

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**PRIMERJAVA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI  
IN NA HRVAŠKEM**

Ljubljana, februar 2006

ROK FABJAN

Študent Rok Fabjan izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom prof. dr. Iva Lavrača in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne 21.2.2006

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

## KAZALO

<b>1</b>	<b>UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>TRG NEPREMIČNIN</b> .....	<b>2</b>
2.1	Kaj je nepremičnina .....	2
2.2	Trg nepremičnin in njegove posebnosti .....	3
2.3	Ponudba, povpraševanje in cena .....	4
2.4	Finančno okolje .....	5
2.5	Pravno okolje .....	6
2.6	Davčno okolje .....	6
2.7	Vloga države .....	7
2.8	Trg nepremičnin in globalizacija .....	7
2.9	Trg nepremičnin in širitev EU .....	8
<b>3</b>	<b>TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI</b> .....	<b>10</b>
3.1	Splošno stanje .....	10
3.2	Ponudba in povpraševanje .....	12
3.3	Finančno okolje .....	12
3.4	Pravno okolje .....	14
3.5	Davčno okolje .....	14
3.6	Vloga države .....	17
3.7	Slovenski trg nepremičnin in globalizacija .....	18
3.8	Trg nepremičnin in tuji kupci .....	19
3.9	Posledice tujih nakupov slovenskih nepremičnin .....	20
<b>4</b>	<b>TRG NEPREMIČNIN NA HRVAŠKEM</b> .....	<b>21</b>
4.1	Splošno stanje .....	21
4.2	Ponudba in povpraševanje .....	23
4.3	Finančno okolje .....	24
4.4	Pravno okolje .....	25
4.5	Davčno okolje .....	26
4.6	Vloga države .....	27
4.7	Hrvaški trg nepremičnin in globalizacija .....	28
4.8	Trg nepremičnin in tuji kupci .....	29
4.8.1	Pridobitev dovoljenja od Ministrstva za zunanje zadeve .....	30
4.8.2	Nakup prek hrvaškega podjetja .....	31
4.9	Posledice tujih nakupov hrvaških nepremičnin .....	32
<b>5</b>	<b>PRIMERJAVA SLOVENSKEGA IN HRVAŠKEGA TRGA NEPREMIČNIN</b> .....	<b>33</b>

<b>5.1 Splošno stanje .....</b>	<b>33</b>
<b>5.2 Finančno okolje.....</b>	<b>34</b>
<b>5.3 Pravno okolje .....</b>	<b>34</b>
<b>5.4 Davčno okolje .....</b>	<b>35</b>
<b>5.5 Vloga države .....</b>	<b>35</b>
<b>5.6 Vplivi globalizacije .....</b>	<b>36</b>
<b>5.7 Trga nepremičnin in tuji kupci.....</b>	<b>37</b>
<b>5.8 Posledice tujih nakupov nepremičnin v Sloveniji in na Hrvaškem .....</b>	<b>37</b>
<b>6 SKLEP.....</b>	<b>38</b>
<b>LITERATURA .....</b>	<b>39</b>
<b>VIRI .....</b>	<b>40</b>



# 1 UVOD

Verjetno večina materialnega bogastva povprečnega človeka današnjega razvitega sveta leži v njegovih nepremičninah. Pa vendar ve o njih in njihovem trgu zelo malo, saj se tam ne znajde prav pogosto.

V današnjem hitro razvijajočem se svetu težko najdeš stvari, dobrine, produkte, ki s časom ne izgubljajo svoje vrednosti, hkrati pa bi imele tudi visoko uporabno vrednost. Nekatere nepremičnine ustrezajo tem kriterijem. Še več, njihova vrednost lahko celo raste. Poleg tega imajo izjemno dolgo življenjsko dobo, kot področje proučevanja pa so večne.

Današnji svet, prežet z globalizacijo in izjemno konkurenco na vseh področjih, je izjemno nepredvidljiv. Proizvode, ki so bili še včeraj odlični, so danes zamenjali popolni. Ti bodo jutri preteklost. To je dejstvo, pa naj gre za hrano, avtomobile, računalnike ali izobrazbo. Za nepremičnine pa to sploh ni nujno.

Ta prepričanja so glavni krivec, da sem se odločil v svojem diplomskem delu pisati o nepremičninah. Zakaj slovenski in hrvaški trg? Preprosto zaradi njune bližine in tako morebitne sovpletenosti. Nekaj pa je tudi radovednosti, koliko sta se v petnajstih letih oddaljila in 'kam' gresta.

Diplomsko delo je razdeljeno na šest poglavij. Uvodu sledi opis osnovnih pojmov z nepremičninskega področja, kar je pač potrebno za nadaljnje razumevanje diplomskega dela. V tretjem poglavju sem opisal slovenski nepremičninski trg in njegove lastnosti, pomembne za nekoga, ki bi utegnil v kratkem na njem kakorkoli poslovati. Izpostavil sem posebnosti, ki niso del vsakega nepremičninskega trga, pa tudi vplive, ki jih ima in bi jih utegnila imeti nanj širitev EU. V četrtem poglavju sem na podoben način opisal hrvaški nepremičninski trg in v petem oba trga primerjal. Končal sem s sklepom.

Od primerjave sem pred izdelavo diplomske naloge pričakoval, da bo slovenski trg nepremičnin prikazala kot razvitejši v primerjavi s hrvaškim. To se je deloma potrdilo že ob zbiranju podatkov, ki so za hrvaški trg nepremičnin težje dostopni.

V diplomskem delu sem torej podal kratek pregled stanja in dogajanja na omenjenih trgih, ki bi utegnil biti koristen vsakemu, ki namerava na njih kupiti ali prodati nepremičnino, oziroma ima namen tam kakorkoli poslovati.

## 2 TRG NEPREMIČNIN

### 2.1 Kaj je nepremičnina

Pojem nepremičnina je poznan vsem. Pa jo vsi razumemo enako? Naj navedem meni najljubšo definicijo, ki sem jo zasledil v literaturi.

'Nepremičnina je zemljišče in vse kar je na njem zgrajeno, raste ali je na njem pritrjeno. Pridelki, ki zahtevajo letno obdelovanje niso vključeni v to definicijo.' (Unger, 1991, str. 162).

Nepremičnina (angleško real-estate) je zemljišče skupaj z njegovo izboljšavo. Torej parcela ali določljivi del zemljiške oziroma katastrske parcele, zraven pa spada vse, kar je zgrajeno na zemljišču. To je lahko objekt, stavba ali pa na primer zunanja ureditev. Lastništvo nepremičnine je povezano tudi s pravicami, s katerimi razpolagamo, ko razpolagamo z nepremičnino.

Nepremičnina je tudi blago, proizvod, ki se prodaja na trgu. Ta proizvod ima določene lastnosti, ki ga razlikujejo od ostalih proizvodov. Fizične lastnosti so nepremičnost, neuničljivost in edinstvenost. Osnovne ekonomske lastnosti nepremičnin so relativna redkost, ekonomska in fizična lokacija, vpliv okoliških nepremičnin ter trajnost investicije.

Edinstvenost je lastnost nepremičnin, ki pravi, da se dve nepremičnini razlikujeta med seboj vsaj po svoji legi in pa sosednjih nepremičninah. Lahko pa jih razvrstimo tudi v skupine po različnih kriterijih.

Prvi kriterij je namen nepremičnine. Ta razdeli trg nepremičnin na podtrge:

*Stanovanjskih nepremičnin;* v to kategorijo sodijo eno- do šeststanovanjske stavbe ali prazna stanovanjska zemljišča; tehnično v ta razred sodijo tudi večje večdružinske zgradbe, vendar so zaradi večjih vrednosti ponavadi uvrščene v razred poslovnih investicij.

*Nepremičnin kot poslovnih investicij;* to so večje stanovanjske zgradbe, hoteli, moteli, gledališča, ... in prazna zemljišča, ki bi bila lahko namenjena za takšno uporabo.

*Industrijskih nepremičnin;* primer teh so tovarne, skladišča, rudniki ali prazna zemljišča, ki bi bila lahko namenjena za takšno uporabo.

*Kmetijskih nepremičnin;* te predstavljajo kmetije in živinorejske farme, rekreacijske nepremičnine ... in prazna razvita zemljišča ob urbanih območjih.

*Nepremičnin za posebne namene;* na primer cerkve, bolnišnice, pokopališča, izobraževalne inštitucije, urejena igrišča ...

*Javnih nepremičnin; to so pošte, parki, avtoceste, šole ...*

Druga možna delitev je glede na lokacijo, kjer se nepremičnina nahaja. Lahko jih delimo tudi na vrsto pravice, ki se na trgu prodaja (lastniška, najemniška).

Posamezni podtrgi so lahko razdrobljeni ali pa združeni v večje skupine. S pomočjo spletnih iskalnikov lahko meje teh trgov danes oblikujemo sami glede na naše interese.

## **2.2 Trg nepremičnin in njegove posebnosti**

Trg nepremičnin je kot vsak drugi trg stičišče ljudi. Nekateri kupujejo, drugi prodajajo, tretji se spet kako drugače vmešavajo. Osnovne funkcije, ki jih ta trg opravlja, so menjava lastništva, informiranje o cenah in vrednostih nepremičnin ter prilagajanje kvalitete in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb (Cirman et al., 2000, str. 8).

Zaradi samega dogajanja na nepremičninskem trgu ga marsikdo označi kot neurejenega ali neučinkovitega. Pa je res tako? Niti ne. Trg se na spremembe ponudbe in povpraševanja odziva podobno, kakor uči ekonomska teorija. Le odzivnost trga je počasnejša. Velik vpliv na dogajanje na trgu imajo tudi dostopnost posojil, davčni predpisi in dostopnost zemljišč.

K vtisu neurejenosti in neučinkovitosti nepremičninskega trga pa najbolj pripomorejo značilnosti nepremičnine in njenega trga, ki se danes tržnim razmeram popolne konkurence ne prilagajajo ravno najbolje. Zato ga od ostalih trgov današnjega sveta tudi precej razlikujejo.

Razmere, ki naj bi danes opisale trg popolne konkurence, so:

- homogenost proizvodov,
- veliko število kupcev in prodajalcev, ki na ceno tržnih dobrin ne morejo vplivati,
- odsotnost umetnih dobrin,
- popolna mobilnost proizvodnih dejavnikov, proizvodov in kupcev,
- popolna informiranost kupcev in prodajalcev.

Značilnosti trga nepremičnin pa so:

- nehomogenost proizvodov – vsaka nepremičnina je edinstvena, zato ji ni mogoče najti popolnega substituta,
- v določenem cenovnem razredu je le omejeno število kupcev in prodajalcev,
- prisotnost umetnih ovir – vplivi državnih in lokalnih predpisov, nepredvidljivost vladnih programov itn.,
- nemobilnost nepremičnin in njihova vpetost v obstoječe okolje,
- slaba informiranost na trgu, saj ne gre za redne kupce.

Ključne lastnosti se torej razlikujejo in ravno to naredi trg nepremičnin za nekaj posebnega.



### ***2.3 Ponudba, povpraševanje in cena***

Celotna ponudba osnovne nepremičnine – zemljišča – je sicer fiksna, lahko pa se spremeni s spremenjeno intenzivnostjo rabe. Na dolgoročno ponudbo tako vplivajo gibanja novogradenj, prenove in rušenja. Na spremembe povpraševanja pa vplivajo spremembe prebivalstva, dohodka, finančnega okolja, načina življenja in dejavnosti države. Prav tako pa na dogajanje na omenjenem trgu vpliva stanje v nacionalnem in regionalnem gospodarstvu.

Kot ponudniki nastopajo prodajalci, investitorji, nepremičninska in gradbena podjetja, ki želijo prodati ali oddati nepremičnino. Tako kot je v skladu z ekonomsko teorijo, ponudniki reagirajo na presežno povpraševanje s proizvodnjo novih proizvodov. Pri tem pa so omejeni zaradi nepopolnosti trga. Ponudba nepremičnin je odvisna predvsem od razpoložljivosti zemljišč (Cirman, Polanec, 2005, str.18), cen dela in gradbenih materialov, na stanje na trgu pa vplivajo tudi vse novitete na področju gradbene tehnologije in kvalitete gradnje.

