz leta v leto raste. Slovenija v transportnih mrežah tega območja glede na količino mednarodnega tovornega prometa z izjemo pomorskega prometa predstavlja manj pomemben člen, kljub temu da se je mednarodni železniški promet blaga merjen v tonah blaga med leti 1993 in 2001 več kot podvojil, za skoraj 80 % pa se je povečal tudi pomorski mednarodni promet blaga, medtem ko se je cestni promet povečal le za 20 %, letalski pa za 17 %. Nacionalni železniški promet blaga se je v istem obdobju znižal za 50 %, cestni pa za 20 %. V naslednjem prikazu sledi razporeditev mednarodnega tovornega prometa glede na način prevoza.

Slika 32: Mednarodni tovorni promet v državah pristopnih članicah, 2001



Vir: preračun na osnovi podatkov Eurostat: Panorama of Transport, 2003

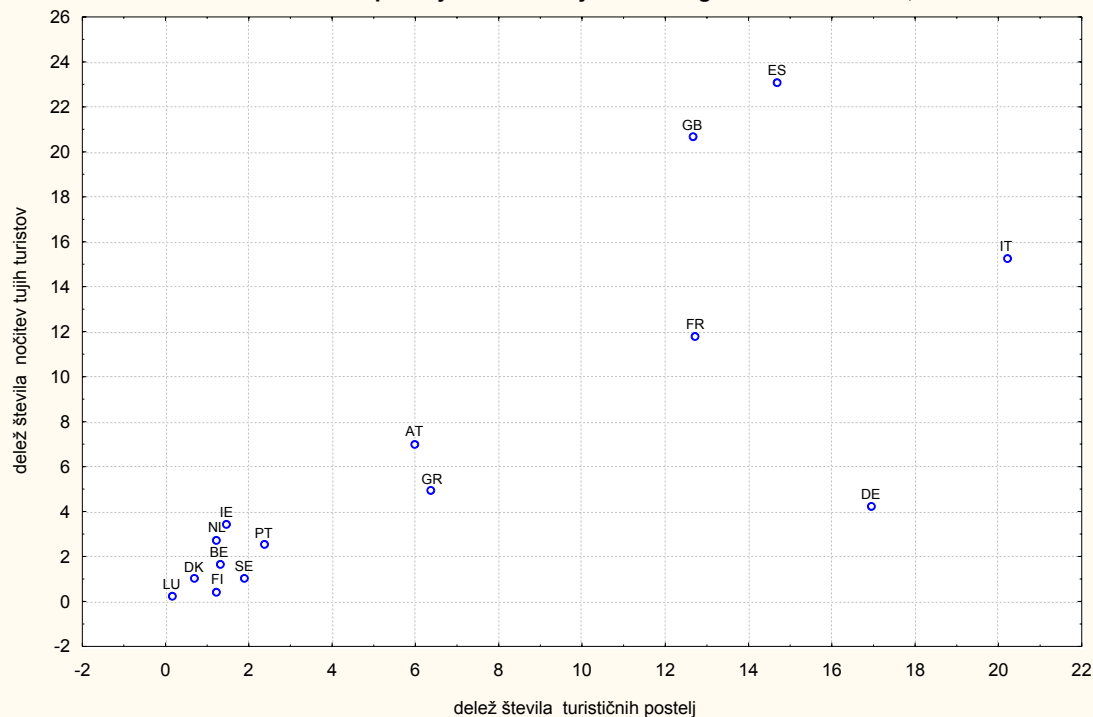
Slovenija je med obravnavanimi državami pristopnimi članicami nosila najnižji delež mednarodnega cestnega tovornega transporta, merjenega v tonah-kilometrih. Res je, da je najmanjša med državami, vključenimi v analizo, vendar pa je Slovaška, ki je za 1,5-krat večja od Slovenije, beležila za 2,7-krat večji cestni tovorni transport. Med državami pristopnimi članicami z dostopom do morja nosi Slovenija 6 % delež vsega tovornega pomorskega prometa, medtem ko je Latvija odgovorna kar za 36 % vsega pomorskega prometa. Tako v mednarodnem zračnem kot železniškem prometu blaga ima Slovenija 3 % delež, največji delež obeh, tudi cestnega, ima Poljska.

Med državami kandidatkami dosega Slovenija zadnja mesta tudi glede na količino prevoženih potnikov. Prevoz potnikov z avtobusi se je med leti 1993 in 2001 znižal za 47 %, kar uvršča Slovenijo z 2 % vsega transporta potnikov območja pristopnih članic na predzadnje mesto. Prevoz potnikov z vlaki se je v opazovanem obdobju povečal za 41 %, kar Slovenijo z 2 % vsega prometa območja uvršča na šesto mesto. Poljska nosi levji delež pri obeh vrstah prevoza potnikov. Mednarodni prevoz potnikov po morju se je znižal za 11 %, medtem ko se je letalski prevoz povečal za več kot enkrat. Slovenija je s 4 % vsega mednarodnega zračnega prevoza potnikov šesti največji prevoznik, vodilni deleži so enakomerneje razporejeni s Ciprom na prvem mestu. Največji mednarodni pomorski prevoznik potnikov je Estonija z 52 % vsega prometa, sledi ji Poljska z 39 % in Ciper s 6 %, medtem ko znašajo deleži preostalih držav z dostopom do morja 1 %, slovenski pa le 0,3 %. Podrobnejši prikaz potniškega prometa v državah pristopnih članicah EU sledi v prilogi (slika P10).

### **6.2.8 Turizem**

Analize turističnih kapacitet, gibanj prihodov in nočitev tujih in domačih turistov so pomemben del analize tako ekonomskih dejavnosti nekega območja kot tudi analize trgov nepremičnin. Prihodi turistov, čas in namen njihovega obiska so ključnega pomena ne samo za analizo povpraševanja po hotelskih in drugih počitniških nepremičninah, temveč tudi po vseh spremljevalnih dejavnostih s področja kulture, zabave in oskrbe. Podatki o številu turističnih postelj nam služijo za oceno turističnih kapacitet posamezne države, v naslednjem grafikonu so prikazani kot deleži števila turističnih postelj celotne EU. Število nočitev tujih turistov kot delež števila nočitev tujih turistov celotne EU poleg analitične vrednosti za omenjene analize lahko služi še kot merilo ravni globalizacijskih procesov. Iz grafikona je razvidno, da so v evropskem okolju največje turistične države Španija, Italija in Velika Britanija, saj so v letu 2002 nudile 65 % vseh turističnih postelj unije in preštele kar 63 % vseh nočitev tujih turistov v EU. Najmanjšo raven turizma glede na izbrane kazalce so zabeležili v Luksemburgu, na Danskem in Finskem.

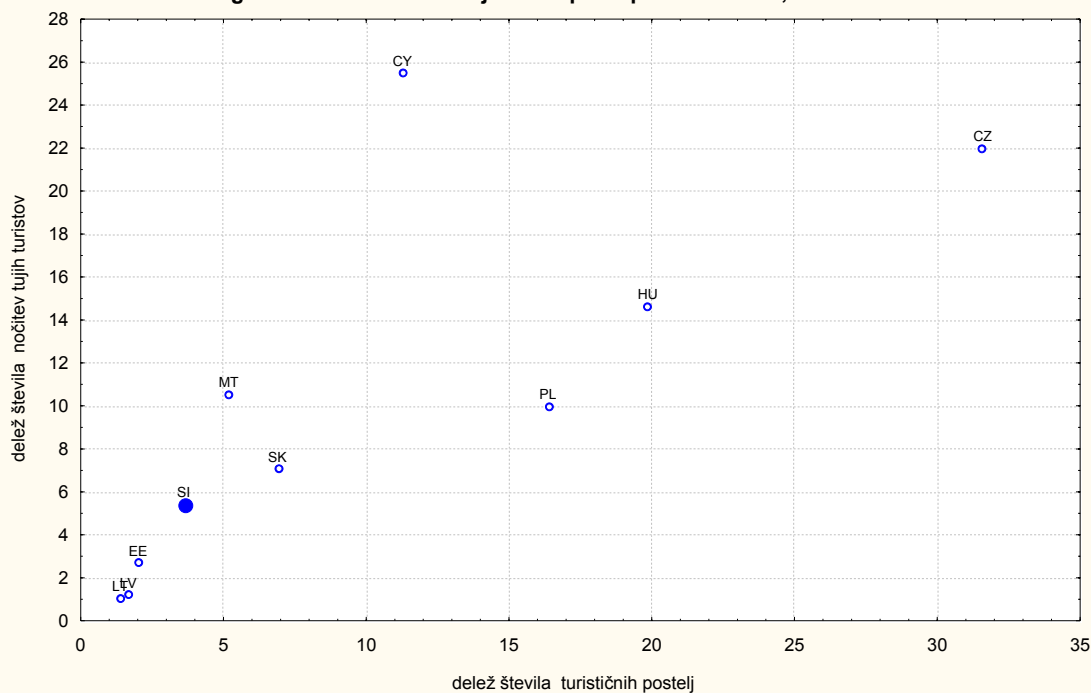
**Slika 33: Delež turističnih postelj in nočitev tujih turistov glede na celotno EU, 2002**



Vir: preračun na osnovi podatkov Eurostat: Tourism- Europe, Central European Countries, Mediterranean Countries, 2003

Vse države pristopne članice skupaj so imele v letu 2002 manj turističnih kapacitet kot vsaka izmed petih največjih držav glede na število turističnih postelj v EU in so beležile manj nočitev tujih turistov kot v vsaki izmed štirih vodilnih držav glede na ta pokazatelj v EU. Z državami članicami se po velikosti turističnih kapacitet in tujim obiskom lahko primerjajo le

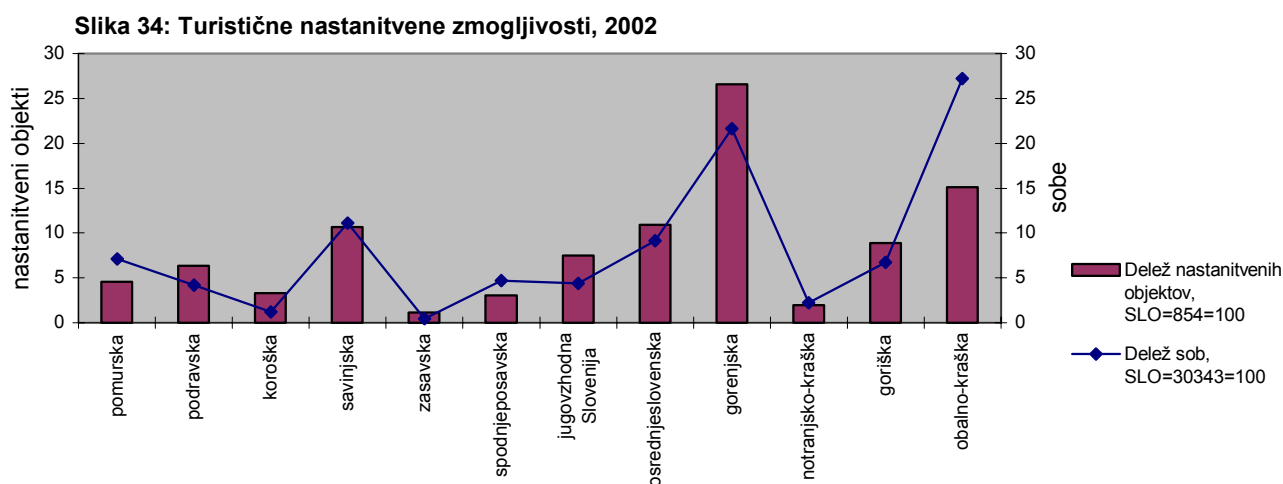
**Slika 34: Delež turističnih postelj in nočitev tujih turistov glede na celotno območje držav pristopnih članic EU, 2002**



Vir: preračun na osnovi podatkov Eurostat: Tourism- Europe, Central European Countries, Mediterranean Countries, 2003

Češka, Madžarska, Poljska in Ciper. Te med državami pristopnimi članicami močno prednjačijo, medtem ko so Litva, Latvija in Estonija na repu tako po turističnih kapacitetah kot po nočitvah tujih turistov. Malenkost boljše se je odrezala Slovenija s 3,6 % deležem vseh kapacitet in 5,6 % deležem tujih nočitev, a veliko slabše kot njeni tako po številu prebivalcev kot po površini ozemlja precej manjši konkurentki, Ciper in Malta.

Na območju Slovenije so v letu 2002 zabeležili 854 nastanitvenih objektov, največ v gorenjski, kar 27 % vseh objektov, najmanj pa v zasavski in notranjsko-kraški regiji. Največ sob so zabeležili v obalno-kraški regiji, najmanj v zasavski. V približno 30.000 sobah so zabeležili preko 80.000 ležišč, največ sob so zabeležili v gorskih krajih, 9208, sledijo obmorski in zdraviliški kraji. V Ljubljani so zabeležili 1966 sob. Tako lahko sklepamo, da je potencialni trg turističnih nepremičnin, kot so hoteli, moteli, zdravilišča, penzioni in podobno številčno največji v gorenjski in obalno-kraški regiji, sledita osrednjeslovenska in savinjska. To so vodilne regije tudi po številu sob, le da tu izrazito izstopa obalno-kraška regija. Nastanitvene zmogljivosti s povprečno največjimi kapacitetami so locirane v obalno-kraški regiji, sledita pomurska in spodnjeposavska. Izrazito nizko število vseh sob v primerjavi s številom nastanitvenih zmogljivosti so v letu 2002 zabeležili v zasavski in koroški regiji.



Vir: preračun na osnovi podatkov Statističnega urada RS: Statistični letopis RS, 2003.

V letu 2003 je bilo v Sloveniji zabeleženih 2,24 milijona prihodov turistov, ki so pri nas prenočevali 7.500.000-krat, kar je za 4 % prihodov in 2 % nočitev več kot v letu 2002. 49 % vseh nočitev so predstavljali tuji turisti, predvsem nemški, italijanski in avstrijski (skupaj 53 % tujih nočitev). Najpogosteje obiskujejo obalno-kraško regijo, sledita gorenjska in osrednjeslovenska regija. Na osnovi zbranih podatkov lahko ugotovimo, da v zadnjih letih število vseh turistov, še posebno tujih, nepretrgoma narašča, kar bo nedvomno vplivalo na nadaljnji razvoj trga počitniških nepremičnin, tako na trgovanje z obstoječimi kot na gradnjo novih nepremičnin.

## 6.2.9 Konkurenčnost Slovenije v globalnem okolju

Indeks potencialnih prilivov neposrednih tujih investicij je indikator kvantitativnih razpoložljivih dejavnikov, ki naj bi vplivali na privlačnost nekega gospodarstva, socialne, politične, vladne in institucionalne dejavnike pa zaradi težke primerljivosti žal pušča ob strani. Zaradi nedostopnosti podatkov prav tako ne vključuje nekaterih ekonomskih dejavnikov, kot so davčne olajšave, usposobljenost delovne sile, značilnosti lokalnih dobaviteljev ter stroške infrastrukture. Indeks potencialnih prilivov NTI je povprečje normaliziranih vrednosti dvanajstih spremenljivk: BDP na prebivalca, stopnje rasti BDP v zadnjih desetih letih, deleža izvoza v BDP, povprečnega števila telefonskih in mobilnih priključkov na 1000 prebivalcev, komercialne poraba energije na prebivalca, deleža izdatkov za raziskave in razvoj v BDP, deleža študentov v prebivalstvu, indikatorja deželnega tveganja, deleža v svetovnem izvozu surovin, deleža v svetovnem uvozu avtomobilskih in elektronskih delov, deleža v svetovnem izvozu storitev in deleža svetovnih prilivov neposrednih tujih investicij. Indeks potencialnih prilivov neposrednih tujih investicij je veliko bolj stabilen od dejanskega indeksa prilivov NTI, opisanega v petem poglavju. Z izjemo štirih azijskih tigrov sodi vseh dvajset najuspešnejših držav med razvite države (devet jih je članic EU) z najvišjim indeksom, izračunanem za ZDA. Med državami centralne in vzhodne Evrope se je najbolje uvrstila Slovenija (na 29. mesto), sledita ji Rusija in Češka. V nadaljevanju sledi podrobnejši prikaz ranga in doseženega indeksa dejanskih prilivov NTI za obdobje 1999–2001 držav članic in pridružitvenih članic EU.

**Tabela 4: Indeksi potencialnih prilivov neposrednih tujih investicij v državah članicah in pridružitvenih članicah EU, 1999–2001**

| R  | I   | Država                | R  | I   | Država   | R  | I   | Država      | R  | I   | Država   |
|----|-----|-----------------------|----|-----|----------|----|-----|-------------|----|-----|----------|
| 4  | 0,5 | Velika Britanija      | 11 | 0,4 | Irska    | 29 | 0,3 | Slovenija   | 42 | 0,3 | Ciper    |
| 6  | 0,5 | Nemčija               | 14 | 0,4 | Francija | 34 | 0,3 | Portugalska | 43 | 0,3 | Poljska  |
| 7  | 0,5 | Švedska               | 16 | 0,4 | Danska   | 36 | 0,3 | Grčija      | 44 | 0,2 | Malta    |
| 8  | 0,4 | Belgija in Luksemburg | 22 | 0,4 | Avstrija | 37 | 0,3 | Češka       | 48 | 0,2 | Slovaška |
| 9  | 0,4 | Nizozemska            | 25 | 0,3 | Španija  | 38 | 0,3 | Estonija    | 55 | 0,2 | Latvija  |
| 10 | 0,4 | Finska                | 26 | 0,3 | Italija  | 41 | 0,3 | Madžarska   | 56 | 0,2 | Litva    |

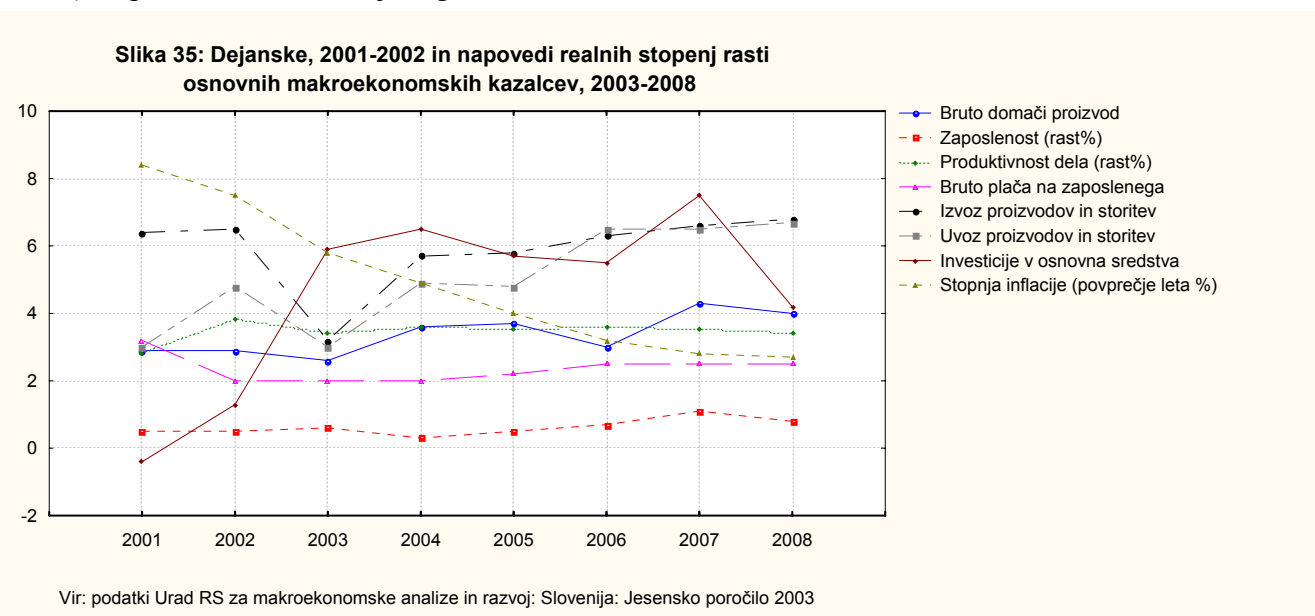
Vir: podatki United Nations Conference on Trade and Development, 2003.

Svetovno poročilo o konkurenčnosti, ki s pomočjo 321 različnih kriterijev, združenih v štiri skupine (gospodarska uspešnost, učinkovitost države, poslovna učinkovitost in infrastruktura), rangira konkurenčnost 59 svetovnih gospodarstev, je v letu 2003 Slovenijo uvrstilo 28. mesto, predzadnje mesto v skupini držav s številom prebivalcev, manjšim od 20 milijonov. Iz rangiranja držav glede na posamezne skupine kriterijev je razvidno, da ima Slovenija daleč največje probleme z učinkovitim delovanjem države, ki bi ji nudila ustrezno osnovo konkurenčnosti, slabo pa se je umestila tudi glede na ustrezno infrastrukturo za zadovoljevanje poslovnih potreb s strani tehnoloških, znanstvenih in človeških virov. Nekoliko boljše se je uvrstila glede na makroekonomsko oceno domače ekonomije, najbolje pa se je odrezala pri oceni inovativnega, dobičkonosnega in odgovornega poslovanja podjetij, kjer je med državami EU in novimi članicami prehitela Slovaško, Portugalsko in Češko. Kljub temu da takšna rangiranja in zunanje analize, ki slonijo tudi na anketah ključnih menedžerjev, niso vedno najboljši pokazatelj dejanskega stanja v državi, le-ta opozarjajo na

šibke strani posameznega gospodarstva in vplivajo na negativno podobo le-tega v svetu. V prilogi (tabela P2) sledi podroben pregled rangiranj glede na posamezne skupine dejavnikov in rangiranja konkurenčnosti za države članice in pristopne članice EU, razdeljene glede na število prebivalcev. (IMD, 2003)

### 6.2.10 Napovedi gospodarskega gibanja

V zadnjem desetletju prejšnjega stoletja je Slovenija beležila močno gospodarsko rast, ki se je v obdobju šibkega mednarodnega gospodarskega okolja in skromnejšega domačega povpraševanja v letih 2001 in 2002 ustalila na približno 3 %. Padec rasti izvoza v države EU kot posledica šibkih trgov pomembnih trgovinskih partneric unije je deloma nadomestil prodor na tranzicijske trge srednje in vzhodne Evrope, trgov bivše Jugoslavije, bivše Sovjetske zveze in CEFTE. Obenem so slovenska podjetja z večanjem tržnih deležev še okrepila svoj položaj tudi na trgih EU, kar kaže na izboljšano raven konkurenčnosti. Slovenski analitiki tem letu pričakujejo še nižji pomen tujega povpraševanja, padec nadpovprečnih rasti izvoza na trge srednje in vzhodne Evrope, nespremenjeno rast investicij s pomembno vlogo avtocest in skromno stanovanjsko gradnjo. Slednja naj se občutneje povečala v letu 2004, ob sprostitvi dela sredstev Nacionalne varčevalne sheme. Za leto 2004 napovedujejo izboljšanje tujega in domačega povpraševanje in hitrejšo gospodarska rast blizu 4 %. Predvidena stabilizacija mednarodnih gospodarskih razmer bo botrovala rasti izvoza, večja bo investicijska aktivnost, predvsem v stroje in opremo, v stanovanjsko gradnjo in infrastrukturo, povečala se bo zasebna potrošnja. Gibanje nekaterih makroekonomskih kazalcev v letih 2001–2002 ter kratkoročne in srednjeročne napovedi teh kazalcev (2003–2008) so prikazani v naslednjem grafikonu.



Po zadnji širitvi EU v letu 1995 bo v letu 2004 v EU vstopilo novih deset držav. To bo prebivalstvo EU povečalo za skoraj 20 %, na 455 milijone, kar je za 56 % več od prebivalstva ZDA, a bo le za 5–6 % povečalo bruto domači proizvod in ga s tem izenačilo s približno 85 % BDP Združenih držav. Kljub temu ne gre zanemariti pomembnih posledic širitve na globalno poslovno okolje, kjer sta raznovrstno intenzivno mednarodno trgovanje in investiranje že kar

nekaj let domača vsakemu uspešnemu gospodarstvu in so geografske meje vse bolj zabrisane. V zadnjih letih so države vzhodne in srednje Evrope močno napredovale, njihovo demokratično ter varno pravno in poslovno okolje je odlična podlaga za njihovo hitro ekonomsko rast in razvoj. Hitro rastoče število zahodnoevropskih trgovinskih in ostalih podjetij, ki uspešno delujejo na tem področju, to le potrjuje. Vloga teh ekonomij sloni na njihovi zemljepisni legi, močnih lokalnih trgih in delovni sili; s priključitvijo EU se bo le še povečala.

Novo članice po vstopu čaka še veliko dela, saj za nekatere ocenjujejo obdobje 35 let do dosega nivoja najrevnejših obstoječih članic EU, Sloveniji le eno leto. Realni BDP na prebivalca se počasi približuje ravni povprečja unije s trenutno približno 70 % povprečnega BDP na prebivalca. Problematična je razmeroma visoka stopnja inflacije, ki pa se počasi niža (konec leta 2003 5,5 %). Ob združitvi ni pričakovati nenadnih in globokih ekonomskih posledic, nižje plače in višji donosi pa bodo v času gotovo privabili nove investitorje. Prednosti in pomanjkljivosti integracijskih procesov ne gre iskati le na državni ravni, temveč predvsem na ravni posamezne regije ali celo mesta. Širitev unije na vzhod bo koristila tako novorastočim trgov kot trgov članic, saj bo dostopnejši in bolj likviden trg nudil številne nove poslovne priložnosti. Bolj ali manj osnovani miti o manjvrednosti, koruptivnosti in zbirokratiziranosti novorastočih trgov bodo gotovo še nekaj časa ovira tokovom novih vlaganj, vendar novejša raziskave kažejo, da situacija ni tako pereča, kot opozarjajo kritiki širitve.

Napovedi gospodarskega gibanja neposredno vplivajo na delovanje trgov nepremičnin. Tako podjetja ob slabih izgledeh gospodarstva odlagajo odločitve o nakupih novih poslovnih prostorov na čase, ko bodo ekonomski izgledi jasnejši; zasedenost poslovnih nepremičnin je zato nizka. Pri trenutnih napovedih uspehov evropskega gospodarstva analitiki kot osnovno neznanko izpostavljajo obnašanje potrošnikov. Maloprodajna potrošnja, ki je v preteklih letih branila večino Evrope pred recesijo, bo slej ko prej morala kloniti pod pritiskom nižjih zaslužkov in pričakovanih potrošnikov. Nov zagon bo evropsko gospodarstvo dobilo šele z rastjo investicij in mednarodnega trgovanja. Obnavljanje evropskega gospodarstva v začetku leta bo imelo pozitivne učinke na trg nepremičnin šele začetek leta 2005.

### **6.3 Institucionalni dejavniki vpliva na trg nepremičnin**

Institucionalne lastnosti nacionalnih trgov tako držav članic in kot tudi pristopnih držav EU se medsebojno močno razlikujejo. Različne kombinacije nepremičninske zakonodaje in davčnih sistemov, mednarodne zakonodaje in sporazumov, državnih in lokalnih planskih sistemov, stanovanjska politika, pomen nepremičninskih združenj, razvitost sistemov evidentiranja in spremljanja trga, razvitost finančnega trga ter nenazadnje običajev in navad posameznega trga zahtevajo individualno obravnavo. V nadaljevanju je predstavljeno institucionalno okolje trga nepremičnin Slovenije, ki služi kot okvir nadaljnji analizi stanja in napovedi trga nepremičnin in njegovega integriranja v mednarodno okolje.



V zadnjem desetletju se je institucionalno okolje trga nepremičnin korenito spremenilo. Po osamosvojitvi je bila Slovenija za prehod na tržni gospodarski sistem pravnosistemske neopripravljenosti, tako so na večini področij, med njimi tudi na nepremičninskem, sledila bolj ali manj uspešna prizadevanja za odpravo tovrstnih pomanjkljivosti. Vendar tudi če zanemarimo pravne probleme, povezane z denacionalizacijo, približevanjem Slovenije EU in nepremičninskimi evidencami, še vedno ostajajo nekatera neurejena področja, povezana z nepremičninskim trgom. Za pravnosistemske ureditve sta značilni predvsem zapletenost in nepreglednost, osnovni problemi so povezani s prometom nepremičnin, zemljiško knjigo, davčno zakonodajo, predkupno pravico, neučinkovito urbanistično regulativo in še bi lahko naštevali.

Področje nepremičnin urejajo različni zakoni in predpisi, ki se v zadnjih letih aktivno sprejemajo in spreminjajo. Sprejeli smo vrsto zakonov, ki urejajo področja planiranja prostora, evidentiranja nepremičnin, obdavčevanja nepremičnin, transakcij nepremičnin itd. V zadnjih letih so bili to Stanovanjski zakon, Zakon o nepremičninskem posredovanju, Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, v pripravi je še zakon o davkih na nepremičnine. Nepremičninska zakonodaja počasi pokriva večji del aktivnosti, povezanih s trgom nepremičnin, kar pa ne pomeni, da se ne pojavljajo novi problemi, ki zahtevajo zakonsko ureditev.

Problemi privatizacijskih procesov, predvsem denacionalizacije se počasi urejajo. Nekatere nepremičnine so še vedno premet zapletenih postopkov vrnitve premoženja prvotnim lastnikom, vendar njihov delež ni več tako visok kot še pred nekaj leti. Po končani denacionalizaciji se pojavljajo novi problemi, povezani s prerazporeditvijo lastnikov na trgu. Tako se nadaljujejo problemi z obstoječimi najemnimi razmerji, saj se lastniki vrnjenih nepremičnin soočajo z visokimi stroški vzdrževanja objektov, predvsem velikih stanovanjskih hiš v mestnih jedrih, ter skušajo, upravičeno ali ne, prekiniti najemna razmerja po predpisanih netržnih najemninah.

Tudi vključevanje Slovenije v evropske integracijske procese se močno odraža na nepremičninskem trgu. Po dolgotrajnih pogajanjih in zapletih, v katerih je vprašanje nepremičnin močno izstopalo, se bo Slovenija maja 2004 priključila novi EU petindvajsetih držav. Slovenija se je s španskim kompromisom zavezala, da bo ob koncu četrtega leta (v letu 2003) po začetku veljavnosti Sporazuma o pridružitvi sprejela potrebne ukrepe, s katerimi bo, ob pogoju vzajemnosti in nediskriminacije, zagotovila pravico do nakupa nepremičnin državljanom članic EU. Od začetka veljavnosti sporazuma bo zagotovila pravico do nakupa nepremičnin državljanom držav članic EU, ki so imeli vsaj tri leta stalno bivališče na ozemlju Slovenije.

Za normalno delovanje trga nepremičnin so ključnega pomena učinkoviti nepremičninski informacijski sistemi. Ti se v zadnjih letih aktivno razvijajo, potekajo različni projekti urejanja nepremičninskih evidenc, v zadnjih letih se je izboljšala predvsem ažurnost in sistematizacija vpisov v zemljiške knjige in zemljiški kataster. Spremljajo se še transakcije

nepremičnin za davčne in planske namene, vendar zaenkrat potreba po popolnem in učinkovitem informacijskem sistemu spremljanja trga nepremičnin, ki bo ob uvedbi davka na nepremičnine nujen, še ni bila zadovoljena.

Sistem financiranja gradnje, obnove ali nakupa nepremičnin je v Sloveniji še precej okorel. Problematična je predvsem skromna izbira različnih finančnih instrumentov. Dobrodošel bi bil učinkovit sistem hipotekarnih kreditov, saj pri nas le-ta pomeni večinoma samo stanovanjski kredit, zavarovan z zastavo nepremičnine. V Sloveniji se počasi razvija tudi leasing nepremičnin, ki pokriva predvsem poslovne nepremičnine. Razvojna podjetja večji del potrebnih sredstev pridobijo predvsem z domačimi bančnimi posojili, medtem ko lastna sredstva zadostujejo navadno le za nakup zemljišča. Pomembni posojilodajalci so tudi izvajalci gradbenih del. Donosnost naložb v nepremičnine je v minulih letih zaradi višanja cen v gradbeništvu precej padla. Vlaganje v nepremičnine je možno tudi v obliki zaprtih nepremičninskih skladov, kjer so vsi družbeniki gospodarsko gledano lastniki nepremičnine, vlagatelji pa imajo še dodatne davčne ugodnosti, ki večajo privlačnost tovrstnih naložb. Čeprav se cene posojil znižujejo, so še vedno previsoke, saj si sicer zadostno količino nepremičnin, ki se ponuja na trgu, tisti z nižjimi dohodki preprosto ne morejo privoščiti. Brez ustreznega sistema nepremičninske evidence, ki bi skupaj z ustreznimi pravnimi podlagami omogočala razvoj širokega spektra finančnih instrumentov, kot so na primer hipotekarne obveznice ter ustrezne organizacije najemniškega trga, se to ne bo spremenilo.

Integriranje slovenskega trga nepremičnin z mednarodnim okoljem preko neposrednih tujih investicij poteka neposredno s tujimi nakupi poslovnih prostorov za lastno uporabo, z nakupi in gradnjo za nadaljnjo prodajo ali oddajo, z ustanovitvijo oziroma vlaganjem v posredniška, svetovalna, finančna in druga podjetja, ki delujejo na trgu, ter posredno z vplivanjem na dostop do novih tehnologij in proizvodov, boljši dostop do trgov, nakupe slovenskih polizdelkov in storitev, rast zaposlenosti, splošno gospodarsko rast in podobno. Vpliv državnih politik z odstranjevanjem ovir za NTI, izboljševanjem standardov obravnavanja tujih investitorjev, zaščito tujih investitorjev ter promoviranjem prilivov neposrednih tujih investicij je ključnega pomena za pridobivanje tovrstnih investicij. Poleg institucionalnega ogrođja mora država aktivno spodbujati tudi razvoj vseh ostalih dejavnikov, ki privabljajo tuje investicije. V Sloveniji so tokovi investicij prosti in z izjemo proizvodnje orožja ter obveznega pokojninskega in zdravstvenega zavarovanja so vsi sektorji odprti za tuje investicije. Vsi rezidenti so pri mednarodni menjavi enako obravnavani ne glede na nacionalnost. Tuja podjetja in organizacije, ki so ustanovljeni v Sloveniji, so pri nakupu in lastništvu nepremičnin obravnavani z nacionalnim režimom. Slovenija se v zadnjih petih letih intenzivno ukvarja z ustvarjanjem tujim investicijam prijaznejšega okolja tako z odpravljanjem raznih sektorskih omejitev kot tudi z mednarodnim usklajevanjem vse potrebne investicijske zakonodaje in zaščito intelektualne lastnine. (Agencija za gospodarsko promocijo Slovenije in tuje investicije, 2004)

## 6.4 Zaključek

Nadaljnji demografski, ekonomski in institucionalni razvoj Slovenije in njenih regij bi se za učinkovito sodelovanje na mednarodnih trgih in primeren razvoj trgov, tudi nepremičninskega, v skladu s svetovnimi smernicami moral osredotočiti na identifikacijo svoje vloge v globalni ekonomiji, ustrezno spodbujanje podjetništva, soinvestiranje v inovacijsko infrastrukturo, poudarjanje kvalitete pred kvantiteto delovnih mest, podpiranje panožnih grozdov, zagotavljanje pomoči pri uspešnem delovanju v t. i. novi ekonomiji ter izboljševanje kakovosti življenja nasploh. Slovenija in njene regije sledijo kar nekaj opisanim smernicam, kar potrjujejo analize ključnih demografskih in predvsem ekonomskih ter globalizacijskih procesov.

Za slovensko institucionalno okolje trga nepremičnin je značilna politična, finančna in gospodarska stabilnost, razmeroma transparentna in liberalna mednarodna zakonodaja ter zmerna obdavčenost. Planska politika in okorela regulacija trga zemljišč pa na drugi strani žal ne uspevata učinkovito reševati problemov, povezanih z razpoložljivimi zemljišči in pridobitvijo uporabnih in gradbenih dovoljenj, kar zavira investicije na trgu nepremičnin in posredno tudi na drugih trgih.