Nasprotna stran – kupci, ki želijo samostojno ali pa preko posrednika nepremičnino kupiti ali najeti, so ponavadi le občasni igralci na trgu, zato jim pravila igre niso poznana. To je razlog, da se pogosto obrnejo k nepremičninskim podjetjem, ki jim pomagajo z ustreznimi informacijami in uslugami.

Povpraševanje po nepremičninah ni stalno. Na različnih področjih, v različnih krajih, območjih je opaziti večja nihanja. Vsako večje povpraševanje se pojavi, ko se pojavijo novi ugodni krediti z ugodnimi pogoji. Porast povpraševanja je na primer očiten v Ljubljani poleti, ko si marsikateri študent išče stanovanje. To seveda vpliva na dvig cen. Tako prodajnih, kot tudi oddajnih. V primeru, ko je povpraševanje bistveno večje od obstoječe ponudbe, imamo presežno povpraševanje, ki dviguje cene. Na to reagirajo podjetja, ki pripravijo nove nepremičnine, ki jih potem ni problem prodati.

Faktorjem, ki vplivajo na višino cene, dajejo avtorji različno pomembnost.. Forgey je leta 1996 analiziral vpliv likvidnosti nepremičnine na njeno ceno, Ioannides pa je poskusil povezati vpliv soseščine in socialnih interakcij na ceno stanovanj. V Sloveniji sta se kljub majhnosti trga razvili dve uporabnejši študiji vpliva različnih faktorjev na ceno stanovanj. In sicer opisna analiza vpliva velikosti in lokacije nepremičnin v Ljubljani na njihovo ceno pod avtorstvom Štefančičeve in statistična analiza vpliva lokacije, velikosti in starosti na ceno stanovanj, ki jo je naredila Nosetova leta 2003.

Vsak nakup oziroma prodaja je transakcija zase, tako da je cena določena vsakič znova. Ko se torej odpravimo kupiti ali prodati neko nepremičnino, velikokrat niti ne vemo cene, ki naj bi ji ustrezala. Statistika doseženih cen se sicer vodi na Davčni upravi Republike Slovenije, vendar načeloma ni dosegljiva za posameznike izven organa. Četudi pa nam uspe dobiti neko ceno, ki je bila dosežena, moramo vedeti, da jo velikokrat v pogodbah znižajo zaradi manjšega

plačila davkov, provizij. Tudi zato se stranke, ki se znajdejo na trgu, velikokrat obrnejo na nepremičninska podjetja, pa čeprav jim morajo za njihovo pomoč plačati visoko provizijo.

## ***2.4 Finančno okolje***

Nakup nepremičnine ponavadi predstavlja s finančne plati velik zalogaj, pa naj gre za posameznika ali podjetje. Vir financiranja je zato problem, s katerim se sreča večina kupcev na nepremičninskem trgu. V Franciji in nekaterih državah Latinske Amerike in Azije problem stanovanjskega financiranja rešujejo s pomočjo obveznih prispevkov, večina sistemov pa danes temelji na prostovoljnem varčevanju. Lastniškega kapitala ponavadi ni dovolj za investiranje celotnega stroška nepremičnine, zato se kupci ponavadi poslužijo dolžniškega financiranja. Posojila ponujajo hipotekarni bankirji, hipotekarni posredniki, državne institucije, poslovne banke, hranilno posojilna in kreditna združenja ter zavarovalnice. V manjši meri pa sredstva za nakup ali obnovo nepremičnin izvirajo iz običajnih posojil in sredstev, ki jih za reševanje stanovanjske problematike dajejo na razpolago država in različne institucije. Področje financiranja nepremičnin je v Evropi najmanj regulirano in najbolj tržno usmerjeno v Veliki Britaniji, kjer je na primer možno dobiti posojilo tudi do 100 % vrednosti kupljene nepremičnine.

Posojila ločimo na nezavarovana in zavarovana. Prva so redkeje uporabljana. So večinoma kratkoročna in lahko predstavljajo le manjši vir sredstev. Pogosteje uporabljana pa so zavarovana posojila. Le-ta so lahko zavarovana z vrednostnimi papirji, bančnimi vlogami, menicami, poroki ali posebnimi policami, sklenjenimi pri zavarovalnicah. Najpogosteje so posojila zavarovana z nepremičnino in ta imenujemo hipotekarna posojila. Hipoteka se vpiše v zemljiško knjigo in ob neplačevanju posojilnih obveznosti lahko banka zahteva prodajo te nepremičnine, nato pa se poplača iz njene prodajne vrednosti.

Hipotekarna stanovanjska posojila se izdajajo na primarnem trgu hipotekarnih posojil. Na tem trgu se srečujejo posojilojemalci in posojilodajalci. Posojilodajalci ocenijo finančno sposobnost in boniteto posojilojemalca ter vrednost nepremičnine. Merila oziroma kriteriji se razlikujejo od države do države, od institucije do institucije. Najpomembnejša je sposobnost kreditojemalca, da vrne kredit, saj je interes posojilodajalca odplačilo posojila brez prodaje nepremičnine. Ta služi le za zavarovanje. Načeloma se višina odobrenega hipotekarnega posojila giblje nekje med 50 in 80 odstotki vrednosti zastavljene nepremičnine, rok vračila pa je od enega do 30 let.

Na sekundarnem trgu hipotekarnih posojil ponudbo predstavljajo ponudniki posojil na primarnem trgu, na strani povpraševanja pa so razne finančne institucije. Te odkupujejo obveznice, ki jih izdajajo ponudniki posojil na primarnem trgu na podlagi teh posojil.

Zaradi njegove drugačnosti in novosti bi tukaj omenil obratno hipotekarno posojilo, ki je razširjeno predvsem v ZDA. To posojilo je namenjeno starostni skupini nad 62 let, ki ji primanjkuje tekočih likvidnih sredstev za financiranje vsakdanjika, hkrati pa razpolaga z velikim premoženjem. Finančna ustanova posamezniku do smrti ali pa določeno število let izplačuje določeni znesek, po njegovi smrti pa njegovo premoženje - nepremičnino proda in se izplača iz prodajne vrednosti nepremičnine.

Ena priljubljenejših oblik financiranja v svetu je finančni zakup. Bančne institucije kot lastniki sicer svojim komitentom predstavljajo dokaj ostre pogoje glede plačilne sposobnosti, vendar je to velikokrat edini dostopni način financiranja za nova podjetja ali projekte v nastajanju, ki ne morejo dobiti posojila ali pa nimajo dovolj lastnih sredstev, ki so pri nakupu s posojilom ponavadi potrebna. Pri finančnem zakupu prevzame zakupodajalec nase večji delež financiranja.

## ***2.5 Pravno okolje***

Urejenost področja nepremičnin je pomembna tako za nas kot tudi za prihodnje generacije, saj je njihova kvantiteta dolgoročno omejena. Da bi bila urejenost na tem področju zagotovljena, je potrebno poskrbeti za delujoče pravno okolje.

Pravno okolje sestavljajo različni zakoni, ki se dotikajo področja nepremičnin. Ti se od države do države razlikujejo, kakor se razlikujejo tudi pravni sistemi. Njihova skupna naloga pa je postavljati razna pravila, na primer glede obdavčenja, določati podlago za pridobitev stvarnih pravic na nepremičninah in reševati morebitne spore ter zaplete.

Bistvenega pomena na vsakem trgu nepremičnin je tudi zemljiška knjiga. Ta predstavlja temelje za delovanje akterjev na trgu nepremičnin, saj ponavadi predstavlja najpopolnejšo in edino verodostojno bazo podatkov. Razen na primer v Avstriji, kjer poleg splošne zemljiške knjige poznajo še posebne zemljiške knjige, kot so rudniške ali železniške zemljiške knjige.

Ker pa imata v tem diplomskem delu precej veliko vlogo tudi globalizacija in širitev Evropske Unije, sem izpostavil tudi pravno podlago za pridobitev stvarnih pravic tujcev na nepremičninah na obravnavanih trgih. Le to je predstavljeno v poglavjih 3.8 in 4.8.

## ***2.6 Davčno okolje***

Katastrski in hipotekarni davek, davek na dodano vrednost ter na spremembo lastništva, na prenos zemljišča in na dediščino so le nekateri od mnogih davkov, ki v državah z razvitim davčnim sistemom urejajo področje nepremičnin. Ob raznolikosti njihovih stopenj, njihove vsebine in uporabe je razumljivo, da je ena večjih želja EU, da bi se znotraj njenih meja

poenotili. A obdavčenje je v različnih državah še vedno zelo različno in zaenkrat še ni videti večjih sprememb, ki bi naznanjali enotnost. V Italiji se na primer davki na nepremičnine razlikuje celo med občinami. Tako je tudi pri nas z nadomestilom za uporabo stavbnega zemljišča. Davki na dodano vrednost se za novozgrajene nepremičnine večinoma plačuje, ne pa povsod.

Dober davčni sistem je za državo nujen. Z njim na primer ureja spodbude na področju reševanja stanovanjskega vprašanja. Nepremičnine so ponavadi obdavčene glede na njihovo vrednost, vlogo pa ima tudi površina. Nepremičninski davki skupaj z davki s preostalih področij financirajo izdatke vlade in občin, omogočajo preskrbo družbe z javnimi dobrinami, kot so izboljšave šol, cest, parkov in varnosti. V kolikor je to investiranje v javne dobrine racionalno, lahko vpliva tudi na zvišanje vrednosti obdavčenih nepremičnin.

## ***2.7 Vloga države***

Vloga države je na dogajanjih na raznih trgih danes vse šibkejša. To pa ne velja čisto za trg nepremičnin. Država ima na tem področju še vedno v rokah vse instrumente za doseganje svojih ciljev. Sposobna je omejevati ali subvencionirati poti posameznih subjektov na njihovi poti do nepremičnine. Področje nepremičnin je preveč pomembno, da bi ga popolnoma prepustila delovanju trga. Glavna problema, ki ju skuša država z vmešavanjem preprečiti, sta:

- odstranitev tržnih nepravilnosti in prek tega večja učinkovitost trga,
- zagotoviti dostop do primerne stanovanja vsem družbenim skupinam.

Gradnja novih neprofitnih stanovanj, nedostopnost zazidljivih zemljišč in sprememba prostorske zakonodaje predstavljajo ukrepe države današnjih dni. Takšni ukrepi so opazni v vseh razvitih državah. Država pa ima pravice tudi na nepremičninah, ki so že v privatni lasti. Te pravice uveljavlja predvsem zaradi zagotavljanja racionalnega ravnanja z nepremičninami, preskrbe z javnimi dobrinami, financiranja vlade prek obdavčenja in doseganja določenih ciljev. Ti cilji so lahko hkrati tudi cilji drugih politik, a jih država doseže s pomočjo regulacije na trgu nepremičnin.

## ***2.8 Trg nepremičnin in globalizacija***

Na področju nepremičnin so danes opazni predvsem naslednji trendi:

- globalizacija trga nepremičnin: prepletanje lokalnih trgov v globalnem okolju in mednarodno delovanje tržnih akterjev;
- sekuritizacija: širjenje spektra finančnih instrumentov na trgih nepremičnin;

- konsolidacija: usklajevanje in združevanje različnih nepremičninskih, finančnih in drugih organizacij;
- pomembna vloga tehnologije.

Danes skorajda ni več področja, ki se ga globalizacija ne bi dotaknila. Mednarodni tokovi kapitala in blaga, kulture in športa so postali del vsakdanjika. Na področju nepremičnin pa o nekem globalnem trgu še ne moremo govoriti. Razlike med posameznimi trgi so prevelike, da bi lahko globalni trg obravnavali in dobili neke uporabne rezultate. Prodajalci, kupci, investitorji in nepremičninske agencije iščejo in izkoriščajo možnosti, ki se ponujajo ob procesih, ki so del današnje globalizacije. Le-ta jim med drugim nudi lažji dostop in izpostavljenost tujim trgom, širši izbor investicij, dostop do globalnih trgov kapitala, geografsko diverzifikacijo in prek tega manjšo odvisnost od lokalnih trgov.