Med dejavniki ekonomskega in demografskega okolja je problematičen predvsem majhen trg glede na število prebivalcev in število gospodinjstev, ki raste s podpovprečno stopnjo. Glede na kupno moč prebivalstva se Slovenija uvršča med vodilne države pristopne članice. Majhen trg nadomešča z močno zunanjo pozicijo ter dobrimi povezavami z regionalnimi trgi (predvsem držav srednje in vzhodne Evrope). Kakovost življenja velja za nadpovprečno, kljub temu da je pričakovana življenjska doba nižja od evropskega povprečja, kar opozarja na potrebo po dodatni pozornosti tem področjem. Med razpoložljivimi viri izstopa predvsem kakovostna delovna sila, saj sledi trendom izobraževanja, predvsem formalnega, žal pa se manj vlaga v inovacijsko infrastrukturo, kar se kaže tudi v podpovprečnem številu prijavljenih patentov. Beležimo razmeroma visoko produktivnost dela, a ob visokih stroških dela. Informacijska infrastruktura je razmeroma dobro razvita, zaostajamo le pri potencialih za nadaljni razvoj informacijske tehnologije. Tudi transportno infrastrukturo lahko ocenimo za razmeroma dobro, vendarle pa Slovenija prevzema manjši delež transportnih povezav v svojem okolju, kot bi si morda želeli za hitrejši razvoj. V poslovnem okolju so problematični šibki sistemi podpore spodbujanja domačega in priliva tujega podjetništva, nepovezanost zasebnega in javnega sektorja ter sistemi zagotavljanja in spodbujanja učinkovite zaposlitvenih možnosti. V zadnjih letih so ključne vladne in raziskovalne institucije naredile nekaj velikih korakov za izboljšanje teh problemov, kot so spodbujanje razvoja panožnih grozdov, tehnoloških parkov, informacijski sistemi za tuje investitorje itd.

Analizirani dejavniki institucionalnega, demografskega in ekonomskega okolja trga nepremičnin so v naslednjem poglavju povezani s ključnimi dogajanja na trgu nepremičnin in uporabljeni pri napovedih nadaljnih trendov razvoja posameznih podrgov nepremičnin v Sloveniji.

## VII. ANALIZA STANJA IN PRIČAKOVANJ TRGA NEPREMIČNIN

Kljub hitri globalizaciji gospodarstev trgi nepremičnin ostajajo lokalni, tako globalni trg nepremičnin zaenkrat še ne obstaja. Pričujoča analiza lahko tako služi grobi oceni ravni vplivov globalizacijskih procesov na posamezne dele slovenskega trga nepremičnin, predvsem v smislu identifikacije podobnosti in razlik med posameznimi trgi in njihovimi deli ter s tem začetkov nastajanja enotnejšega globalnega trga. Poleg tega so na podlagi analiz globalizacijskih, demografskih, ekonomskih in institucionalnih dejavnikov vpliva na trge nepremičnin izpostavljeni pogoji in dejavnosti tujih tržnih udeležencev na slovenskem trgu nepremičnin, ki poleg sodelovanja slovenskih akterjev na tujih trgih nepremičnin ključno vplivajo na podiranje mej med trgi in tako nadalje prispevajo k globalizaciji. Nenazadnje in morda predvsem pa pričujoča analiza služi kot pripomoček pri uspešnem in informiranem delovanju tako domačih in tujih tržnih udeležencev, ki lahko na osnovi pregleda ključnih kazalcev okolja trga in kazalcev ključnih lastnosti posameznih podtrgov sprejemajo informirane odločitve o svojem delovanju.

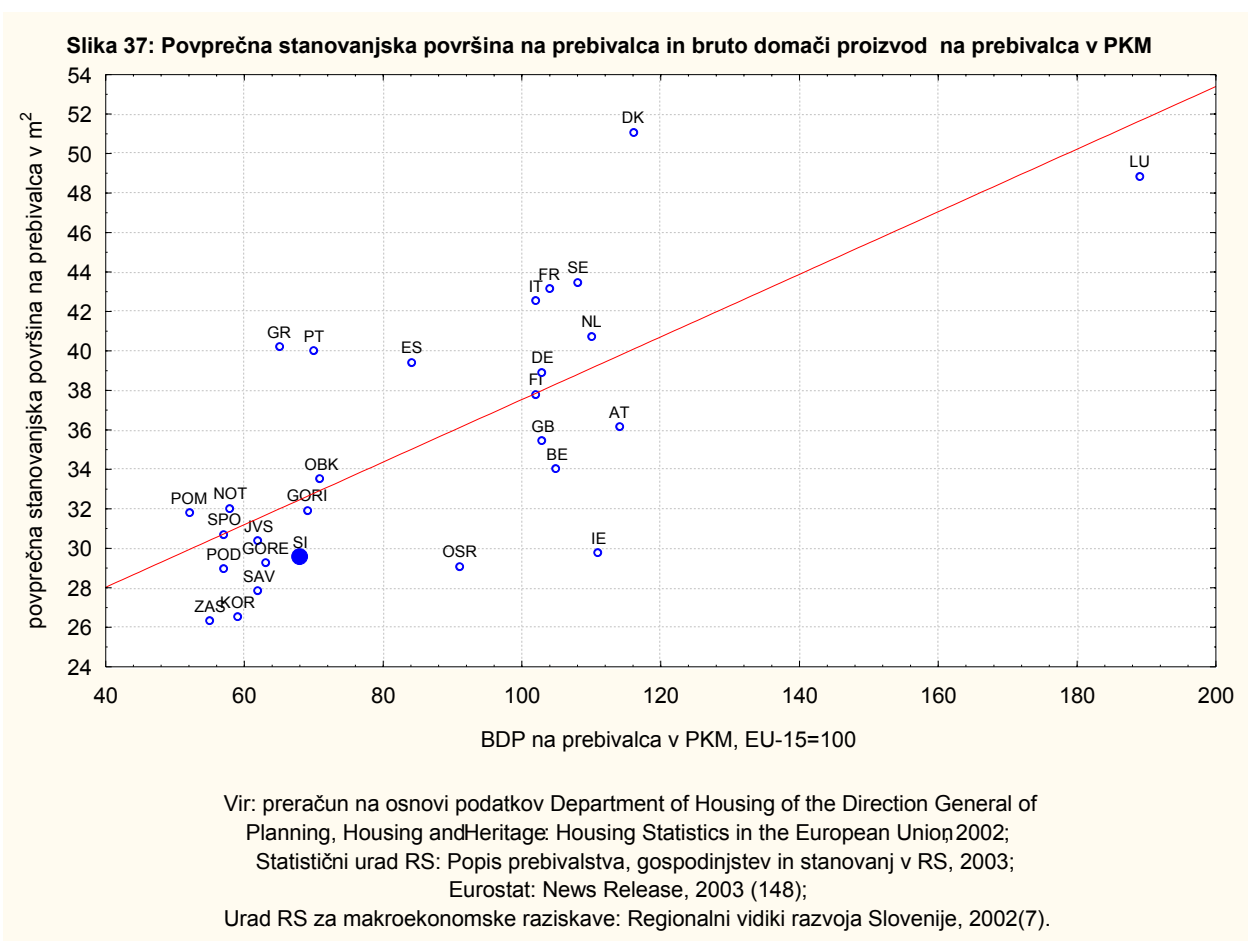
Obseg in poudarek posamezne analize trga nepremičnin sta odvisna od geografske opredelitve trga (lokalni, regionalni, nacionalni, večnacionalni trg); opredelitve glede na posamezne demografske profile (trg upokojencev, trg mladih družin ...); opredelitve glede na posamezne vrste in podvrste vrste trgovanih nepremičnin (stanovanjski, poslovni: proizvodni, trgovinski, pisarniški ...), ter seveda in predvsem glede uporabnikov in namena analize. Izkušnje evropskega in drugih integriranj kažejo, da je treba učinke povezovanja, prepletanja in združevanja trgov preučevati in napovedovati tudi na regionalni in lokalni ravni, kar še posebej velja za "lokalne" trge nepremičnin. Tako bomo v nadaljevanju na tem mestu primerjali ključne tendence trga nepremičnin na nacionalni in – kjer bo dostopnost zanesljivih in ažurnih podatkov to dopuščala – na regionalni in lokalni ravni, s tendencami v obstoječih in bodočih članicah Evropske unije in izbranih drugih državah. Zaradi lažje predstavitve so različni kazalci prikazani tudi v obliki razsevnih diagramov, vendar pa namen analize ni iskanje morebitnih povezav med kazalci, saj bi to zahtevalo drugačen zajem podatkov in dodatne analize. Splošna analiza trga nepremičnin ima omejene analitične vrednosti, zato bo analiza posameznega geografsko opredeljenega trga razdeljena na analizo stanovanjskega in poslovnega trga, ki bo po potrebi vključevala tudi analizo njunih podtrgov. Na koncu bo dodana še analiza trga zemljišč, kjer bodo obravnavana vsa zemljišča, tako tista za poslovno, kot tudi tista za stanovanjsko rabo. Na osnovi ugotovitev teh analiz ter analiz dejavnikov globalizacije ter dejavnikov vpliva na trge nepremičnin bosta ocenjena stanje in nadaljnji razvoj povezav med globalizacijo in trgom nepremičnin.

## 7.1. Trg stanovanj

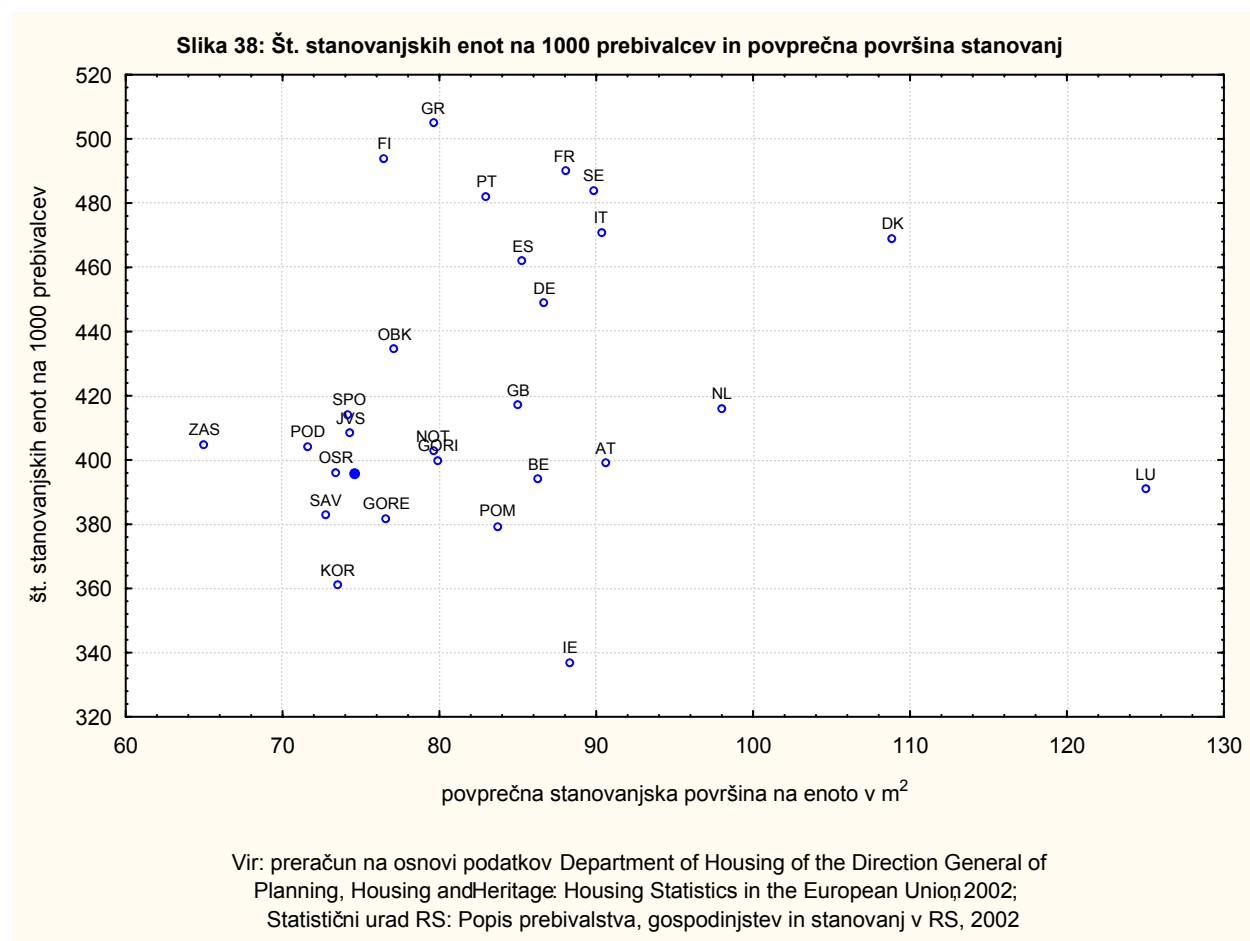
Delovanje stanovanjskega trga nepremičnin – ta na tem mestu vključuje tako stanovanja, stanovanjske hiše kot počitniške hiše – se od delovanja ostalih trgov nepremičnin močno razlikuje. Razlike se kažejo že v sami identifikaciji tržnih območij, ki so pri stanovanjskih trgih nepremičnin, navadno opredeljena z lokacijo večine kupcev in njihovimi demografskimi značilnostmi (velja tudi za trgovinske nepremičnine), medtem ko so za poslovne nepremičnine pomembne predvsem lokacije ostalih poslovnih nepremičnin, transportnih poti, resursov, poslovnega okolja ... Značilnosti stanja in načrtovanih sprememb zaloge stanovanj, gibanje njihovih cen, zmožnost njihovega nakupa in podobno so osnovnega pomena za socialno, politično in ekonomsko stabilnost in razvoj države, regije in mesta. V nadaljevanju tako nacionalni trg stanovanj Slovenije predstavlja najširše območje analize, na osnovi analiz osnovnih podatkov tega širšega tržnega območja ter razpoložljivosti podatkov na najnižji ravni agregiranja sta izpostavljena in analizirana še dva nivoja, regionalni in lokalni. Analizirane so različne lastnosti zaloge stanovanj (termin, ki v nadaljevanju, če ni poudarjeno drugače, opisuje vse vrste stanovanjskih nepremičnin), lastništvo, zasedenost, cene ter ostala dogajanja na trgu stanovanj, ki so primerjalno umeščena v širše evropsko in svetovno globalno okolje. Namen analize bo testiranje osnovne hipoteze razvoja trga stanovanj, da je povprečna opremljenost prebivalstva s stanovanjskimi nepremičninami primerljiva z ravnmi EU ter da bodo na trg stanovanj tudi v prihodnosti vplivale predvsem lokalne potrebe kot posledica razslojevanja, manjših družin in daljše življenjske dobe. Globalizacijski procesi neposredno na ta trg zaenkrat še niso vplivali, vendar pa pričakujemo vpliv migracijskih gibanj ter rasti neposrednih tujih investicij tudi na razmerja na tem trgu. V nadaljevanju bomo tako preko analiz ključnih kazalcev lokalnih, regionalnih in nacionalnega trga stanovanj v Sloveniji in njihovih razmerij do kazalcev za izbrane evropske trge to hipotezo preverili in skušali zarisati razvoj slovenskega trga stanovanj. Dotaknili se bomo tudi vprašanja počitniških stanovanj in njihovega pomena za povezavo z eksternimi trgi.

### 7.1.1 Zaloga stanovanj

V Evropski uniji se glede na zadnje objavljene primerljive podatke (večinoma za leti 2001 in 2000) povprečna stanovanjska površina giblje med 30 in 50 m<sup>2</sup> na prebivalca. Slovenija se z 29,5 m<sup>2</sup> stanovanjske površine na prebivalca (podatki iz popisa 2002) uvršča na rep držav obstoječih članic EU (razlike v časovnem preseku ne vplivajo na primerjavo opremljenosti s stanovanjsko površino med državami, saj se razmerja glede na ta kazalec počasi spreminjajo). Podrobnejša analiza stanovanjskih površin na prebivalca v posameznih statističnih regijah Slovenije uvršča šest regij Slovenije pred povprečje Irske, a za vse ostale članice. V analizo so za primerjavo dodane še ravni BDP na prebivalca v pariteti kupne moči, indeksirani na raven EU za leto 1999 (zadnji razpoložljivi podatki tega kazalca za regije). Podatki o BDP na prebivalca v PKM so za države unije in Slovenijo za leto 2002 prikazani v prejšnjem poglavju in ne kažejo občutnega odmika od razmerij, prikazanih za leto 1999, obenem pa morebitni vpliv kupne moči prebivalstva, merjen s tem kazalcem na večjo površino stanovanj na prebivalca, predvideno učinkuje z zamikom. Slovenija je tako v letu 1999 beležila 69 % BDP na prebivalca unije, kar jo uvršča le pred Grčijo. Posamezne regije so se odrezale bolje od posameznih držav EU, na primer osrednjeslovenska z 91 % povprečnega BDP na prebivalca v uniji (pred Španijo, Portugalsko in Grčijo), obalno-kraška in goriška regija. Tako lahko na podlagi obravnavanih kazalcev sklepamo, da v skupini obravnavanih držav Slovenija in slovenske regije absolutno dosegajo podpovprečne ravni zaloge stanovanj, vendar pa s primerjavo z ravnmi BDP na prebivalca na osnovi obravnavanih podatkov ne moremo ugotoviti podpovprečno opremljenost s stanovanjskimi površinami.

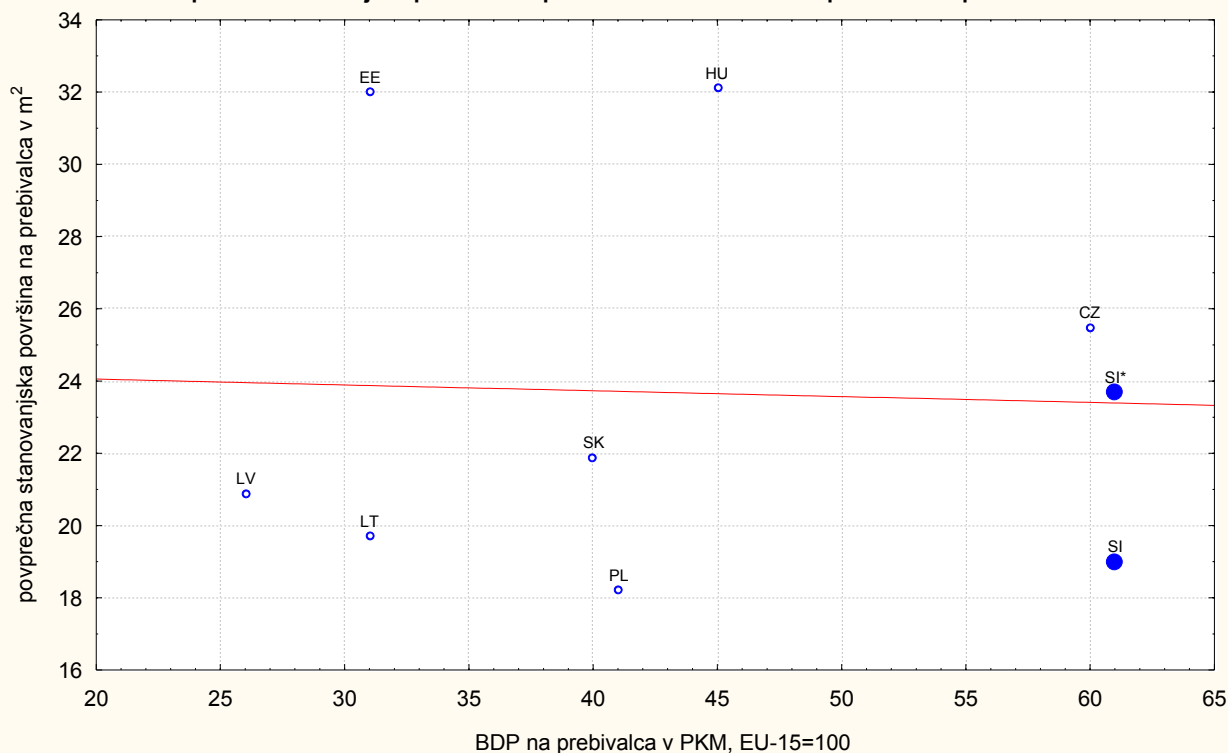


Razpoložljivost in kakovost stanovanjskih enot v Sloveniji glede na države EU je v nadaljevanju podrobneje ocenjena še s prikazom števila stanovanjskih enot na 1000 prebivalcev in povprečne površine stanovanj. Z izjemo obalno-kraške in koroške regije glede na število stanovanjskih enot in zasavske regije glede na površino stanovanj med slovenskimi regijami ni večjih odstopanj. Večje število stanovanjskih enot na 1000 prebivalcev od najvišje uvrščene statistične regije so zabeležili le za 9 držav unije (od povprečja Slovenije, 396 stanovanj na 1000 prebivalcev, 12 držav), tako da so glede tega kazalca Slovenija in njene regije bližje ravnem držav unije, kakor to velja za povprečne površine na prebivalca. Vzroke gre iskati v manjših povprečnih površinah stanovanjskih enot, ki za Slovenijo in njene regije v povprečju znašajo manj kot za države unije. Kar 12 držav prekaša najvišje uvrščeno regijo, povprečje Slovenije (75 m<sup>2</sup>) pa prekaša vseh 15 držav.



Novejši primerljivi podatki o stanovanjskem skladu za različne države so tako kot večina nepremičninskih podatkov žal težko dostopni, tako v nadaljevanju sledi še primerjava zalog stanovanj v izbranih državah pristopnih članicah za zadnje razpoložljivo leto, 1994. Dodani so indeksi bruto domačega proizvoda na prebivalca v PKM (EU-15=100), za leto 1995 (z izjemo Poljske in Češke, kjer je podatek šele za leto 2000). Zaradi časovne neuskkljenosti podatkov je tako poudarek na rangiranju obravnavanih držav glede na oba kazalca, za katerega predvidevamo, da se v preučevanem obdobju ni bistveno spremenilo. Za Slovenijo je dodan še podatek Statističnega urada RS, ki se od podatka za Slovenijo, navedenega v pregledu pristopnih članic, razlikuje kar za 4,7 m<sup>2</sup> na prebivalca. Tako na osnovi prikazanih podatkov lahko sklepamo, da države z nadpovprečnimi ravnmi BDP med državami pristopnimi članicami praviloma niso imele nadpovprečne ravni stanovanjske površine na prebivalca. Slovenija je glede na ostale države slabše opremljena s stanovanjsko površino, tudi če zanemarimo njen višji nivo BDP na prebivalca. Podatki o številu stanovanjskih enot na 1000 prebivalcev v letu 1994 dajejo nekoliko drugačno sliko. Slovenija se je s 338 stanovanji na 1000 prebivalcev uvrstila pred Slovaško, Litvo in Poljsko, slednja je beležila le 296 stanovanj na 1000 prebivalcev. Države pristopne članice kot celota glede na oba kazalca zaostajajo za EU, ki je v obravnavanem letu beležila 428 stanovanjskih enot na 1000 prebivalcev in 34,7 m<sup>2</sup> na prebivalca.

**Slika 39: Povprečna stanovanjska površina na prebivalca in bruto domači proizvod na prebivalca v PKM**

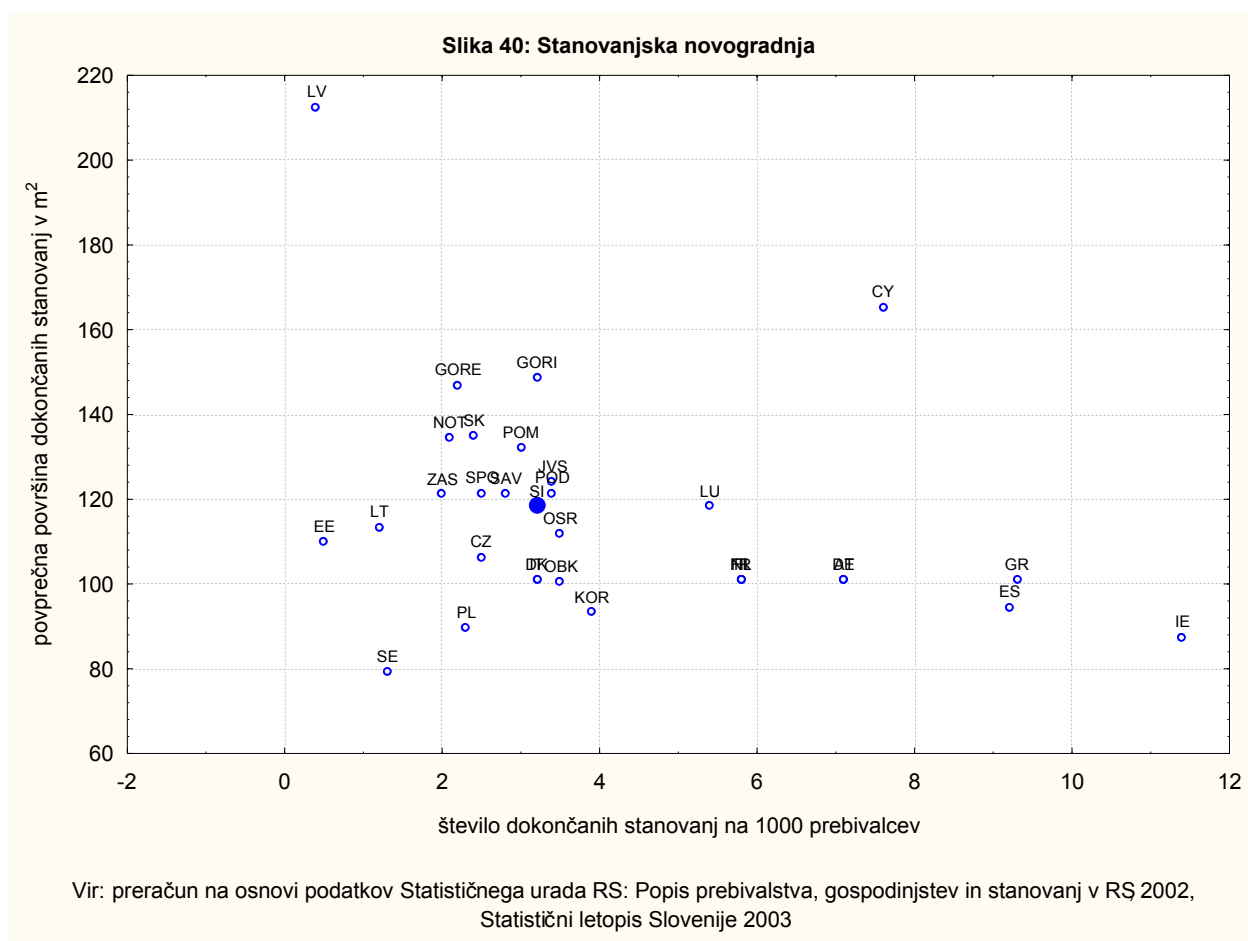


Vir: preračun na osnovi podatkov The Royal Institution of Chartered Surveyors: European Integration and Housing Policy, 1998; Eurostat: News Release, 2003 (148); Statistični urad RS: Statistični letopis RS, 1996



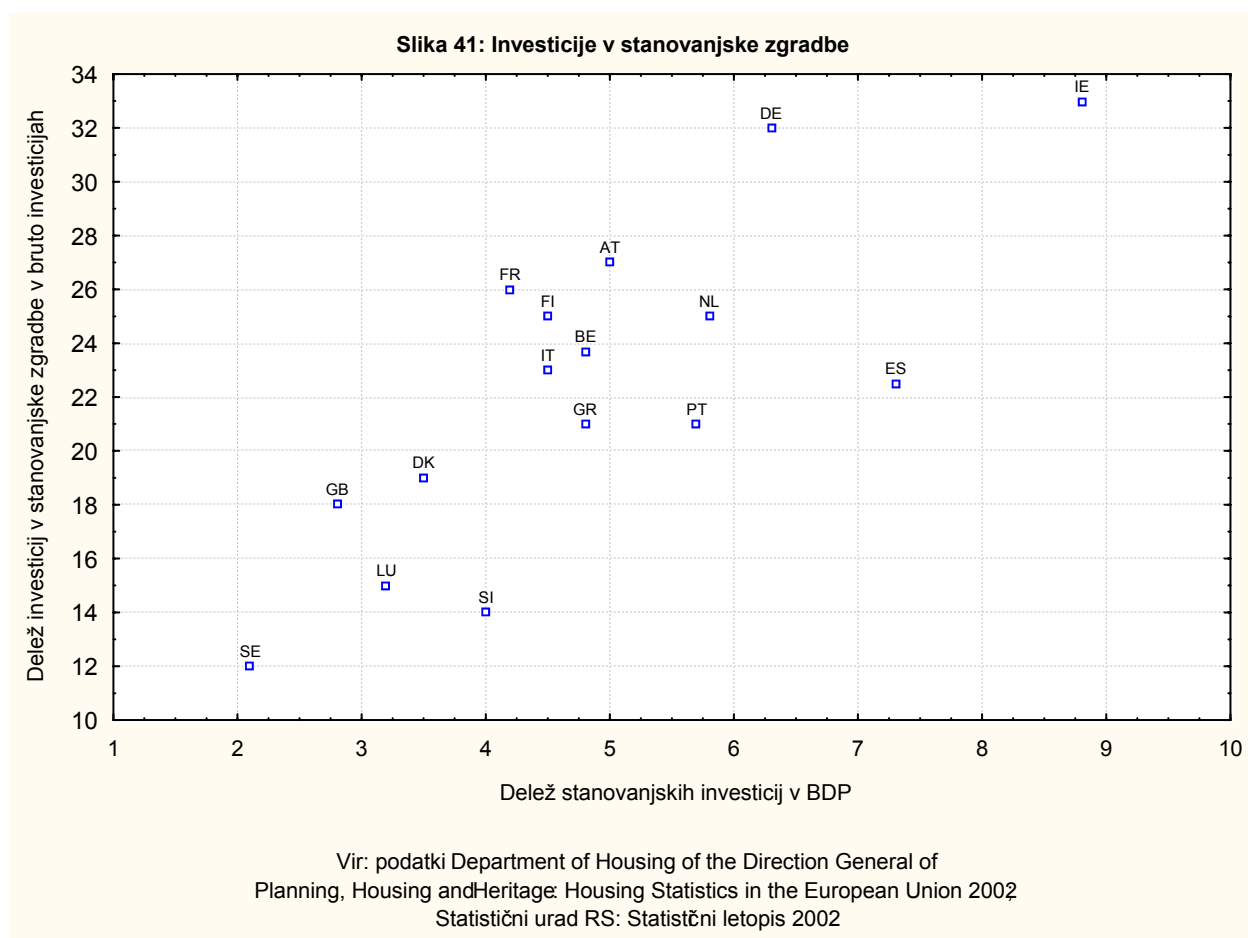
## 7.1.2 Novogradnja stanovanj

Kazalec spreminjanja količine zaloge stanovanj je tudi letno število dokončanih stanovanj, ki je v naslednjem grafu prikazan glede na število prebivalcev. Dodan je še eden izmed kazalcev spremljanja kakovosti zaloge stanovanj, povprečna velikost dokončanega stanovanja v opazovanem letu. Podatki so zbrani med leti 1997 in 2000, za Slovenijo 2001. V Sloveniji smo v letu 2001 zgradili 3,2 stanovanja na 1000 prebivalcev, kar je manj kot v večini glede na razpoložljive podatke obravnavanih državah članicah unije z izjemo Danske in Italije, ki sta beležili enaka kazalca, in Švedske, ki je beležila nižji kazalec, ter več kakor v vseh pristopnih članicah z izjemo Cipra. Slovenske regije so v letu 2001 gradile med 2 (zasavska) in 3,9 (koroška regija) stanovanji na 1000 prebivalcev, kar 5 izmed njih postavlja nad slovensko povprečje. Novogradnje v Sloveniji so v povprečju po površini vsekakor občutno večje (118 m<sup>2</sup>) od povprečne velikosti stanovanja obstoječe zaloge (75 m<sup>2</sup>), vendar med obravnavanimi državami ne izstopajo.



Eden največjih problemov evropskega stanovanjskega trga je po mnenju analitikov nadaljne nižanje nizke odzivnosti ponudbe na dogajanja na trgu stanovanj. V državah, kot so Danska, Nizozemska in Švedska, so gradbeni stroški zelo visoki, zemljiška politika večinoma omejuje ponudbo zazidljivih zemljišč, najpogosteje prav na območjih z največjim povpraševanjem. V Veliki Britaniji so tako omejili primestno stanovanjsko rast v Južni Angliji, na rast stanovanjskega povpraševanja na Irskem še vedno ni zadostnega odziva ponudbe stanovanj in

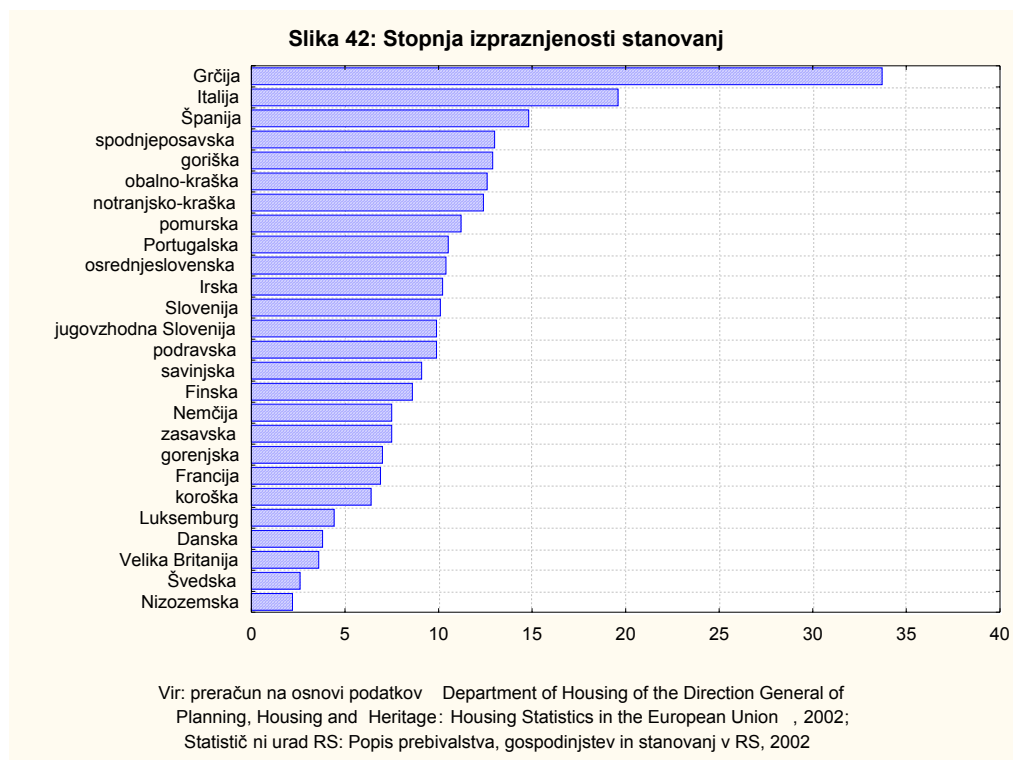
infrastrukturnih objektov, lokalne oblasti Španije pa kljub razcvetu gradbeništva v 2001 in 2002 zavlačujejo sprostitev zemljišč. Na Nizozemskem so v drugi polovici devetdesetih let uvedli strožjo zemljiško politiko in tako zanemarili močno povpraševanje, tudi Belgija in celo Švedska poznata probleme pomanjkanja zemljišč. Podobno je v Sloveniji. V naslednjem prikazu smo raven slovenskih investicij v stanovanjske zgradbe umestili v evropsko okolje. Tako vidimo, da je delež investicij v stanovanjske zgradbe v bruto investicijah v Sloveniji za leto 2001 v evropskem merilu podpovprečen, medtem ko je delež teh investicij v bruto domačem proizvodu višji kot v štirih državah EU – 4 %. Delež stanovanjskih investicij med vsemi investicijami je se je v zadnjih letih rahlo nižal na le z 14,8 % v letu 1999 na 14,3 % v letu 2002.