Sekuritizacija, konsolidacija in razmah tehnologije so gonilne sile globalizacije na trgih nepremičnin. Le-ti pomembno vplivajo tako na razvoj manj razvitih pokrajin, kot tudi večjih mest. Nekateri trgi se razvijajo hitreje, drugi počasneje. Investitorjem je z odstranjevanjem meja na voljo vse večji prostor, kamor lahko investirajo. Na ostale trge, na katere je globalizacija že vplivala, je to prineslo postopno izenačevanje donosnosti investiranja. Na trgu nepremičnin pa se zaradi specifik lokalnih trgov podobnega zaenkrat ne pričakuje. Razmere, ki vladajo na posameznih trgih, so ponavadi zelo različne, tako da prenašanje znanja z domačega na tuje trge ni priporočljivo, sploh brez ustrezne informiranosti o dogajanju na določenem trgu.

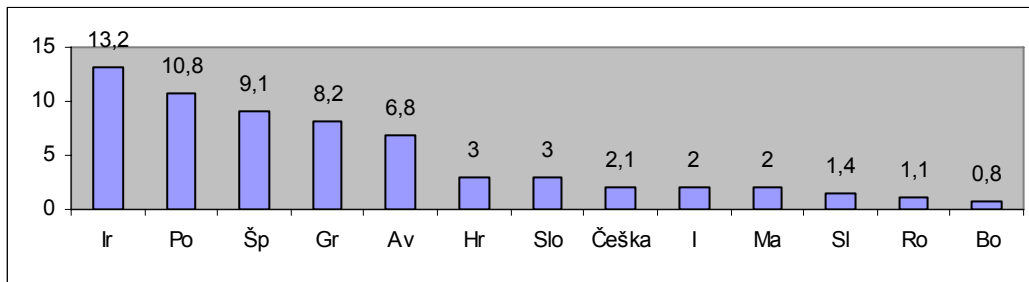
## ***2.9 Trg nepremičnin in širitev EU***

Enoten trg EU je zasnovan na pogoju svobodnega gibanja blaga, storitev, delovne sile in kapitala. Unija tako praviloma ne popušča željam oziroma pogojem, ki si jih zamislijo pristopne članice na pogajanjih za vstop. Nekatero pristopno članico pa ob vstopu v EU nočejo popustiti in sprostiti svojega trga nepremičnin. To naj bi pomenilo kršitev osnovnega načela Evropske Unije - omejitev gibanja kapitala. Vzroki pa so naslednji:

- večji odstotek prebivalstva, ki dela v kmetijstvu,
- nerazvitost nepremičninskega trga in institucij,
- občutno nižje cene nepremičnin,
- nižji dohodek v primerjavi z dohodkom v Članicah EU.

Dogajanje na področju nepremičnin je v EU vsekakor na različnih razvojnih stopnjah, kar na primer dokazuje naslednji graf.

Slika 1: Število novih dokončanih stanovanj na 1000 prebivalcev v evropskih državah od leta 1996 do leta 2001



Vir: Mihaljek, 2005, str. 194.

Pogoji za pristop k EU so bili zato prilagojeni opisani situaciji, a ne prav veliko. Novopridruženim članicam je bilo dovoljeno omejiti prodajo kmetijskih zemljišč tujcem za obdobje sedmih let. Ta omejitev ne velja za tuje kupce, ki bi se v tem času priselili v državo. Po treh letih bo stanje na trgu ponovno ocenjeno, oceni pa bodo sledili ukrepi. Posebni primeri, ko so države dosegle več, so tri:

Poljska je za tuje kupce dosegla 12-letno prepoved kupovanja kmetijskih zemljišč. V zameno je poljska delovna sila dobila določene omejitve dela po Evropski Uniji.

Na Danskem lahko tujci kupujejo poslovne in stanovanjske prostore, ne pa počitniških hiš. Te lahko le najamejo. Omejitev kupovanja počitniških hiš na Danskem velja že od sredine šestdesetih let, ostala pa je tudi po letu 1973, ko se je Danska pridružila Evropski Uniji. Nastala je zaradi strahu pred špekulativnimi nakupi počitniških hiš na danski obali, ki naj bi prinesli zvišanje cen tem nepremičninam.

Zadnji primer je Malta, ki je kot najgosteje poseljena država Evropske Unije na pogajanjih za vstop zahtevala, da pravila njenega nepremičninskega trga ostanejo enaka. Tako nedržavljan Malte lahko kupi le eno nepremičnino, katere površina je omejena navzgor, vrednost pa večja od določenega zneska. Za nakup je moral pridobiti tudi državno dovoljenje. Ti pogoji so ostali v veljavi tudi po vstopu Malte v EU.

Tri primeri, ki sem jih opisal, po mnenju koga morda tudi ne sodijo v to diplomsko nalogo, so pa izrednega pomena. Dokazujejo, da čeprav država pristopa v EU, ni nujna svojega nepremičninskega trga prepustiti usodi. Splošni nauk pa je, da lahko država ob pogajanjih za pristop uveljavi svoje pogoje, čeprav popolnoma nasprotujejo temeljni ideji EU.

## 3 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

### 3.1 Splošno stanje

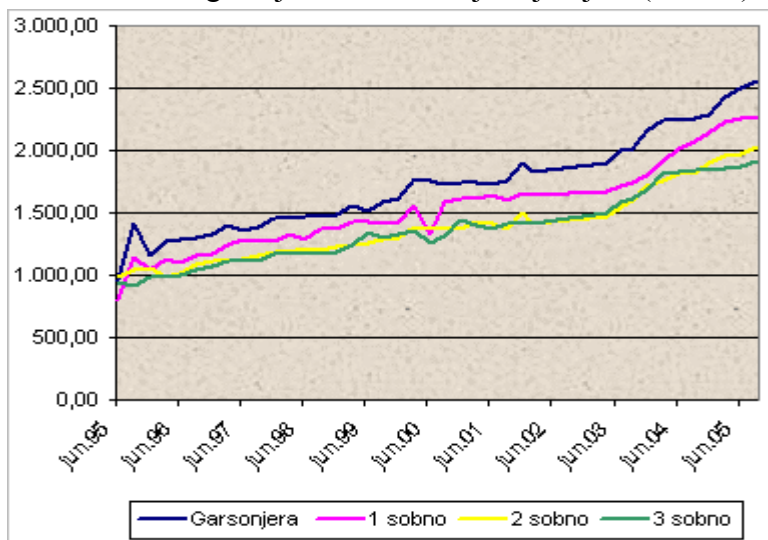
Pri nas se je trg nepremičnin začel razvijati v času osamosvajanja Slovenije. V začetku je bilo vse skrajno neurejeno, do danes pa je narejenega že mnogo in so razmere na trgu nepremičnin bistveno boljše. Ureja se zemljiška knjiga v elektronski obliki, določena je minimalna izobrazba, ki jo morajo imeti nepremičninski posredniki, denacionalizacija, Zakon o posredovanju v prometu z nepremičninami, vse več informacij pa je na voljo tudi na internetu.

Razmere, ki vladajo na našem trgu nepremičnin, se precej razlikujejo od razmer, ki vladajo v Evropi. Po raziskavi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije Slovenija za štirinajst odstotkov zaostaja za EU po številu stanovanj in za dvajset odstotkov po velikosti stanovanj. Povprečen Slovenec v enem letu zasluži za 5,3 m<sup>2</sup> stanovanja. Ta podatek nam pravi, da so stanovanja v Sloveniji izjemno draga. Delež stanovalcev, ki imajo v lasti svojo nepremičnino je pri nas skoraj 90 %, medtem ko je delež Hrvatov 83 %, v Nemčiji je ta delež okrog 46 %, v Franciji 54 %, v Belgiji in Grčiji pa nekje med 90 in 95 %. V marsikateri tranzicijski državi je privatizacija vplivala, da je odstotek ljudi, ki živijo v svojih stanovanjih, zelo visok. V Bolgariji, Estoniji, Romuniji, Sloveniji in na Madžarskem je ta delež okrog 90 %.

Tako visok odstotek lastniških stanovanj je v Sloveniji predvsem posledica stanovanjskega zakona iz leta 1991, oziroma tako imenovanega Jazbinškovega zakona. Ta je omogočil ljudem pridobitev družbenih stanovanj po zelo ugodnih cenah.

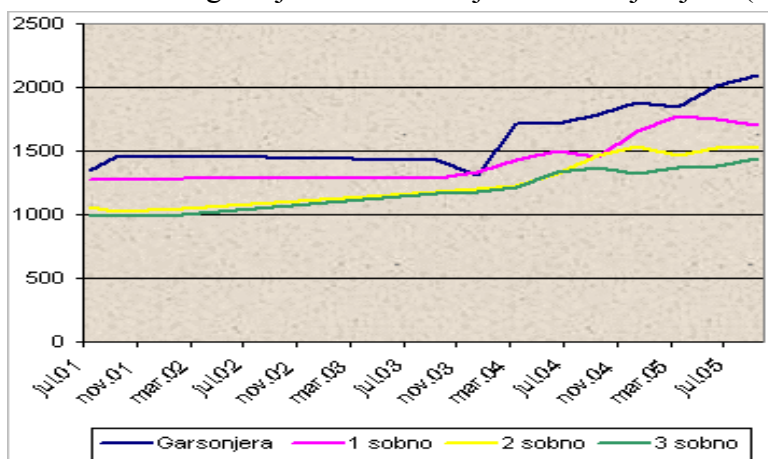
Trgovanje na stanovanjskem segmentu je najbolj stabilno. Od leta 2000 pa do 2004 se je vrednostno povečalo za 81 % (od tega kar 75 % zaradi povečanega števila transakcij). Medtem pa se od leta 2002 krči povpraševanje po poslovnih nepremičninah: količinsko stagnira, po vrednostnem obsegu pa pada (Kožar, 2005, str. 29). Očitnejša rast cen je prisotna v Ljubljani z okolico, na Gorenjskem in na nekaterih atraktivnejših turističnih področjih, kot je na primer obala. Na ta področja odpade tudi večina nepremičninskega poslovanja. Grafično sem prikazal gibanje cen na področju Ljubljane, ki me tudi osebno najbolj zanima. Cene tukajšnjih stanovanj imajo tako v preteklih letih dokaj stabilno rast, medtem ko vidimo, da se trg poslovnih prostorov srečuje z večjimi nihanji. (glej slike 2, 3, 4, str. 11)

Slika 2: Trend gibanja cen stanovanj v Ljubljani (v €/m<sup>2</sup>)



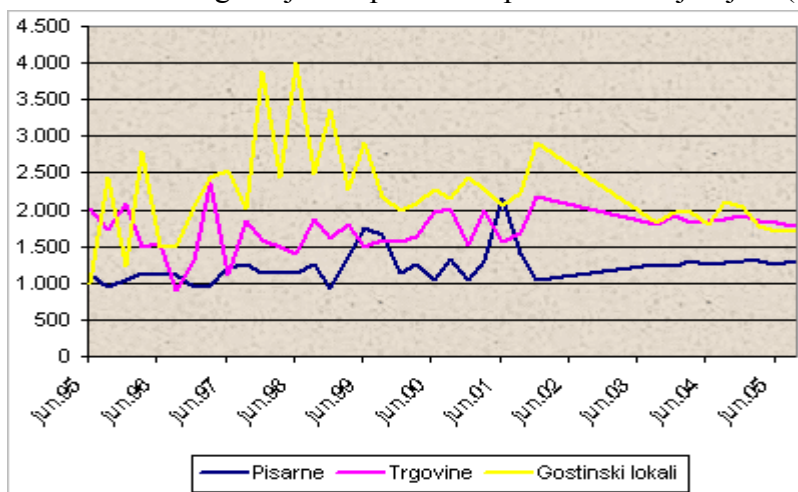
Vir: Gibanje cen stanovanj, 2006.

Slika 3: Trend gibanja cen stanovanj v okolici Ljubljane (v €/m<sup>2</sup>)



Vir: Gibanje cen stanovanj, 2006.

Slika 4: Trendi gibanja cen poslovnih prostorov v Ljubljani (v €/m<sup>2</sup>)



Vir: Poslovni prostori - trendi, 2006.



### **3.2 Ponudba in povpraševanje**

V Sloveniji manjka okrog 100 000 stanovanj, od tega 40 000 v Ljubljani. Pomanjkanje se kaže predvsem v visokih cenah. Te dosegajo tako nova kot tudi rabljena stanovanja. Kontinuirana rast cen je razvidna tudi iz naslednje tabele.

Tabela 1: Cene novozgrajenih stanovanj v obdobju od leta 1998 do leta 2005

Leto	Povprečna cena v SIT/m <sup>2</sup>
1998	230.000
1999	235.000
2000	267.000
2001	263.000
2002	324.000
2003	325.000
2004	365.000
2005*	385.000

\* podatki so vzeti ob koncu marca 2005

Vir: Kožar, 2005, str. 40.

V Ljubljani, kot tudi v širši Sloveniji, skrbi za gradnjo neprofitnih stanovanj po svojih močeh Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Nova bodo zgrajena v letih 2007 in 2008. Kljub temu pa naj bi na razpisu prihodnje leto ponudili 150 stanovanj. Večina jih bo še v gradnji, nekaj pa jih bodo pridobili z nakupi na trgu. Večji del jih bodo namenili prosilcem brez lastne udeležbe in varščine.

### **3.3 Finančno okolje**

Kupci lahko v Sloveniji financirajo nakup nepremičnine s pomočjo posojila komercialne banke, lahko se odločijo za varčevanje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki je projekt naše vlade ali pa se odločijo za lizing pri lizinskih hišah. Možnosti je torej dovolj, edina omejitev glede višine sredstev, ki jo lahko kupec pridobi, pa je njegova zmožnost odplačevanja posojila.

Primarni trg stanovanjskih posojil je pri nas razvit, a ne zelo uporabljan. To, neurejena zakonodaja in majhnost trga so glavni razlogi, da sekundarni trg v Sloveniji danes še ni razvit. Sedaj pa, ko je slovenski trg del večjega, evropskega trga, lahko morda pričakujemo spremembe tudi na tem področju. V ZDA so se na primer prvi sekundarni trg začeli razvijati že v letu 1938.

Ena novejših oblik financiranja pri nas je finančni zakup oziroma lizing. V svetu je ta način financiranja zelo pogost, z njim pa se pogosto financira tudi stanovanjske površine. Pri nas je ta način trenutno najbolj priljubljen pri podjetjih in samostojnih podjetjih, saj lahko stroške zakupa uveljavljajo kot davčno priznane odhodke, hkrati pa tak način financiranja nepremičnine nima tako direktnega vpliva na njihovo likvidnost.

Hipotekarnih posojil je v Sloveniji malo. Njihova odplačilna doba je do 20, izjemoma do 30 let, dosežejo pa največ do 50 odstotkov vrednosti zastavljene nepremičnine.

Neprofitne stanovanjske organizacije so pravne osebe, ustanovljene z namenom pridobivanja, upravljanja in oddajanja neprofitnih stanovanj. V okviru takšne organizacije poteka pri nas trenutno najbolj razširjen način financiranja oziroma sofinanciranja stanovanj. Program je imenovan nacionalna stanovanjska varčevalna shema (v nadaljevanju NSVS). Prvi razpis za takšno sofinanciranje je bil aprila 1999, ko je bilo izbranih 12 bank in dodeljenih 60750 pravic za sklepanje varčevalnih pogodb. Od takrat pa do danes imajo varčevalci na voljo dve možnosti. Varčujejo lahko pet ali deset let, letna obrestna mera za petletno varčevanje je 1,65 odstotka in za desetletno varčevanje 3,00 odstotke. Ob izteku vsakega leta država vsakemu varčevalcu doda še določeno premijo – v kolikor varčevalec varčuje pet let, v višini mesečnega obroka in če varčuje deset let, 125 odstotkov mesečnega obroka. Na koncu varčevanja ima varčevalec pravico zaprositi za kredit ali pa preprosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi. Višina posojila je najmanj dvakratni znesek, ki ga je varčevalec privarčeval, doba kreditiranja pa je dvakratna doba varčevanja, torej deset oziroma dvajset let. Višina obrestne mere tega posojila pa je ta, ki naredi NSVS tako privlačno. Za desetletno kreditiranje znaša 2,65 odstotka in za dvajsetletno 3,80 odstotka letno, kar je v primerjavi s tem, kar ponujajo pri bankah, to je 4,50 in 5,50 odstotka, zelo ugodno. Skrbnik NSVS je Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS), ki od leta 2001 posluje kot javni finančni in nepremičninski sklad. V začetku je bila njegova glavna funkcija zagotavljanje možnosti nakupa stanovanjskih površin socialno ogroženim. Danes pa je njegova vloga vse večja tudi pri gradnji najemnih neprofitnih stanovanj. Vse pogoje NSVS opredeljuje Zakon o nacionalni varčevalni shemi.

27. novembra 2005 se je izteklo 2. petletno obdobje varčevanja v NSVS. Varčevalci so privarčevali 22 milijard tolarjev. Izteklo se je 11.000 pogodb, vsak varčevalec pa je v povprečju varčeval 2,27 lota. En lot je enak najnižjemu mesečnemu obroku.

Število aktivnih pogodb v NSVS se v zadnjih treh shemah povečuje, kar kaže na zanimanje za takšno obliko varčevanja. Večina pogodb je vezanih na 5-letno varčevanje, kar kaže, da je 10-letno varčevanje predolga doba, da bi bilo zanimivo za večje število varčevalcev. Je pa pri zadnji shemi opaziti porast varčevalnih pogodb za 10-letno varčevanje. Glede na to, da bo nova shema prinesla kar nekaj novosti, med drugim tudi variabilni čas varčevanja, lahko pričakujemo, da bo večje število varčevalcev varčevalo dlje kot 5, a manj kot 10 let.

### ***3.4 Pravno okolje***

Zemljiška knjiga je javna knjiga, namenjena vpisu in javni objavi podatkov o pravicah na nepremičninah in pravnih dejstvih v zvezi z nepremičninami (Zakon o Zemljiški Knjigi – 1, 2005, 1. člen, 1. odstavek). Le-ta je na področju zemljiškoknjžnega prava tudi temeljni vir Zakona o zemljiški knjigi, vodi pa se pri okrajnih sodiščih.

Sedanje področje ocenjevanja nepremičnin ureja po posameznih področjih množica zakonov, kar povzroča zmedo in zmanjšuje varnost pri poslovanju z nepremičninami. To je eden izmed zaključkov šestnajstega nepremičninskega posveta, ki se je novembra 2005 odvijal v Portorožu. Pravni okvir na področju poslovanja z nepremičninami tako sooblikujejo Zakon o davku na promet nepremičnin, Zakon o davkih občanov, Zakon o davku na dodano vrednost, Zakon o dohodnini, Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb, Zakon o stavbnih zemljiščih in Stanovanjski Zakon. SZ iz oktobra 1991 je bil prvi, ki je določil stanovanjsko politiko Slovenije. Leta 2003 je bil prenovljen in preimenovan v SZ-1. Tega področja se v določenih točkah dotikajo tudi nekateri drugi zakoni, kot na primer Zakon o nepremičninskem posredovanju, ki določa pravila in postopke za opravljanje te panoge, ali pa Zakon o nacionalni varčevalni shemi, ki opredeljuje pogoje nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

Naša zakonodaja za oblikovanje in poslovanje nepremičninskih investicijskih skladov še nima pravne podlage. Ministrstvo za finance v sodelovanju z Ministrstvom za okolje in prostor pa pripravlja analizo delovanja nepremičninskih skladov v tujini, tako da bi lahko rezultate aplicirali na naš trg in postavili pravne temelje za razvoj tega področja.

### ***3.5 Davčno okolje***

V Sloveniji se kot osnova za obdavčitev jemlje tržna vrednost nepremičnine oziroma prihodek, ustvarjen z njeno pomočjo. Zakone, ki določajo davčno ureditev v prometu z nepremičninami, smo v prejšnjem poglavju našteali. Tukaj pa bomo obrazložili njihovo vlogo, ki jo imajo pri oblikovanju davkov.

*Zakon o davku na promet nepremičnin, sprejet leta 1999, dopolnjen 2002*

Ta zakon obdavčuje promet nepremičnin, ki je opravljen na območju Republike Slovenije. Davčna osnova je dosežena cena, davčna stopnja pa 2 %. Ta davek se obračuna pri vsaki prodaji ali menjavi nepremičnine, ne glede na to, ali je plačilo narejeno v denarju ali naravi. Nekateri izjeme so oproščene tega davka. Na primer, če je bil pri prometu z nepremičnino plačan DDV, potem nepremičnina ne sme biti obdavčena z davkom na promet nepremičnin.

*Zakon o davkih občanov*, ki je bil sprejet leta 1993 opredeljuje:

- **Davek na dediščine in darila**  
Davčno osnovo za obdavčenje predstavlja tržna vrednost, znižana za vse stroške, ki bremenijo to premoženje. Davčna stopnja se giblje v razponu od 5-30 %, odvisno od vrednosti premoženja in od dednega razreda, v katerega pade dedič. Plačila davka pa so oproščeni dedič prvega dednega reda; dedič, ki je živel z zapustnikom do njegove smrti v stanovanju, drugega pa nima; kmet, ki podeduje oziroma dobi v dar kmetijsko zemljišče. Kmet tega zemljišča ne sme prodati in ga mora obdelovati.
- **Davek na premoženje**  
Davek na premoženje plača fizična oseba, ki je lastnik stavbe, dela stavbe, stanovanja, garaže in prostorov za počitek ali rekreacijo. Za stavbe je predpisana davčna stopnja v višini 0,1 % do 1 %, za prostore za rekreacijo in počitek od 0,2 % do 1,5 % in za poslovne prostore od 0,15 % do 1,25 %. V kolikor lastnik poslovnih prostorov niti ne uporablja niti jih daje v najem, se stopnja poveča za 50 %.

*Zakon o davku na dodano vrednost (sprejet 1998, dopolnjen 1999, 2001, 2002, 2003, 2004 in 2005)*

Pri prometu z nepremičninami se obdavči le vrednost, ki ji je bila dodana v pretekli – zadnji fazi. Torej razlika od cene, ki je bila na zadnje plačana za to nepremičnino.

Tabela 2: Stopnje davka na dodano vrednost, obračunane pri prometu z nepremičninami

Vrsta nepremičnine	Prvi prenos stvarnih pravic (v %)	Vsi nadaljnji prenosi stvarnih pravic (v %)
Zemljišča	0	0
Stavbna zemljišča	20	20
Gradbeni objekti	20	0 oz. 20 za do 2 leti star objekt
Objekti za trajno bivanje	8,5	0

Vir: CPU, 2005.

Zakon določa tudi obdavčenje dohodka, ustvarjenega z oddajo nepremičnin. Razlikuje pa dve vrsti najema:

- dajanje nepremičnin v najem z upravljanjem,
- dajanje nepremičnin v uporabo.

Nikjer pa ni zaslediti opredeljenih razlik med tema vrstama najema.

Dajanje nepremičnin v najem z upravljanjem je oproščeno plačila DDV-ja. Dajanje nepremičnin v uporabo pa je obdavčeno po splošni davčni stopnji, to je 20 odstotkov, razen najem športnih objektov, ki je obdavčen po znižani stopnji, torej 8,5 odstotka.

S splošno davčno stopnjo so obdavčene tudi vse storitve s področja nepremičnin, kot na primer posredovanje ali cenitev nepremičnin, svetovanje ...

*Zakon o dohodnini je bil sprejet 1992, dopolnjen 1993, 1993, 1995, 1996, 2004 in 2005, ureja pa obdavčenje za naslednja primera:*

- *Pri odsvojitvi nepremičnine je nastal kapitalski dobiček.*  
Davčna osnova je razlika med vrednostjo nepremičnine ob pridobitvi in vrednostjo ob odsvojitvi, davčna stopnja pa je 16 %. Prenos nepremičnine je oproščen plačila davka, če je od pridobitve do odsvojitve preteklo več kot deset, oziroma vsaj tri leta, če je lastnik v njej imel stalno prebivališče ali pa je bila ob smrti prvotnega lastnika nepremičnina prenesena na dediča.
- *Fizična oseba prejema dohodke od oddajanja nepremičnine.*  
Davčna osnova je znesek najemnine, zmanjšan za stroške, ki jih ima lastnik z nepremičnino, davčna stopnja pa 25 %. V kolikor pa prihodki presežejo 5 milijonov tolarjev, se mora fizična oseba registrirati kot zavezanec za namene davka na dodano vrednost. Ta davek ureja tudi Zakon o davčnem postopku.