### 7.1.3 Stopnja izpraznjenosti stanovanj

Stopnja izpraznjenosti je izračun deleža vseh razpoložljivih enot določenega območja, ki niso zasedene. Za Slovenijo in njene regije je stopnja izpraznjenosti stanovanj prikazana za leto 2002, za države članice unije pa za konec devetdesetih let prejšnjega stoletja (z izjemo Španije, Irske in Luksemburga – za 1991): iz prikaza je razvidno, da je stopnja izpraznjenosti v Sloveniji z 10 % višja od stopenj izpraznjenosti osmih obravnavanih držav. Nad slovensko povprečje se uvršča šest regij, spodnjeposavska s kar 13 % stopnjo izpraznjenosti, medtem ko v koroški regiji le-ta dosega samo 6 %. Posamezne regije se glede na ta kazalec medsebojno močno razlikujejo, a v evropskem merilu ne dosegajo ekstremnih vrednosti. Razpoložljivost

stanovanj merimo tudi z številom nenaseljenih stanovanj na tisoč prebivalcev, to je bilo v Sloveniji (povprečje 40) najvišje v obalno-kraški regiji, 55 stanovanj na 1000 prebivalcev, tesno ji sledijo spodnjeposavska, goriška in notranjsko-kraška regija. Najnižje število nenaseljenih stanovanj na tisoč prebivalcev regije je bilo zabeleženo v koroški, le 23 stanovanj na 1000 prebivalcev, sledi gorenjska regija.

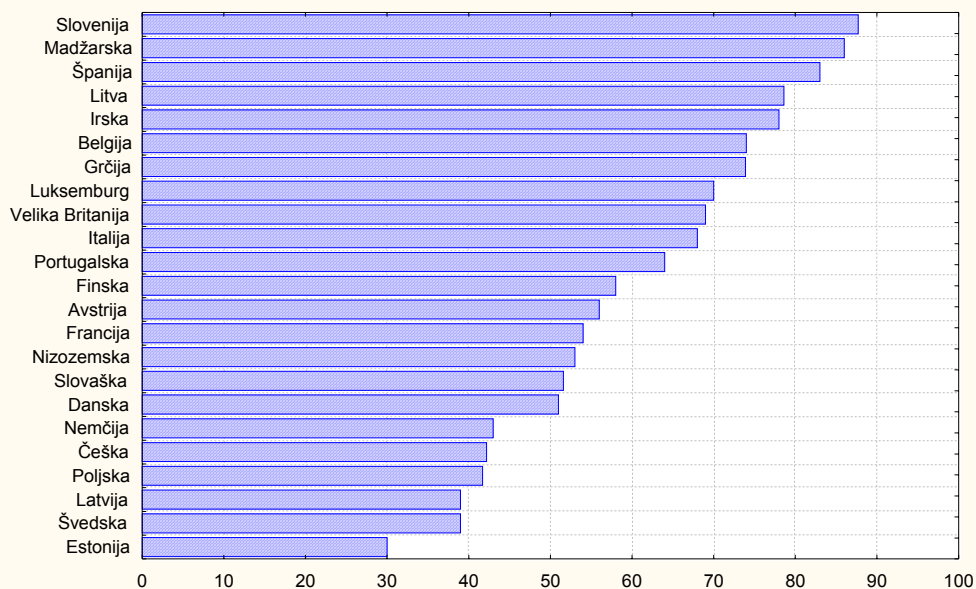


#### 7.1.4 Lastništvo stanovanj

Delež stanovanj v uporabi lastnikov kaže na relativno stabilnost trga in raven zavarovanja uporabnikov. Največje zavarovanje uporabe stanovanj imajo tako lastniki stanovanj, sledijo najemniki socialnih stanovanj, medtem ko je varnost preostalih najemnikov odvisna od aktualne zakonodaje področja. Obravnavane države pristopne članice (podatki 1994) in države članice EU (podatki 2000) beležijo pester spekter lastniških strukture stanovanj. V državah članicah se deleži stanovanj, ki jih zasedajo lastniki, razpenjajo med 39 in 83 % vseh stanovanj, medtem ko se v pristopnih državah razpenjajo med 30 in 88 %. Zaradi korenitih privatizacijskih procesov v nekaterih pristopnih državah beležijo izjemne deleže stanovanj v uporabi njihovih lastnikov (Slovenija kar 88 %).

Za analizo stanovanjskega trga nepremičnin so pomembni tudi podatki o lastniški strukturi stanovanj, ki jih uporabljajo gospodinjstva. Tako je v letu 2001 po podatkih ankete o porabi gospodinjstev 83,1 % gospodinjstev v Sloveniji živelo v lastnem stanovanju, 9,3 % gospodinjstev je živelo v stanovanju staršev ali sorodnikov, 7,6 % gospodinjstev pa je bilo najemnikov. V zadnjih petih letih se ta struktura po anketi o porabi gospodinjstev ni bistveno spreminjala. V državah EU v povprečju 64 % gospodinjstev živi v lastnih stanovanjih, v Grčiji, Španiji, Irski in v Italiji je delež visok, okrog 80 %, Velika Britanija je blizu povprečja

Slika 43: Delež stanovanj, ki jih uporabljajo lastniki



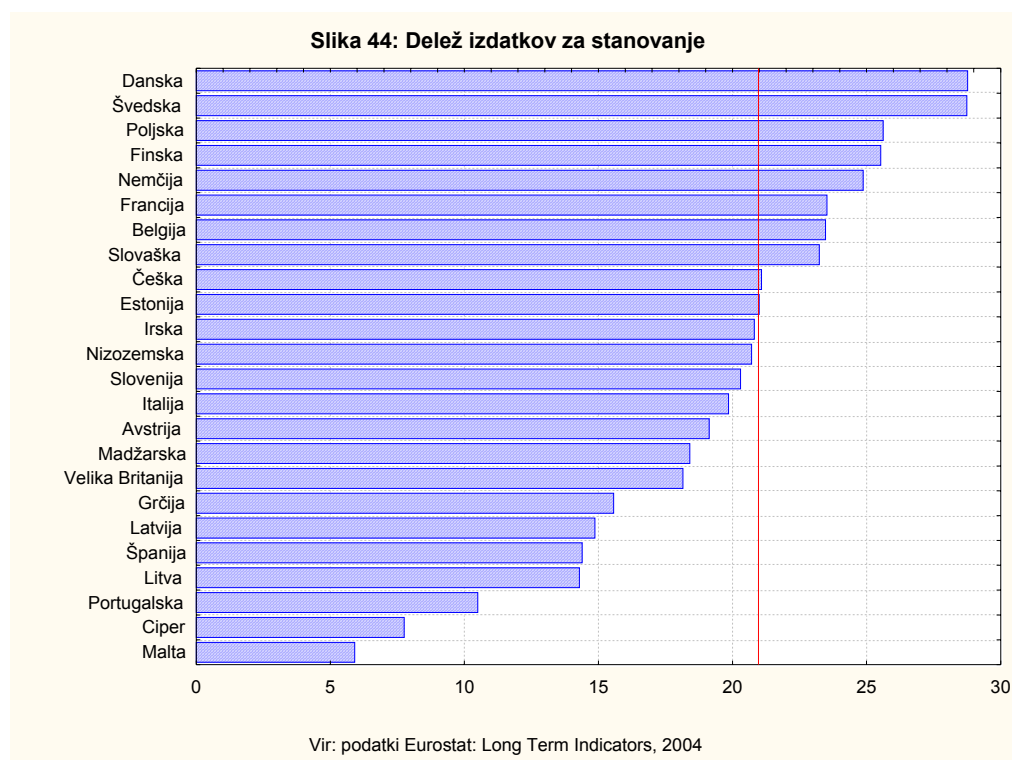
Vir: podatki Department of Housing of the Direction General of Planning, Housing and Heritage: Housing Statistics in the European Union, 2002; The Royal Institution of Chartered Surveyors: European Integration and Housing Policy, 1998

EU, medtem ko je v Franciji le 55 %, v Nemčiji pa skromnih 43 % gospodinjstev lastnikov domov, v katerih živijo. Razlike ne gre pripisati kulturnim razlikam, saj večina ljudi raje živi v lastnem stanovanju, kar premožnejša gospodinjstva v večini držav tudi prakticirajo. Delež lastništva se v posameznih državah prej spreminja v skladu s socialnimi trendi. V večini EU držav je v zadnjih dveh desetletjih prejšnjega stoletja delež lastništva močno porasel, v sedmih državah kar za 10 % ali več, medtem ko druge niso preveč zaostajale, ali pa so že imele visoke deleže lastništva. Na Finskem, Danskem v Avstriji in Nemčiji omenjenega trenda ni bilo opaziti, kar analitiki pojasnjujejo z dogajanjem na posameznih stanovanjskih trgih in ne s pristransko ali usmeritveno državno politiko. Porast lastništva gospodinjstev ne izvira samo iz novogradenj, ki so večinoma namenjene gospodinjstvom lastnikom, temveč tudi spremembe lastništva najemnih stanovanj. Slednje zaradi različnih sistemov nadzora najemnih trgov v različnih državah potekajo z različnim tempom. Splet stanovanjske politike, sistemov financiranja stanovanj, nepremičninskih zakonov, davkov, podpor, institucij in ponudb stanovanj je v posameznih državah pester in posledica specifičnih izkušenj stanovanjskih trgov. Kljub temu lahko za prihodnost trga stanovanj EU napovedujejo konvergenco k visokemu deležu lastnikov uporabnikov stanovanj.

### 7.1.5 Delež izdatkov za stanovanje

V letu 2001 so gospodinjstva za stanovanje, vodo, elektriko, plin in drugo gorivo potrošila 20,3 % vseh svojih izdatkov. To Slovenijo uvršča tik pod evropsko povprečje deleža tovrstnih izdatkov gospodinjstev (21,04 %), ki so imeli v letu 2001 (uporabljeni so zadnji dostopni podatki, 2000–2002) razpon med 10,5 in 29 % izdatkov v gospodinjstvih, v državah pristopnih članicah med 8 in 26 %. Podobne rezultate kot za Slovenijo so zabeležili za Italijo,

Nizozemsko, Irsko in Estonijo, kar 10 izmed 24 obravnavanih držav je beležilo razpon med 19 in 24 %. Slovenska gospodinjstva so za pripisane najemnine namenila nekoliko večji delež svojih izdatkov (10,9 %) kot znaša evropsko povprečje (10,4 %), dejanske najemnine pa so predstavljale občutno manjši delež, le 2,1 %, v EU 4,7 %. Slovenija se torej v splošnem ne odmika od povprečnih razmerij med posameznimi deleži izdatkov gospodinjstev, z izjemo deleža dejanskih najemnin, kar gre pojasniti z izjemnim deležem stanovanj, ki jih uporabljajo lastniki. V prilogi je dodan še prikaz deležev gospodinjstev izdatkov za dejanske in pripisane najemnine članic in pristopnih članic EU (slika P10).



### 7.1.6 Tržni proces

Zadnja upočasnitev evropskega gospodarstva je imela različne vplive na trge stanovanj držav članic EU. V večini držav, kot so Belgija, Danska, Francija, Finska, Irska, Nizozemska in Švedska, v katerih so v prejšnjih letih cene skokovito narasle, so se te umirile ali pa celo znižale, vendar je nedavni porast aktivnosti pomiril strahove pred recesijo stanovanjskih trgov. V drugih državah medtem niso beležili upada rasti cen stanovanj, predvsem v Španiji, Veliki Britaniji in Grčiji, medtem ko je bila v Avstriji, Nemčiji, Italiji in Švici rast bolj umirjena. Upočasnitev rasti cen stanovanj je torej tesno povezana z upočasnitvijo gibanja gospodarstva, ki močno vpliva na potrošniška pričakovanja. Vpliv upada gospodarstva na zaslužke in brezposelnost še dodatno odloži nepremičninski cikel, tako da lahko na nekaterih trgih pričakujemo nadaljnjo upočasnitev. Vendar pa tako kot so rasti obrestnih mer v letih 2000 in 2001 močno upočasnile stanovanjski trg, so nova nižanja obrestnih mer že in bodo še imela pozitivni učinek na trg stanovanj. Na nekaterih stanovanjskih trgih so se tako potrošniki ob nižjih obrestnih merah pospešeno odločali za selitev, obnovo stanovanj ali nakup drugih

trajnih dobrin. Kljub temu pa v nekaterih državah pospešeno stanovanjsko povpraševanje, ki je branilo države pred recesijo, ni odtehtalo dolgotrajnejšega upada stanovanjske gradnje: v Močen stanovanjski trg ob šibkemu proizvodnemu in izvoznemu sektorju je vzrok za zaskrbljenost nekaterih analitikov, predvsem zaradi visoke zadolženosti potrošnikov. Ob pojavu morebitnega negativnega šoka bi lahko ob zmanjšanju povpraševanja po stanovanjih le-to vodilo k negativnem vplivu na celotno gospodarstvo prav v času, ko se proizvodnja in menjava skušata opomoči. Grobo sliko gibanja cen nam daje tudi harmonizirani indeks cen življenjskih potrebščin, ki se uporablja za oceno inflacije. Podatki o tem indeksu za stanovanja z osnovo v letu 1996, ki so podani v prikazu v prilogi (slika P12), nam kažejo gibanja cen v zadnjem letu. Indeks se je za celotno EU v opazovanem obdobju povečal le za eno odstotno točko, medtem ko so nekatere druge države unije beležile nekaj večjo turbulenco. V štirih državah se je indeks znižal, na Nizozemskem, Španiji in Veliki Britaniji pa se je najbolj izrazito povečal, a le za nekaj odstotnih točk. Med državami pristopnimi članicami so bile spremembe veliko bolj očitne. Na Slovaškem se je povečal za več kot 50 odstotnih točk, na Madžarskem za 31, medtem ko se je v vseh z izjemo Litve in Cipra, vsaj za pet odstotnih točk, v Sloveniji za 6,1.

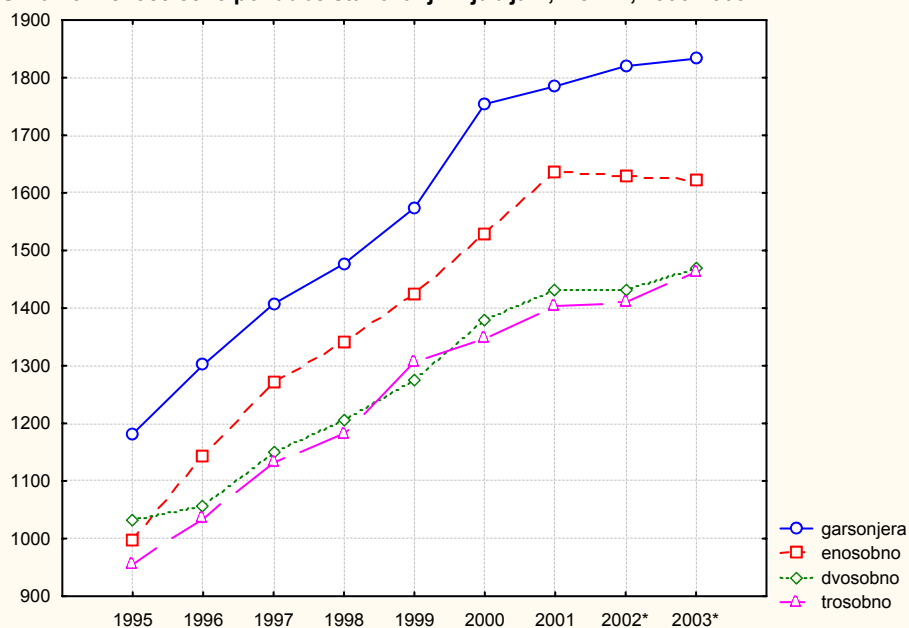
V Sloveniji zaenkrat še nimamo razpoložljivih ustreznih podatkov o cenah na trgu in ne javno dostopnega sistema njihovega zbiranja in agregiranja, zato bodo pri prikazu stanja cen na trgu in njegovih segmentih uporabljeni podatki ponudbe na trgu. Praviloma so ti podatki precenjeni glede na dejanske transakcijske cene, vendar bodo ustrezen pripomoček opazovanja gibanja ravni cen in porazdelitve ravni cen med posameznimi regijami. Analize so izdelane na osnovi lastnih zbranih podatkov o ponudbi nepremičnin (skupno preko 5000 enot), za obdobje pred februarjem 2002 pa s podatki, objavljenimi na spletnih straneh SloNep. V analizo so vključeni podatki o cenah in površinah ter drugih izbranih lastnostih zabeleženih ponudb stanovanj. Kljub očitni pomanjkljivosti in precenjenosti vključenih podatkov analiza daje vpogled v gibanje osnovnih kazalcev trga nepremičnin v času in prostoru. Tako bo po osnovnem opisu dogajanj na trgu analizirano še dogajanje na njegovih posameznih delih, trgu stanovanj, stanovanjskih hiš in trgu najema stanovanj. Pri slednjem se bomo zaradi omejenih podatkov osredotočili na osrednjeslovensko regijo. Dobljeni rezultati so v skladu z nekaterimi objavljenimi informacijami in mnenji analitikov o dogajanju na trgu, tako da menimo, da gre za ustrezen nadomestek nedostopnih ažurnih podatkov s trga.

Stanovanj je kljub visoki stopnji izpraznjenosti in visokem številu stanovanj na prebivalca na trgu premalo. Na rast cen vpliva tudi pomanjkanje urbanistično primernih zemljišč za stanovanjsko gradnjo in visoke cene le-teh. Dolgotrajni denacionalizacijski postopki in visoki prispevki za komunalo prispevajo k visokim cenam zemljišč. Kljub temu je na strani ponudbe zaznati premike na bolje, saj smo v zadnjem času priča kar nekaj zanimivim stanovanjskim projektom, pa tudi država aktivno išče ustrezne rešitve. Opazen je tudi porast gradnje nadstandardnih stanovanj v smislu prvovrstnih lokacij, funkcionalnih zasnovah objektov, izboru materialov in drugega. Kupci povprašujejo po vseh vrstah stanovanj, med hišami se v večji meri odločajo za enodružinske. Zanimive so tudi primestne lokacije, kar je v skladu s trendi opaženimi v ostalih svetovnih mestih.

Promet s stanovanji kot tudi z drugimi nepremičninami je najbolj razgiban v večjih slovenskih mestih, predvsem v Ljubljani in njeni okolici, Mariboru, Kranju, Kopru in Piranu. Povpraševanje po stanovanjih je veliko, v naslednjem letu se pričakuje še dodatno povpraševanje (ocenjujejo ga na 4500 stanovanj) zaradi sprostitve Nacionalne varčevalne sheme. Deloma bo povpraševanju zadostila ponudba s strani Stanovanjskega sklada RS, deloma bo prepuščeno trgu. V Ljubljani primanjkujejo predvsem nova stanovanja srednjega velikostnega razreda in na ugodnih lokacijah, saj so ta takoj po zgraditvi prodana po visokih cenah. Veliko je zanimanje tudi za obstoječa stanovanja na tradicionalno najboljših lokacijah Center, Trnovo, Vič Grbina, Rožna dolina ... V mesecu juliju 2003 so zopet zabeležili rekordne ravni povprečnih cen kvadratnega metra garsonjer v Ljubljani, s povprečjem 468.000 SIT.

Od prve polovice leta 1995 je trend cen vseh stanovanjskih prostorov hitro naraščal, tako da se je tekoči kvadratni meter stanovanj v povprečju povečal za približno 50 %. V zadnjem času smo na slovenskem trgu nepremičnin priča počasnem umirjanju tako prodajnih kot najemnih cen stanovanj, kar kaže na očiten napredek razvoja trga nepremičnin v primerjavi s preteklimi turbulentnimi leti. Visoke ravni, na katerih so se ustalile, lahko deloma pojasnimo tudi z visokimi izhodiščnimi cenami ustreznih zemljišč, vendar pa dokler obstajajo kupci, ki so pripravljeni plačati tudi preko 600.000 SIT za kvadratni meter stanovanja, cene ne bodo upadle. Gibanje cen stanovanj v Ljubljani je prikazano v naslednjem grafikonu.

Slika 45: Tekoče cene ponudbe stanovanj v Ljubljani, v evrih, 1995-2003



Vir: preračun na osnovi podatkov Baze nepremičnin, 2003; SloNep, 2003;

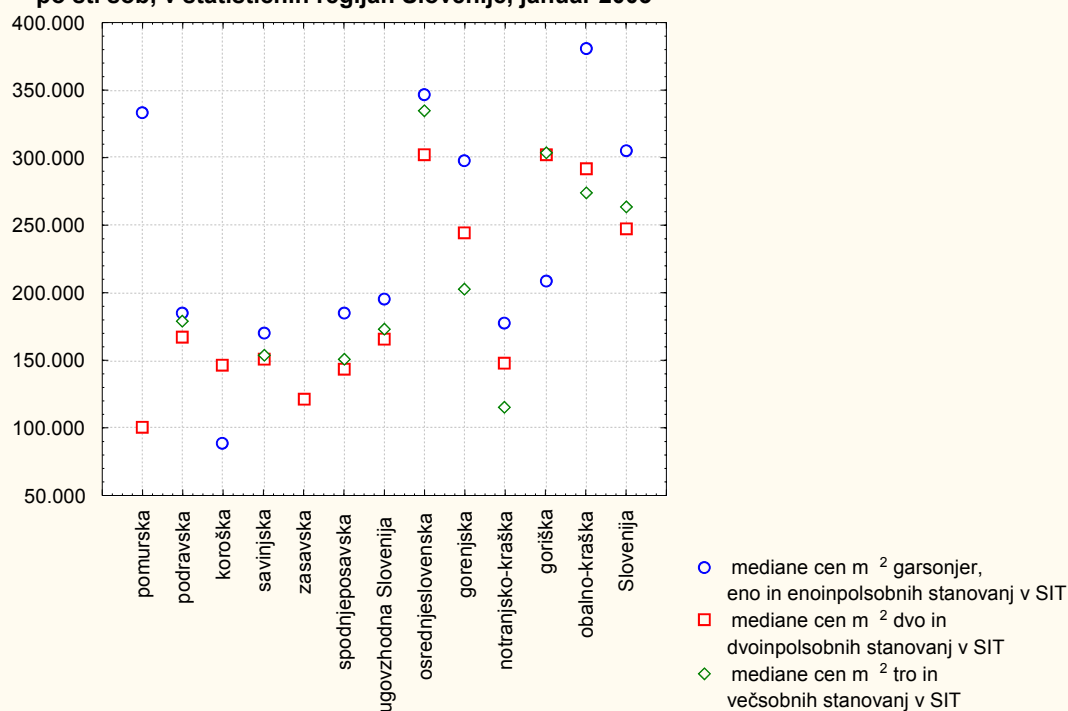
\* podatek za mesec februar

Povprečna cena kvadratnega metra novih stanovanj, dokončanih v letu 2002 je, po podatkih Statističnega urada RS znašala 295.418 SIT, kar je za 5,5 % več kot v letu 2001, medtem ko so se stroški gradnje povišali le za 0,2 %, na povprečje 63,5% cene stanovanja. Cene stanovanj v gradnji so se v letu 2002 znižale za 9,8 % na 261.169, s povprečnimi stroški

gradnje za 60,8 %, kar je pomenilo 17,6 % znižanje. Podrobnejše gibanje cen in stroškov novogradnje v obdobju 1998–2002 je prikazano v grafikonu v prilogi (slika P13).

V Sloveniji je bila v začetku leta 2003 najvišja cena za kvadratni meter stanovanja zahtevana za stanovanja v osrednjeslovenski regiji v povprečju 320.800 SIT. Večje povprečne cene od slovenskega povprečja, 267.500 SIT, so zahtevali še v obalno-kraški in goriški regiji. Najnižje cene so dosegala stanovanja v koroški regiji, le 117.300 SIT za kvadratni meter. Povprečno stanovanje, ponujeno na slovenskem stanovanjskem trgu, je merilo 63 m<sup>2</sup>, v povprečju so najmanjša stanovanja prodajali v pomurski regiji s povprečno površino 56 m<sup>2</sup>. Največje povprečno prodajano stanovanje je merilo 72 m<sup>2</sup>, zabeleženo je bilo v notranjsko-kraško regiji. Prikaz mediane cen kvadratnega metra prodajnih stanovanj glede na velikost stanovanja po regijah Republike Slovenije v sledi v naslednjem grafikonu, podrobnejši prikaz median cen vseh stanovanj skupaj pa sledi v prilogi (slika P14).

**Slika 46: Cene kvadratnega metra ponudbe stanovanj po št. sob, v statističnih regijah Slovenije, januar 2003**

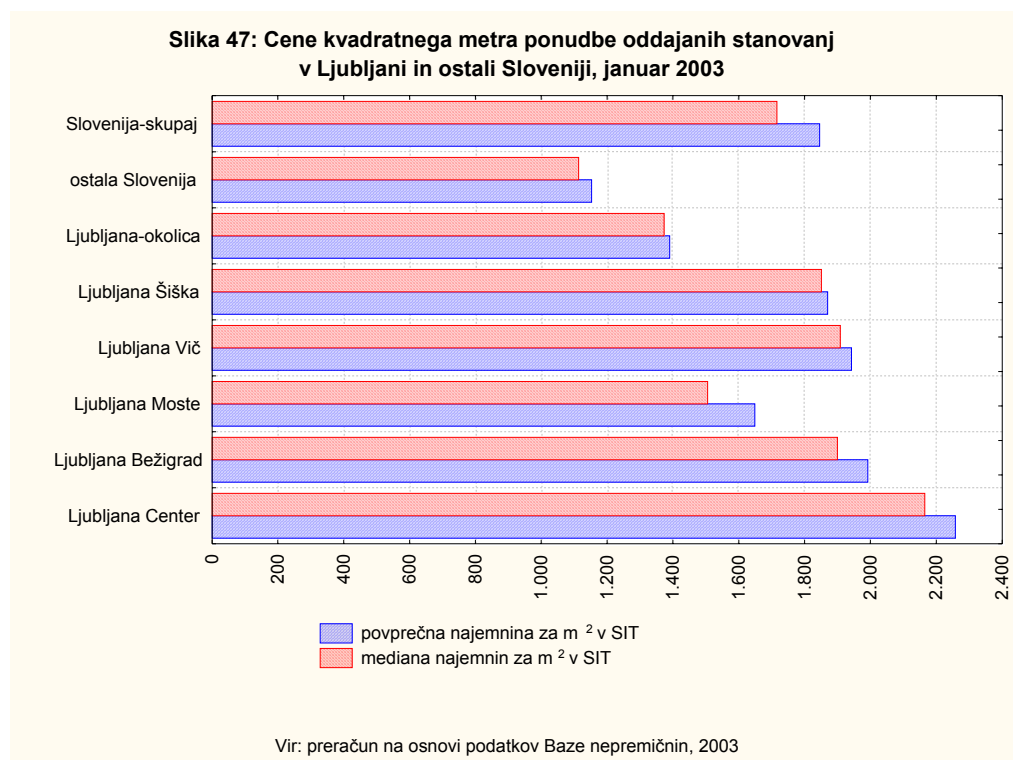


Vir: preračun na osnovi podatkov Baze nepremičin, 2003

Cene stanovanjskih hiš v osrednji Sloveniji so se v zadnjih osmih letih postopno višale. Rast prodajnih cen kvadratnega metra je bila manj skokovita kot rast stanovanj. Najvišje cene so dosegale stanovanjske hiše v Ljubljani, v okolici Ljubljane pa so se sicer nižje cene gibale s podobnim trendom. Visoke cene v preteklih letih sta dosegala še gorenjski in obalno-kraški regionalna trga stanovanjskih hiš. Tudi zanj velja bolj umirjen trend. Mediana cen kvadratnega metra hiš prodajanih na območju Slovenije v začetku leta 2003 je znašala 180.500 SIT, najvišja mediana je bila zabeležena za osrednjeslovensko regijo 237.500 SIT, sledi Gorenjska, najnižja pa na Koroškem z 43.600 SIT za kvadratni meter.



Dogajanje na trgu najema stanovanj je najaktivnejše v osrednjeslovenski regiji, tako se je v opazovanem obdobju (januar 2003) večina zabeleženih enot nahajala v osrednjeslovenski regiji. Stanje ponudbe stanovanj za oddajo na posameznih podtrgih je zato natančneje prikazano za to regijo, predvsem za območje Ljubljane. Preostala osrednjeslovenska regija je označena kot »Ljubljana-okolica«, ostale regije so prikazane kot »ostala Slovenija«, dodano pa je tudi povprečje vseh obdelanih podatkov, označeno kot »Slovenija-skupaj«. V zadnjih osmih letih so se cene ponudbe najema stanovanj v Ljubljani gibale veliko bolj umirjeno kot cene prodaje. Najbolj sunkovito so se spreminjale najemne cene največjih in najdražjih stanovanj, ostale so se gibale bolj umirjeno z močno rastjo v letu 2002. Lastniki stanovanj v Ljubljani so v začetku leta 2003 za kvadratni meter stanovanja zahtevali mesečne najemnine s povprečjem 2000 SIT za kvadratni meter površine. Najvišje povprečne cene so zabeležili za stanovanja v centru mesta, povprečje 2.260 SIT/m<sup>2</sup>, sledita Vič in Bežigrad. Najnižje so bile povprečne cene najema kvadratnega metra stanovanj v Mostah, povprečje 1.650 SIT/m<sup>2</sup>. Povprečno stanovanje, ponujeno na ljubljanskem trgu v začetku leta 2003, je merilo 68 m<sup>2</sup>. V povprečju so najmanjša stanovanja v Ljubljani oddajali v Mostah, 51 m<sup>2</sup> je povprečna površina. Največje povprečno oddajano stanovanje v Ljubljani je merilo 82 m<sup>2</sup>, zabeleženo je bilo za center Ljubljane. V okolici Ljubljane je bila povprečna površina oddajanih stanovanj 53 m<sup>2</sup>, v preostalih regijah pa 55 m<sup>2</sup>.

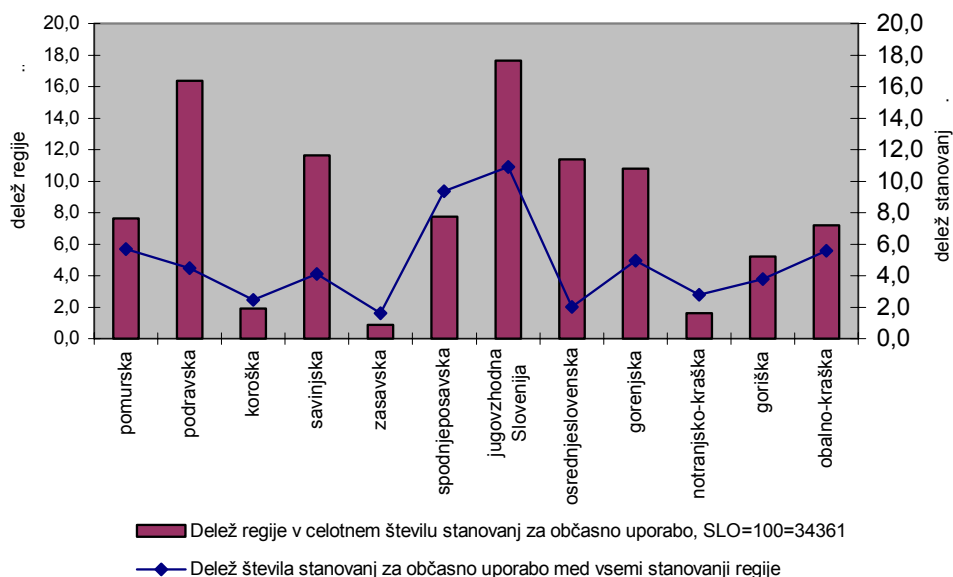


### 7.1.7 Trg počitniških stanovanj

Podatki o zalogi stanovanj za občasno uporabo in njihovi razporeditvi med posameznimi regijami nam služijo kot eden izmed kazalcev velikosti in vloge trgov počitniških stanovanj na regionalni in nacionalni ravni. Tako sta potencialno največja trga počitniških stanovanj v jugovzhodni Sloveniji in v podravski regiji, medtem ko je vloga počitniških stanovanj na

regionalnem stanovanjskem trgu največja v jugovzhodni Sloveniji in v spodnjeposavski regiji. V celotni Sloveniji je bilo leta 2002 zabeleženih 34.361 stanovanj za občasno uporabo s povprečno površino 51 m<sup>2</sup>. Absolutno največjo zalogo takšnih stanovanj v Republiki Slovenija je v času popisa predstavljala zaloga jugovzhodne Slovenije in podravske regije, medtem ko je bila zaloga zasavske in notranjsko-kraške zanemarljiva. Delež stanovanj za občasno uporabo na območju celotne Slovenije je znašal 4,4 % vseh stanovanj, največji delež vseh stanovanj regije je ta vrsta stanovanj dosegala v jugovzhodni Sloveniji, kar 11 %, nato v spodnjeposavski regiji, najnižjega pa v zasavski regiji 1,6 % in v osrednji Sloveniji.

Slika 48: Zaloga stanovanj za občasno uporabo v statističnih regijah RS, 2002

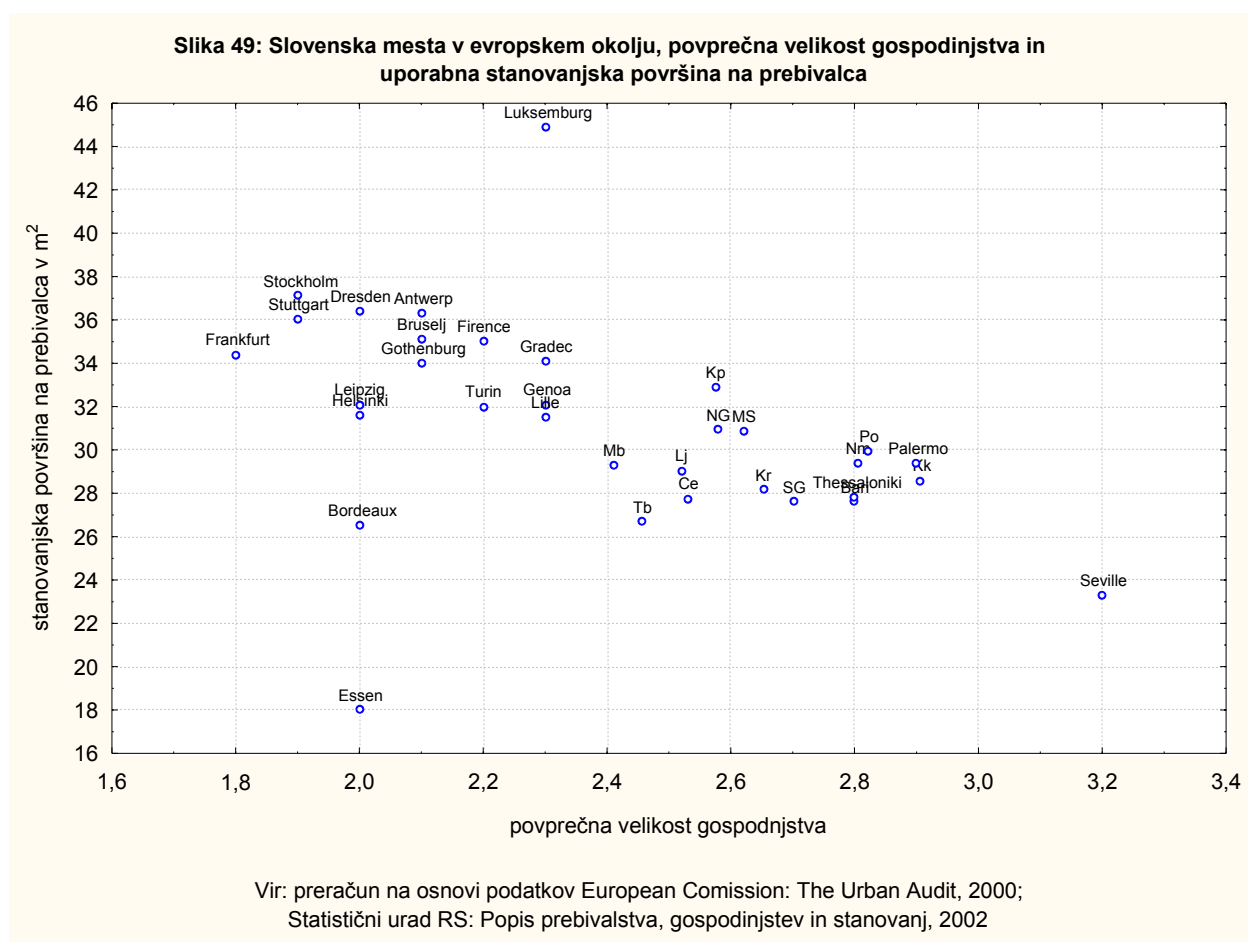


Vir: preračun na osnovi podatkov Statističnega urada RS, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj, 2002.

Analiza trga počitniških stanovanj je pri preučevanju povezav med globalizacijo in stanovanjskim trgom nepremičnin pomembna zaradi potencialnih tujih nakupov ob političnem, ekonomskem in družbenem integriranju. Podatki o nakupih tujcev v zadnjih letih kljub začetnim korakom sprostitve trga niso potrdili straha pred razprodajo slovenskih nepremičnin. Kljub temu da nekateri članki poročajo o vdoru tujih kupcev predvsem na obalna območja, Gorenjsko in Štajersko, ti niso zabeleženi v zemljiško knjigo, tako verjetno ne gre za dejanske transakcije. Dejstvo je, da je Slovenija zlasti zaradi svoje lokacije, naravnega in kulturnega okolja zanimiva za povpraševanja tujcev, predvsem po počitniških nepremičninah, vendar pa kljub razmeroma visoki stopnji izpraznjenosti stanovanj le-ta dosegajo visoke cene, ki so na najboljših lokacijah že skoraj astronomske. Kljub razmeroma visoki zalogi tovrstnih nepremičnin in rastočemu obisku turistov bi na osnovi trenutnih podatkov trga kratkoročno težko pričakovali pomembnejše nakupe tujcev.

### 7.1.8 Lokalni trg stanovanj v Sloveniji v evropskem okolju

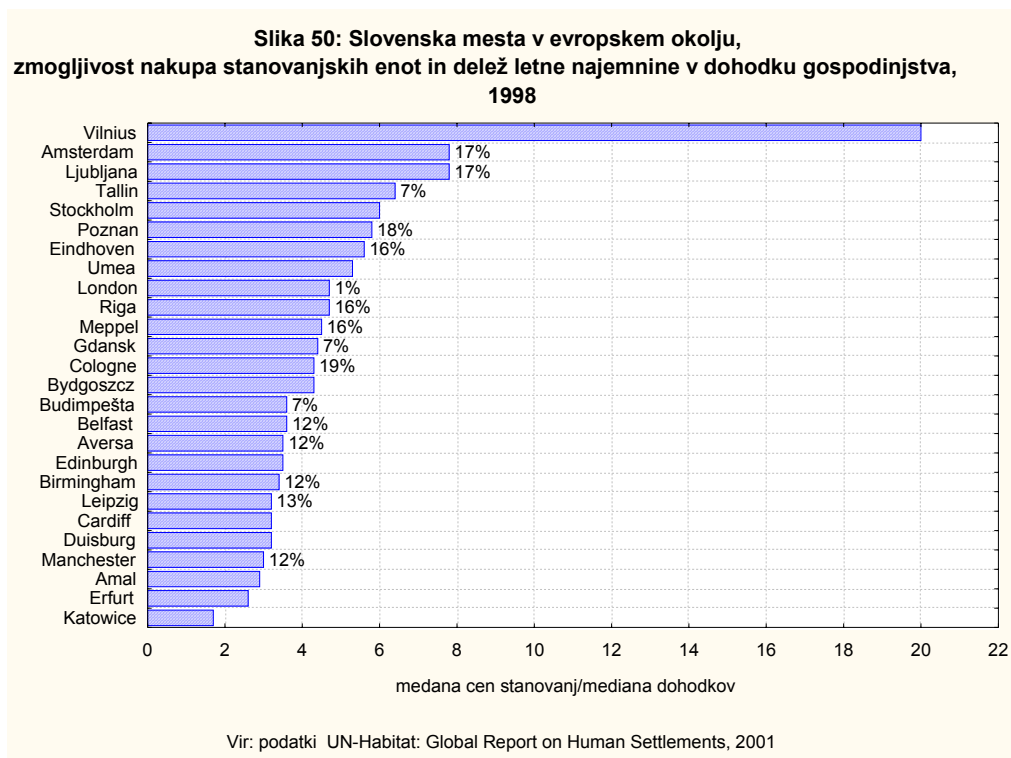
Lokacija je osnovni dejavnik vrednosti nepremičnine, saj je vrednost posamezne nepremičnine opredeljena z značilnostmi njenega okolja. Vrednost nepremičnine je sicer odvisna od njenih fizičnih lastnosti (velikosti, starosti, stanja ...), vendar je njeno okolje, kot so dostopnost infrastrukture, transportnih povezav, bližina centra, narave ter pri poslovnih nepremičninah ustrezna razpoložljivost delovne sile, surovin in trgov, njen ključni dejavnik. Lokalna narava trga nepremičnin narekuje analiziranje regionalnih, predvsem lokalnih poslovnih in stanovanjskih trgov ter manjših območjih, predvsem regionalnih in lokalnih trgov nepremičnin. V nadaljevanju bodo največja mesta vseh statističnih regij Slovenije primerjana z izbranimi evropskimi mesti glede na njihovo velikost, zalogo stanovanj in učinkovitosti stanovanjskega trga. Ljubljana glede števila prebivalcev sodi v red velikosti manjših mest, kot so Strasbourg in Graz, Maribor v red velikost mest, kot je Luksemburg, medtem ko so ostala obravnavana slovenska mesta precej manjša od mest, vključenih v analizo.



V prikazu je podan položaj največjih slovenskih mest v evropskem okolju glede na povprečno velikost gospodinjstev in povprečno uporabno stanovanjsko površino na prebivalca. Za evropska mesta so porabljeni podatki Urban Audita (obdobje med 1990–1996), objavljeni leta 2000, za slovenska pa podatki Statističnega urada RS za leto 2002. Glede na povprečno velikost gospodinjstva sodijo največja slovenska mesta v evropskem okolju med mesta z

večjimi gospodinjstvi. Tako bi pričakovali, da so v teh mestih potrebe po manj stanovanj z večjimi površinami kot v ostalih obravnavanih mestih. Zalogo stanovanjskih nepremičnin merimo med drugim tudi s kazalcem stanovanjske površine na prebivalca, kjer dosegajo slovenska mesta (podatek za občine) z izjemo Kopra vrednosti, nižje od večine obravnavanih mest. Graz tako beleži povprečno stanovanjsko površino 34 m<sup>2</sup> na prebivalca, medtem ko ta v Ljubljani znaša le 29 m<sup>2</sup>. V povprečju so torej prebivalci slovenskih mest nekoliko slabše opremljeni z ustreznimi stanovanjskimi površinami, kar je v skladu s opaženimi trendi na regionalnem in nacionalnem nivoju.

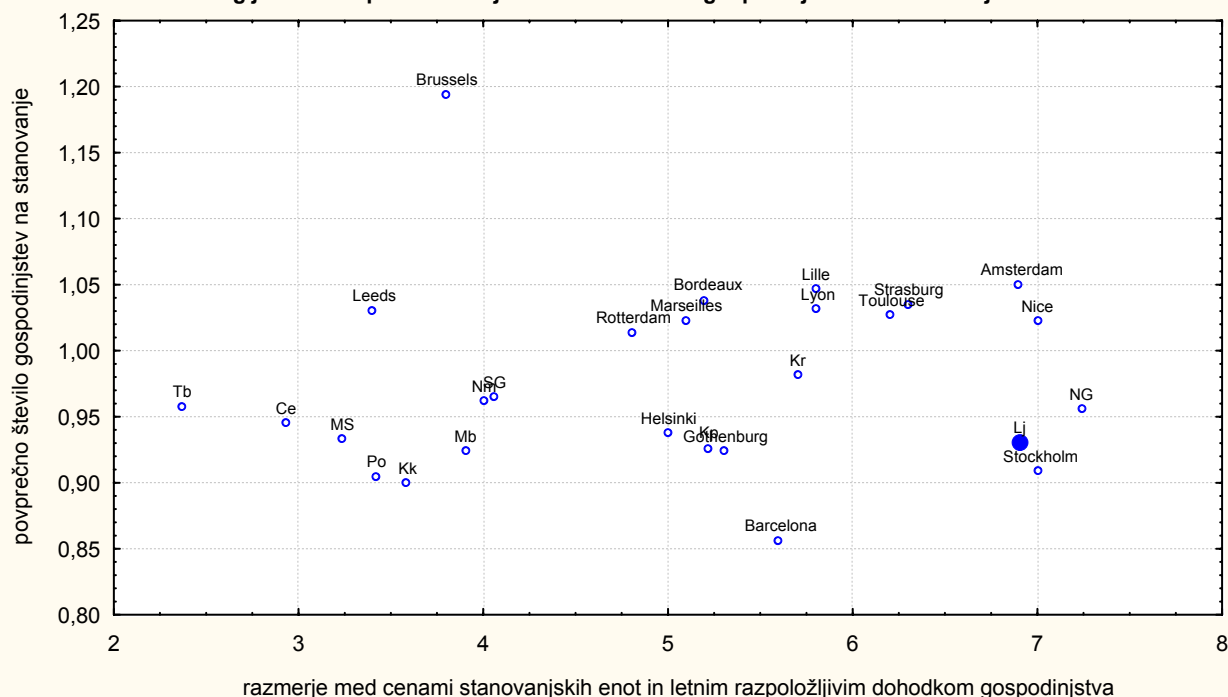
Na učinkovitem trgu nepremičnin so razponi med cenami in najemninami stanovanj takšni, da ustrezajo vsem segmentom prebivalstva, tudi tistim z najnižjimi dohodki. Indikator razmerja med cenami stanovanj in dohodkom ter indikator razmerja med najemninami in dohodkom preverja dostop do primernih stanovanj s predpostavko, da se ta kaže tako, da cene stanovanj ne zasedajo nerazumnega dela dohodka in da sta kot takšna dobro merilo zmogljivosti nakupa stanovanj. Prav tako podajata največ informacij o trgu stanovanj. Definirana sta z razmerjem med mediano tržnih cen/letne najemnine stanovanjske enote in mediano letnega dohodka gospodinjstva. V nadaljevanju sledi podobna analiza, osnovana na podatkih Združenih narodov za 232 mest, objavljenih leta 2001, kjer pa je kljub natančnejši opredelitvi obeh primerjanih vrednosti kot v nekaterih drugih podobnih analizah, treba le-te interpretirati s previdnostjo, saj je zanesljivost podatkov za posamezno mesto, vključeno v analizo, odvisna od njihovega vira. Iz prikaza, kjer je dodan še delež letnih najemnin v dohodku, je razvidno, da Ljubljana, ki je bila edina izmed slovenskih mest vključena v analizo, dosega nadpovprečno visoko razmerje med cenami stanovanj in dohodki, tako v povprečju potrebujejo skoraj osem letnih dohodkov gospodinjstev za nakup povprečne stanovanjske enote. Višje kazalce so zabeležili le še za nizozemski Amsterdam in za Vilnius v Litvi



(podobna razmerja so zabeležili še za nekatere manj razvite neevropske države). Večina obravnavanih mest dosega ravni kazalca med 2 in 4. Mediana najemnin stanovanj v Ljubljani je znašala 17 % mediane dohodkov gospodinjstev, kar je manj kot v nemškem Kölnu in poljskem Poznaniu in več oziroma enako kot v vseh ostalih mestih, za katera so bili ustrezni podatki razpoložljivi. Na podlagi podrobnejšega pregleda podatkov o bruto dohodkih, ki so bili vključeni v izračun teh kazalcev ter dejanskih dohodkov in cen na območju Ljubljane v letu 1998, lahko vsaj za Ljubljano ocenjujemo, da je kazalec zmogljivosti nakupa stanovanj nekoliko precenjen, kar kljub časovni razliki v zajemu podatkov potrjuje tudi nadaljnja analiza.

V različnih analizah se uporabljajo različne opredelitve kazalca zmogljivosti nakupa stanovanj, ponekod primerjajo povprečne cene hiš s povprečnimi razpoložljivimi dohodki, drugje spet mediano cen vseh enot in mediano vseh bruto dohodkov gospodinjstev ... V naslednjem prikazu so uporabljeni podatki Urban Audita (obdobje med 1990–1996), objavljeni leta 2000, ki dohodek opredeljuje bolj ohlapno (bruto ali neto) in primerja povprečne cene hiš s povprečnim letnim dohodkom stanovanj. Za Slovenijo so dodani podatki za največja mesta statističnih regij, kjer so ocenjeni podatki za povprečni razpoložljivi dohodek gospodinjstva v letu 2002 na osnovi podatkov Statističnega urada RS (podatki za občine) in mediana cen vseh stanovanjskih enot Baze ponudbe nepremičnin v začetku leta 2003. Primerjava je torej omejena, vendar pa bo družno z ostalimi analizami služila pri oceni

**Slika 51: Slovenska mesta v evropskem okolju, zmogljivost nakupa stanovanjskih enot in število gospodinjstev na stanovanje**



Vir: preračun na osnovi podatkov European Commission: The Urban Audit, 2000;  
 Statistični urad RS: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj, 2002,  
 Baza nepremičnin, 2003; E-uprava-ISPO-Informacijski servis podatkov, 2003;  
 Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, 2003

stanja in napovedi dogajanja na lokalnih trgih v Sloveniji. V prikazu je dodano še povprečno število gospodinjstev na stanovanje kot eno izmed meril ustrezne zaloge stanovanj.

V prikaz so vključena vsa mesta z razpoložljivimi podatki obravnavanega kazalca (z izjemo grškega mesta Thessaloniki (2,3 stanovanj na gospodinjstvo) in nemškega Leipziga (razmerje med ceno in dohodkom je 13,3), ki sta dosegala ekstremne vrednosti. Slovenska mesta glede na prikazan kazalec zmogljivosti nakupa kažejo izrazito različne razmere. Tako v Trbovljah ta dosega le 2,4, medtem ko v Novi Gorici kar 7,2, v Ljubljani 7. Oba ekstrema sta mejni vrednosti tudi pri vključitvi ostalih mest, največ jih dosega vrednost med 4 in 6. Za osem izmed dvanajstih obravnavanih slovenskih mest lahko ugotovimo nadpovprečno zmogljivost nakupa stanovanj, v povprečju gospodinjstva potrebujejo 4 in manj letnih dohodkov za nakup povprečne stanovanjske enote, medtem ko v Ljubljani in Novi Gorici potrebujejo kar 7 letnih dohodkov za nakup povprečne nepremičnine. Glede na število gospodinjstev na stanovanje, nobeno izmed slovenskih mest ne presega splošnega merila nezadostne zaloge, enega gospodinjstva na stanovanje, uvrščajo se celo med mesta s podpovprečno vrednostjo tega kazalca. Medtem ko so v Barceloni zabeležili 0,86 gospodinjstev na stanovanje, v Bruslju pa kar 1,2, slovenska mesta beležijo med 0,9 in 0,98 gospodinjstev na stanovanje.

### **7.1.9 Zaključek**

V Sloveniji je zaloga stanovanj, merjena tako s številom stanovanj glede na število prebivalcev kot s številom stanovanj glede na število gospodinjstev, na razmeroma zadovoljivi ravni in bliže državam EU, kot bi pričakovali glede na njen bruto domači proizvod. Vendar so stanovanjske površine v povprečju zelo majhne, tako posameznemu prebivalcu pripada manjša površina kot v obravnavanih državah. Med državami pristopnimi članicami je glede števila stanovanj uvrščena slabše, kot bi pričakovali glede na njen bruto domači proizvod, vendar med stanovanjsko opremljenostjo in ravni bruto domačega proizvoda za obravnavane države ni bila ugotovljena značilna povezanost. Glede na stanovanjske površine na prebivalca je uvrščena še slabše. Z rastjo količine in kakovosti zaloge stanovanj, merjene z številom dokončanih stanovanj glede na število prebivalcev in povprečno površino novozgrajenih stanovanj, Slovenija razmeroma dobro dohaja evropsko okolje. Gradi več kot v vseh obravnavanih državah pristopnih članicah z izjemo Cipra in uspešno dohaja manj aktivne države članice na temu področju. Prav tako večja tudi kakovost stanovanjske zaloge, merjene s povprečno velikostjo novozgrajenih stanovanj, ki bolje dohaja druge države kot obstoječa zaloga. V splošnem bi za Slovenijo lahko ocenili razmeroma srednje do visoko stopnjo izpraznjenosti stanovanj, kjer posamezne regije dosegajo precej visoke nivoje, kar kaže na neizkoriščeno zalogo stanovanj.

Lastniška struktura stanovanj je med državami članicami in pristopnimi državami precej raznolika. Zaradi korenitih privatizacijskih procesov v nekaterih pristopnih državah beležijo izjemne deleže stanovanj v uporabi njihovih lastnikov, v Sloveniji je ta med vsemi obravnavanimi državami razširjene unije največji. Slovenska gospodinjstva za stanovanje in povezane stroške trošijo podoben delež svojih izdatkov kot v celotni EU in v kar nekaj

posameznih državah pristopnih in dejanskih članicah. Slovenija se v splošnem ne odmika od povprečnih razmerij med posameznimi deleži izdatkov gospodinjstev v evropskem okolju, z izjemo deleža dejanskih najemnin, kar gre pojasniti z izjemnim deležem stanovanj, ki jih uporabljajo lastniki.

Zaradi zaenkrat še nedostopnih podrobnejših podatkov o dogajanju na trgu stanovanj, predvsem transakcijskih cen in količin, raznih cenovnih indeksov in trendov je bila analiza tržnega procesa na nacionalni, regionalni in lokalni ravni bazirana na podatkih ponudbe na trgih. Kljub njihovi precenjenosti in nezanesljivosti so se izkazali za učinkovito orodje analize. Posamezni regionalni trgi se med seboj precej razlikujejo. Občutne so razlike predvsem vpliva gospodarskega okolja, v katerem delujejo, in s tem povezanega ekonomskega standarda tudi v sami strukturi stanovanjske zaloge in stopnji izpraznjenosti stanovanj. Manjše so razlike v številu stanovanj na prebivalca in številu gospodinjstev na stanovanja. Cene stanovanj v osrednji Sloveniji dosegajo rekordne ravni, tesno ji sledita obalno-kraška in goriška regija, najnižje cene pa so v obravnavanem obdobju beležili v koroški in zasavski regiji.

Slovenija je zlasti zaradi svoje lokacije, naravnega in kulturnega okolja zanimiva za povpraševanja tujcev, predvsem po počitniških nepremičninah, vendar pa kljub razmeroma visoki zalogi in stopnji izpraznjenosti stanovanj te na zanimivih lokacijah dosegajo izjemno visoke cene, tako da bi kratkoročno težko pričakovali pomembnejše nakupe tujcev na tem področju.

Lokalna narava trga nepremičnin narekuje analiziranje regionalnih, predvsem lokalnih stanovanjskih trgov in manjših območij, predvsem regionalnih in mestnih trgov nepremičnin. V povprečju so prebivalci slovenskih mest nekoliko slabše opremljeni s stanovanjskimi površinami kot ostala mesta, glede na število stanovanj na gospodinjstvo pa se večina mest uvršča med mesta z nadpovprečno vrednostjo tega kazalca. Opažene lastnosti trgov stanovanj na ravni mest so v skladu s trendi na regionalnem in nacionalnem nivoju. Glede na razmerje med cenami stanovanj in dohodkom se Ljubljana v tujih analizah uvršča med mesta z najdražjimi stanovanji glede na zaslužen dohodek, tako njeni prebivalci v povprečju potrebujejo skoraj osem letnih bruto dohodkov gospodinjstev za nakup povprečne stanovanjske enote. Na podlagi lastnih ocen izračunana razmerja za ostala slovenska mesta kažejo boljše rezultate. Tako lahko za osem izmed dvanajstih obravnavanih slovenskih mest ugotovimo nadpovprečno zmogljivost nakupa stanovanj, v povprečju gospodinjstva potrebujejo 4 in manj letnih razpoložljivih dohodkov za nakup povprečne stanovanjske enote, medtem ko na podlagi enakih ocen v Ljubljani in Novi Gorici potrebujejo kar 7 letnih dohodkov za nakup povprečne nepremičnine.

Analize razlik in sorodnosti dejavnikov trga nepremičnin med Slovenijo, njenimi regijami in mesti ter obstoječimi in bodočimi članicami EU kažejo, da z izjemo nekaterih področij razmeroma dobro dohajamo države članice in konkuriramo pristopnim članicam. Problematična je predvsem zmogljivost nakupa stanovanj, ki je še izrazitejša na lokacijsko

najzanimivejših področjih in s tem povezan razvoj ustreznih inštrumentov financiranja njihovega nakupa. Hipotezo razvoja trga stanovanj, da je povprečna opremljenost prebivalstva s stanovanjskimi nepremičninami primerljiva z ravnmi EU ter da bodo na trg stanovanj tudi v prihodnosti vplivale predvsem lokalne potrebe kot posledica razslojevanja, manjših družin in daljša življenjska doba, lahko deloma potrdimo, vendar pa slabša učinkovitost nekaterih slovenskih lokalnih trgov pri oskrbi ustreznih stanovanj vsem skupinam prebivalcev vpliva na nadaljnji razvoj trga kot na njegovo povezovanje v mednarodno okolje. Stanovanjski trg v splošnem ni močen vezni član mednarodnih integracij, tako migracije spodbujene z iskanjem ustrežnejše nastanitve niso verjetne. Pri povezovanju v evropske integracije ne pričakujemo večjih problemov na področju stanovanjskega trga, saj je količina obstoječe zaloge stanovanjskih enot ustrezna – problemi se pojavljajo le pri pravični porazdelitvi in kakovosti stanovanjskih enot (problemi vzdrževanja večstanovanjskih hiš, v povprečju manjše enote ...) – kar bo omogočalo učinkovit prodor na nacionalni trg stanovanj tudi tujim nepremičninskim podjetjem, posrednikom, investitorjem, finančnim institucijam ter pospešilo ustrezen pretok izmenjave informacij in tehnično pomoč pri sistemih stanovanjskih politik, saj se rast zahtev prebivalstva po stanovanjih višjega standarda, ki je v skladu s svetovnimi trendi, že kaže v močnih pritiskih na cene.

Zaenkrat globalizacijski procesi na naš trg še niso značilno vplivali. Večjih šokov kot posledice vplivov globalizacije ne pričakujemo, saj trgi ostajajo prvenstveno lokalni, vendar pa nacionalne meje počasi nadomeščajo nove, lokacijske meje trgov, kar bi utegnilo vplivati predvsem na trge stanovanj v bližini lokacijsko zanimivih tujih obmejnih centrov. Neposredne tuje investicije, ki so se v zadnjih letih precej povečale, zaenkrat niso imele neposrednega vpliva na stanovanjski trg. S pričakovanim vstopom pomembnejših kreditnih in drugih finančnih institucij, nepremičninskih podjetij in investitorjev, migracijskih in informacijskih pretokov ter morda tudi zasebnih nakupov sekundarnih stanovanj tujcev pa bi se v prihodnjih letih razmerja na trgu utegnili spremeniti.



## 7.2. Trg poslovnih prostorov

Trg poslovnih prostorov vključuje trg pisarniških prostorov, trg proizvodnih prostorov, trg trgovinskih prostorov in ostale trge, na katerih se trguje z nepremičninami za poslovno uporabo. Razlogi za njihov nakup so prvenstveno povezani s potencialno najemnino, ki jo generira nepremičnina, in z ohranjanjem vrednosti nepremičnine. Dogajanja na trgu poslovnih prostorov so najtesneje povezana z dogajanja na ostalih trgih in s stanjem gospodarstva nasploh. Ko gospodarska gibanja vplivajo na tekoče poslovne dobičke, ki določajo zmožnost podjetij za plačevanje najemnin, posredno vplivajo tudi na ravni najemnin, ki določajo neto operativne dohodke od nepremičnin, te pa določajo tržno vrednost poslovnih nepremičnin. Posledično so gibanja ravni cen in količine prodanega in oddanega poslovnega prostora izrazitejša od gibanj na ostalih nepremičninskih podtrgih.

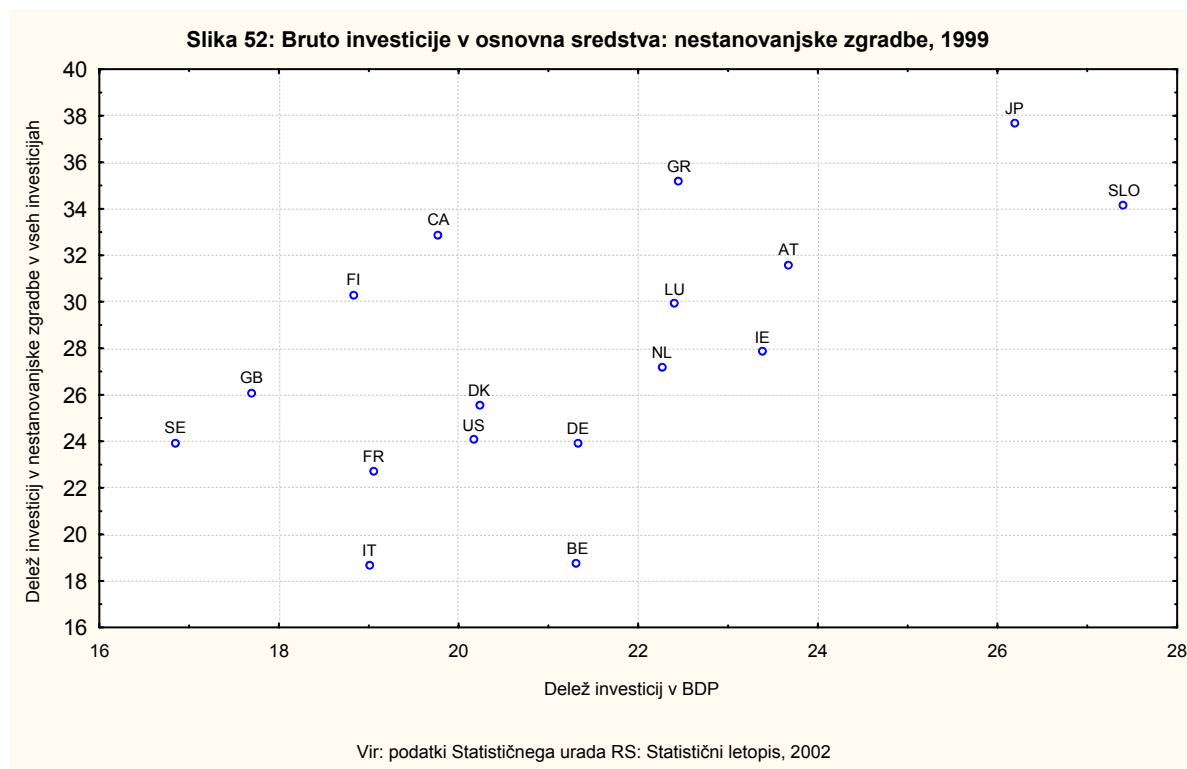
Nastanek multinacionalnih podjetij navadno pojasnjujemo z dvema osnovnima razlogoma: zaradi boljšega oskrbovanja lokalnega trga, gre za t. i. horizontalne neposredne tuje investicije, ter zaradi pridobivanja cenejših proizvodnih dejavnikov, kjer gre za t. i. vertikalne neposredne tuje investicije. Meje med vertikalnimi in horizontalnimi NTI so pogosto nejasne, saj se dejavniki širjenja multinacionalk medsebojno prepletajo in pogojujejo. V skladu z njihovimi motivi za internacionalizacijo poslovanja ti sodelujejo tudi na trgih poslovnih nepremičnin (Shatz, Venables, 2003, str. 129–142). Tako horizontalne investicije zahtevajo predvsem trgovinske, skladiščne in pisarniške prostore, medtem ko vertikalne investicije potrebujejo prvenstveno proizvodne prostore. Med dejavnike, ki vplivajo na odločitve podjetij o izboru mednarodne, nacionalne ali regionalne lokacije poslovnih prostorov, uvrščamo institucionalno okolje (ekonomsko, politično in socialno stabilnost ter spekter politik, zakonov, pravil in sporazumov, ki vplivajo na investicije), ekonomsko okolje (trgi, viri, učinkovitost poslovanja) ter poslovno okolje (promocija in spodbujanje investicij, socialno okolje, stroški problemov) (United Nations Conference on Trade and Development, 2003, str. 101). V nadaljevanju bodo osnovni dejavniki izbora lokacije poslovnih prostorov, predvsem značilnosti trga poslovnih nepremičnin, povezani s povratnim vplivom na trg poslovnih nepremičnin.

Med podtrgi trga poslovnih prostorov bo v nadaljevanju izpostavljen trg pisarn, trg industrijskih prostorov in trg trgovinskih prostorov. Po potrebi bodo poudarjeni še posamezni deli podtrgov, kot so trg proizvodnih prostorov, trg skladišč na trgu industrijskih prostorov, trg trgovin na glavnih ulicah in trg nakupovalnih centrov. Meje med posameznimi podtrgi so na določenih področjih zabrisane, saj se nekatere nepremičnine uporabljajo za več kot en namen, npr. proizvodnjo in pisarne, vendar bomo z opisano delitvijo najustrezneje zajeli pretekle in predvsem napovedali prihodnje stanje trgov in vplive globalizacijskih procesov na posamezne dele trga. Ažurni in zanesljivi podatki o zaloga, cenah, stopnji izpraznjenosti in donosnosti nepremičnin so tako za tuje kot predvsem za domače poslovne trge težko dostopni. Poleg dostopnih tujih podatkov in redkih domačih statističnih podatkov, bodo za analizo in primerjavo dogajanj na trgu poslovnih prostorov v Sloveniji uporabljeni podatki baze SloNep in lastne baze nepremičnin, ki vsebuje podatke o ponudbi v začetku leta 2003. Dogajanje na

trgu poslovnih prostorov je najaktivnejše v osrednjeslovenski regiji, tako bo stanje ponudbe na posameznih podtrgih prikazano natančneje za to regijo, predvsem za območje Ljubljane. Preostala osrednjeslovenska regija je označena kot »Ljubljana okolica«, ostale regije so prikazane kot »ostala Slovenija«, dodano je tudi povprečje vseh obdelanih podatkov.

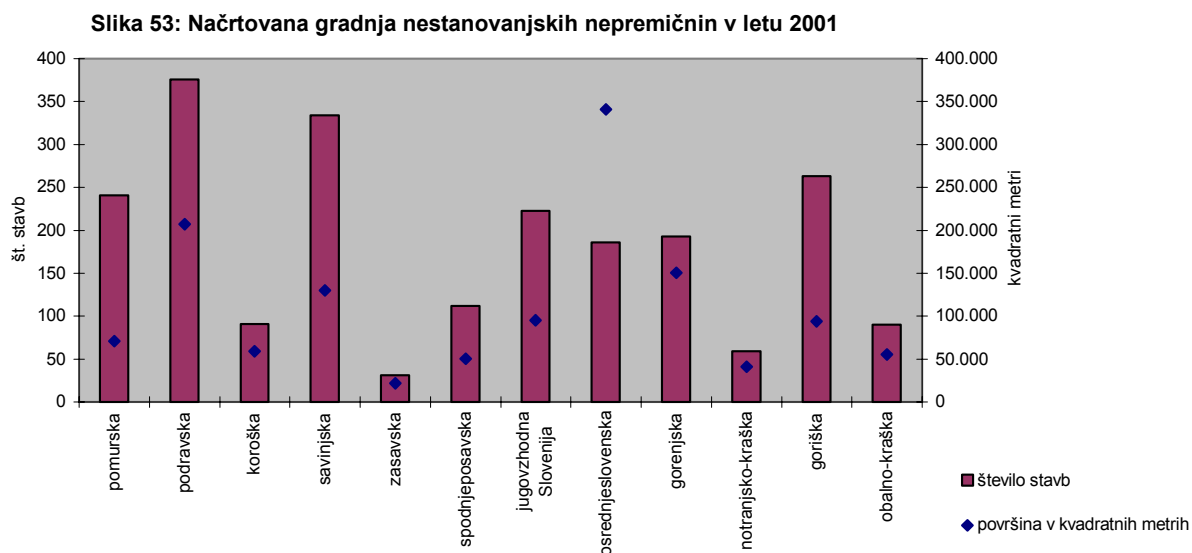
### 7.2.1 Zaloga poslovnih prostorov

Zaloga poslovnih prostorov v Sloveniji je zaradi trenutnih pomanjkljivosti nepremičninskih evidenc in njihove povezanosti s poslovnimi registri podjetij zaenkrat še težko izmerljiva. Tako so v nadaljevanju dodane izbrane ocene stanja in spreminjanja zaloge poslovnih nepremičnin za vse podskupine skupaj. Raven rasti zaloge poslovnih nepremičnin tako lahko ocenjujemo s pomočjo deleža investicij v nestanovanjske zgradbe v vseh investicijah. Tako lahko iz naslednjega prikaza, kjer je bruto raven slovenskih investicij v osnovna sredstva umeščena v ožje in širše svetovno okolje, da je Slovenija je v svetovnem okolju izbranih držav v letu 1999 nadpovprečno investirala v osnovna sredstva, kar 27 % svojega bruto domačega proizvoda (na Švedskem manj kot 17 % BDP). Ta delež se je od leta 1999 naprej nižal za približno 1,5 odstotni točki letno, od 27 % v letu 1999 na 22,5 % BDP v letu 2002, kar je glede na prikazane ravni za druge države še vedno veliko. Tudi delež investicij v nestanovanjske zgradbe v skupnih investicijah je za leto 1999 v Sloveniji relativno visok, s 34 % investicij v nestanovanjske prostore med vsemi investicijami se uvršča le za Japonsko in Grčijo. V Sloveniji je v letu 2000 ta delež narasel s 34 % na 35 % in v obeh nadaljnjih letih padal na 33 % v letu 2002.



Eden izmed pokazateljev spreminjanja zaloge poslovnih prostorov je tudi načrtovana gradnja nestanovanjskih nepremičnin. Izračunana je na osnovi podatkov o stavbah, za katere so bila v

letu 2001 izdana gradbena dovoljenja. V letu 2001 so bila tako izdana gradbena dovoljenja za 2199 nestanovanjskih stavb, največ 376 v podravski regiji in najmanj v zasavski, le 31. Največja gradnja nestanovanjskih površin je bila načrtovana v osrednjeslovenski regiji, kjer naj bi se nestanovanjske površine povečale za 340.919 kvadratnih metrov, sledijo ji podravska, gorenjska in savinjska regija. Najmanj novih nestanovanjskih površin je načrtovanih v zasavski regiji. Podrobnejši prikaz po regijah sledi v naslednjem prikazu.



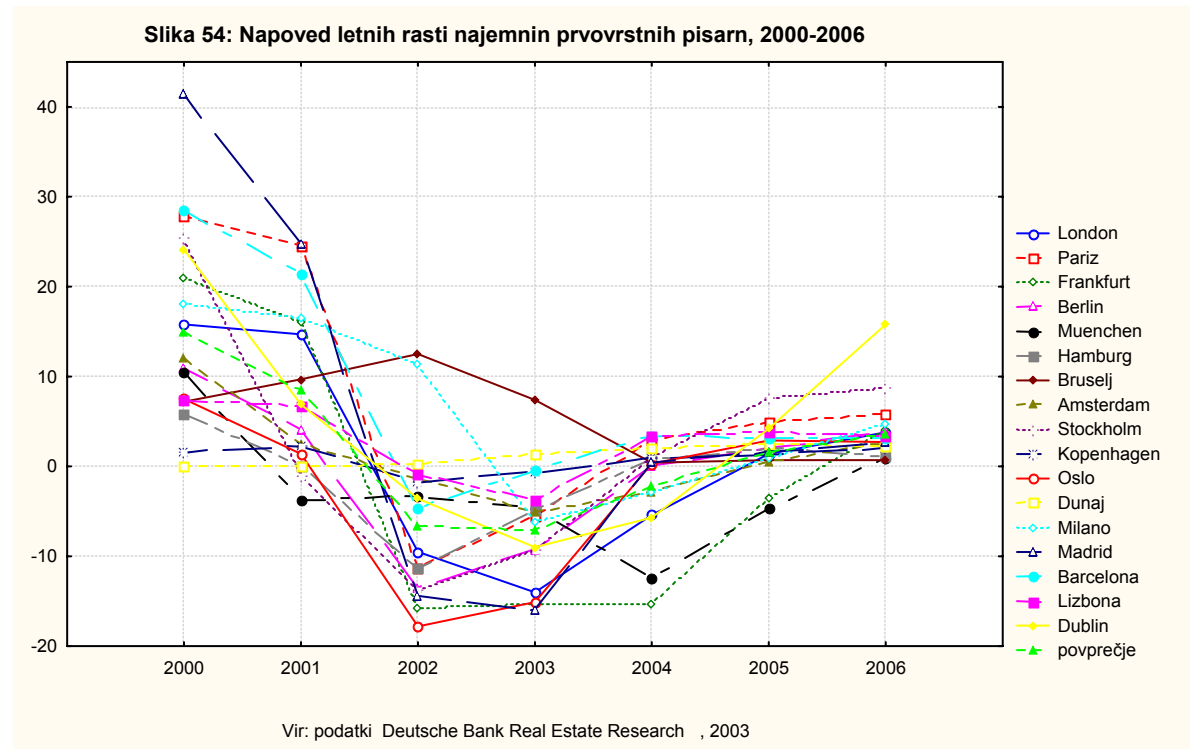
Vir: preračun na osnovi podatkov Statističnega urada RS: Statistične informacije, 2003

## 7.2.2 Trg pisarniških prostorov

Trg pisarn in trg industrijskih prostorov se prepletata in sta tesno povezana. Nekatere vrste nepremičnin bi lahko celo opredelili bodisi kot pisarniške ali pa kot industrijske. V nadaljevanju bosta oba trga obravnavana ločeno, kjer bodo kot pisarne obravnavani predvsem prostori, kjer se opravljajo t. i. mirne dejavnosti, večinoma storitvenega in informacijskega sektorja. Na trg pisarn močno vplivajo ekonomska in poslovna klima širšega in ožjega obravnavanega območja (na primer regionalnega, nacionalnega in mednarodnega) ter napovedi njenih sprememb, vodilne dejavnosti območja, cena in razpoložljivost delovne sile itd., kjer med dejavniki povpraševanja velja izpostaviti rast zaposlenosti in površina prostora na zaposlenega, med dejavniki ponudbe pa fizične značilnosti poslovnih prostorov in njihova zasedenost.