Posledica visoke davčne stopnje, ki jo plačujejo fizične osebe na najemnine, je, da le-te raje ustanavljajo gospodarske družbe in nepremičnine oddajajo prek njih. Ocenjujemo, da je to eden od dejavnikov, da v zadnjih letih hitro narašča število gospodarskih družb, ki imajo za svojo glavno dejavnost najemodajalstvo nepremičnin. Od konca leta 2002 do septembra 2005 se je njihovo število povečalo od 180 na 384 (Kožar, 2005, str. 34). Avtor tega članka je predlagal ukinitev davka na najemnine, saj naj bi se tako uredila preglednost na trgu nepremičnin, pa tudi ponudba najemniških stanovanj bi narasla. Rezultata še ni.

*Zakon o davku od dohodkov pravnih oseb (sprejet 2004, dopolnjen 2005)*

Določa, katere izdatke povezane z nepremičnino lahko zavezanci za davek od dohodka pravnih oseb evidentirajo med stroške. To so stroški obratovanja, stroški, ki so potrebni za tekoče vzdrževanje nepremičnin, in amortizacija. Za nepremičnine je predpisana metoda enakomerne časovne amortizacije po maksimalni letni stopnji 5 %. Zemljišča se ne amortizirajo. 20 % investicije v nepremičnine lahko samostojni podjetnik uveljavi kot olajšavo, v kolikor je ne odsvoji prej kot v treh letih.

### *Zakon o stavbnih zemljiščih (sprejet 1997)*

Ta zakon ureja nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Nadomestilo se plačuje za zazidana in nezazidana zemljišča in je prihodek občine, ki tudi določa njegovo višino v skladu z omenjenim zakonom. Z reformo premoženjskih davkov se pričakuje njegova ukinitve in vključitev v enotni premoženjski davek.

### **3.6 Vloga države**

Izmed očitnejših vplivov države bi omenil oblikovanje NSVS, ki sem jo nekoliko že opisal v poglavju 3.3., in omejevanje dostopnosti zemljišč, primernih za gradnjo.

Stanovanjski sklad je bil ustanovljen z namenom, da malemu človeku olajša pot do lastnega stanovanjskega prostora predvsem prek ugodnega kreditiranja in prodaje stanovanjskega prostora po ugodni ceni. Ta cena bo sedaj prilagojena stroškom, ki s posamezno gradnjo dejansko nastanejo. Sklad je kasneje dobil tudi funkcijo, da je začel skrbeti za gradnjo tržnih in neprofitnih stanovanj. Danes je sklad še vedno predvsem skrbnik nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.

Pri zagotavljanju stanovanj se srečuje s težavami pri pridobivanju ustreznih zemljišč za gradnjo. Glavni izmed vzrokov je, da jih lastniki ne prodajajo, ker čakajo na višjo ceno. Del zemljišč bo tako dobil z dokapitalizacijo. 900 stanovanj bi lahko gradili takoj, če bi uspeli pridobiti komunalno ureditev. V letih 2004 in 2005 bi moral SSRS zagotoviti 1.512 neprofitnih stanovanj. Dejansko jih je zagotovil le 339. Tako skromna gradnja je posledica nezagotavljanja ustrezne dokumentacije in skromnih lastnih deležev občin.

Oblikovanje Sklada ima na državo in njeno gospodarstvo tudi globlje, makroekonomske vplive. Kopičenje denarja v shemi omogoča naložbe v infrastrukturo in vzpostavlja ravnotežje na makroekonomskem področju, dobrodošlo pa je predvsem zaradi multiplikativnega učinka na druge dejavnosti. Med negativnimi posledicami NSVS bi omenil likvidnostne težave bank in vpliv na dvig cen nepremičnin ob izteku posameznega varčevanja, pozitivne pa se prek povečanega povpraševanja kažejo v oblikovanju novih proizvodnih kapacitet, naložbah, povečani zaposlenosti in povečani gospodarski rasti. Glede vplivov, ki jih ima ta politika na prebivalstvo, bi dejal, da je usmerjena k celotnemu prebivalstvu, njen glavni cilj pa je omogočanje stanovanjskega prostora.

Sklad obiskujejo tudi različne inšpekcije, saj so bile v poslovanju Sklada najdene nekatere nepravilnosti. V oddaji Tarča na RTV Slovenija je bilo na primer razkrito, da je Sklad za časa Edvarda Ovna kupil zemljišče, ki ne omogoča stanovanjske gradnje, in to po precej višji cen, kot je bila njena dejanska tržna vrednost.

Tudi državno omejevanje zemljišč, primernih za gradnjo, v slovenskih medijih precej odmeva. Država je pogosto kritizirana s strani piscev, sama pa se brani z obljubami o boljših pogojih v prihodnosti.

Največji posamični del stroškov poleg cene gradnje pomeni cena zemljišč. Ta se sicer določa tržno, vendar na njeno ponudbo pomembno vpliva država z davčnim sistemom in regulatornim okvirom (Cirman, 2005, str. 19). Te tematike se dotika kar nekaj člankov, katerih avtorji so neredko kritični do tovrstnih omejitev države. Le-ta naj bi s premajhno ponudbo zemljišč držala cene nepremičnin previsoko. Pri tem pa naj bi si pomagala tudi s predolgimi postopki, potrebnimi za pridobitev gradbenih dovoljenj. Na tem področju je sicer napovedan bistven napredek, saj naj bi se s 696 dni, kolikor je potrebno za pridobitev dovoljenja sedaj, to obdobje zmanjšalo na 14 dni do enega meseca (Cirman, 2005, str. 19). Na to spremembo pa bo očitno potrebno še malo počakati, saj Ministrstvu za okolje in prostor v letu 2005 ni uspelo doseči tega cilja, se pa ta ukrep obljublja za naslednje leto.

### ***3.7 Slovenski trg nepremičnin in globalizacija***

Slovenija in njen trg nepremičnin sta padla pod vpliv globalizacije s pritokom gradbenih delavcev predvsem iz Bosne in Hercegovine ter Makedonije že v obdobju Jugoslavije. Sledil je uvoz gradbenega materiala in montažnih hiš. Danes pa v Ljubljani na Verovškovi ulici že nastaja poslovna stavba s 6800 m<sup>2</sup> poslovnih prostorov, ki jih bo Bank Austria Creditanstalt ponudila v najem. Globalizacija torej 'napada' na vseh področjih. Pri zadnjem primeru je zanimivo predvsem to, da je trg poslovnih prostorov po mnenju mnogih nasičen. V omenjenem podjetju pa so mnenja, da v Ljubljani primanjkuje visoko kakovostnih poslovnih prostorov. Ti prostori so namenjeni pravim poslovnežem, ki svoj kapital vlagajo v svoj posel in ne v nepremičnine, zato jih tudi ni mogoče odkupiti. Vidimo torej različen pogled in pristop na naš trg. Kdo ima prav, bomo videli kmalu.

Poglavitno vprašanje, na katerega bom poskusil tukaj odgovoriti, je: kakšen vpliv ima globalizacija trga nepremičnin na trgu stanovanjskih in dopustniških nepremičnin?

Na trgu stanovanjskih nepremičnin odprtost trga ni prinesla večjih sprememb. Tuji kupci so sicer kupili precej nepremičnin, in to je vzdignilo precej prahu in strahu pred nekakšno invazijo tujcev, mnogo se govori tudi o tem, ali je že čas, da bi aktivirali varnostno klavzulo, vendar zaenkrat večjih pretresov na stanovanjskem trgu zaradi tega ni.

Trg dopustniških hiš pa je nekako dobil na pomenu in se celo razširil. Posledica prejšnjega, zaprtega, samozadostnega sistema je med drugim precejšnje število dopustniških nepremičnin. Viška dohodka namreč ni bilo mogoče potrošiti za luksuzne dobrine, saj jih ni bilo na voljo, zato se je v kulturo naroda zarezala ideja o nujnosti vikenda. Danes, ko se miselnost naroda počasi spreminja, hkrati pa razlike znotraj tega istega naroda naraščajo, je

taka nepremičnina marsikomu odveč. Tako te nepremičnine marsikje nimajo prave cene, sploh v kolikor ne ležijo na neki idilični lokaciji. Na ta isti trg danes za marsikoga padejo stare zapuščene hiše ali kmetije. To pa so v glavnem tudi nepremičnine, ki jih kupujejo tujci in to v velikem obsegu tudi na področjih, kjer jih Slovenci ne kupujemo in so zato podcenjene, na primer v Prekmurju. To povpraševanje, ki ga nihče ni predvideval, je vplivalo na dvig cen teh nepremičnin, saj si sedaj mnogi lastniki, ki so nanje praktično že pozabili, od njihove prodaje obetajo nekajkrat več denarja kot leto ali dve nazaj.

Z globalizacijo je zraslo tudi število možnosti financiranja nakupa, finančnega zakupa ali obnove. Število ponudnikov je zraslo, roka konkurence in ekonomija obsega pa je naredila ostalo in marsikdo je prišel do prej nedostopnih sredstev.

### ***3.8 Trg nepremičnin in tuji kupci***

V času, ko smo se Slovenci pogajali za vstop v EU, naša vlada ni zahtevala prehodnega obdobja, namenjenega prilagoditvi domačega trga tujim kupcem, kar je namreč splošna praksa in pravica vsake države na teh pogajanjih. Edini pogoj, ki smo ga postavili, je bil, da se prebivalcem EU, nestanujočim v Sloveniji, prepreči nakup gozdov ali kmetijskih zemljišč za obdobje štirih let od vstopa Slovenije v EU. Dosegli smo, da so slovenske nepremičnine prosto na prodaj, dobili pa smo možnost aktivirati zaščitno klavzulo v obdobju sedmih let. To pomeni, da komisija na zahtevo Slovenije določi zaščitne ukrepe, za katere meni, da so potrebni. Enake pravice do nakupa slovenskih nepremičnin imajo po sporazumu iz leta 1881 tudi državljani ZDA. Pravico do posedovanja pa imajo tudi hrvaški in makedonski državljani, ki so postali lastniki pred osamosvojitvijo Slovenije. Omeniti velja tudi novost – stavbno pravico. Ta vsem tujcem omogoča graditi nepremičnino na ozemlju, ki je v lasti slovenskega državljana. Trajanje stavbne pravice je devetindevetdeset let.

Danes se mnogi razburjajo in bojijo, da bodo tujci pokupili naše prepoceni nepremičnine in jih pozneje prodali za več ali pa še huje - jih obdržali in Slovenija bo sčasoma v lasti tujcev. Predlagajo celo zaporo slovenskega trga nepremičnin za tujce (Savković, 2005, str.146). Argumenti temeljijo na tem, da bodo sicer tujci razpolagali z našimi nepremičninami, zemljo, ki je za Slovence verjetno še bolj sveta kot za večino drugih narodov, mi pa bomo postopoma ostali brez nje. Dejstvo pa je, da smo že pred vstopom v Evropsko Unijo vedeli, da bomo morali svoj trg nepremičnin brez omejitev odpreti njenim prebivalcem, ki so tudi danes najštevilnejši tuji kupci naših nepremičnin.

Resnično stanje je sledeče. Tujci so pet let pred vstopom Slovenije v EU kupili skupno 64 slovenskih nepremičnin, od vstopa naprej pa kar 772. Največ nepremičnin so kupili Britanci (241), sledijo Italijani (173), Avstrijci (134) in Nemci (110). Natančnejša razdelitev kupcev po mesecih je podana v naslednji tabeli.



Tabela 3: Število tujih kupcev slovenskih nepremičnin po mesecih v letih 2004 in 2005

Leto/mesec	Število kupcev
2004/5	57
6	49
7	41
8	42
9	50
10	79
11	64
12	61
2005/1	40
2	28
3	57
4	44
5	44
6	61

Vir: Jerkič, 2005, str. 70.

Na davčnih uradih razpolagajo z naslednjimi podatki o številu in območju nakupa. Največ nakupov je bilo na področju DU Koper (177), sledijo mu Murska Sobota (157), Kranj (111), Nova Gorica (77), Maribor (56), Ljubljana (47), Celje (46), sledijo Brežice, Novo mesto in Ptuj (23), Postojna (15), Kočevje (7), Velenje (5) in Hrastnik (3).

Ali je situacija kritična? Sam sem mnenja, da ne. Končni odgovor pa bom žal moral prepustiti v presojo strokovnjakom in času.

### ***3.9 Posledice tujih nakupov slovenskih nepremičnin***

Kot vidimo, je primerov tujih nakupov oziroma vlaganj v nepremičnine v Slovenji kar nekaj. Tako število vlaganj kot tudi njihovo področje se močno širita. Dejstvo je, da s tem, ko tujci vlagajo v naše nepremičnine, postanejo lastniki določenih koristi in pravic, ki iz njihove lastnine izvirajo. To pomeni na primer, da bo iz svoje investicije in naše zemlje Bank Austria Creditanstalt letno pobirala približno 1,3 milijona evrov najemnine (16,2 eura/m<sup>2</sup> krat 6800 m<sup>2</sup> krat 12 mesecev). Lahko pa gledamo na to tudi drugače: Ljubljana bo bogatejša za 6800 m<sup>2</sup> visoko kvalitetnih pisarniških prostorov. Prav tako so s tem, ko so tujci kupili 157 nepremičnin samo na območju Murske Sobote, morda prikrajšali 157 gospodinjstev za lastno prebivališče. Hkrati pa so marsikomu omogočili, da se je iznebil odvečne nepremičnine in sredstva, ki jih je dobil za to, investiral v nekaj drugega. Posledice so torej odvisne od perspektive, s katere gledamo na dogajanje.

Dejstvo pa je, da je povečano povpraševanje dvignilo cene predvsem dopustniškim in starejšim nepremičninam na podeželju. Tako se bodo te nepremičnine z leti znašle v rokah tistih Evropejcev, ki jim bo ugajalo slovensko podnebje, okolje in kultura. Od tod je razvidno tudi drugo dejstvo, in sicer toliko nepremičnin, kot bo prodanih tujcem, jih bo kratkoročno primanjkovalo na stanovanjskem podtrgu. Ta problem rešuje stanovanjska politika. Ali bo uspešna kljub odprtju slovenskega trga, bomo videli.

Nakup počitniških nepremičnin je baje namenjen predvsem za lastno rabo, zato se nekega odvzetega zaslužka od turizma ne upošteva pri negativnih posledicah. V kolikor pa bodo te nepremičnine prodane po višji ceni, pa to pomeni 'zaslužek držav', od koder so novi lastniki. Tukaj pa bi pripisal velik del krivde našim posrednikom, ki niso prepoznali priložnosti in trga, ki se jim je odprl ob vstopu Slovenije v EU.

Pozitivna posledica pa je, da bodo novi lastniki kupovali potrošne dobrine v Sloveniji, s tem se bo povečala potrošnja in torej tudi BDP. Prav tako velja tudi za fiskalni učinek, saj je vsaka prodaja obdavčena, prav tako pa tudi zdajšnja in bodoča potrošnja. Le to pa vpliva na velikost proračuna, ki ga ima na voljo država. Povečano prodajo določenih slovenskih nepremičnin lahko morda razumemo tudi kot posledico privlačnosti Slovenije, pa naj bo to kot dopustniške destinacije, življenjskega prostora ali pa dobre investicije.

## **4 TRG NEPREMIČNIN NA HRVAŠKEM**

### ***4.1 Splošno stanje***

Hrvaški nepremičninski trg se je začel razvijati v drugi polovici devetdesetih let, ko se je začela privatizacija večine stanovanj in poslovnih prostorov iz socializma. To je pripeljalo do tega, da je 96 % od skupaj 1,4 milijona stanovanjskih objektov postalo privatna last. Delež stanovalcev, ki živijo v svojem stanovanju, pa je 83 %. Ta delež je, kot smo primerjali že prej, za evropske razmere dokaj visok. Privatizacija je namreč prav tako kot v Sloveniji potekala v javno korist, saj so bila mnoga stanovanja prodana po cenah, ki so bile veliko izpod tržnih.

Velika večina dogajanja na hrvaškem trgu nepremičnin se odvija na Jadranski obali in v Zagrebu kot kulturnem, političnem in gospodarskem središču. Na teh področjih je trg zelo dinamičen in je v stalnem porastu. Število kupoprodaj in najemov nepremičnin narašča, kar je rezultat promocije Republike Hrvaške v svetu in stabilizacije splošnega stanja. V spodnjih tabelah in slikah so prikazane cene in njihovo gibanje v treh razredih, v letih 2002 do 2005.

Tabela 4: Povprečna cena stanovanjskega prostora (v €/m<sup>2</sup>)

<b>Povp. cena stan. prostora (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2002</b>	<b>Indeks rasti</b>	<b>2003</b>	<b>Indeks rasti</b>	<b>2004</b>	<b>Indeks rasti</b>	<b>2005</b>
Zagreb, Dubrovnik Opatija	900-1800	122,22	1000-2200	166,67	1300-3000	172,22	1500-3100
Rijeka, Osijek, Zadar	600-1000	120	800-1200	150	1000-1500	170	1100-1700
Split	700-1500	126,67	900-1900	160	1200-2400	180	1350-2700

Vir: Stojević, 2005, str. 133.

Tabela 5: Povprečna cena poslovnega prostora (v €/m<sup>2</sup>)

<b>Povp. cena posl. prostora (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2002</b>	<b>Indeks rasti</b>	<b>2003</b>	<b>Indeks rasti</b>	<b>2004</b>	<b>Indeks rasti</b>	<b>2005</b>
Zagreb, Dubrovnik Opatija	900-1800	122,22	1000-2200	144,44	1500-2600	166,67	1500-3000
Rijeka, Osijek, Zadar	900-1100	127,27	1000-1400	145,45	1200-1600	154,54	1200-1700
Split	900-1300	107,69	1000-1400	123,08	1200-1600	130,77	1200-1700

Vir: Stojević, 2005, str. 133.

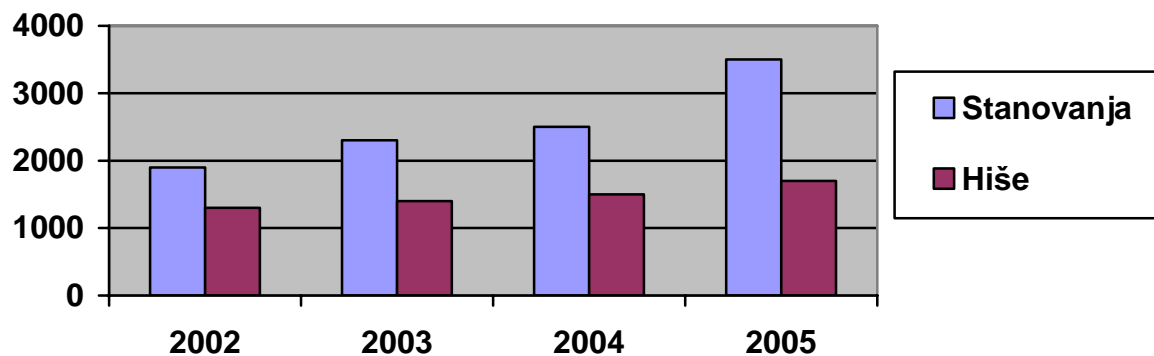
Tabela 6: Cene zemljišč v septembru 2004 in njihova rast od marca do novembra 2004

	Hrvaška	43
Euri/m <sup>2</sup>	Zagreb	128
	Jadran	32
	Hrvaška	126,5
Indeks rasti	Jadran	118,7
	Zagreb	130,3

Vir: Mihaljek, 2005, str. 197.

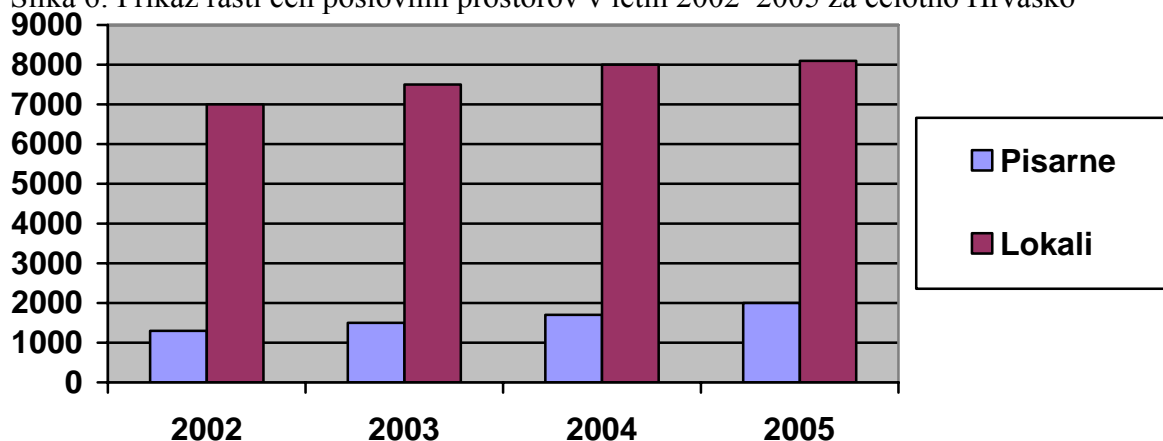
Kot vidimo, so cene stanovanjskih prostorov najvišje na območju Dubrovnika, Zagreba in Opatije, kjer je tudi njihova rast največja. Prav takšno je stanje tudi na področju poslovnih prostorov in zazidljivih zemljišč. V splošnem pa je rast prisotna na vseh območjih Hrvaške.

Slika 5: Prikaz rasti cen stanovanjskih prostorov v letih 2002–2005 za celotno Hrvaško



Vir: Predstavitvena zgoščenka PBZ-Nekretnine d. o. o., 2005.

Slika 6: Prikaz rasti cen poslovnih prostorov v letih 2002–2005 za celotno Hrvaško



Vir: Predstavitvena zgoščenka PBZ-Nekretnine d. o. o., 2005.

## 4.2 Ponudba in povpraševanje

Po izračunih Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređaja i graditeljstva na Hrvaškem ponudba stanovanj presega potrebe po njih za okrog 10 %. Ponudba je večja od povpraševanja v manjših mestih, medtem ko v velikih in srednjih mestih povpraševanje presega ponudbo. To velja tako za stanovanjske kot tudi za poslovne prostore in se odraža v razliki med cenami v velikih in manjših mestih. Po mnenju nekaterih samostojnih strokovnjakov je ponudba stanovanj zadostna tudi v velikih mestih, vključno z Zagrebom, če vanjo vključimo še okrog 200 000 stanovanj, ki so trenutno nenaseljena.

Ogromno stanovanj pa ne ustreza standardom, ki naj bi danes zagotavljali normalne življenjske pogoje, saj bodisi niso bila vzdrževana ali pa so bila že zgrajena na neustrezen

način. Tudi dotrajanost stanovanj je precejšnja, saj je kar tretjina stanovanj starejših od 45 let. 60 % je bilo zgrajenih med leti 1960 in 1990 in le 8 % po letu 1991 (po popisu prebivalstva 2001). V kolikor upoštevamo, da je amortizacijska doba stanovanja 50 let, lahko vidimo, da se je velik delež stanovanj že amortiziral in je torej potrebno ta stanovanja nadomestiti z novimi ali pa jih korenito prenoviti. V splošnem pa kakovost današnje izgradnje raste, tako da danes normalna izvedba stanovanja na primer vključuje protivlomna vrata, vgrajena dvigala, podzemne garaže in podobno.

Ob prehodu na tržno gospodarstvo so mnoga velika gradbena podjetja propadla ali pa so zapustila panogo, privatna pa se še niso dovolj razrasla, da bi zapolnila tržišče. To se kaže v pomanjkanju predvsem novih stanovanj na določenih območjih in pa na določenih tržnih segmentih. Najočitnejše je pomanjkanje tako imenovanih neprofitnih stanovanj, za katera privatna podjetja samoiniciativno seveda ne kažejo interesa, država pa z že sedaj preobremenjenim proračunom tudi ne more prav veliko pomagati. Posledice bližnje preteklosti, s katero se je soočala Hrvaška, bodo tako še dolgo pestile državo in prebivalstvo.