V šibkem evropskem gospodarskem okolju je trg pisarn utrpel največje posledice med posamezni nepremičninskimi podtrgi, saj so se najemne cene pisarn precej znižale. Informacijsko tehnološki in finančni sektor kot tradicionalno "pisarniška" sektorja sta se namreč v zadnjem obdobju soočala z največjimi težavami. Ponudba poslovnih prostorov na cenovne signale reagira z zamikom, a po zaključku zadnjih projektov je že čutiti upad gradnje, zato so pričakovane najvišje stopnje izpraznjenosti podobne sedanjim, saj naj bi bil

ves dodatni razpoložljivi prostor že na trgu. Najemnine za prvovrstne pisarne so v EU od vrha v letu 2000 padle v povprečju za 13 %, trenutno skoraj v nobenem mestu EU ne rastejo, v nekaterih še vedno padajo, tako da je pričakovana povprečna rast še vedno negativna. Rast pisarniških najemnin napovedujejo za konec leta 2004 z izjemo Nemčije, kjer nespremenjeno povpraševanje in velika ponudba ne napovedujeta pozitivne rasti pred 2006. V naslednjem prikazu si lahko podrobneje ogledamo napovedi letnih rasti najemnin prvovrstnih pisarn v

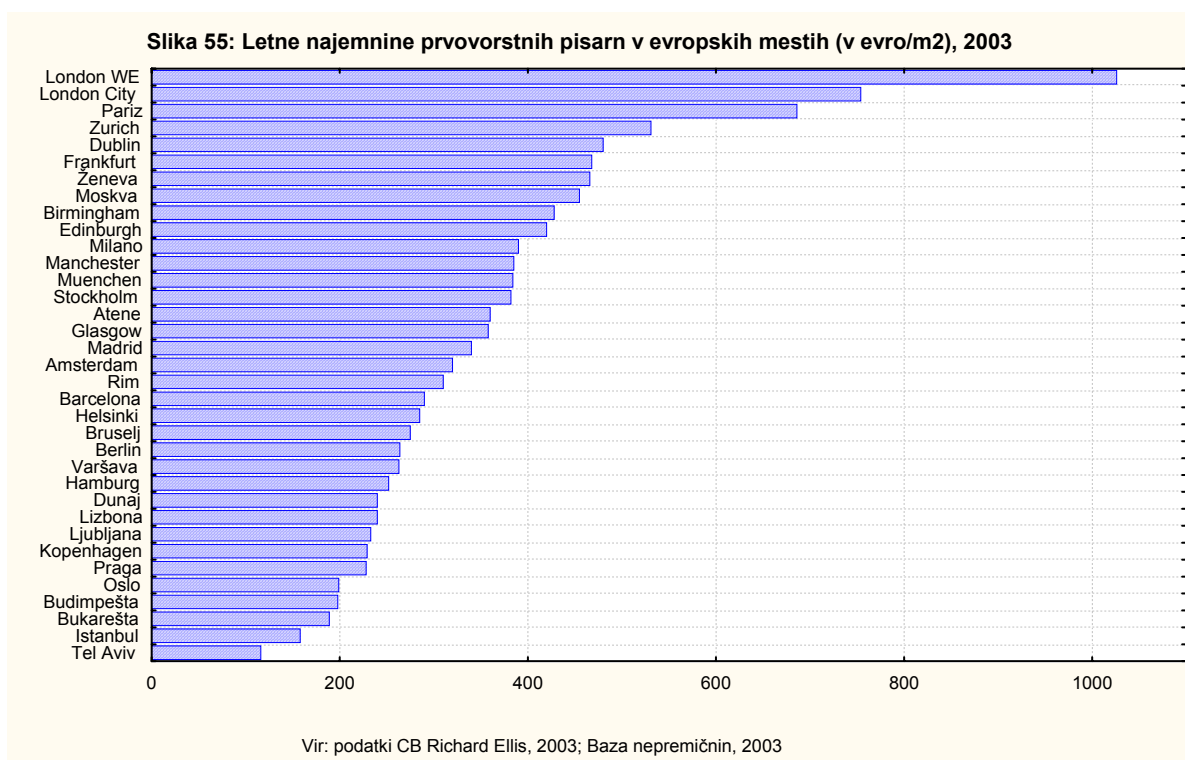


izbranih evropskih mestih in njihovo povprečje do leta 2006.

Vodilna gospodarstva srednje in vzhodne Evrope se hitro bližajo gospodarstvu držav unije, saj kljub upočasnitvi rasti v nekaterih le-ta ostaja pozitivna in občutno močnejša od rasti v uniji. Trgi poslovnih prostorov v teh državah so v različnih razvojnih stadijih. Tako so v nedavni analizi na osnovi 50 različnih političnih, ekonomskih in nepremičninskih faktorjev ocenili izbrane pristopne članice za vstop v EU v 2004 (Češka, Estonija, Madžarska, Latvija, Litva, Poljska, Slovaška in Slovenija), države kandidatke za vstop v letu 2007 (Bolgarija, Romunija in Hrvaška) ter Turčijo in Rusijo. Madžarski trg poslovnih nepremičnin velja za najmočnejšega med 13 "novorastočimi" evropskimi trgi, sledita ji Češka in Poljska. Tem državam pripisujejo uspešno in hitro ekonomsko reformo, ugodno rast ter zanimanje tujih investitorjev. Poudarjajo predvsem vlogo razpoložljivosti sodobnih poslovnih nepremičnin, saj bo brez prostorov ustreznе kakovosti ekonomski razvoj upočasnjen. Slovenija je bila uvrščena na šesto mesto uspešnosti poslovnih trgov nepremičnin, le Litva in Latvija sta se med kandidatkami prvega kroga odrezali slabše. Med vsemi obravnavanimi državami so najslabše ocenili hrvaški in romunski trg poslovnih nepremičnin (Cushman&Wakefield Healey&Baker, 2003).

Najemnine prvovrstnih pisarn se v državah pristopnih članicah EU že nekaj let gibajo s padajočim trendom, vendar se bodo z zrelostjo trgov počasi ustalile v skladu z realnimi

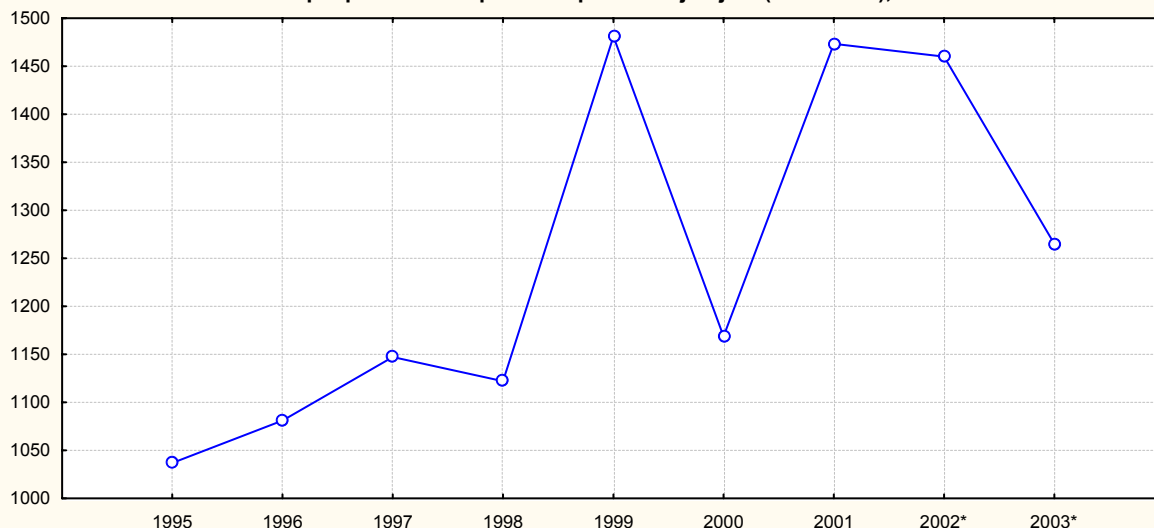
tržnimi pogoji. Prav tako je za trge značilna visoka stopnja izpraznjenosti pisarniških prostorov, kar kljub ustalitvi najemnin ne kaže na njihovo skorajšnjo rast. Kljub temu da se bo kratkoročno povpraševanje po pisarniških prostorih v državah pristopnih članicah morda zvišalo na račun novih institucij EU, trgovinskih in lobističnih organizacij, v splošnem analitiki ne pričakujejo izrednega skoka povpraševanja pisarniških prostorov ob priključitvi držav kandidatk v letu 2004. Večina podjetij si je namreč že zagotovila svoj prostor na teh trgih, tako da bo povpraševanje najbrž raslo počasi in ustaljeno. V teh državah so najemne pogodbe za pisarne navadno podpisane za krajše obdobje kot v državah EU, kar viša tveganje najemnih praznin, pri novejših zgradbah pa se najemne pogodbe že postopno daljšajo. Najemnine so pogosto navedene v evrih ali dolarjih, kar manjša valutna tveganja tujih investitorjev. Podrobnejši prikaz letnih najemnin prvovrstnih pisarniških prostorov v večjih evropskih mestih v letu 2003 sledi v naslednjem grafikonu.



V letu 2003 so za prvovrstne pisarniške prostore (odlična centralna lokacija) v Ljubljani zahtevali približno 230 evrov za kvadratni meter površine na leto. To jo uvršča med cenejša mesta med analiziranimi, vendar pa v bok ekonomsko razvitejšim mestom, kot so Dunaj in Kopenhagen, z občutno večjo sposobnostjo plačevanja najemnin. Med obravnavanimi državami pristopnimi članicami so višjo najemnino za prvovrstne pisarne zahtevali le v Varšavi, kar deloma pojasnjujemo z dejavnikom glavnega mesta, deloma pa s splošnimi razmerami precenjenega trga nepremičnin. Cene uporabe pisarniških prostorov so, kot bo pokazala nadaljnja analiza, v prestolnici in na nekaterih ključnih lokacijah v ostalih večjih mestih razmeroma visoke, kar bo gotovo vplivalo na odločitev vstopa tujih investitorjev, ki se ukvarjajo z dejavnostmi, ki zahtevajo veliko tovrstnih poslovnih prostorov. Tako se bodo npr. za lokacijo štaba divizionalne enote (npr. svetovalnega podjetja, banke, finančnega posredništva, mednarodne inštitucije ...) za centralno in vzhodno Evropo odločili raje za

kakšno drugo izmed cenejših držav ali pa za bolj komercialno, politično, transportno in telekomunikacijsko povezano lokacijo na obrobju obstoječe unije, ki pa zaračunava primerljive ali samo nekoliko višje najemnine. V Ljubljani in morebiti kakšnem drugem večjem slovenskem mestu bodo locirali le manjšo enoto z nižjimi stroški uporabe. Glede na rast zaposlenosti, deleža vodilnih dejavnosti, ugodne napovedi gospodarske rasti, ob pritisku novih kupcev in najemnikov rasti pritoka neposrednih investicij (spodbujenimi z drugimi

**Slika 56: Tekoče povprečne cene ponudbe pisarn v Ljubljani (v evrih/m<sup>2</sup>), 1995-2003**

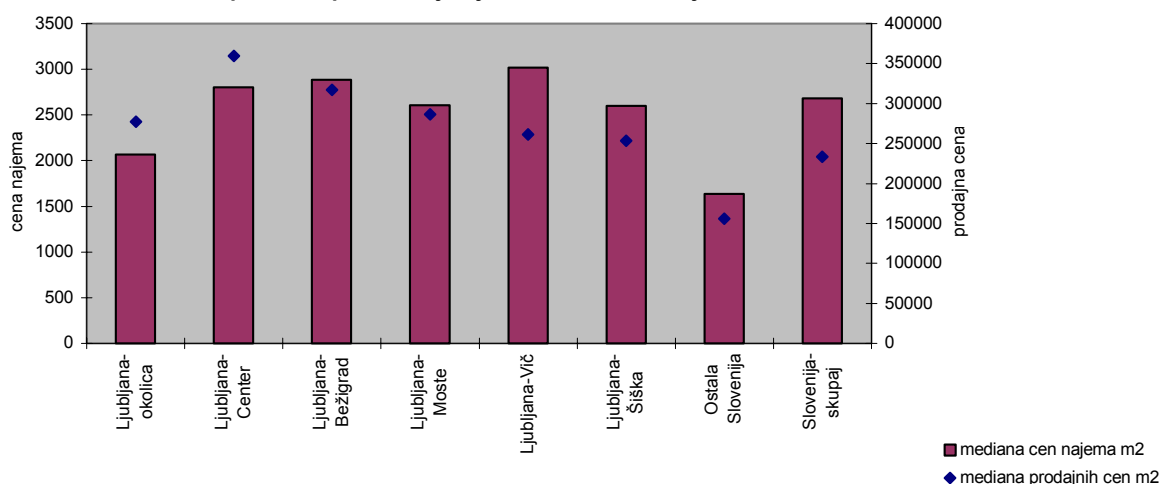


Vir: preračun na osnovi podatkov SloNep, 2003; Baze nepremičnin, 2003;  
\* podatek za mesec februar

dejavniki) in splošnih razmerij na trgih nepremičnin najemnine pisarn kratkoročno najbrž ne bodo beležile večjih padcev.

V obdobju med leti 1995 in 2003 so se povprečne letne prodajne cene kvadratnega metra pisarn v Ljubljani gibale intenzivno. Povprečne letne cene kvadratnega metra so do leta 1997 počasi rasle, skokovito narasle v letu 1999 in potem spet močno padle. V letih 2001 in 2002 je bilo spet opaziti zelo visoke prodajne cene, ki pa so v letu 2003 ponovno upadle. V začetku leta 2003 so imele povprečne cene kvadratnega metra pisarn v Ljubljani mediano pri 286.600

**Slika 57: Mediana prodajnih cen in cen mesečnega najema kvadratnega metra (v SIT) ponudbe pisarn v Ljubljani in ostali Sloveniji, 2003**



Vir: preračun na osnovi podatkov Baze nepremičnin, 2003

SIT, najvišje cene so zahtevali za pisarne v centru Ljubljane, 359.500 SIT za kvadratni meter, sledijo pisarne za Bežigradom in v Mostah. Najnižje cene ponudbe v prestolnici so bile zabeležene v Šiški, 253.700 SIT za kvadratni meter. V okolici Ljubljane se je polovica vseh ponujenih pisarn prodajala za ceno, nižjo od 277.200 SIT za kvadratni meter, v preostali Sloveniji pa za manj kot 155.800 SIT. Najvišje mesečne najemnine v Sloveniji so zahtevali za pisarne na območju Ljubljane Viča in Ljubljane Bežigrada, najnižje cene so dosegale pisarne v preostalih regijah Slovenije.

### **7.2.3 Trg industrijskih prostorov**

Industrijske prostore lahko delimo na proizvodne prostore, prostore, namenjene raziskavam in razvoju, ter skladiščne prostore. Večina novih velikih tovarn združuje vse tri namene, kljub temu pa lahko te tri trge obravnavamo tudi ločeno. V nadaljevanju bomo opisali dogajanja na trgu proizvodnih in skladiščnih prostorov. Povpraševanje po industrijskih prostorih je povezano s projekcijo rasti zaposlenosti dejavnosti, ki tradicionalno zasedajo te prostore, ter projekcijo potrebnih površin, vendar za predelovalno dejavnost in skladiščenje ti podatki navadno ne zadoščajo. Boljši vpogled v pričakovano povpraševanje na trgu dajo podatki o lokalni, regionalni in nacionalni proizvodnji ter analizi preteklih razmerij med ravnmi potrebnega industrijskega prostora in gibanja mer lokalne, regionalne in nacionalne proizvodnje. Uporablja se tudi ocena transporta blaga, ki vpliva predvsem na povpraševanje po skladiščnih prostorih. Rast elektronskega poslovanja prav tako vpliva na povpraševanje po tovrstnih prostorih, saj z vse večjim deležem elektronskega nakupovanja potrebo po trgovskih prostorih nadomešča potreba po skladiščnih prostorih. Na ponudbo vplivajo predvsem značilnosti industrijskih nepremičnin in njihova zasedenost.

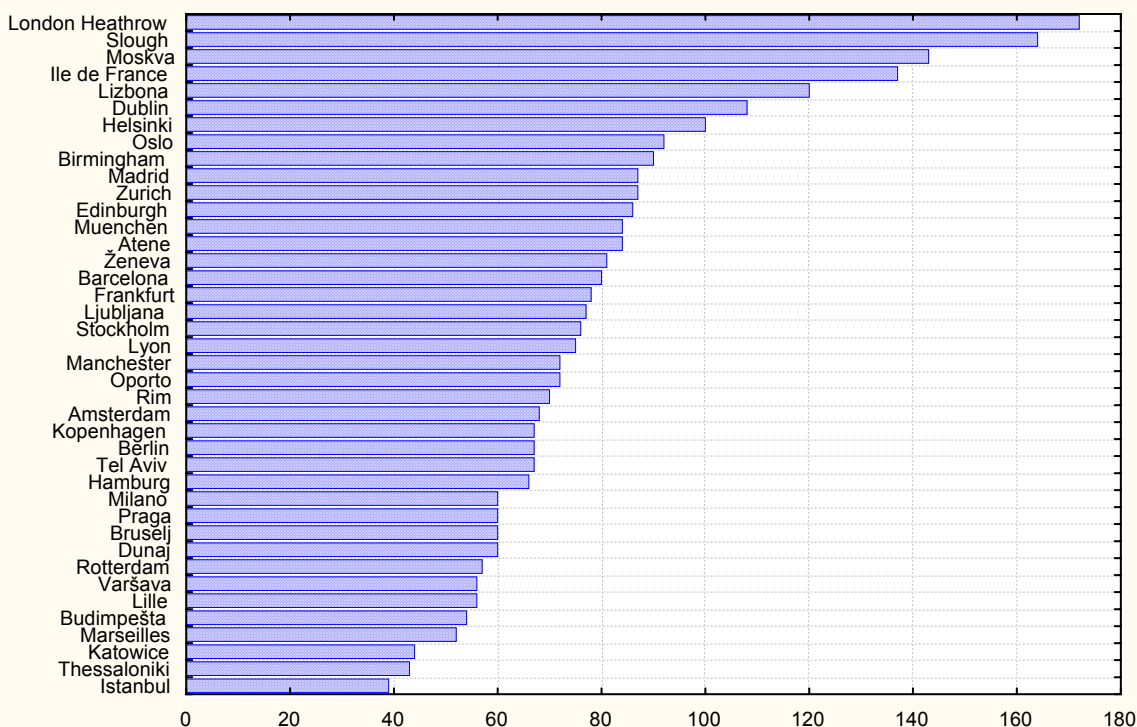
Za evropski trg industrijskih prostorov so značilni: močna vloga dohodkov, fleksibilna ponudba, ter rast povpraševanja (zaradi integracijskih procesov, sprememb v transportu in informacijski tehnologiji in najemanja zunanjih logističnih podjetij). Ti so družno z močno prodajo vplivali na uspešno delovanje trgov proizvodnih prostorov. Trgovina in proizvodnja si navadno opomoreta zgodaj v ekonomskem ciklu, tako analitiki ob upoštevanju odsotnosti pritiskov ponudbe na večini lokacij napovedujejo trgu proizvodnih prostorov najhitrejši vzpon ob ponovnem zagonu ekonomske aktivnosti v Evropi. Kljub temu je treba na investicijski trg proizvodnih prostorov vstopati previdno. Zanimive so investicije v nova logistična središča v ključnih transportnih vozlih, medtem ko so večnamenske nepremičnine na slabih lokacijah navadno slaba naložba. Ob širitvi EU se pričakuje tudi prehod povpraševanja na vzhod, v Berlin in prestolnice srednje Evrope.

V prihodnjih letih se bo tako z odstranitvijo omejitev prostega trgovanja in ustanovitvijo vseevropskih mrež distribucijska mreža počasi premaknila na vzhod. Investicijsko obnašanje se že počasi premika, tako pričakujemo, da bodo tisti proizvodni obrati, ki ostajajo v Evropi, locirani v vzhodnih trgih, z nižjimi stroški in bolj prilagodljivimi trgi dela. Avtomobilska industrija se je premaknila na vzhod (Češka), podobno tudi proizvodnja gospodinjskih potrošnih dobrin (P&G), temu bodo sledile tudi distribucijske mreže. Zanimanja za

transportne vozle srednje vzhodne Evrope, kot so Bratislava ter celo Moskva in St. Petersburg, se bo nedvomno močno povečalo. Ob širitvi EU bo veliko sredstev vloženi tudi v cestne in železniške mreže na vzhodu, kar bo še dodatno spreminjalo infrastrukturni zemljevid Evrope. Za evropski prostor je prav tako značilna rastoča koncentracija proizvodnje in trgovine v nekaj manjših panevropskih/globalnih podjetjih. Ta podjetja iščejo večjo prilagodljivost distribucijskega prostora spremljajočemu se povpraševanju ob upoštevanju negotove prihodnosti in stroškovnih omejitev. Manjše število večjih podjetij, pomeni tudi večje enote, locirane ob večjih evropskih križiščih. Te dajejo prednost velikim nepremičninskim razvojnim podjetjem, ki lahko zagotavljajo širok spekter rešitev, prilagojen najemniškemu trgu in zunanjemu svetovanju.

Slovenski trg industrijskih prostorov bo v prihodnjih letih zaradi rasti neposrednih tujih investicij ter razvoja domačega gospodarstva na primernih, predvsem transportno dobro povezanih lokacijah z razpoložljivimi potrebnimi viri, zahteval ustrezne kapacitete ob primernih cenah. V Ljubljani je problem razpoložljivih lokacij z ustreznimi dovoljenji in cenami izredno pereč. Industrija se v skladu s prostorskim planom seli na obrobje, a tudi tam so cene zemljišč previsoke. Tudi potenciali za prenovo opuščeni industrijskih nepremičnin, kot je npr. Litostroj, so omejeni s številnimi problemi, za Litostroj so ti povezani z denacionalizacijo in stečajnimi postopki ob odprtih terjatvah. Slika prikazuje letne najemnine prvovrstnih industrijskih prostorov v največjih evropskih mestih v letu 2003. Ljubljana se s 77 evri za najem prvovrstnega industrijskega prostora uvršča med dražje trge v evropskem okolju, podobne cene so za kvadratni meter najema zahtevali v Stockholmu in Frankfurtu, medtem ko so v vseh državah pristopnih članicah beležili nižje najemnine. To bo gotovo

**Slika 58: Letne najemnine prvovrstnih industrijskih prostorov v evropskih mestih (v evro/m<sup>2</sup>), 2003**



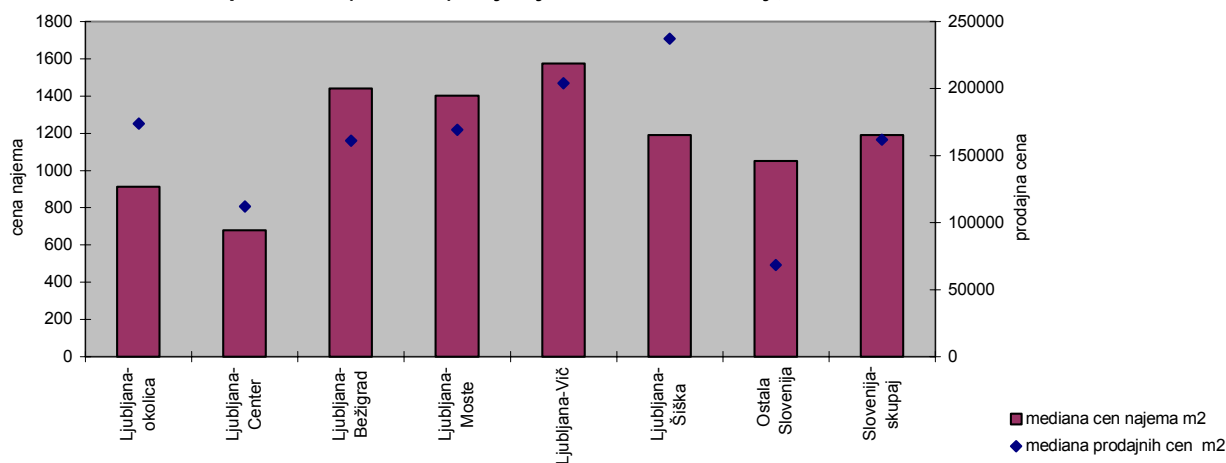
Vir: podatki CB Richard Ellis, 2003; Baza nepremičnin, 2003



vplivalo na priliv tujih investicij na naše področje, saj so te močno občutljive na cene proizvodnih prostorov, zato bodo morali biti ostali dejavniki izbora Slovenije kot lokacije tujih investicij res močni.

V začetku leta 2003 na območju centra Ljubljane ni bilo zabeleženih nobenih ponudb prodaje proizvodnih prostorov. Najvišje cene kvadratnega metra proizvodnih prostorov so dosegali prostori v Ljubljani Šiški, mediana je znašala 191.400 SIT in Ljubljani Bežigradu. V okolici Ljubljane je mediana cen kvadratnega metra proizvodnih prostorov znašala 147.900 SIT, v preostali Sloveniji pa 74.900 SIT. V začetku leta 2003 je bila ponudba skladiščnih prostorov razmeroma skromna. Najvišje cene za kvadratni meter v Sloveniji so dosegali prostori za skladiščenje v Ljubljani Šiški, mediana 237.100 SIT, in v Ljubljani Viču, najnižje pa v ostalih regijah Slovenije, mediana 68.600 SIT za kvadratni meter. Najvišje najemnine za proizvodne in skladiščne prostore so v začetku leta 2003 zahtevali na območju Ljubljane Viča in Ljubljane Bežigrada, 1580 SIT mesečno za kvadratni meter in 1440 SIT mesečno za kvadratni

**Slika 59: Mediana prodajnih cen skladišč in mediana cen mesečnega najema industrijskih prostorov (v SIT/m<sup>2</sup>) v Ljubljani in ostali Sloveniji, 2003**



Vir: preračun na osnovi podatkov Baze nepremičnin, 2003

meter. Podatek za center Ljubljane izstopa, ker se tam v opazovanem obdobju oddajalo zelo malo proizvodnih skladiščnih prostorov.

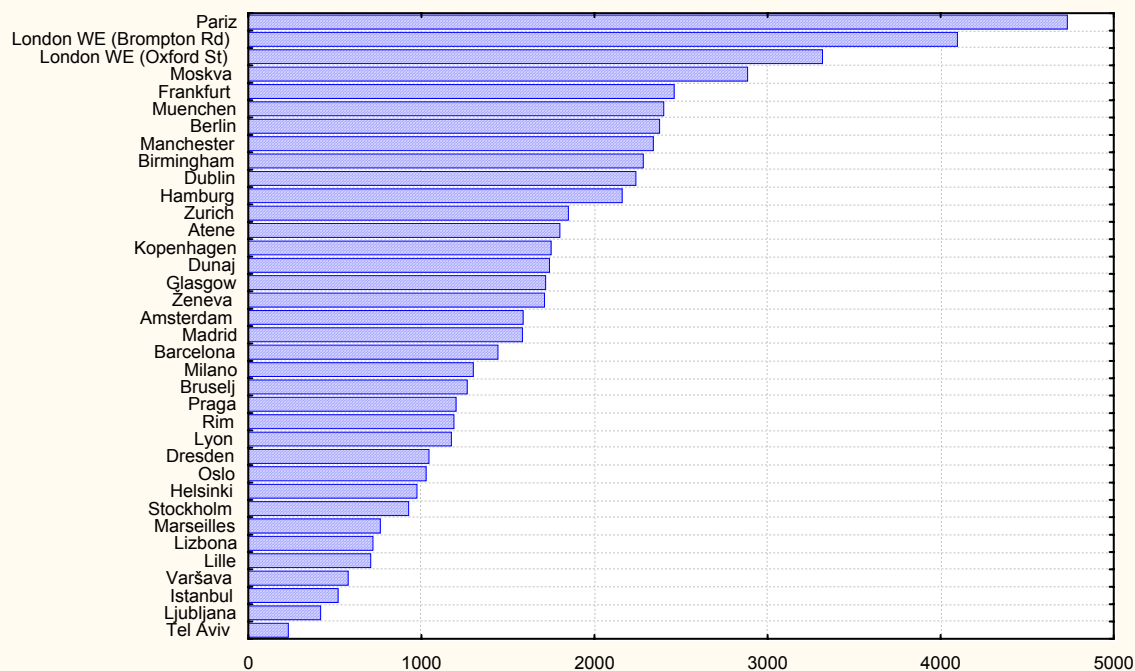
V splošnem prevladuje mnenje, da s procesi globalizacije, ki dovoljujejo podjetjem, da črpajo kapital, tehnologijo in dobrine od kjerkoli in locirajo svoje delovanje, kjer je to stroškovno najugodnejše, vloga lokacije izgublja svojo moč. Uspešna, konkurenčna podjetja pa svoje lokacije vendarle neenakomerno izbirajo med različnimi nacijami, regijami in mesti, kar je v okviru posameznih dejavnosti ali njenih podskupin še bolj izrazito. Pri tem ima pomembno vlogo formacija grozdov oziroma geografske koncentracije medsebojno povezanih podjetij, ki proizvajajo kak končni izdelek ali storitev, specializiranih dobaviteljev in storitvenih podjetij, finančnih institucij, podjetij iz sorodnih panog, podjetij kupcev, infrastrukturnih podjetij ter relevantnih institucij, kot so univerze, raziskovalne organizacije, trgovinska združenja itd. določenega področja, ki si medsebojno konkurirajo in sodelujejo. Meje grozdov se nenehno spreminjajo in so včasih težko določljive. Takšen grozd je lahko omejen na posamezno mesto,

regijo, državo ali celo skupino sosednjih držav. Udeleženci si pogosto ne konkurirajo neposredno, temveč imajo podobne potrebe, priložnosti, težave in ovire. Tako lahko nekateri grozdi ostanejo dalj časa prikriti, kar onemogoča enotno delovanje za uspešnejše poslovanje udeležencev (Porter, 2003, str. 253). V Sloveniji so identificirani in institucionalizirani npr. naslednji grozdi: orodjarski, transportno-logistični, avtomobilski, lesarski itd., ki ugodno vplivajo tako na nadaljni razvoj pripadajočih podjetij kot tudi na vstop novih tujih in domačih podjetij.

## 7.2.4 Trg trgovinskih prostorov

Trg trgovin vključuje samostojne trgovine in trgovinske centre, ki jih lahko nadalje ločimo še na neživilske in živilske. Analiza trga trgovin vključuje analizo stanja in trendov na trgu nepremičnin ter razumevanje trgovinskih poslov in potrošnikov. Kljub hitremu razvoju in rasti velikih nakupovalnih centrov najrazličnejših oblik (lokalnih, območnih, regionalnih, super-regionalnih, diskontnih itd.), obstoječe in prihodnje vloge prostostojećih trgovin ne gre zanemariti. Med osnovne dejavnike povpraševanja po tovrstnih prostorih na ožjih pa tudi širših območjih preučevanja vključujemo analizo ekonomske osnove območja, nivo potrošniškega zaupanja, analizo nakupovalnih območij in transportnih vzorcev, rast in projekcije rasti prebivalstva, gospodinjstev in zaposlenosti, distribucijo razpoložljivega dohodka, plač, kupne moči, bruto domačih dohodkov, analizo turističnih obiskov ter

**Slika 60: Letne najemnine prvovrstnih trgovinskih prostorov, lociranih na glavnih ulicah, v evropskih mestih (v evro/m<sup>2</sup>), 2002**

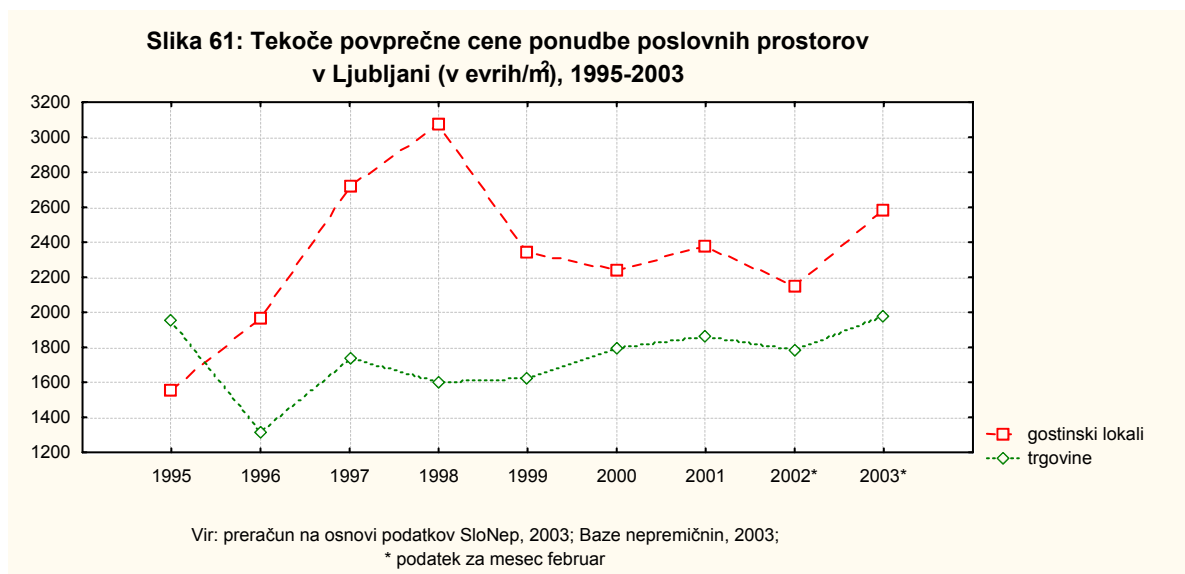


Vir: podatki CB Richard Ellis, 2002; Baza nepremičnin, 2003

potrošniške navade. Med osnovne dejavnike ponudbe pa vključujejo analizo in prodajo obstoječih trgovin, njihove tržne deleže, razpoložljivost trgovinskih prostorov, načrtovano rast teh prostorov itd.