Kljub zadostnem številu starejših stanovanj je tudi ponudba na sekundarnem trgu skrčena. To je posledica dejstva, da sta tako pravni sistem kot tudi stanje v zemljiških knjigah precej kaotična. Gradbena podjetja pa tudi lastniki oziroma prodajalci še vedno velikokrat ne upoštevajo predpisov. Eden od razlogov za to je tudi počasnost državnega aparata. Še vedno se dogaja, da nekdo večkrat proda nepremičnino, ki za nameček sploh ni njegova. Velik je tudi obseg prodaj nepremičnin, ki niso vpisane v zemljiško knjigo, saj so mnoge nastale brez potrebnih dovoljenj. Zaupanje na tem trgu torej še ni doseglo potrebnega nivoja, saj je na področju nepremičnin še veliko neurejenega.

Izpostavil bi tudi, da je na Hrvaškem v skladu s pravili in omejitvami mogoče kupiti celoten otok ali pa le njegov del, cena pa se giblje od 10 evrov na m<sup>2</sup> naprej. Otokov je na vzhodni strani Jadranskega morja 718 in so primerni za razvijanje mnogih dejavnosti (Otoci na prodaju, 2006).

### ***4.3 Finančno okolje***

Povprečni Hrvat mora delati eno leto, da si lahko kupi 5,5 m<sup>2</sup> stanovanja. Deset let mora torej privarčevati ves svoj dohodek, da lahko svoji družini kupi stanovanje s površino 55 m<sup>2</sup>, ob predpostavki, da njegova plača in cene stanovanj rastejo po isti stopnji. Verjetnost, da bo povprečen Hrvat kupil stanovanje z lastnimi sredstvi, je torej blizu nič.

Na Hrvaškem so poslovne banke najpogostejši vir financiranja stanovanj. V povprečju tretjino vseh kreditov predstavlja stanovanjsko kreditiranje. V EU predstavljajo ti krediti kar 67 % vseh kreditov in na primer na Madžarskem 64 %. Od tod sledi, da eden izmed glavnih razlogov za nizko dostopnost stanovanj izvira iz visoke zadolženosti hrvaškega prebivalstva.

Le ta znaša 84 % in predstavlja del kreditov v dohodku prebivalstva. Iz tega je razvidno, da v njihovem dohodku ni nekega manevrskega prostora, ki bi ga lahko obremenili z dodatnim kreditom. Torej bi bilo večje kreditiranje stanovanj možno le, če bi prebivalci namesto kreditiranja tekoče potrošnje, torej življenja, kredite najemali za nakup stanovanj ali pa bi izkoristili svojo prihodnjo kreditno sposobnost. To pa je ob nizkih in nerednih dohodkih, ki so na Hrvaškem prej pravilo kot izjema, zelo težko.

Druga možnost, ki bi povečala dostopnost stanovanj so subvencije države v obliki varčevalnih shem. Ker pa Hrvaška, tako kot njeno prebivalstvo, nima ravno obilice kapitala za reševanje tega problema, je tudi razvoj te možnosti zelo skromen. V šestih letih, odkar obstaja stanovanjska varčevalna shema, je bilo odobrenih le 9350 kreditov v skupnem znesku 60 milijonov evrov ob skupni vrednosti depozitov 470 milijonov evrov. Kot sem že omenil, si Hrvaška, kot marsikatera druga država, ne more privoščiti fiskalnih izdatkov za to področje. Na Madžarskem so na primer morali leta 2003 ukiniti večino državne podpore stanovanjski izgradnji. Strošek podpore je bojda ogromno pripomogel k državnem deficitu, ki je leta 2002 znašal 9,3 %.

Socialno ogroženi, nesposobni za delo in mladi pari na Hrvaškem pa lahko zaprosijo za državno pomoč pri nakupu nepremičnine. Prvič je Hrvaška sofinancirala stanovanja vojnim invalidom. V ta namen je bilo od leta 1997 zgrajenih 4400 stanovanj, država pa jih namerava zgraditi še 700.

Naslednja možnost, ki jo ponuja hrvaška vlada, je sistem POS, v okviru katerega je od leta 2000 zgrajeno 1500 stanovanj, v načrtu pa jih je še 8000. POS je kritiziran, saj je primeren le za prebivalce, ki imajo dohodek vsaj nekje blizu hrvaškega povprečja, tisti z nižjimi dohodki pa se tukaj ne morejo prijaviti, saj največkrat ne morejo odplačevati mesečne obveznosti. Na primer, če hoče prebivalec kupiti stanovanje s 50 m<sup>2</sup>, mora njegov dohodek presegati hrvaško povprečje. Padajo torej kritike v obliki, da so davki potrošeni za pomoč dobro stoječim gospodinjstvom in ne za tiste, ki dejansko potrebujejo pomoč.

Trg stanovanjskih kreditov je na Hrvaškem zaenkrat še slabo razvit. Stanovanjski krediti so še vedno relativno dragi, njihova ročnost pa ponavadi ne presega deset let. Večina kreditov je še vedno vezanih na kreditno klavzulo.

#### ***4.4 Pravno okolje***

Med številnimi zakoni, ki tvorijo pravno okolje hrvaškega nepremičninskega trga, bi omenil le tiste, ki se tega področja dotikajo v večjem obsegu:

- Zakon o porezu na promet nekretnina,
- Zakon o porezu na dodanu vrijednost,
- Opći porezni zakon,

- Pravilnik o obliku i sadržaju prijave poreza na promet nekretnina,
- Zakon o gradnji,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Zemljiška knjiga je tudi na Hrvaškem temeljna baza podatkov in za to območje obstaja že od obdobja Avstro-Ogrske. Problem pa je, da za nekatera področja zemljiška knjiga ne obstaja. To je lahko posledica tega, da je bila knjiga uničena ali je izginila na primer v vojni, za nekatera območja pa sploh ni bila narejena. Po podatkih Državne geodetske uprave iz leta 2001 na Hrvaškem obstaja 3329 katastrskih občin, od katerih jih 222 nima zemljiške knjige. Tako na Hrvaškem obstajajo nepremičnine, ki jih ne moremo najti v nobeni zemljiški knjigi in zato sodijo v kategorijo nevpisanih nepremičnin. Pravila glede vodenja zemljiških knjig na Hrvaškem določa Zakon o zemljišnim knjigama.

Pravni temelji področja nepremičnin so še 'precej v razvoju'. To nam govori dejstvo, da je ena petina vseh nerešenih primerov, to je 300 000, na hrvaških sodiščih s področja nepremičnin.

Hrvaška ima urejeno zakonodajo, ki omogoča ustanavljanje nepremičninskih investicijskih skladov. To področje pokriva Zakon o investicijskim fondovima. Prvi sklad Terra Invest je bil ustanovljen v novembru 2004 in od takrat beleži visoke stopnje rasti svojih delnic.

Pravna podlaga za pridobitev stvarnih pravic tujcev na nepremičninah na Hrvaškem pa je podrobno razložena v poglavju 4.8 Trg nepremičnin in tuji kupci.

#### ***4.5 Davčno okolje***

Davek iz naslova nepremičnin je skupni prihodek državnega proračuna, proračuna županije in občine ali pa mesta, na področju katerega nepremičnina leži.

Promet novozgrajenih nepremičnin se na Hrvaškem od 31. 12. 1997 naprej obdavčuje z DDV-jem (PDV) in sicer po stopnji 22 %. Promet z ostalimi nepremičninami pa po stopnji 5 %. Davčni obvezanec je kupec nepremičnine. Kot osnova za obdavčitev se vzame dosežena cena. V primeru menjave nepremičnin plačata davek obe stranki. Plačilo davka pa je obvezno, ne glede na to, ali je nepremičnina pridobljena z nakupom, dedovanjem, zamenjavo ali darovanjem, razen v primerih opisanih v spodnjem odstavku.

Državljan, ki kupuje svojo prvo nepremičnino, s katero rešuje svoj stanovanjski problem, hkrati pa ne on ne njegova ožja družina ne posedujejo nobene nepremičnine primerne za bivanje, je oproščen plačila davka ob nakupu nepremičnine. To velja v kolikor ostane lastnik te nepremičnine najmanj pet let, odvisno pa je tudi od velikosti nepremičnine in števila oseb, ki jim je namenjena.

Omejitve so naslednje:

- za 1 osebo do 50 m<sup>2</sup> stanovanjskega prostora,
- za 2 osebi do 65 m<sup>2</sup> stanovanjskega prostora,
- za 3 osebe do 80 m<sup>2</sup> stanovanjskega prostora,
- za 4 osebe do 90 m<sup>2</sup> stanovanjskega prostora,
- za 5 oseb do 100 m<sup>2</sup> stanovanjskega prostora,
- za 6 oseb do 110 m<sup>2</sup> stanovanjskega prostora in
- za 7 in več oseb do 120 m stanovanjskega prostora.

Davka na promet nepremičnin prav tako ne plača državljan, ki kupi zemljišče površine do 600 m<sup>2</sup>, na katerem bo gradil nepremičnino, ki ustreza zgoraj omenjenim pogojem. Davek na dodano vrednost se plača tudi na vse najemne in 'priključene' storitve, in sicer po stopnji 10 %.

Na neuporabljene poslovne prostore in zazidljive parcele se obračunava davek 1-15 kun na m<sup>2</sup>, nedokončane nepremičnine in neuporabljene stanovanjske prostore pa se sploh ne obdavči.

Za pravne in fizične osebe Porez na kuče za odmor določa letno plačilo davka v višini 1-3 DEM, torej približno 0,5 do 1,5 evra, za vsak kvadratni meter počitniške hiše.

#### ***4.6 Vloga države***

Vloga države je na Hrvaškem olajšati pot do nepremičnine socialno ogroženim. Prednost imajo tisti, ki so brez nepremičnine in seveda vojni veterani. Ker državi primanjkuje sredstev, ki bi jih lahko namenila rešitvi stanovanjskega problema, so finančne subvencije redke. Državne subvencije prihajajo predvsem v obliki davčnih olajšav. Kot sem že omenil, trenutno živi en skromnejši projekt sofinanciranja stanovanj pod okriljem hrvaške vlade, ki pa bo, upajmo, s časom lahko nudil pot do lastnih nepremičnin vse večjemu številu hrvaških državljanov.

Država igra pomembno vlogo tudi pri prostorskem razvoju svojega ozemlja, kjer poudarja pomembnost zaščite teritorija, predvsem obalnega pasu. Poskuša ga zaščititi pred pretiranim grajenjem, kakor se je na primer zgodilo na španski obali, ob priključitvi Španije k Evropski Uniji. To bi verjetno negativno vplivalo na največji hrvaški adut – turizem, tega pa si seveda ne morejo privoščiti. Pri tem si pomaga z zakonskimi omejitvami, ki na primer prepovedujejo ali pa omejujejo gradnjo na določenih območjih. Tako država selekcionira kupce pomembnejših nepremičnin na podlagi njihovih načrtov o prihodnosti in dosežkov iz preteklosti. Z njihovo pomočjo naj bi dosegla kar najboljše, tako za področje turizma kot tudi za področje nepremičnin.



Za Hrvaško je žal značilna tudi počasna odzivnost državnega aparata, ki se kaže v nerešenih primerih na mnogih področjih, kaotična zemljiška knjiga in pomanjkljivi zakoni. Tudi na teh področjih se obljublajo spremembe. Kdo ve, kdaj pridejo?

#### ***4.7 Hrvaški trg nepremičnin in globalizacija***

Hrvati so postavljeni pred dejstvo, da bo priključitev k EU močno vplivala na prostorski razvoj Hrvaške. Nove poti delovne sile, kapitala in turistov bodo konkretno vplivala na hrvaške načrte glede prostorskega in seveda splošnega razvoja države, pa tudi gibanje cen na nepremičninskem in tudi drugih trgih bo šlo v svojo smer.

Zaenkrat so se na Hrvaškem srečali z nekaj investicijami s strani tujcev. Omeniti velja predvsem investicijo mednarodne verige Hilton v Dubrovniku. Hilton Imperial, kakor se bo luksuzni hotel imenoval, je eden redkih primerov te verige, kjer ima poleg uprave Hilton svoj 17-odstotni delež. Avstrijsko podjetje Starbag se lahko pohvali z 12-odstotnim in Atlantska plovdba s 65-odstotnim deležem. Odločitev ene največjih svetovnih hotelskih verig Kempinski, da investira v Istri, Dubrovniku in Zagrebu tudi naznanja, da primer Hilton ne bo ostal osamljen in da bi lahko bile hrvaške nepremičnine tarča mnogih tujih projektov. Prav tako so tukaj Metro, Mercator, Mercatone, Bauhaus, ki so s svojim prihodom pomembno vplivali na cene poslovnih prostorov. Očitno je, da se bo hrvaškega trga nepremičnin, vsaj kar zadeva turistične objekte, globalizacija močneje dotaknila kot slovenskega.