Trgi trgovinskih nepremičnin so bili v skladu z izkušnjami preteklih upadov rasti ekonomske aktivnosti najmanj prizadeti med posameznimi nepremičninskimi podtrgi. Ti trgi so že tradicionalno manj povezani cikličnim gibanjem ekonomije, v zadnjih letih pa je bila maloprodaja prizadeta še manj kot običajno. Ta segment nepremičninskega trga prav tako ni trpel močnih pritiskov ponudbe, saj v večini držav planske omejitve in nizke stopnje donosa zavlačujejo nove razvojne projekte. Trgovinski sektor je izjemno konkurenčen, tako se je trg z nespremenjenimi najemninami in rastočimi stopnjami donosa šibkemu gospodarstvu prilagodil že v začetku 2001; v zadnjem obdobju je bil najuspešnejši sektor s ponovno rastočimi ali nespremenjenimi najemninami v vseh vodilnih evropskih centrih. V Ljubljani so v letu 2002 zahtevali 418 evrov za kvadratni meter letnega najema prvovrstnega trgovinskega prostora na glavni ulici. To jo uvršča med trge z najnižjimi cenami, Varšava in Praga, kot edina obravnavana trga držav pristopnih članic, sta oba beležila višje cene. Podrobnejši pregled letnih najemnin prvovrstnih trgovin, lociranih na glavnih ulicah, za leto 2003 je prikazan v sliki.

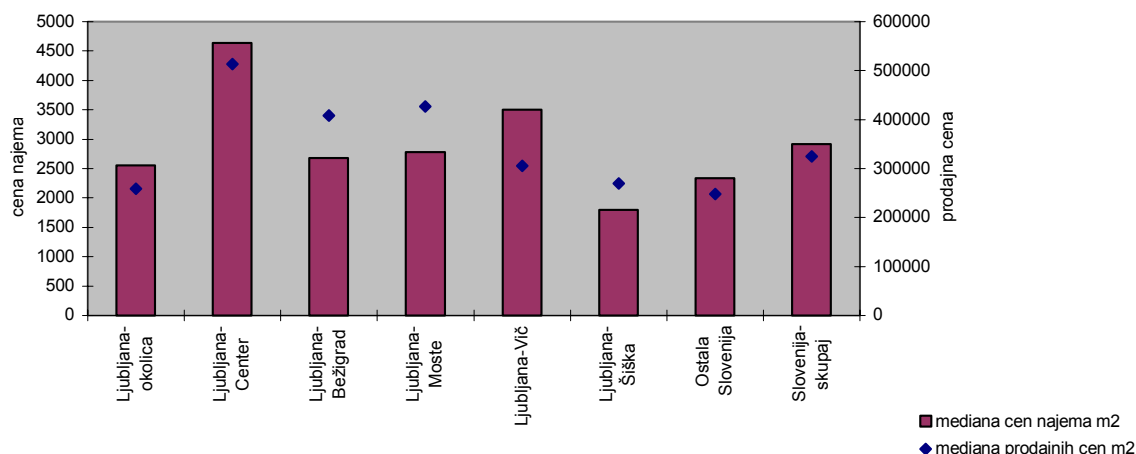
V zadnjih osmih letih so se povprečne cene prodaje trgovinskih prostorov v Ljubljani gibale precej raznoliko z velikimi skoki in padci znotraj let, ki so bili manj izraziti v trendu letnih povprečij. Cene so se po izrazitem padcu v letu 1996 postopno spet zviševale na za las višjo raven v letu 2003 od povprečnih cen leta 1995. Cene najema trgovin so se gibale še bolj umirjeno od zahtevanih prodajnih cen, s ceno najema kvadratnega metra trgovin v letu 2002 podobno povprečni ceni v letu 1995. Za primerjavo je dodano še gibanje cen trga gostinskih prostorov, ki je bilo v opazovanem obdobju precej razgibano. Povprečne cene prodaje v



Ljubljani so se gibale izrazito ciklično in se od leta 1995 do leta 1998 naglo zviševale, v letu 1999 se je trend rasti cen obrnil navzdol in se umiril v letih 2000 in 2001. V začetku leta 2003 so se povprečne cene spet zvišale.

Po pričakovanju so v začetku leta 2003 najvišje cene zahtevali za kvadratni meter trgovine v središču prestolnice, mediana cene kvadratnega metra trgovine je dosegla kar 513.500 SIT. Sledijo Moste in Bežigrad, najnižje cene v Ljubljani so v začetku leta 2003 zahtevali v Šiški.

**Slika 62: Mediana prodajne in cene mesečnega najema (v SIT/m<sup>2</sup>) ponudbe trgovin v Ljubljani in ostali Sloveniji, 2003**



Vir: preračun na osnovi podatkov Baze nepremičnin, 2003

Medtem ko je mediana cen ponudbe za kvadratni meter trgovin znašala v Ljubljani 404.200 SIT, je v okolici Ljubljane znašala 259.100 SIT, v preostali Sloveniji pa 247.900 SIT. V letu 2003 so najvišje najemnine zahtevali za trgovine na območju centra Ljubljane, mediana mesečne najemnine kvadratnega metra je znašala 4.640 SIT, s 3.500 SIT sledi Ljubljana Vič.

V zadnjem času je v prestolnici na bolj in manj primernih lokacijah (od tistih na glavnih ulicah do stranskih, nedostopnih lokacij) opaziti večje število praznih prostorov, ki jih ponujajo za oddajo. To je gotovo povezano tako s slabimi podjetniškimi odločitvami nekaterih mladih podjetij v preteklih letih kot tudi z odprtjem številnih nakupovalnih centrov v prestolnici in v vseh večjih mestih periferije. S tem so seveda povezani tudi razmeroma visoki stroški uporabe najboljših trgovinskih prostorov, tako bodo v prihodnosti v skladu s splošnimi trendi in ekonomsko logiko najboljše lokacije zasedale le trgovine z največjo prodajo (v centrih le najuspešnejše tuje in domače blagovne znamke), srednje uspešni trgovci bodo iskali svoje mesto v nakupovalnih centrih.

Kljub manj ciklični zgodovini evropskega trgovinskega trga nepremičnin analitiki napovedujejo spremembe v prihodnjih letih. V nekaterih državah že beležijo upočasnjevanje potrošnje, kar je bilo pričakovano ob nespremenjenem ekonomskem stanju, poleg tega pa se ponudba na nekaterih lokacijah še krepi, saj razvojna podjetja v skladu z zadnjimi dogajanja na trgu pisarn favorizirajo trgovinski sektor. Do leta 2004, ob rasti proizvodnje in menjave, napovedujejo vzpon proizvodnih trgov nepremičnin, v letu 2005 naj bi sledil še pisarniški trg, kar bo počasi botrovalo premiku investorjev iz trgovinskega v druge sektorje. Z rastjo priljubljenosti novih oblik prodaje, kot so nakupovalni centri in nakupovalni parki v državah "novorastoče" Evrope, bo gradnja teh modernih oblik prodajnih prostorov (v dveh letih naj bi zaključili izgradnjo 3,36 milijona m<sup>2</sup> nakupovalnih centrov) privabila tuje trgovine in novo vrsto domačih udeležencev trga.

Tuji investitorji so v preteklih letih aktivno sodelovali na slovenskem trgu trgovinskih poslovnih prostorov, predvsem v obliki investicij v izgradnjo večjih nakupovalnih centrov in trgovin (poslovni sistemi Spar, Leclerc, Rutar, Baumaxx, Harvey Norman ...), kjer nekateri

delujejo kot ponudnik trgovinskih prostorov za nakup ali najem, ter v obliki povpraševanja na trgu obstoječih poslovnih prostorov, predvsem tistih na glavnih ulicah. Ker je kupna moč v primerjavi s kupno močjo drugih novih trgov vzhodne in centralne Evrope razmeroma velika in je lokacija Slovenije primerna tudi za nakupovalne izlete iz sosednjih držav (Hrvaška in druge države bivše Jugoslavije, za določene proizvodne skupine tudi iz obmejnih območij Italije in Avstrije ter Madžarske), ter glede na potrošniške navade Slovencev, ta dogajanja na trgu trgovinskih prostorov niso presenetljiva. Tudi v naslednjih letih pričakujemo nadaljnje dodatno tuje povpraševanje po trgovinskih prostorih predvsem na najboljših lokacijah (neposredno in prek povezav z domačimi podjetniki), pa tudi nadaljevanja večjih projektov, ki bodo mašili preostale vrzeli v trgovinski ponudbi (trend diskontnih prodajaln (živilskih in neživilskih proizvodov), trend prodajaln cenejših, a oblikovno dovršenih in modnih tekstilnih ter pohištvenih izdelkov, trend novih oblik centrov simbioz zabave in nakupovanja itd.).

#### **7.4.5 Zaključek**

Trg poslovnih prostorov je v Sloveniji v primerjavi z nekaterimi tujimi trgi premalo transparenten. Podatki o razpoložljivi zalogi, cenah in splošnih donosih, povezani z nakupom in najemom teh nepremičnin, so težko dostopni in redko analizirani, ter kot taki ovirajo tako domače kot (predvsem) tuje investicije na nepremičninsko področje. Tuji investitorji zaenkrat (deloma tudi zaradi zakonskih omejitev) omejujejo svoje področje le na gradnjo in nakup ter najem za lastne potrebe, medtem ko kot ponudniki na trgu še ne sodelujejo s pomembnimi deleži.

Trg pisarn v Ljubljani je glede na cene prvovrstnih pisarniških prostorov v evropskem okolju dražji, kot bi pričakovali glede na splošno ekonomsko in poslovno klimo v Sloveniji. To deloma pojasnujemo z dejavnikom glavnega mesta, deloma pa s splošnimi razmerami precenjenega trga nepremičnin. Visoke cene uporabe pisarniških prostorov v prestolnici in na nekaterih ključnih lokacijah v ostalih večjih mestih bodo gotovo vplivale na odločitev vstopa tujih investitorjev, ki se ukvarjajo z dejavnostmi, ki zahtevajo veliko tovrstnih poslovnih prostorov, in omejilo njihovo povpraševanje le na manjše enote. Glede na zadnje napovedi gospodarskih gibanj, pospešenih ekonomskih in političnih integracijskih procesov, kljub gradnji novih pisarniških prostorov, predvsem v največjih mestih, najemnine pisarn najbrž kratkoročno ne bodo beležile večjih padcev.

Slovenski trg industrijskih prostorov bo v prihodnjih letih tako na podlagi tujega povpraševanja, spodbujenega z rastjo neposrednih tujih investicij, kot tudi razvoja domačega gospodarstva na primernih, predvsem transportno dobro povezanih lokacijah z razpoložljivimi potrebnimi viri, zahteval ustrezne kapacitete ob primernih cenah. V Ljubljani je problem razpoložljivih lokacij – tako obstoječih prostorov kot tudi primernih zemljišč z ustreznimi dovoljenji in cenami – izredno pereč. Industrija se v skladu s prostorskim planom sicer seli na obrobja, a tudi tam so cene zemljišč previsoke, stroški in težave novogradnje pa visoki. Tudi potenciali za prenovo opuščanih industrijskih nepremičnin so povezani s številnimi problemi. Glede na cene prvovrstnega industrijskega prostora se Ljubljana uvršča med dražje trge v

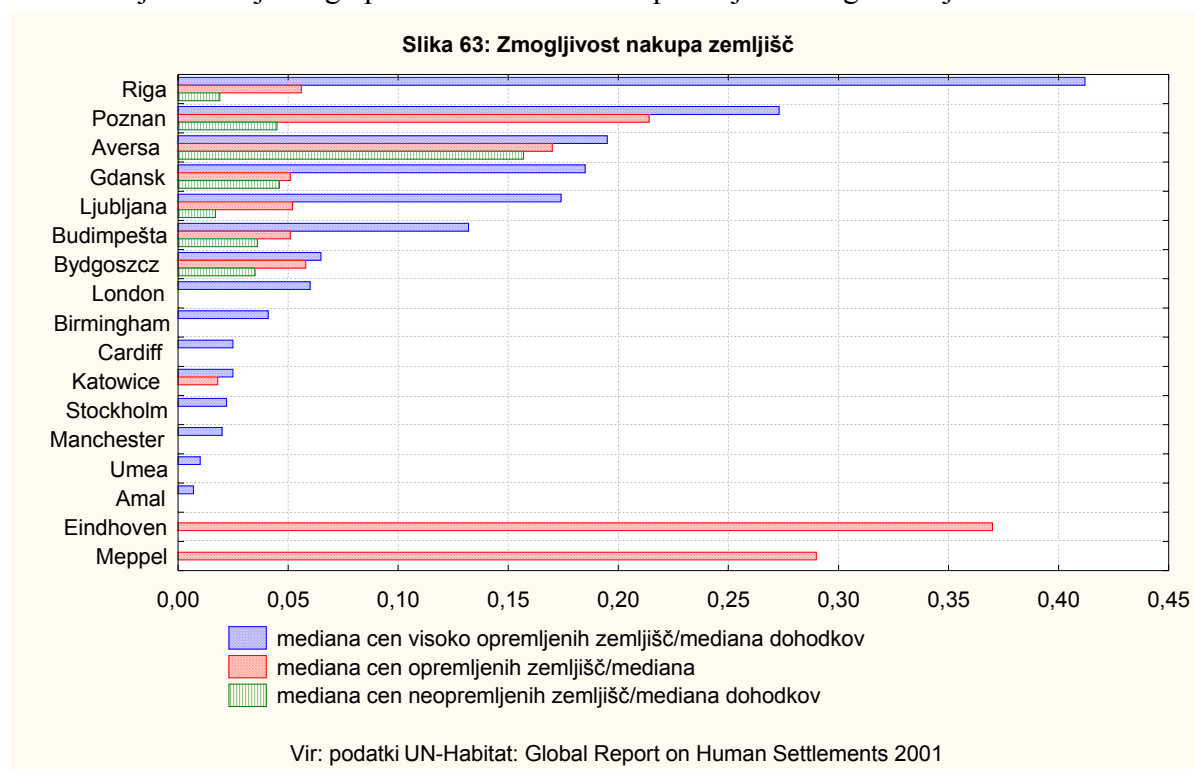
evropskem okolju, v vseh analiziranih državah pristopnih članicah so beležili nižje najemnine teh prostorov. To bo gotovo vplivalo na priliv tujih investicij na naše področje, saj so te močno občutljive na cene proizvodnih prostorov, zato bodo morali biti ostali dejavniki izbora Slovenije kot lokacije tujih investicij res močni.

Tuji investitorji so v preteklih letih aktivno sodelovali na slovenskem trgu trgovinskih poslovnih prostorov, prvenstveno pri izgradnji večjih nakupovalnih centrov in trgovin, kjer so nekateri trgovinske prostore tudi prodajali in oddajali. V naslednjih letih se bo glede na pričakovano visoko kupno moč, ugodno geografsko lokacijo, potrošniške navade in druge lastnosti slovenskega trga, tuje, kot tudi domače povpraševanje po trgovinskih prostorih predvsem na najboljših lokacijah, kot tudi razvoju večjih projektov, ki bodo mašili preostale vrzeli v trgovinski ponudbi (trend diskontnih prodajaln, trend prodajaln cenejših modnih tekstilnih in pohištvenih izdelkov, trend centrov simbioz zabave in nakupovanja ...), to sodelovanje še poglobilo. Najboljše lokacije bodo v skladu s splošnimi trendi in ekonomsko logiko zasedale le najuspešnejše trgovine, srednje uspešni trgovci pa bodo svoje mesto iskali v nakupovalnih centrih.

### 7.3 Trg zemljišč

Trg zemljišč v okviru analiz trgov nepremičnin navadno ni analiziran ločeno, temveč v okviru vsakega posameznega podtrga nepremičnin. Ker so problemi razpoložljivih zemljišč v Sloveniji še posebej pereči in ker vplivajo na oba v analizi izpostavljena trga nepremičnin, stanovanjskega in poslovnega, ter močno vplivajo tudi na njune povezave z mednarodnim okoljem (razpoložljiva zemljišča so eden ključnih dejavnikov neposrednih tujih investicij), bo tu vključen krajši opis tega segmenta trga nepremičnin.

Cene zemljišč so ključnega pomena za analizo razpoložljive zaloge zemljišč. Na učinkovitem

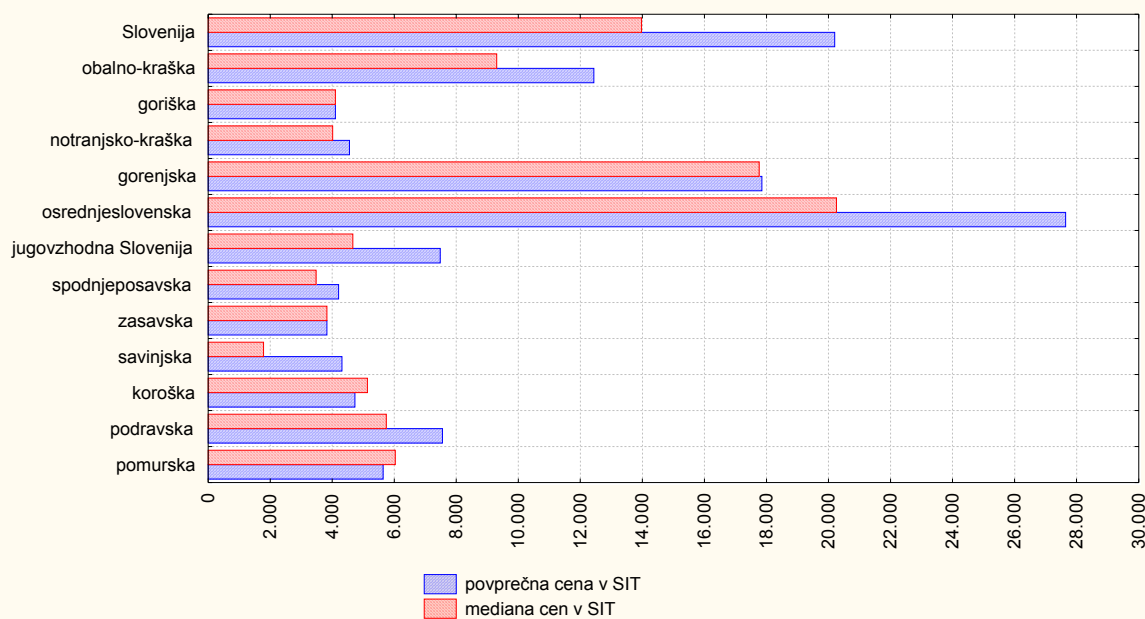


trgu zemljišč so le-ta dostopna in dosegajo takšne razpone cen, ki absorbirajo povpraševanje gospodinjstev in podjetij. Razmerje med ceno zemljišč in dohodki gospodinjstev kaže tako razpoložljivost zemljišč za različne segmente prebivalstva kot tudi učinkovito delovanje lokalnih oblasti pri zagotavljanju ustrezne infrastrukture in spodbujanju novih razvojnih projektov. Razmerje primerja ceno kvadratnega metra visoko opremljenega (vsaj cestna, vodovodna in električna povezava), opremljenega (samo cestna povezava) in neopremljenega zemljišča (brez povezav, z ali brez planskih dovoljenj). V prikazu so mesta, vključena v analizo Združenih narodov (232 mest) z razpoložljivimi podatki o cenah zemljišč, razporejena glede na kazalec zmogljivosti nakupa zemljišč (podatki leta 1998).

Že podatek, da je bilo od 232 mest zbranih informacij o cenah vseh treh vrst zemljišč le za sedem mest, opozarja na skromne podatke o cenah zemljišč v obravnavanih mestih in hkrati narekuje pazljivo interpretacijo tistih podatkov, ki so vključeni v analizo. Tako lahko po podatkih analize kvadratni meter visoko opremljenega zemljišča v Ljubljani kupimo v povprečju za 17 % mesečnega dohodka gospodinjstva, kvadratni meter opremljenega zemljišča za 5 % mesečnega dohodka gospodinjstva, neopremljenega zemljišča pa za 2 %. Primerjava z ostalimi mesti je zaradi omenjenih razlogov omejena in na temu mestu prikazana le informativno, a vseeno potrjuje splošno stanje na trgu nepremičnin Slovenije, ki poudarja nerazpoložljivost zemljišč po primernih cenah. Za lažjo interpretacijo so v prilogi dodane še cene na podtrgih, na katerih so bili kazalci zmogljivosti nakupa izračunani in kažejo razmerja med cenami zemljišč v posameznih mestih (slika P15). Tudi v absolutnem merilu so cene opremljenih zemljišč v Ljubljani glede na dane podatke visoke in bodo kot take gotovo vplivale na prilive tujih in domačih investitorjev na trg nepremičnin.

Dostopni podatki o stanju na trgu zemljišč v Sloveniji so zaenkrat še skromni, tako so v analizo vključeni le trenutno dostopne informacije. V bližnji prihodnosti z zaključkom vzpostavljanja novih sistemov evidentiranja nepremičnin, ki je v teku, se bo situacija izboljšala tudi na področju spremljanja stanja na trgu zemljišč. V začetku leta 2003 je zahtevana cena kvadratnega metra zazidljivega zemljišča v Sloveniji v povprečju znašala 20.202 SIT, z mediano cen pri 13.970 SIT. Izrazito visoke so bile cene v osrednji Sloveniji, v povprečju 27.646 SIT za kvadratni meter, cene kvadratnega metra so se gibale med 1700 SIT (večja zemljišča v krajih, oddaljenih iz prestolnice) do 200.000 SIT za zazidljiva zemljišča v Ljubljani. V Ljubljani so v povprečju za kvadratni meter zazidljivega zemljišča zahtevali 52.000 tolarjev. Na Gorenjskem so zahtevali v povprečju druge najvišje cene v Sloveniji, 17.853 SIT za kvadratni meter, v obalno-kraški regiji 12.431 SIT, medtem ko so zahtevane cene v preostalih regijah občutno nižje. Najnižje cene so dosegala zemljišča v zasavski regiji, 3829 SIT za kvadratni meter, na notranjsko-kraški in v spodnjeposavski regiji. Vpliv na nizko ceno v zadnjih slednjih dveh regijah imajo tudi velikosti prodajanih zemljišč, ki so bila v povprečju največja v Sloveniji. Največje število ponudb in količine zazidljivih zemljišč je bilo zabeleženo prav v regijah z najvišjo ceno, tako lahko predvidevamo, da je bilo v začetku leta tam tudi največ tržne aktivnosti. Podrobnejši pregled razporeditve cen kvadratnih metrov zazidljivih zemljišč je dodan v naslednjem prikazu.

Slika 64: Cene ponudbe zemljišč v statističnih regijah Slovenije (v SIT/m<sup>2</sup>), januar 2003



Vir: preračun na osnovi podatkov Baze nepremičnin, 2003

V preteklih nekaj letih so se povprečne cene kvadratnega metra zemljišč po podatkih baze SloNep, ki je osnovana na ponudbi nepremičninskih agencij in posameznikov, v opazovanem obdobju v povprečju zvišale. Najhitreje so rasle v Ljubljani in na Gorenjskem. V Ljubljani se je tako med leti 1995 in 2001 povprečna ponudbena cena kvadratnega metra zemljišča povečala za več kot 3,5-krat, medtem ko se je v njeni okolici le malo več kot podvojila. Tempo rasti se je umiril v letih 2002 in v začetku 2003, vendar je bil še vedno precej močan. Cene so bile seveda vseskozi najvišje v Ljubljani, sledita ji gorenjska, obalno-kraška regija in Ljubljana z okolico. V preostalih regijah je bil nivo cen podoben in brez izrednih sprememb umirjeno rastočega trenda. Na osnovi prečiščenih podatkov ponudbe in transakcije po posameznih vrstah zemljišč, bi bili prikazi gibanj cen veliko bolj uporabni.

V zadnjih letih je veliko govora o pomanjkanju ustrezno opremljenih zazidljivih stavbnih zemljišč tako za stanovanjske kakor tudi za določene industrijske projekte. Pritiski povpraševanja na tem delu dejansko višajo cene zemljišč, za določene industrijske projekte pa primernih zemljišč z možnostjo pridobitev ustreznih dovoljenj sploh ni. Ob vstopu tujih vlagateljev na trg se ti srečujejo s problemi nerazpoložljivih zemljišč, neustrezno opremljenih zemljišč, visokih cen in problemov urbanističnih ureditev. Švedska Ikea je tako pred leti povpraševala po 80 hektarjev velikem zemljišču za postavitev svojega trgovskega centra. Zanimala se je za zemljišče na področju Ljubljanskega Barja, a je bila postavljena cena 380 nekdanjih nemških mark zanje previsoka. V primeru investicij obstoječih trgovskih centrov na območju Rudnika je občina zagotovila 80–100.000 kvadratnih metrov opremljenih površin za projekt Rutar, Obi in Agip, za opremljena zemljišča je menda zahtevala približno 260 nekdanjih nemških mark za kvadratni meter.



Tuji investitorji se ob gradnji novih projektov srečujejo s številnimi težavami. V Sloveniji tako pogosto najamejo lokalne svetovalce, ki jim pomagajo pri pogajanju s prodajalcem in lokalnimi oblastmi, zagotavljanju potrebne infrastrukture, pridobitvi vseh potrebnih dovoljenj in nadzoru projekta. Večji projekti razvoja zemljišč tako trajajo več let od urejanja in opremljanja zemljišč do gradnje in postopkov pridobivanja vseh dovoljenj. V primeru investicij v nakupovalne centre se izpostavi še problem parkirišč in ustreznih prometnih povezav.

Mestna občina Ljubljana po podatkih, objavljenih v časopisju, predvideva v letu 2004 prodati zazidljiva zemljišča v vrednosti 5 milijard tolarjev. Sledi prikaz informativnih količin razpoložljivih zazidljivih zemljišč in prikaz cen, po katerih naj bi se ta prodajala.

**Tabela 5: Količine in cene razpoložljivih zazidljivih zemljišč v lasti Mestne občine Ljubljana, 2004**

| <b>zazidljivo zemljišče</b>                                       | <b>površina</b>       | <b>cena za kvadratni meter</b> |
|---|-----------------------|--------------------------------|
| ob Kliničnem centru, prej predvideno za parkirno hišo             | 4.000m <sup>2</sup>   | 188.000 SIT                    |
| ob nakupovalnem središču Rudnik                                   | 60.000m <sup>2</sup>  | 63.000 SIT                     |
| med Resljevo in Masarykovo  | 6.000m <sup>2</sup>   | 50.000 SIT                     |
| nekdanje tovarne Rog  | 11.000m <sup>2</sup>  | 22.000SIT                      |
| ob Cesti dveh cesarjev, predvideno za muslimansko versko središče | 20.000m <sup>2</sup>  | 20.000 SIT                     |
| nekdanja betonarna Stožice, prej predvideno za nogometni stadion  | 132.000m <sup>2</sup> | 19.000 SIT                     |
| ob Biotehničnem središču  | 30.000m <sup>2</sup>  | 17.000 SIT                     |
| v Murglah   | 6.000m <sup>2</sup>   | 15.000 SIT                     |
| Mostovne  | 16.000m <sup>2</sup>  | 14.000 SIT                     |

Vir: podatki Dobro jutro, april 2004, str. 15.

Kljub temu da gre za okvirne cene, je iz prikaza razvidno, da je v Ljubljani trenutno na razpolago kar veliko površin zemljišč, ki pa so zaradi svoje velikosti in s tem povezanih stroškov nakupa primerne le za večje vlagatelje. Cene kvadratnega metra tako ne odražajo ravni cen kvadratnega metra zemljišč v Ljubljani, saj gre za veliko večje specifične transakcije, ki vključujejo mestno občino. Poleg tega, kot so pokazale izkušnje, za večji projekt niso dovolj le finančna sredstva in razpoložljivo zazidljivo zemljišče, potrebna je tudi ustrezna urbanistična ureditev, zagotovitev vse infrastrukture, predvsem prometne, pridobitev vseh ustreznih dovoljenj, ki je že za manjše projekte izredno zapletena in netransparentna ter nenazadnje sposobnost projekta, da generira dovolj velike dohodke, da opraviči vse stroške nakupa in razvoja zemljišč.

#### **7.4 Zaključek**

Kljub temu da o globalnem trgu nepremičnin v pravem pomenu še ne moremo govoriti, se obenem in posledično preko ekonomskih, političnih in družbenih povezav, značilnosti slovenskega trga nepremičnin približujejo značilnostim trgov nepremičnin drugih držav, kar ga aktivno umešča v lepenko nacionalnih trgov nepremičnin, ki sestavljajo globalni trg nepremičnin. Globalizacija trga nepremičnin poteka v tudi v obliki integriranja slovenskega trga nepremičnin z mednarodnim okoljem preko vstopa tujih tržnih udeležencev in sodelovanja domačih kupcev, investitorjev, gradbenikov, nepremičninskih podjetij, .... na

tujih trgov. Vstop tujih tržnih udeležencev se kaže predvsem prek neposrednih tujih investicij, kjer globalizacija trga nepremičnin poteka tako neposredno s tujimi nakupi poslovnih prostorov za lastno uporabo, z nakupi in gradnjo za nadaljnjo prodajo ali oddajo, z ustanovitvijo oziroma vlaganjem v posredniška, svetovalna, finančna in druga podjetja, ki delujejo na trgu, kot posredno z vplivanjem na dostop do novih tehnologij in proizvodov, boljši dostop do trgov, nakupe slovenskih polizdelkov in storitev, rast zaposlenosti, splošno gospodarsko rast in podobno, kar nadalje vpliva na dogajanja na trgu nepremičnin v Sloveniji.

Slovenski trg nepremičnin se je v zadnjih petnajstih letih precej razvil, vendar ker na trgih nepremičnin veljajo zakonitosti in pravila, ki so drugačna od običajnih, je pot do optimalno učinkovitega trga nepremičnin ustrezno daljša. V zadnjih letih je bil v Sloveniji storjen velik korak pri zagotavljanju razumljivega pravnega okvirja za vse tržne udeležence. Sprejeta in modificirana je bila vrsta zakonov in predpisov, ki ureja to področje. Nepremičninska zakonodaja počasi pokriva večji del aktivnosti, povezanih s trgov nepremičnin, vendar se z razvojem trga izpostavljajo novi problemi, ki zahtevajo zakonsko ureditev. Prav tako tečejo številni projekti izboljšave sistemov evidentiranja stanja in sprememb na trgih nepremičnin, ki bodo zagotavljali transparentnost trga in njegovih trendov. Nerešena vprašanja in problemi, povezani s pravnim in informacijskim sistemom, vključujejo problem neučinkovite urbanistične regulative, probleme postopkov pridobivanja ustreznih dovoljenj, ustrezno davčno zakonodajo, nepopolne nepremičninske evidence, vprašanje analize transakcij in ponudb ter njihove redne objave, varstvo kupcev pri prometu z nepremičninami, vpise v zemljiško knjigo in še bi lahko naštevali. Na vse podtrge nepremičnin, še posebno na stanovanjskega, vpliva tudi skop izbor primernih finančnih instrumentov za nakup pa tudi investiranje v nepremičnine. V državah EU in v nekaterih pristopnih članicah je pravnosistemski in finančni okvir trga nepremičnin veliko bolje formiran. Tudi sistemi uradnih evidenc trga nepremičnin so v državah unije bolje urejeni, a se vendarle srečujejo s podobnimi problemi predvsem na področju enotnega spremljanja dogajanj na trgu nepremičnin in vseh njegovih delov. Stanje pravnosistemske ureditve trga močno vpliva na odločitve tujcev za sodelovanje na slovenskem trgu nepremičnin, tako so predvsem problemi urbanistične regulative, ustreznih dovoljenj pa tudi nejasnih trendov na trgu ključna ovira za njihov vstop. Pomanjkljivosti na finančnem trgu bi lahko pomenile priložnost za tuje investitorje, ki bi s prenosom izkušenj in kapitala skušali zapolniti vrzeli na trgu.

Na vseh podtrgih nepremičnin Slovenije se kot ključni izpostavlja problem ustrezno opremljenih razpoložljivih zemljišč z razumnimi cenami. Pritiski povpraševanja na tem delu dejansko višajo cene teh zemljišč, za določene industrijske projekte pa primernih zemljišč z možnostjo pridobitve ustreznih dovoljenj sploh ni. Učinkovit nepremičninski trg mora namreč v okviru državne politike zagotoviti zadostno ponudbo zazidljivih zemljišč in ostalih nepremičnin na vsakem njegovem podtrgu. Tako so na stanovanjskih območjih zazidljiva zemljišča redka in smešno draga, kar je eden izmed ključnih dejavnikov visokih cen stanovanj. Podobno je s poslovnimi območji, kjer je sicer v zadnjem času vsaj na območju Ljubljane nekaj več razpoložljivih zemljišč, a so cene še vedno visoke. Trg nepremičnin mora prav tako zagotavljati dostopnost do uporabe zemljišč in stanovanj vsem delom prebivalstva.

Kljub visokemu deležu lastništva stanovanj, ali pa celo zaradi tega, ne moremo govoriti o pravični distribuciji nepremičnin. Diskriminacije so tako geografske kot dohodkovne in starostne, saj je kljub nedavnim prizadevanjem države in njenim stanovanjskim programom še veliko mladih in depriviligiranih skupin, ki nimajo strehe nad glavo. Nepremičninski trg mora poskrbeti, da so cene na trgu primerne in razumne, denarni trg pa mora biti stabilen. Trenutno stanje kaže na tendenco umirjanja gibanja cen, ki so do pred nekaj leti močno nihale na vseh podtrgih, medtem ko o primernosti in razumnosti cen nepremičnin v primerjavi s tujimi trgi ter razmerji med dohodki in cenami nepremičnin ne moremo govoriti.

Primerjava dejavnikov trga stanovanj med Slovenijo, njenimi regijami in mesti ter obstoječimi in bodočimi članicami EU, kaže, da jih z izjemo nekaterih področij razmeroma dobro dohajamo oziroma jim konkuriramo. Problematična je predvsem zmožljivost nakupa stanovanj, ki je še izrazitejša na lokacijsko najzanimivejših področjih, in s tem povezan razvoj ustreznih inštrumentov financiranja njihovega nakupa. Povprečna opremljenost prebivalstva s stanovanjskimi nepremičninami je primerljiva z ravnmi EU, vendar pa slabša učinkovitost nekaterih slovenskih lokalnih trgov pri priskrbi ustreznih stanovanj vsem skupinam prebivalcev vpliva na nadaljnji razvoj trga oziroma na njegovo povezovanje v mednarodno okolje. Na trg stanovanj bodo v prihodnosti vplivale predvsem lokalne potrebe in spreminjanje stanovanjskega standarda, povezanega z manjšanjem gospodinjstev, razslojevanjem, daljšo življenjsko dobo, deurbanizacijo itd. Pri povezovanju v evropske integracije ne pričakujemo večjih problemov na področju stanovanjskega trga, saj je količina obstoječe zaloge stanovanjskih enot ustrezna, problemi se pojavljajo le pri pravični porazdelitvi in kakovosti stanovanjskih enot. To pa bo omogočalo učinkovit prodor na nacionalni trg stanovanj tudi tujim nepremičninskim podjetjem, posrednikom, investitorjem, finančnim institucijam ter pospešilo ustrezen pretok izmenjave informacij in tehnično pomoč pri sistemih stanovanjskih politik, saj se rast zahtev prebivalstva po stanovanjih višjega standarda, ki je v skladu s svetovnimi trendi, že kaže v močnih pritiskih na cenah.

Tuji investitorji omejujejo svoje udejstvovanje na poslovnem trgu nepremičnin le na gradnjo, nakup in najem za lastne potrebe, medtem ko kot ponudniki na trgu še ne sodelujejo s pomembnimi deleži. Trg pisarn v večjih mestih je glede na cene uporabe pisarniških prostorov v evropskem okolju dražji, kot bi pričakovali glede na splošno ekonomsko in poslovno klimo v Sloveniji. To bo gotovo vplivalo na odločitev vstopa tujih investitorjev na ta segment trga, saj kratkoročno ne pričakujemo padca cen. Slovenski trg industrijskih prostorov bo v prihodnjih letih na podlagi rasti tujega in domačega povpraševanja potreboval ustrezne kapacitete ob primernih cenah. V večjih mestih in okolici se izpostavlja problem razpoložljivih lokacij tako obstoječih prostorov kot tudi primernih lokacij za gradnjo ali prenovo. Glede na cene industrijskih prostorov se Ljubljana uvršča med dražje trge v evropskem okolju, kar bo vplivalo na cenovno močno občutljive prilive tujih investicij na naše področje. Tuji investitorji so v preteklih letih imeli pomembno vlogo na slovenskem trgu trgovinskih poslovnih prostorov. V naslednjih letih se bosta tuje in domače povpraševanje po trgovinskih prostorih (predvsem na najboljših lokacijah) in po razvoju večjih projektov, ki bodo mašili preostale vrzeli v trgovinski ponudbi, še povečala.

## VIII. SKLEP

Globalizacija je proces, ki z raznovrstnimi oblikami ekonomskih, političnih, kulturnih in drugih povezav podira lokalne, regionalne in predvsem nacionalne meje ter definira nova brezmejna omrežja različnih področij. Prepletanje lokalnih trgov nepremičnin v globalnem okolju in mednarodno delovanje udeležencev trgov nepremičnin je iz leta v leto intenzivnejše, kar družno z učinki preostalih vidikov globalizacije vpliva na postopno širjenje globalizacijskih procesov tudi na trg nepremičnin. Kljub temu da o globalnem trgu nepremičnin še ne moremo govoriti, tržni udeleženci lokalnih trgov nepremičnin nenehno odkrivajo nove načine izkoriščanja prednosti mednarodnega povezovanja. Namesto globalnega trga nepremičnin obstaja torej le kolaž nacionalnih in lokalnih trgov z različnimi davčnimi, regulacijskimi, zakonskimi in drugimi omejitvami. Ker pa procesi predvsem ekonomske, tehnološke pa tudi politične, kulturne in drugih ravni globalizacije močno vplivajo na dogajanja na trgih nepremičnin, sta tudi njihov obseg in vloga ključnega pomena za analizo lokalnih, regionalnih in nacionalnih trgov nepremičnin in njihovih podtrgov.

Primerjalna analiza ključnih kazalcev – predvsem ekonomskih globalizacijskih procesov, ki opisujejo odprtost gospodarstva, tokove kapitala, aktivnosti multinacionalk, transportne mreže ter informacijsko družbo za Slovenijo, njene regije, države članice in pristopne članice naslednjega kroga širitve unije – je pokazala, da je gospodarstvo Slovenije in njenih regij razmeroma dobro povezano s svojim globalnim okoljem. Za nadaljnjo aktivno sodelovanje Slovenije v globalizacijskih procesih bo morda treba nekoliko več pozornosti nameniti ustreznemu okolju za spodbujanje prilivov neposrednih tujih investicij, predvsem dejavnikov trga nepremičnin, ter informacijski infrastrukturi, predvsem razvoju ustreznih kadrov ter razvoju storitvenih dejavnosti, ki nenehno pridobivajo na pomenu tako za razvoj nacionalnih ekonomij kakor tudi pri mednarodni menjavi.

Pri oceni dejavnikov vpliva na trg nepremičnin v Sloveniji so bili izpostavljeni kazalci demografskega, ekonomskega in institucionalnega okolja, ki so družno z kazalci globalizacijskih procesov, ključni za analizo stanja in pričakovanj razvoja trga nepremičnin in vseh njegovih podtrgov v globalnem okolju. Analiza stanja in pričakovanj razvoja trga nepremičnin je uporabna za različne tržne udeležence, tako za investitorje, gradbena in razvojna podjetja, posrednike, prostorske planerje, finančne institucije, kot tudi za individualne kupce, ki želijo vpogled v umeščenost slovenskega trga nepremičnin v globalno okolje.

Globalizacija slovenskega trga nepremičnin poteka prvenstveno v obliki integriranja trga nepremičnin z mednarodnim okoljem preko neposrednih tujih investicij ter preko ostalih ekonomskih, političnih in družbenih povezav, ki značilnosti slovenskega trga nepremičnin približujejo značilnostim trgov nepremičnin drugih držav. Glede na osnovne kazalce trga stanovanj v Sloveniji, njenih regijah in večjih mestih razmeroma dobro dohajamo države članice in konkuriramo pristopnim članicam. Akuten je predvsem problem zmogljivosti

nakupa oziroma najema stanovanj za vse segmente prebivalstva, ki je tako dohodkovno kot tudi geografsko in starostno neenakomerna. Na trg stanovanj v Sloveniji in posameznih regijah bodo v prihodnosti še naprej vplivale predvsem lokalne potrebe ter spreminjanje stanovanjskega standarda, povezanega z manjšanjem gospodinjestev, razslojevanjem, daljšo življenjsko dobo, deurbanizacijo itd. V procesu integriranja v globalno ekonomsko okolje ne pričakujemo dodatnih migracij zaradi razlik v stanovanjskem standardu in opremljenosti, pač pa bodo te razlike omogočale in vzpodbudile učinkovit prodor na nacionalni trg stanovanj tudi tujim nepremičninskim podjetjem, posrednikom, investitorjem, finančnim institucijam ter pospešilo ustrezen pretok izmenjave informacij in tehnično pomoč pri sistemih stanovanjskih politik. Tuji investitorji so v preteklih letih omejevali svoje udejstvovanje na poslovnem trgu nepremičnin le na gradnjo, nakup in najem za lastne potrebe, medtem ko kot ponudniki na trgu zaenkrat še ne sodelujejo s pomembnimi deleži. Vsi poslovni trgi nepremičnin v večjih mestih beležijo višje ravni cene tako najema kot nakupa poslovnih prostorov, kot bi to pričakovali glede na ravni cen v evropskem okolju. V večjih mestih pa tudi okolici se izpostavlja problem primerno opremljenih in cenovno ugodnih razpoložljivih lokacij tako obstoječih prostorov kot tudi primernih lokacij za gradnjo ali prenovo, predvsem za proizvodne prostore in trgovinske centre. To bo gotovo vplivalo na odločitev vstopa tujih investitorjev na slovenski trg, saj je dejavnik razpoložljivih in cenovno ugodnih virov eden izmed ključnih pri odločitvah za investicije.

Temeljno hipotezo: *"Globalizacijski procesi bodo različno vplivali na nepremičninske trge posameznih regij v Republiki Sloveniji ter na nepremičninske trge posameznih vrst nepremičnin."* lahko na osnovi analize potrdimo. Posamezni deli poslovnega trga nepremičnin v Sloveniji, so zaradi ekonomske, poslovne in potrošniške klime različno in bodo najverjetneje tudi v prihodnje različno vpeti v mednarodno okolje. Vplivi globalizacijskih procesov na stanovanjski trg nepremičnin so zaenkrat šibki in posredni, vendar bo tudi stanovanjski trg počasi podiral svoje meje, predvsem v smislu vstopa tujih tržnih udeležencev, kot so gradbena in razvojna podjetja, finančne institucije ter nakupov na trgu počitniških stanovanj. Globalizacijski procesi še dodatno vplivajo na pritiske problematičnega trga zemljišč v smislu nezadostne ponudbe lokacijsko in cenovno primernih zemljišč, obenem pa prav ti problemi družno z dolgotrajnimi postopki pridobivanja prostorskih dovoljenj ovirajo procese globalizacije. Tudi na posamezne regionalne trge nepremičnin bodo, zaradi različne povezanosti njihovih gospodarstev z nacionalnim in mednarodnim okoljem, privlačnosti za tuje investitorje ter regionalno specifičnih trgov nepremičnin, procesi globalizacije neenakomerno vplivali. Še pomembnejšo vlogo bo imela lokacija na ožji ravni – torej dostopnost infrastrukture, transportnih povezav, bližina centra in pri poslovnih nepremičninah ustreznost razpoložljivost delovne sile, surovin in trgov. Kljub temu analiz na regionalni ravni ne gre zanemariti, saj so najzanimivejše lokacije neenakomerno razporejene med posameznimi regijami, kar s procesi globalizacije lahko še nadalje vpliva na poglobitev vrzeli v gospodarskem razvoju med regijami. Tako je treba spremljati razvoj stanovanjskega in vseh poslovnih trgov nepremičnin v posameznih regijah in njenih ključnih lokacijah ter z aktivno državno in lokalno politiko ter povezovanjem le-te s podjetniškim sektorjem spodbujati enakomerni razvoj in ravnovesje vseh trgov.

## LITERATURA

1. A.T. Kearney, Foreign Policy: Globalization Index 2004. Washington : Carnegie Endowment for International Peace. 2004. 18 str.
2. Acosta, Rodrigo in Renard, Vincent: Urban Land & Property Markets in France. 1<sup>st</sup> ed. London : UCL Press, 1993. 166 str.
3. Archibugi Daniele (ed.), Howells Jeremy (ed.), Michie, Jonathan (ed.): Innovation Policy in a Global Economy. 1<sup>st</sup> ed. Cambridge : University Press, 1999. 278 str.
4. Ave, Gastone: Urban Land & Property Markets in Italy. 1<sup>st</sup> ed. London : UCL Press, 1996. 205 str.
5. Baker Dean, (ed.), Epstein Gerald, (ed.), Pollin, Robert, (ed.): Globalization and Progressive Economic Policy. 1<sup>st</sup> ed. Cambridge : University Press, 1998. 514 str.
6. Balchin Paul N., Isaac David, Chen Jinghan Jean: Urban Economics: a Global Perspective. Houndmills: Palgrave Global Publishing, 2001. 539 str.
7. Balchin, Paul, Sykora, Ludek, Bull Gregory. Regional Policy and Planning in Europe. London : Routledge, 1999. 287 str.
8. Blank Stephen R.: The Real Estate Industry and Real Estate Capital Markets of the 21st Century. Building Partnerships. Durban : SAPOA, 2002. 52 str.
9. CB Richard Ellis: EconoProperty Brief Q3 2002. Amsterdam : CB Richard Ellis, 2002. 5 str.
10. CB Richard Ellis: Europe Middle East and Africa: Industrial Q1 2003. Amsterdam : CB Richard Ellis, 2003. 6 str.
11. CB Richard Ellis: Europe Middle East and Africa: Office Q2 2003. Amsterdam : CB Richard Ellis, 2003. 9 str.
12. CB Richard Ellis: Global Market Rents. Los Angeles : CB Richard Ellis, 2003. 16 str.
13. CB Richard Ellis: Investment in Budapest, Prague and Warsaw Q1 2003. Warsaw : CB Richard Ellis, 2003. 6 str.
14. Clark Gordon L.(ed.), Feldman Maryann P.(ed.), Gertler Meric S.(ed.): The Oxford Handbook of Economic Geography. New York : Oxford University Press, 2003. 742 str.
15. Clauretie T., Sirmans S.: Real Estate Finance: Theory and Practice. 4<sup>th</sup> ed. Ohio : Thompson Learning, 2003. 562 str.
16. Cushman & Wakefield Healey & Baker: Hungary Tops League of Emerging Countries in Europe. Cushman & Wakefield Healey & Baker, 2003. 3 str.
17. DeLisle James R: Real Estate, Economics and Technology: Architects of the Future World. The Appraisal Journal. Chicago, 68 (2000), 2, str. 125-128.
18. Deutsche Bank Real Estate Research: European Real Estate 2003/I. London : DB Real Estate Research, 2003. 56 str.
19. Dieterich Hartmut, Dransfeld Egbert Vos Winrich: Urban Land & Property Markets in Germany. 1<sup>st</sup> ed. London : UCL Press, 1993. 275 str.
20. Dreher, Alex: Does Globalization Affect Growth? Mannheim : University of Mannheim, 2003. 33 str.
21. Ernst&Young: Real Estate the Local Global Economy. Ernst&Young, 2003. 14 str.

22. European Central Bank: Structural Factors In The EU Housing Markets. Frankfurt am Main : European Central Bank 2003. 56 str.
23. Grubb & Ellis, Knight Frank: 2002 Global Real Estate Forecast. New York : Grubb & Ellis Company. 2001 35 str.
24. Gujarati Damodar N.: Basic Econometrics. New York : McGraw-Hill, 1995. 838 str.
25. I.L.: Mestna občina prodaja zemljišča za gradnjo. Dobro jutro, april 2004. str. 15.
26. International Labour Organization: Country Studies on the Social Impact of Globalization. Geneva : International Labour Organization, 1999. (<http://www.ilo.org/public/english/standards/relm/gb/>)
27. IMD: The World Competitiveness Yearbook 2003, Laussane : IMD, 2003. 750 str.
28. Intriligator Michael D.: Globalization of the World Economy: Potential Benefits and Costs and a Net Assessment. Working Paper No. 2. Los Angeles : Center for Globalization and Policy Research, UCLA, 2001. 12 str.
29. Johnson Sanquist Nancy: Clicks, Bricks, and Mortar. Buildings. Cedar Rapids, 94 (2000), 2, str. 26.
30. Lavrač Ivo: Values of Housing Property in Transition v Housing in Transition : Conference Proceedings, Piran, Slovenija, 3.-5. September, 1997. Ljubljana : UIRS, 1998. str. 664-669.
31. Lavrač, Ivo: Preglednost nepremičninskega trga in transakcijski stroški v Država, državljani, stanovanja, Ljubljana : Gospodarska zbornica Slovenije, 2002. str 38-43.
32. Lubbers R.F.M. and Koorevaar J.G.: Governance in an Era of Globalization: Paper for the Club of Rome Annual Meeting, Vienna, 26-27 November 1999.
33. McKenzie Dennis J., Betts Richard M.: Essentials of Real Estate Economics. 4. izdaja Ohio : South-Western Thomson Learning, 2001. 470 str.
34. Needham Barrie, Koenders Patrick, Kruijt Bert: Urban Land & Property markets in The Netherlands. 1<sup>st</sup> ed. London : UCL Press, 1993. 228 str.
35. Nielsen Jakob: Corporate Net use: A Strategic Failure Upside. Print Media Edition : Foster City, 12 (2000), 2, str. 157-166.
36. Pečar Janja: Regionalni vidiki razvoja Slovenije (in poslovanja gospodarskih družb v letu 2000). Delovni zvezki urada za makroekonomske analize in razvoj, X (2001), št. 6. 75 str.
37. Pečar Janja: Regionalni vidiki razvoja Slovenije (in poslovanja gospodarskih družb v letu 2001). Delovni zvezki urada za makroekonomske analize in razvoj, XI (2002), št. 11. 159 str.
38. Pfajfar Lovrenc: Ekonometrija 1. del. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1995. 118 str
39. Ring A. Alfred, Dasso Jerome: Real Estate Principles and Practices. 10<sup>th</sup> ed. Englewood Cliffs : Prentice-Hall, 1985. 668 str.
40. Rodney, W.: Globalisation and the Need for an Integrated Approach in Real Estate Practice: A Strategic Overview. London : City University Business School. 2002, 16 str.
41. Schmitz Adrienne, Brett Deborah L.: Real Estate Market Analysis: A Case Study Approach. Washington, D.C. : The Urban Land Institute, 2001. 243 str.
42. Stanovnik Tine, Čok Mitja: Stanovanjski trg in cene stanovanj v Sloveniji. Delovni zvezki/ Raziskovalni center Ekonomske fakultete. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, št. 93. 13 str.

43. The Royal Institution of Chartered Surveyors: European Integration and Housing Policy. London : Routledge, 1998. 307 str.
44. United Nations Conference on Trade and Development: World Investment Report 2003: FDI Policies for Development: National and International Perspectives, 2003. 304 str.
45. Urad RS za makroekonomske analize in razvoj: Slovenija: Pomladansko poročilo 2003. Ljubljana : UMAR, 2003. 184 str.
46. Van Doorn-Grönigered, Lisette Sentel Jos ed.: Global Vision: An Analysis of the International Real Estate Market. ING Real Estate. 2002, 1. 46 str.
47. Wang Peijie: Econometric Analysis of the Real Estate Market and Investment. 1<sup>st</sup> ed. London: Routledge, 2001. 208 str.
48. Wheaton William C. et. al.: Real Estate Risk: A Forward Looking Approach. Boston : Torto Wheaton Research, 2001. 35 str.
49. Williams Richard H., Wood Barry: Urban Land & Property Markets in UK. 1<sup>st</sup> ed. London : UCL Press, 1994. 275 str.
50. Zakrajšek Petra: Real Estate Market in Slovenia and Selected European Countries. International Conference: 20<sup>th</sup> Century Urbanization and Urbanism, Bled, Slovenia, 1999. 12 str.
51. Zakrajšek Petra: Trg nepremičnin v petih evropskih državah: diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1998. 57 str.

## VIRI

1. Agencija RS za regionalni razvoj. (<http://www.gov.si/arr/>).
2. Agencija za gospodarsko promocijo Slovenije in tuje investicije TIPO. (<http://www.investslovenia.org/>).
3. Banka Slovenije. (<http://www.bsi.si/index.html>).
4. Banka statističnih podatkov Statističnega urada RS. (<http://www.gov.si/zrs/wwwlogon.html>).
5. Baza nepremičnin, 2003.
6. Demographic Consequences of Enlargement of the European Union with the 12 Candidate Countries. Voorburg : Statistics Netherlands, 2002. 59 str.
7. Department of Housing of the Direction General of Planning: Housing and Heritage: Housing Statistics in the European Union, 2002. Liège : University of Liège, 2003. 80 str.
8. E-uprava-ISPO-Informacijski servis podatkov. (<http://e-uprava.gov.si/ispo/stran.ispo?pageTo=gospodarskipodatki.jsp>).
9. European Commission: The Urban Audit, 2000. ([http://europa.eu.int/comm/regional\\_policy/urban2/urban/audit/src/intro.html](http://europa.eu.int/comm/regional_policy/urban2/urban/audit/src/intro.html)).
10. Eurostat: Long Term Indicators, 2004. ([http://europa.eu.int/comm/eurostat/newcronos/queen/display.do?screen=welcome&close=/yearlies\\_copy\\_221546607827&language=en&product=YES&root=YES\\_copy\\_539019591709#/yearlies\\_copy\\_221546607827](http://europa.eu.int/comm/eurostat/newcronos/queen/display.do?screen=welcome&close=/yearlies_copy_221546607827&language=en&product=YES&root=YES_copy_539019591709#/yearlies_copy_221546607827))

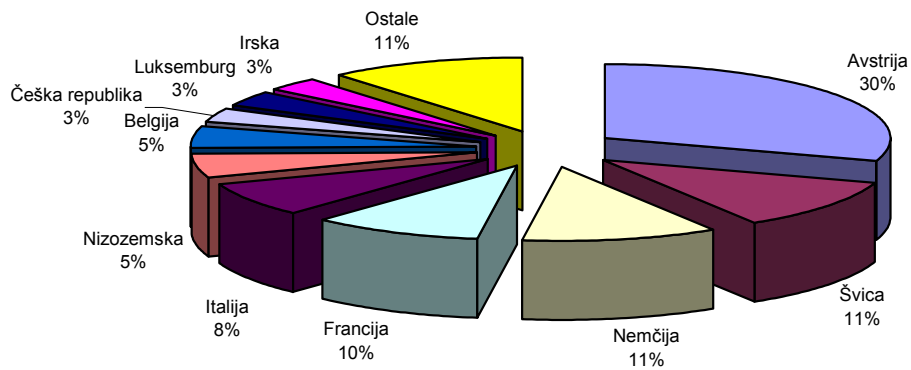


11. Eurostat: News Release. 2003. (23), 2003. (148), 2004. (6), 2004 (19), 2004. (26), 2004 (36). Luxembourg : Eurostat Press Office, 2003, 2004.
12. Eurostat: Short Term Indicators, 2004.  
([http://europa.eu.int/comm/eurostat/newcronos/queen/display.do?screen=welcome&open=/shorties\\_copy\\_282760044706&language=en&product=YES&root=YES\\_copy\\_539019591709#/shorties\\_copy\\_282760044706](http://europa.eu.int/comm/eurostat/newcronos/queen/display.do?screen=welcome&open=/shorties_copy_282760044706&language=en&product=YES&root=YES_copy_539019591709#/shorties_copy_282760044706))
13. Eurostat: Structural Indicators, 2004.  
([http://europa.eu.int/comm/eurostat/newcronos/queen/display.do?screen=welcome&open=/strind\\_copy\\_817397594099&language=en&product=YES&root=YES\\_copy\\_539019591709#/strind\\_copy\\_817397594099](http://europa.eu.int/comm/eurostat/newcronos/queen/display.do?screen=welcome&open=/strind_copy_817397594099&language=en&product=YES&root=YES_copy_539019591709#/strind_copy_817397594099)).
14. Gospodarska zbornica Slovenije. (<http://www.gzs.si/>).
15. Intervju: Milena Tržan, izvedenka za področje upravljanja z zemljišči za Mestno občino Ljubljana, 2003.
16. Intervju: Dean Čerin, finančni direktor, Mercator, 2003.
17. Intervju: Giorgio Bangijev, Urad za nepremičnine, Mestna občina Koper, 2003.
18. Intervju: Janez Elikan, vodja službe za upravljanje z nepremičninami, Mercator, 2003.
19. Intervju: Jože Kavčič, nepremičninski svetovalac za tuje investitorje, 2003.
20. Panorama of Transport. Luxembourg : Office for Official Publications of the European Communities, 2003. 139 str.
21. Pocket World in Figures. London : The Economist Newspaper, 2003. 240 str.
22. Salomonov oglasnik. (<http://www.salomon.si/oglasnik>)
23. SLONEP, Vse o nepremičninah. (<http://slonep.net/index.html>).
24. Slovenia Partner. (<http://www.sloveniapartner.com/default.asp>).
25. Statistics on the Information Society in Europe. Luxembourg : Office for Official Publications of the European Communities, 2003. 103 str.
26. Statistične informacije: 2002-2004. Ljubljana: Ljubljana: Statistični urad RS.  
([http://www.stat.si/pub\\_statinf.asp](http://www.stat.si/pub_statinf.asp)).
27. Statistični letopis RS: 1996, 2000, 2001, 2002, 2003. Ljubljana: Statistični urad RS.  
([http://www.stat.si/letopis/index\\_letopis.asp](http://www.stat.si/letopis/index_letopis.asp)).
28. Statistični urad Republike Slovenije. (<http://www.gov.si/zrs/slo/>).
29. Statistični urad Republike Slovenije: Rezultati popisa 2002.  
(<http://www.stat.si/popis2002/si/default.htm>).
30. The Statistical Office of the European Communities (Eurostat).  
(<http://europa.eu.int/eurostat.html>).
31. The Yale Center for the Study of Globalization. (<http://www.ycsg.yale.edu/>), 2003.
32. Tourism-Europe, Central European Countries, Mediterranean Countries. Luxembourg : Office for Official Publications of the European Communities, 2003. 48 str.
33. UN-Habitat: United Nations Human Settlements Programme: Global report on Human Settlements, 2001. (<http://www.unhabitat.org/>).
34. United Nations Population Division: World Population Prospects: The 2002 Revision Population Database, 2004. (<http://esa.un.org/unpp/>).
35. Urad RS za makroekonomske analize in razvoj. (<http://www.sigov.si/zmar/>).

## PRILOGA

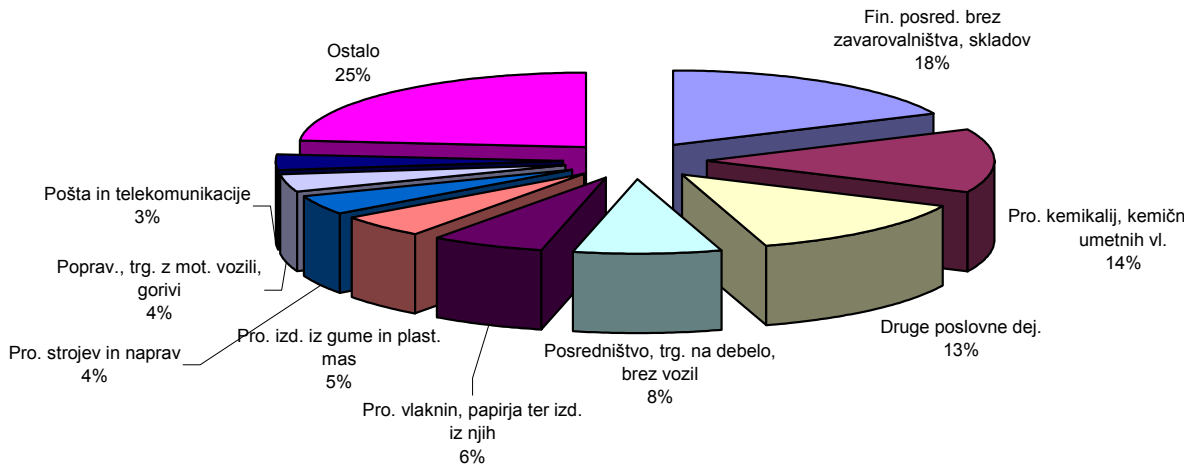
- Slika P1: Neposredne naložbe tujcev v Sloveniji po državah, 2002  
Slika P2: Neposredne naložbe tujcev v Sloveniji glede na dejavnost, 2002  
Slika P3: Neposredne naložbe Slovenije v tujini po državah, 2002  
Slika P4: Neposredne naložbe Slovenije v tujini glede na dejavnost, 2002  
Slika P5: 25 največjih multinacionalnih podjetij centralne in vzhodne Evrope, premoženje v tujini in indeks transnacionalnosti  
Slika P6: Pričakovana življenjska doba ob rojstvu, 2002  
Slika P7: Dejanski in napovedani delež urbanega prebivalstva, 1950-2030  
Slika P8: Realna rast bruto domačega proizvoda, 1994-2005  
Slika P9: Stopnja inflacije, 2002-2003  
Slika P10: Potniški promet v izbranih državah pristopnih članicah Evropske unije, 2001  
Slika P11: Delež gospodinjskih izdatkov za stanovanje  
Slika P12: Harmonizirani indeks življenjskih potrebščin: stanovanja, 1996=100  
Slika P13: Povprečne cene novogradenj in stanovanj v gradnji v Sloveniji (v SIT), 1998-2002  
Slika P14: Mediana cen kvadratnega metra ponudbe stanovanj v statističnih regijah RS, januar 2003  
Slika P15: Cene zemljišč v izbranih evropskih mestih, 1998
- Tabela P1: Indeksi dejanskih prilivov neposrednih tujih investicij v državah članicah in pridružitvenih članicah Evropske Unije, 1999-2001  
Tabela P2: Izsek iz svetovnega poročila o konkurenčnosti IMD: rangiranje glede na posamezne skupine dejavnikov in rangiranja konkurenčnosti za države članice in pristopne članice EU razdeljene glede na število prebivalcev

**Slika P1: Neposredne naložbe tujcev v Sloveniji po državah, 2002**



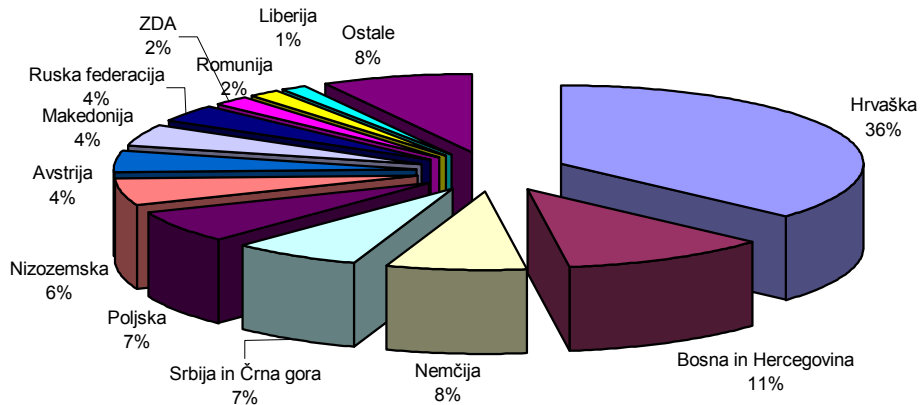
Vir: preračun na osnovi podatkov Banke Slovenije, 2004

**Slika P2: Neposredne naložbe tujcev v Sloveniji glede na dejavnost, 2002**



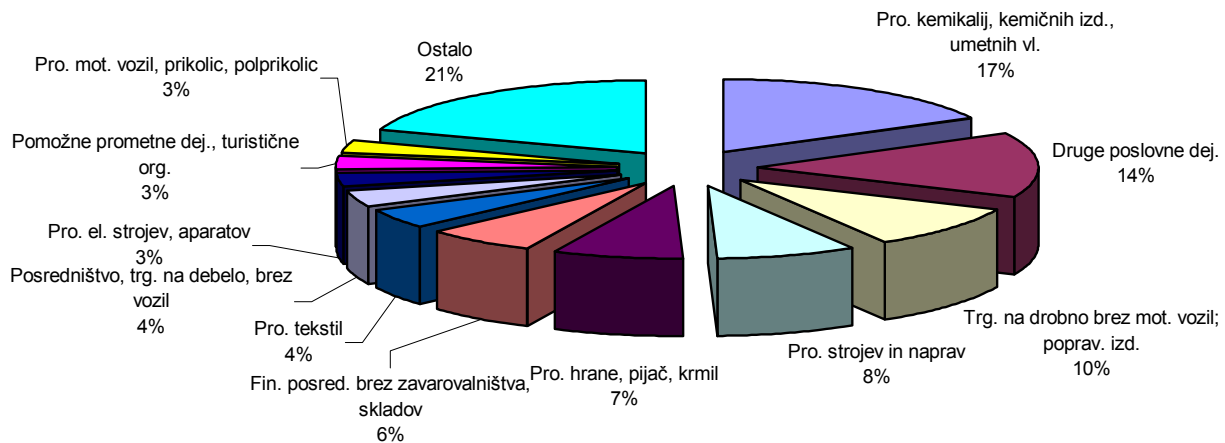
Vir: preračun na osnovi podatkov Banke Slovenije, 2004

**Slika P3: Neposredne naložbe Slovenije v tujini po državah, 2002**



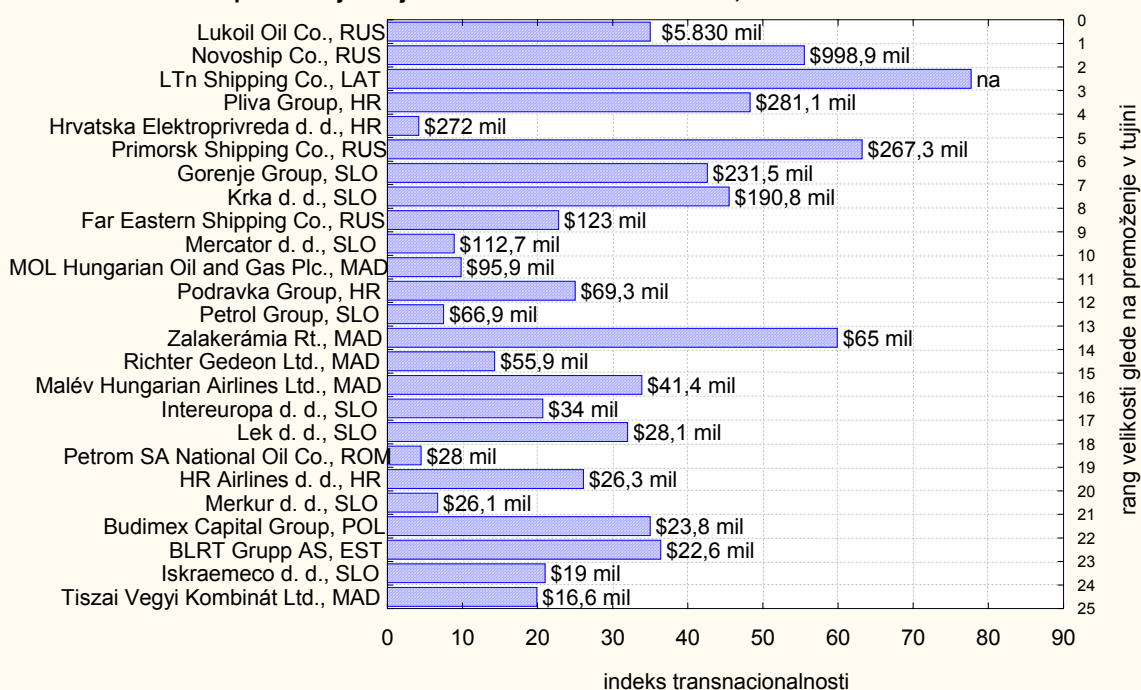
Vir: preračun na osnovi podatkov Banke Slovenije, 2004

**Slika P4: Neposredne naložbe Slovenije v tujini glede na dejavnost, 2002**



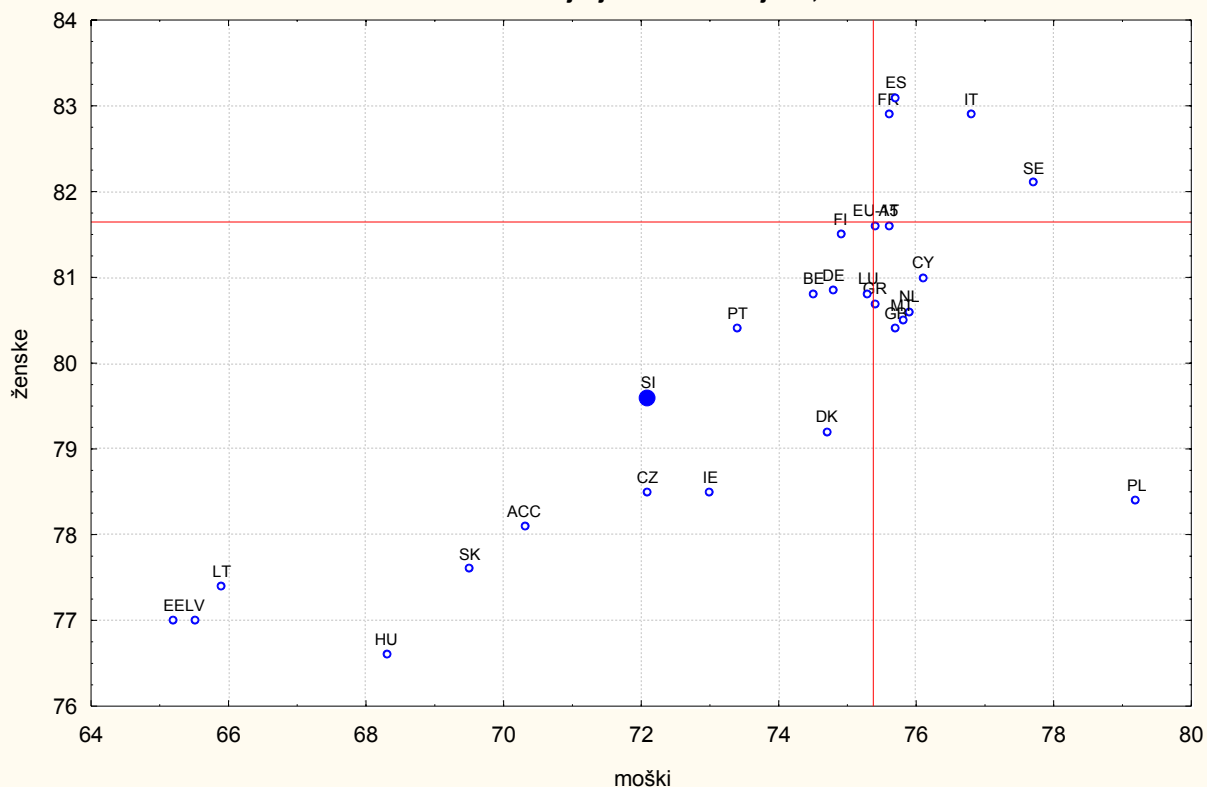
Vir: preračun na osnovi podatkov Banke Slovenije, 2004

**Slika P5: 25 največjih multinacionalnih podjetij centralne in vzhodne Evrope, premoženje v tujini in indeks transnacionalnosti, 2001**



Vir: podatki United Nations Conference On Trade And Development, 2003str: 191.

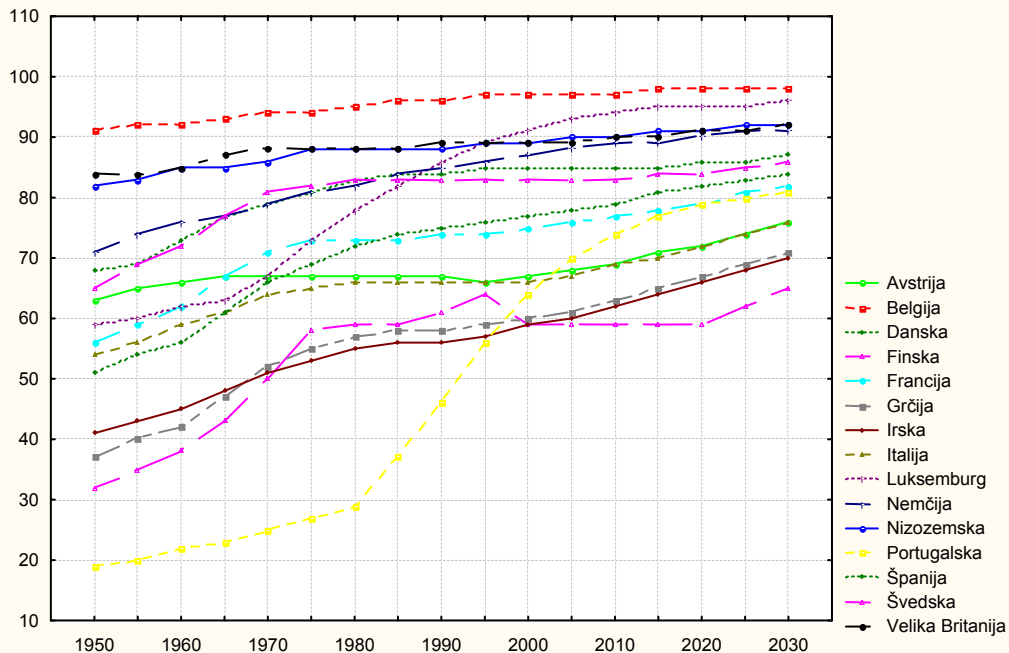
**Slika P6: Pričakovana življenjska doba ob rojstvu, 2002**



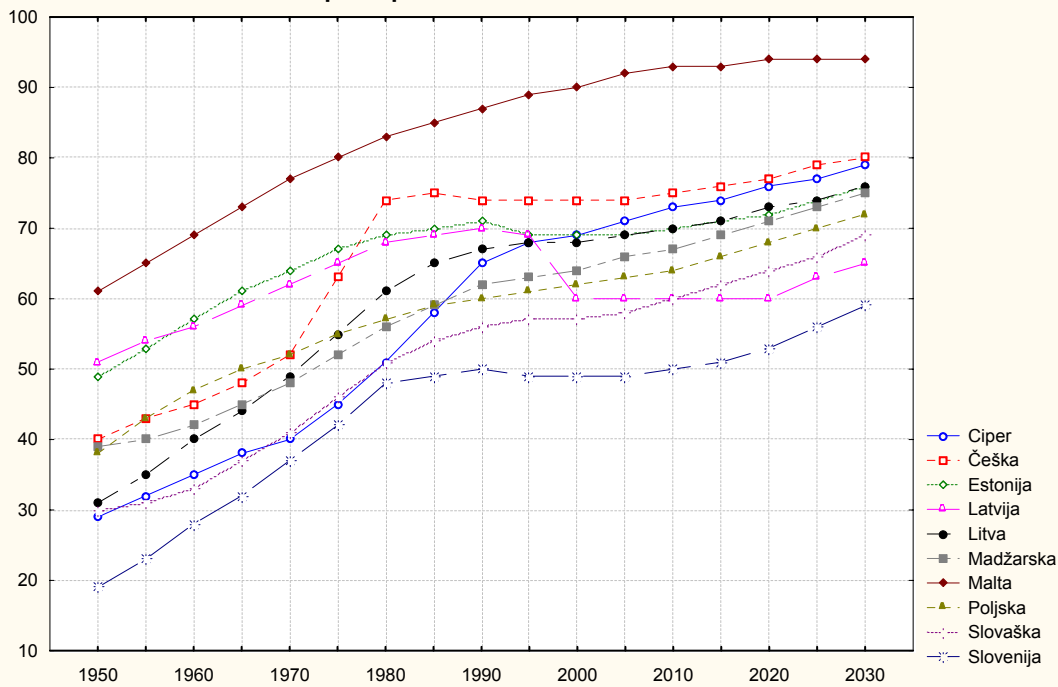
Vir: podatki Eurostat: Statistics in Focus 2003 (3-20).

Slika P7: Dejanski in napovedani delež urbanega prebivalstva, 1950-2030

**Dejanski in napovedani (srednja varianta) delež urbanega prebivalstva v EU, 1950-2030**

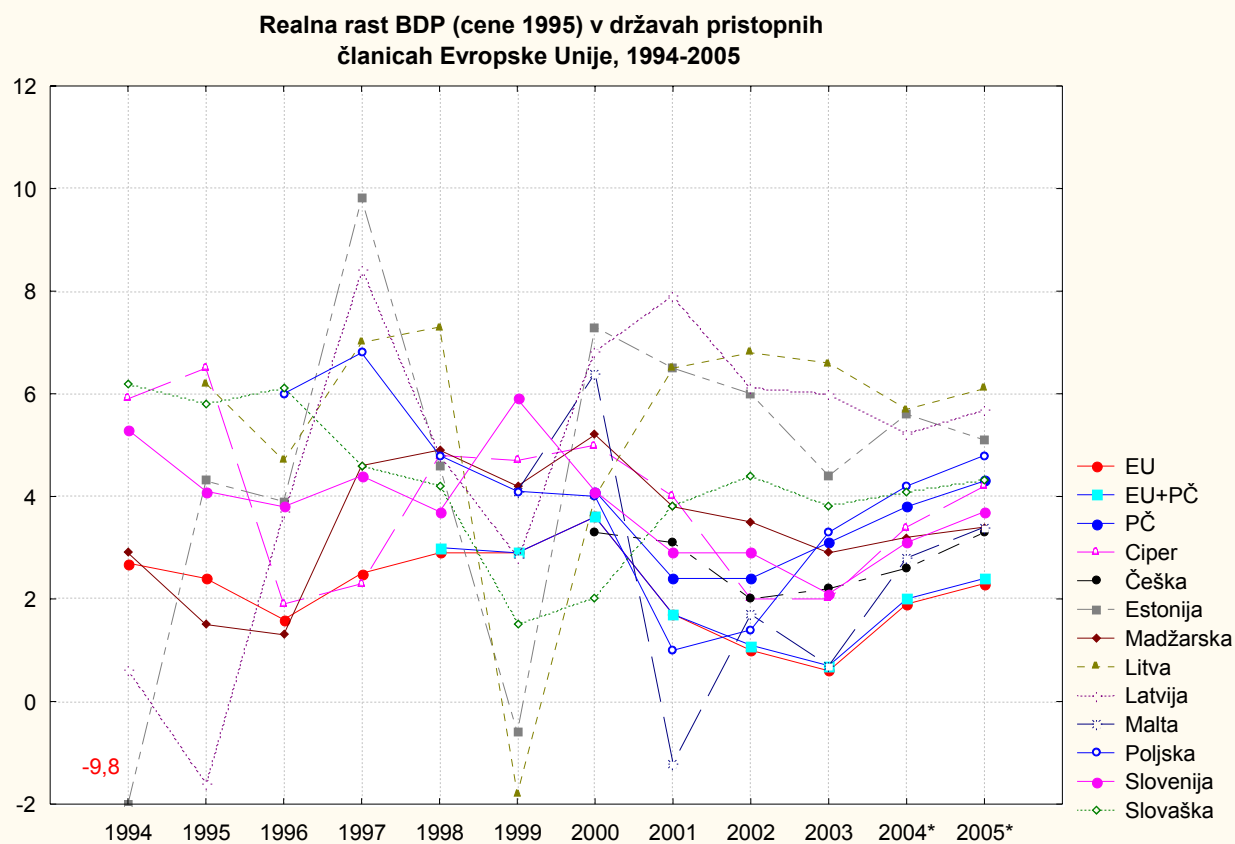
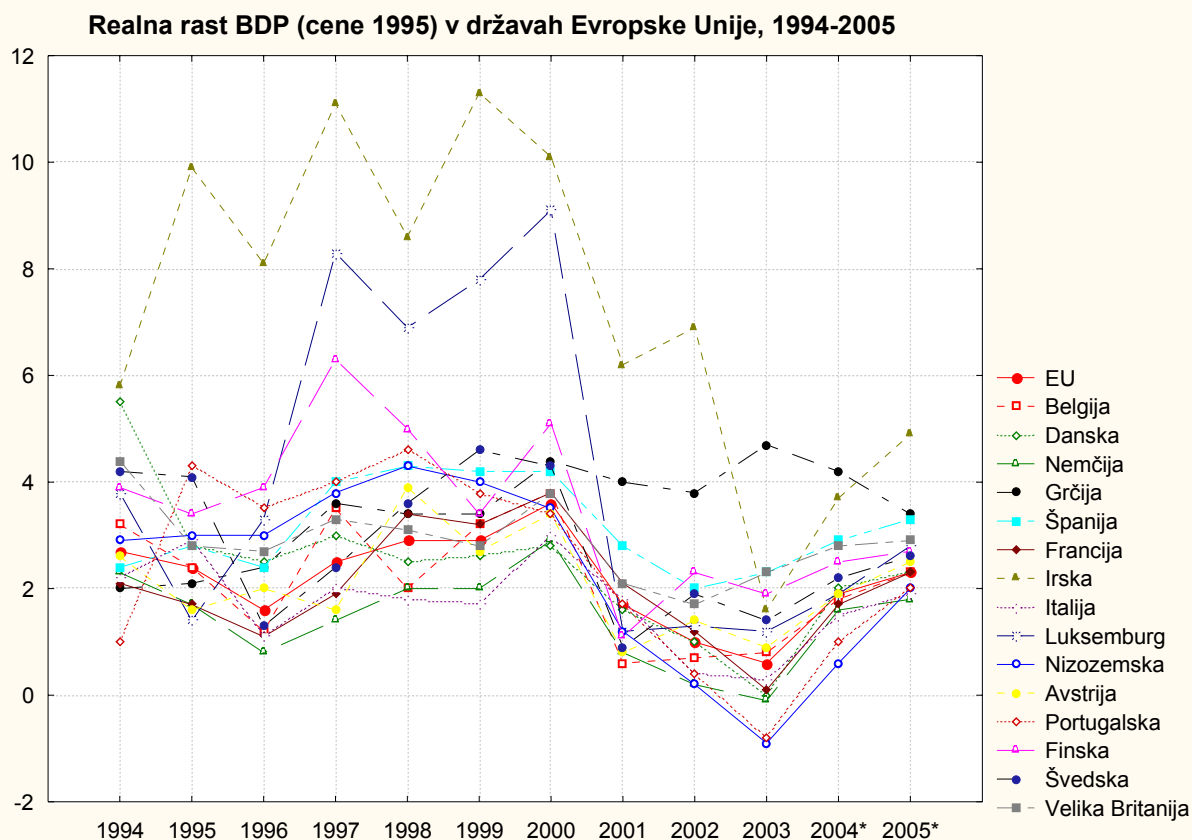


**Dejanski in napovedani (srednja varianta) delež urbanega prebivalstva v državah pristopnih članicah EU 1950-2030**



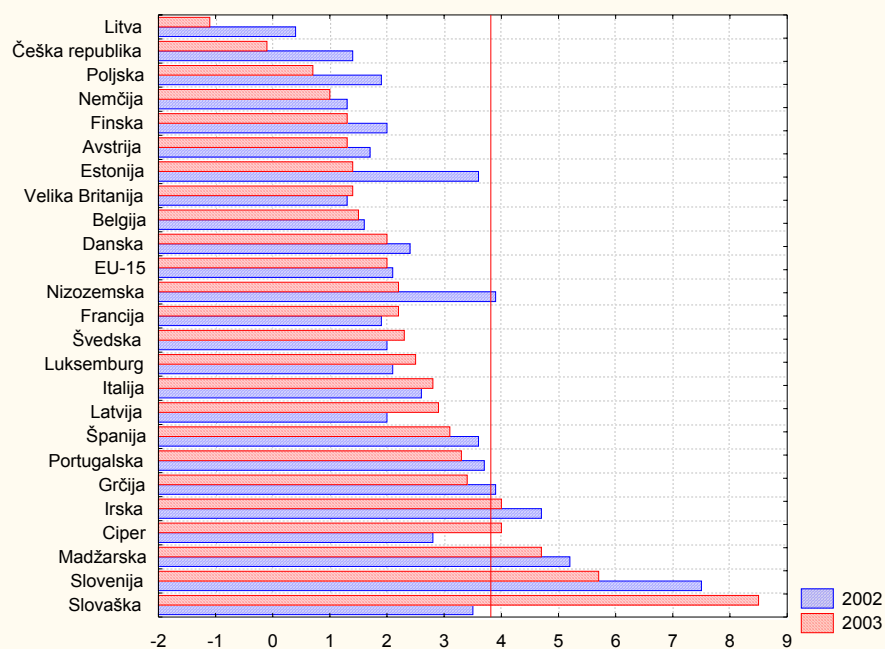
Vir: podatki United Nations Population Division, 2003

Slika P8: Realna rast bruto domačega proizvoda, 1994-2005



Vir: podatki Eurostat: Structural Indicators, 2004

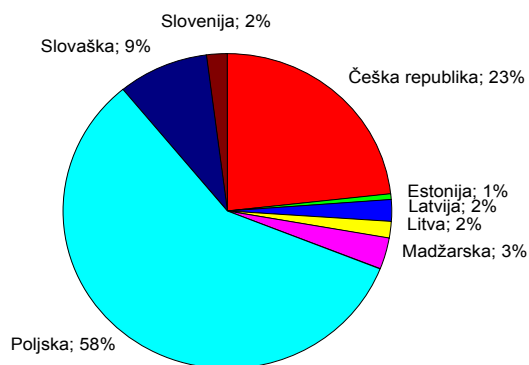
Slika P9: Stopnja inflacije, 2002-2003



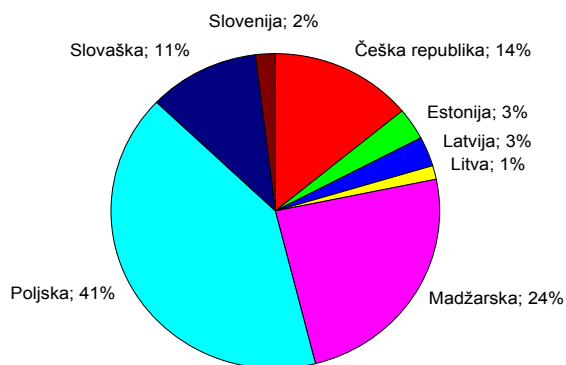
Vir: podatki Eurostat: Structural Indicators, 2004

Slika P10: Potniški promet v izbranih državah pristopnih članicah Evropske unije, 2001

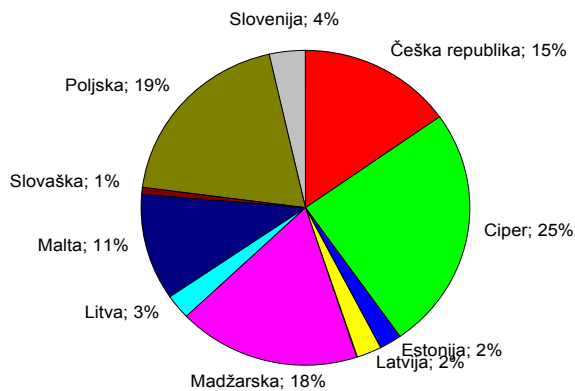
Celotni železniški potniški promet, 2001



Celotni avtobusni potniški promet, 2001



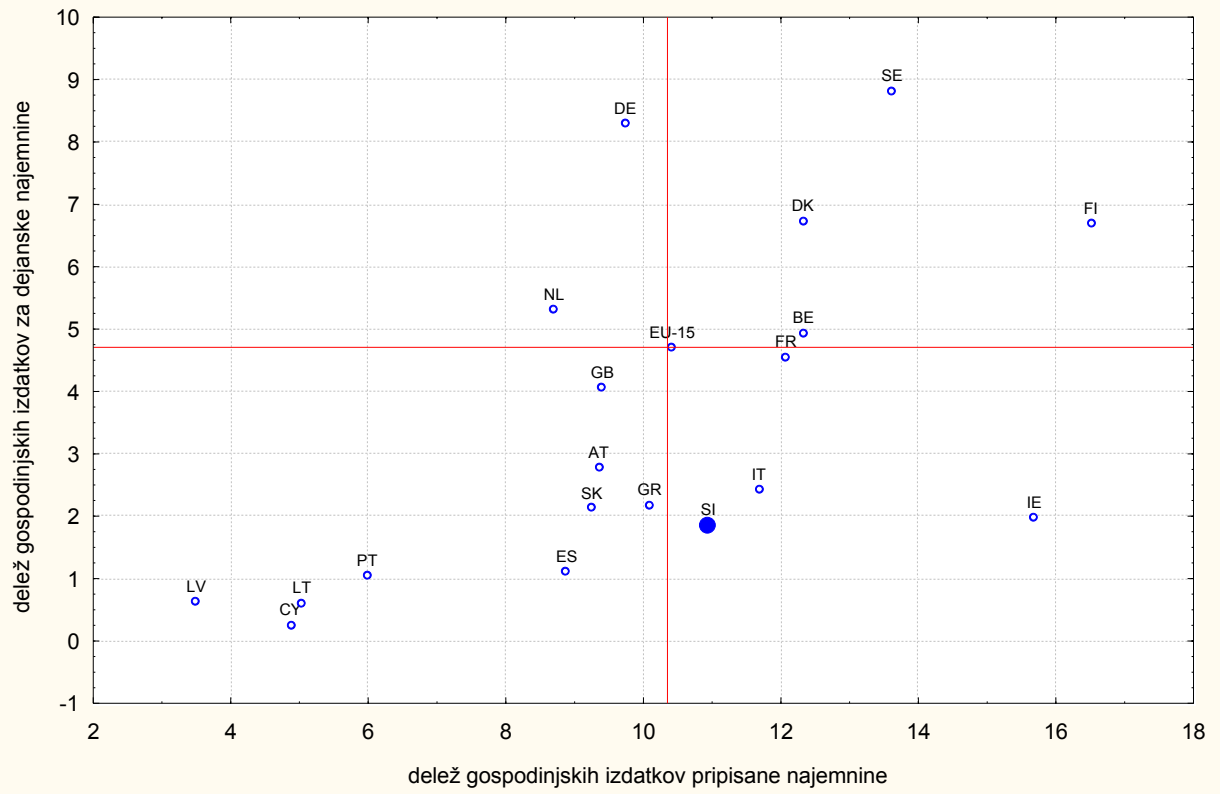
Mednarodni letalski transport potnikov, 2002



Vir: podatki Eurostat: Panorama of Transport, 2003

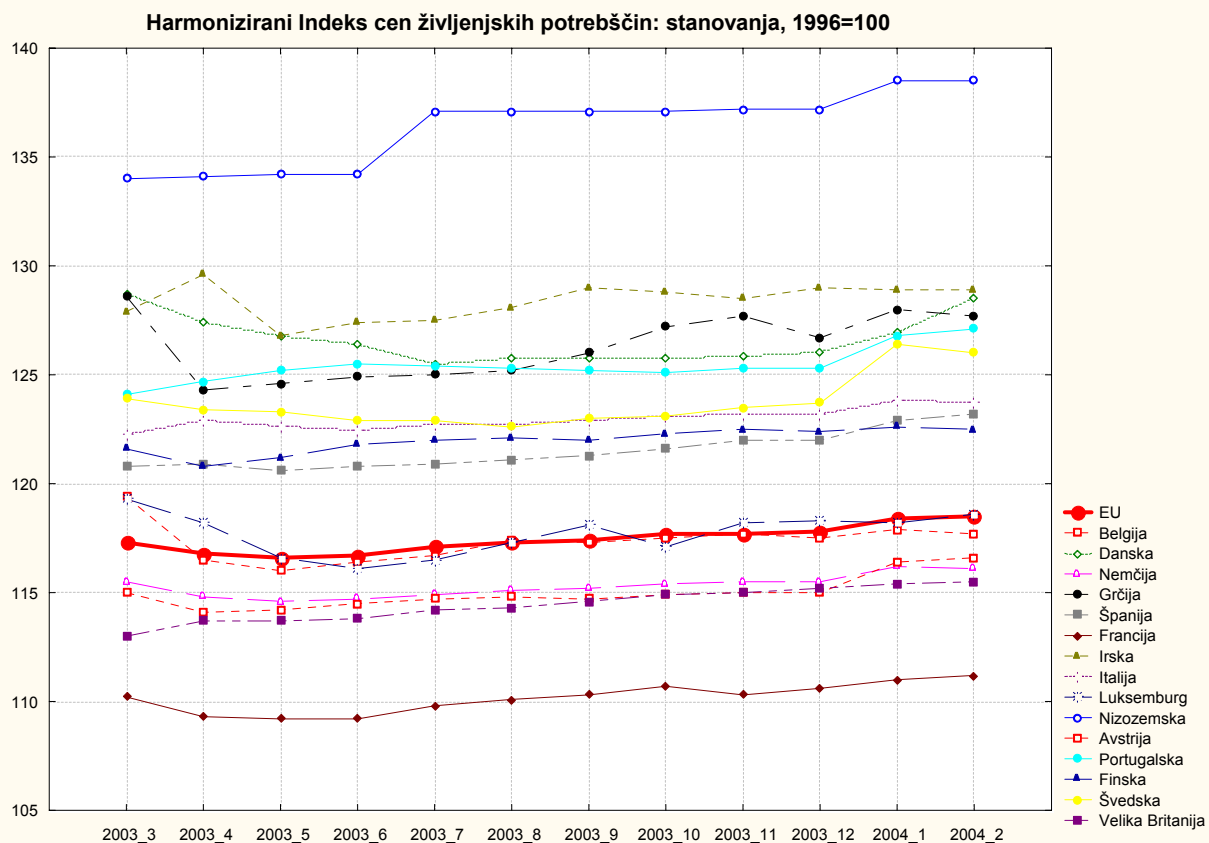


Slika P11: Delež gospodinjstkih izdatkov za stanovanje

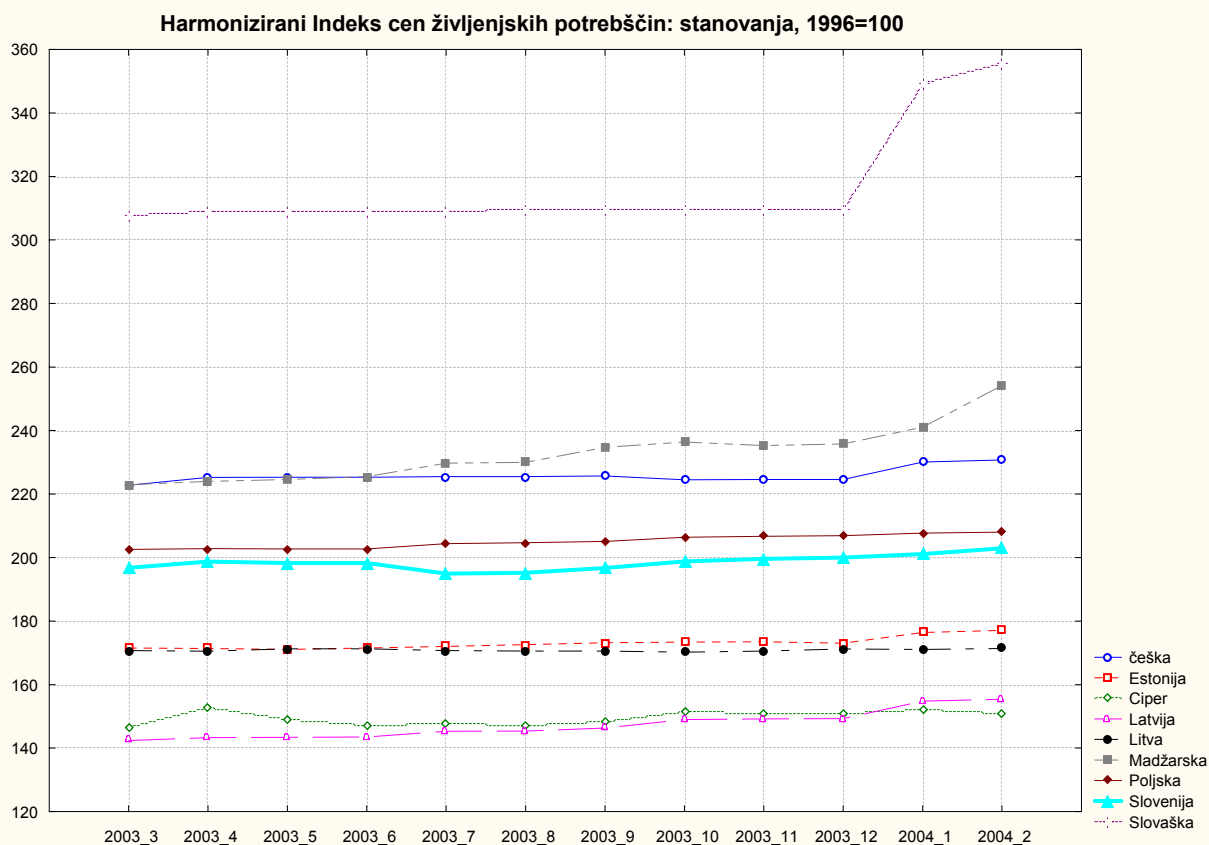


Eurostat : Long term Indicators, 2004

Slika P12: Harmonizirani indeks življenjskih potrebščin: stanovanja, 1996=100



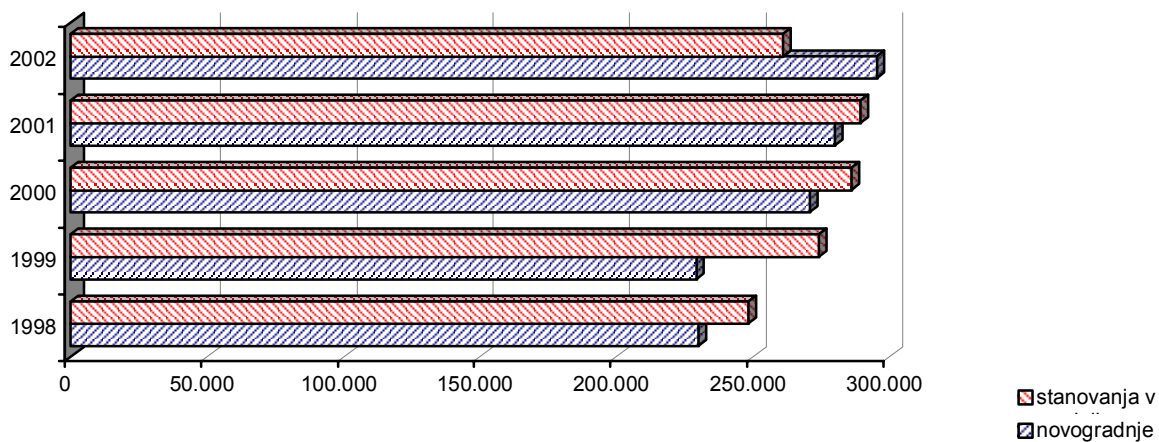
Vir: podatki Eurostat: Short Term Indicators



Vir: podatki Eurostat: Short Term Indicators

Slika P13:

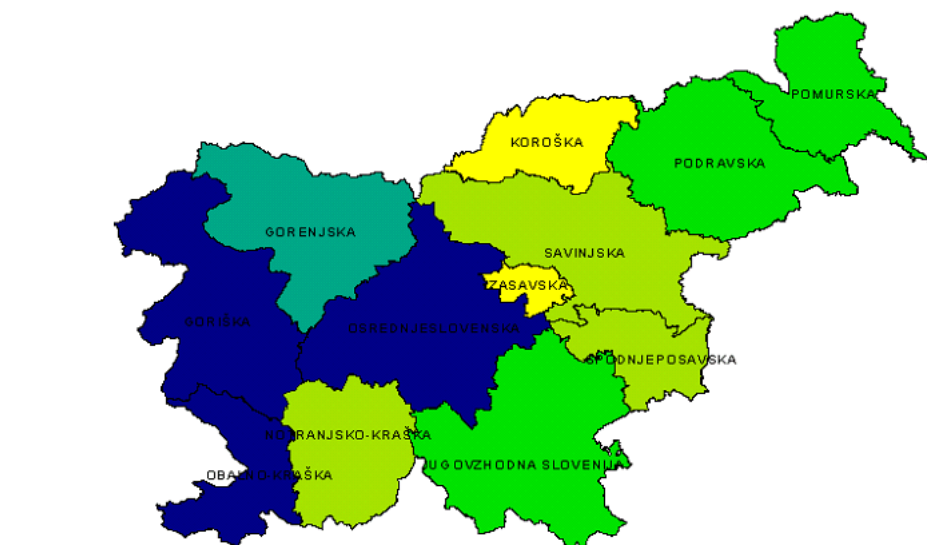
**Povprečne cene novogradenj in stanovanj v gradnji v Sloveniji (v SIT), 1998-2002**



Vir: Statistični urad RS: Statistične informacije,

Slika P14:

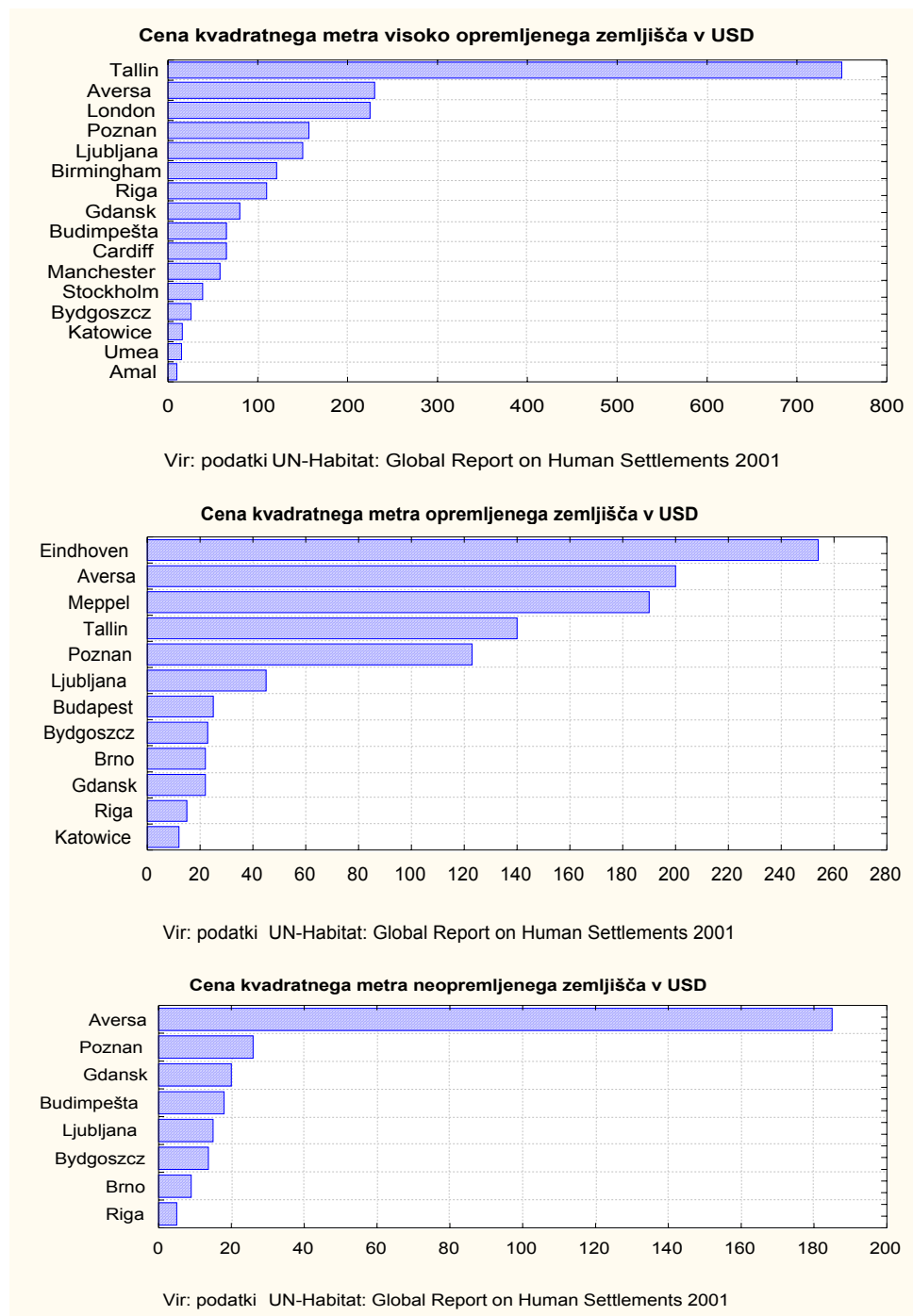
**Mediana cen kvadratnega metra ponudbe stanovanj v statističnih regijah RS, januar 2003**



Mediana cen stanovanj v SIT  
 120970 - 127660  
 127660 - 156650  
 156650 - 176560  
 176560 - 252930  
 252930 - 316030

Vir: preračun na osnovi podatkov Baze nepremičnin, 2003

Slika P15: Cene zemljišč v izbranih evropskih mestih, 1998



**Tabela P1: Indeksi dejanskih prilivov neposrednih tujih investicij v državah članicah in pridružitvenih članicah Evropske Unije, 1999-2001**

| R | I   | Država                | R  | I   | Država           | R  | I   | Država      | R   | I   | Država    |
|---|-----|-----------------------|----|-----|------------------|----|-----|-------------|-----|-----|-----------|
| 1 | 11  | Belgija in Luksemburg | 11 | 2,9 | Češka            | 41 | 1,3 | Španija     | 60  | 1,1 | Litva     |
| 4 | 5,9 | Irska                 | 20 | 2,2 | Ciper            | 47 | 1,3 | Poljska     | 62  | 1   | Francija  |
| 5 | 4,5 | Malta                 | 21 | 2,2 | Estonija         | 49 | 1,2 | Finska      | 74  | 0,9 | Avstrija  |
| 7 | 3,9 | Švedska               | 26 | 1,8 | Slovaška         | 51 | 1,2 | Latvija     | 105 | 0,4 | Slovenija |
| 8 | 3,7 | Nizozemska            | 28 | 1,8 | Velika Britanija | 52 | 1,2 | Portugalska | 109 | 0,3 | Italija   |
| 9 | 3,5 | Danska                | 39 | 1,4 | Nemčija          | 53 | 1,2 | Madžarska   | 113 | 0,3 | Grčija    |

Vir: podatki United Nations Conference on Trade and Development, 2003

**Tabela P2: Izsek iz svetovnega poročila o konkurenčnosti IMD: rangiranje glede na posamezne skupine dejavnikov in rangiranja konkurenčnosti za države članice in pristopne članice EU razdeljene glede na število prebivalcev.**

| pod 20 mil. preb (29 držav) | gospodarska uspešnost | učinkovitost države | poslovna učinkovitost | infrastruktura | skupna konkurenčnost |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| Finska                      | 18                    | 1                   | 1                     | 2              | 1                    |
| Danska                      | 7                     | 5                   | 5                     | 6              | 3                    |
| Luksemburg                  | 3                     | 4                   | 7                     | 15             | 6                    |
| Švedska                     | 8                     | 13                  | 9                     | 3              | 7                    |
| Nizozemska                  | 2                     | 15                  | 10                    | 10             | 8                    |
| Austria                     | 13                    | 12                  | 8                     | 8              | 10                   |
| Irska                       | 9                     | 10                  | 6                     | 18             | 11                   |
| Belgija                     | 1                     | 20                  | 15                    | 12             | 13                   |
| Estonija                    | 21                    | 9                   | 16                    | 22             | 17                   |
| Češka                       | 15                    | 19                  | 27                    | 20             | 21                   |
| Madžarska                   | 22                    | 22                  | 21                    | 23             | 23                   |
| Portugalska                 | 20                    | 16                  | 29                    | 28             | 25                   |
| Grčija                      | 24                    | 28                  | 23                    | 24             | 26                   |
| Slovaška                    | 27                    | 24                  | 26                    | 29             | 27                   |
| Slovenija                   | 25                    | 29                  | 25                    | 27             | 28                   |
| nad 20 mil. preb (30 držav) | gospodarska uspešnost | učinkovitost države | poslovna učinkovitost | infrastruktura | skupna konkurenčnost |
| Francija                    | 4                     | 14                  | 11                    | 6              | 8                    |
| Nemčija                     | 3                     | 12                  | 6                     | 4              | 5                    |
| Velika Britanija            | 5                     | 8                   | 7                     | 8              | 7                    |
| Španija                     | 9                     | 7                   | 12                    | 10             | 9                    |
| Italija                     | 15                    | 23                  | 17                    | 12             | 17                   |
| Poljska                     | 27                    | 28                  | 26                    | 24             | 27                   |

Vir: IMD: World Competitiveness Yearbook, 2003.