Pri moji analizi bom iz hrvaškega nepremičninskega trga izpostavil dva, in sicer trg stanovanj in trg dopustniških hiš in apartmajev, ki so locirani večinoma vzdolž obale. Sta namreč v popolnoma različnem položaju. Na prvem so razmere zaenkrat dokaj normalne, primerne državi, kot je Hrvaška. Kupci so večinoma mlade družine ali pa recimo prebivalci Hrvaške, ki so se znašli na tem trgu, da bi zadovoljili svojo potrebo. Sekundarni trg oziroma trg starih stanovanj deluje najbolj stabilen, kakor tudi rast njegovih cen (glej Tabelo 4, str. 22 in Sliko 5, str. 23).

Trg počitniških objektov pa bi utegnil v kratkem biti še bolj izpostavljen prihodu tujih kupcev, kot je sedaj. Leta 2001 je bilo na Jadranski obali in otokih 355 000 nastanjenih stanovanjskih hiš in 118 000 počitniških hiš. Po podatkih hrvaškega ministrstva za zunanje zadeve (glej Tab. 7, str. 31), je bilo od leta 1996 pa do septembra 2004 tujim kupcem prodanih 3202 nepremičnin. Če predpostavimo, da so ti podatki resnični, se Hrvatom v tem trenutku še ni potrebno bati tujih kupcev. Hrvaški nepremičninski posredniki pa so ocenili, da se je samo v avgustu 2004 tujim kupcem prodalo 10 000 hrvaških nepremičnin (Mihaljek, 2005, str. 198). Ti kupci so se večinoma skrili za podjetja, ki so jih ustanovili na območju Hrvaške ali pa je v njihovem imenu kupoval hrvaški državljan. Ta številka pa prikaže razmere čisto drugače, saj to lahko pomeni, da bo v nekaj letih po tem, ko bo Hrvaška odprla svoj

nepremičninski trg, večina nepremičnin na obali v lasti tujcev. To pa prav gotovo ni najboljše za hrvaški turizem, od katerega si Hrvati toliko obetajo.

Navedimo kot primer Španijo, ki je prav tako odprla svoj trg nepremičnin tujcem z vstopom v EU. Danes je na španski obali okrog 2 milijona počitniških hiš. Od tega je polovica v lasti tujcev (Mihaljek, 2005, str. 207).

Zaenkrat sicer še ni dokazov, da bi se rasti cen in nihanja v povpraševanju po hrvaških nepremičninah prenašala z enega podtrga na drugega, pa vendar se lahko dvig cen na trgu počitniških nepremičnin prenese na trg stanovanj in tudi tam povzroči dvig cen predvsem prek tržnih pričakovanj. Pri tem pa je potrebno omeniti, da tudi tuji kupci še niso začeli kupovati z intenzivnostjo, ki jo napovedujejo. Hitra rast cen gradbenih zemljišč predvsem na Jadranu (glej Tab. 6, str. 23) pa nakazuje, da bodo tudi cene hiš na tem območju verjetno rasle vse hitreje.

Poleg povečanega povpraševanja in preko tega povišanih cen nepremičnin bi lahko prišlo tudi do drugih vplivov, ki pa niso očitni na prvi pogled.

Eden izmed vplivov, ki bi ga 'naval' tujih kupcev še utegnil imeti na hrvaškem trgu nepremičnin je preokupacija gradbenih podjetij, ki bodo delovala oziroma že delujejo na Hrvaškem trgu. Ob povečanem povpraševanju bo tudi povečana zasedenost njihovih kapacitet gotovo vplivala na dvig gradbenih cen, vsaj v kratkem roku, kar bi se gotovo odrazilo tudi na cenah na trgu nepremičnin. Četudi bi bil pritisk na stroške kratkoročen, bi se to lahko poznalo na pričakovanih posameznikov in zopet multipliciralo dvig cen.

Nov negativen zaključek, ki bi ga lahko potegnili iz preobremenjenosti gradbenih podjetij in povečanega nakupa nepremičnin s strani tujcev, je, da bi oboje gotovo zmanjšalo obseg nepremičnin, ki naj bi bil na voljo mladim družinam in ostalim prebivalcem, ki bi se znašli na trgu kot kupci nepremičnin. To pa bi že lahko vplivalo na dvig cen tudi na sekundarnem trgu.

Neurejenost na trgu, ki se kaže v nepopolnem in neurejenem katastru, mnogih nepremičninah zgrajenih brez ustreznih dovoljenj in brez ali z več lastniki, prav gotovo prispeva k temu, da povpraševanje kupcev še ni tako visoko, kot bi bilo brez teh nepravilnosti. Ko se bo Hrvaška pridružila EU, se bodo te nepravilnosti morale urediti in tudi zaradi tega je takrat pričakovati porast povpraševanja po hrvaških nepremičninah s strani državljanov EU, pa tudi drugih tujcev.

#### ***4.8 Trg nepremičnin in tuji kupci***

Medtem ko se v Sloveniji otepamo tujih kupcev, so na Hrvaškem zaenkrat še veseli tujih investitorjev, ki prispevajo k razvoju hrvaškega turizma.

Na Hrvaškem lahko tujci zaenkrat postanejo lastniki nepremičnine na več načinov. Pravico do nakupa nepremičnine imajo na primer dvojni državljani. Torej državljani tuje države, ki imajo poleg tujega tudi hrvaško državljanstvo. Naslednji način je bolj zapleten, pa tudi dolgotrajnejši in to je dedovanje. Vendar mora biti, ko tujcu nekdo zapusti nepremičnino zadovoljeno pogoju vzajemnosti. To pomeni, da morata imeti Hrvaška in država, iz katere je dedič, sklenjen sporazum, ki določa, da lahko prebivalec ene države podeduje nepremičnino v drugi državi. Med Slovenijo in Hrvaško ta vzajemnost obstaja, kar pomeni, da slovenski državljani lahko postanemo lastniki nepremičnine na podlagi dedovanja. V kolikor pa nismo med srečneži, ki jim je stric zapustil vilo v Dubrovniku, imamo na voljo naslednje poti:

#### ***4.8.1 Pridobitev dovoljenja od Ministrstva za zunanje zadeve***

Pri tem se za kupca pojavita dve ključni vprašanji. In sicer, kakšen odgovor bo dobil od ministrstva in ali je med njegovo državo in Hrvaško sklenjen sporazum o vzajemnosti. V primeru, ko je kateri od teh odgovorov negativen, sklenjeni posel nima pravnih učinkov. Med Slovenijo in Hrvaško se na tej vzajemnosti dela že vsaj od 13. 2. 1999, ko sta državi z zakonom o ugotavljanju vzajemnosti vzpostavili tako imenovano formalno vzajemnost. Žal pa to še ni dovolj za nakup nepremičnine na Hrvaškem in verjetno bo potrebno še veliko naporov politikov, da bo potrebna vzajemnost tudi dejansko zaživela. Torej vzajemnost, ki je potrebna, da lahko slovenski državljan kupi nepremičnino na Hrvaškem, ni sklenjena.

Republika Hrvaška ima vzajemnost v pridobitvi lastninske pravice tujcev na nepremičninah z naslednjimi državami, in sicer (Kovačič, 2005, str. 44):

- *na podlagi mednarodnih pogodb o zaščiti vlaganj* (Albanija, Argentina, Avstrija, Bosna in Hercegovina, Bolgarija, Češka, Čile, Egipt, Francija, Italija, Kanada, Kuvajt, Madžarska, Malezija, Nizozemska, Nemčija, Poljska, Portugalska, Rusija, ZDA, Slovaška, Španija, Švedska, Švica, Turčija, Velika Britanija, Ukrajina, Grčija, Romunija);
- *na podlagi pogodb o rešitvi premoženjskih odnosov* (Makedonija in Slovenija)

Državljanji teh držav morajo pisno zahtevo poslati na hrvaško ministrstvo za zunanje zadeve, priložiti pa morajo še naslednjo dokumentacijo:

- pravno podlago za to pogodbo (kupoprodajno, menjalno, darilno pogodbo),
- izpisek iz zemljiške matične knjige kot dokazilo o lastništvu na nepremičnini (ne sme biti starejši od šestih mesecev),
- potrdilo enote lokalne uprave pristojne za urbanizem in prostorsko planiranje, da se nepremičnina nahaja v mejah gradbenega območja; ne starejše od šestih mesecev,
- dokazilo o državljanstvu kupca ali izpisek iz sodnega registra, če je kupec pravna oseba,
- v primeru, da zahtevo vloži pooblaščenec, je treba priložiti tudi pooblastilo.

Ministrstvo za zunanje zadeve je od leta 1996, ko se je hrvaški trg nepremičnin prvič odprl za tujce, pa do septembra 2004, prejelo 8449 zahtev. Od tega jih je odobrilo 38,1 %, zavrnilo 7,1 %, v postopku pa je še dobra polovica oziroma 54,8 % prošelj. Podrobnejše podatke vam ponuja spodnja tabela.

Tabela 7: Zahteve tujcev Ministrstvu za zunanje zadeve za pridobitev dovoljenja za nakup nepremičnine na Hrvaškem

	<b>Število prošelj</b>	<b>Odobrene</b>	<b>Zavrnjene</b>	<b>Še v postopku</b>
<b>2004(jan-sept)</b>	1050	22	10	1018
<b>2000 - 2004</b>	6257	2381	445	3431
<b>1996 - 1999</b>	2192	921	128	1143
<b>1996 - 2004</b>	8449	3202	573	4574
<b>1996 - 2004 (%)</b>	100	38,1	7,1	54,8

Vir: Mihaljek, 2005, str. 186.

Pri pregledu tabele takoj izstopi dejstvo, da več kot polovica primerov še ni rešenih, pa čeprav je v nekaterih primerih od njihove vloge preteklo že deset let. Za dolgotrajnost procesa se je zahvaliti predvsem (ne)učinkovitosti birokracije ministrstva in ostalih uprav in ne toliko zapletenosti samih zakonov ter postopkov. Kot primer bom navedel dejstvo, da je na Hrvaškem potrebno za vpis lastništva poslovnih prostorov v zemljiško knjigo v povprečju 965 dni, oziroma kar 908 več kot v EU. Učinkovitost državnega aparata je več kot očitna.

Tuji kupci imajo pri nakupu določene omejitve: kupijo lahko le eno zemljišče, ki ne sme ležati v zaščitenem naravnem območju. Ne morejo pa kupiti gozdov in ostalih kmetijskih površin. Površina gradbenega zemljišča ne sme presežati 1500 m<sup>2</sup>.

#### **4.8.2 Nakup prek hrvaškega podjetja**

Hrvaška pravna oseba je upravičena do nakupa nepremičnine na tamkajšnjem nepremičninskem trgu brez omejitev, ki smo jih prej omenili za tuje fizične osebe. Za ustanovitev podjetja ni potrebno veliko časa ne denarja. Zato se mnogo tujih kupcev, ki niso državljani držav z urejeno vzajemnostjo s Hrvaško, odloči za to pot. Preprosto ustanovijo podjetje na Hrvaškem in prek njega kupijo ali kupujejo nepremičnine.

S podpisom SSP (Sporazuma o stabilizaciji in pridružitvi) 1. 2. 2005 se je Hrvaška obvezala, da bo omogočila državljanom EU pridobivati nepremičnine na Hrvaškem. V roku štirih let od podpisa sporazuma mora torej članicam EU omogočiti enake pogoje nakupovanja nepremičnin na svojem ozemlju, kot jih imajo državljani Hrvaške. To pomeni, da bodo lahko kupci kupovali hrvaške nepremičnine brez omejitev, torej tudi za špekulativne namene, to je

izključno za preprodajo. In glede na to, da je Hrvaška zanimiva z vsaj enega vidika, in to je turizem, bi bilo možno, da bo tujih kupcev na Hrvaškem naenkrat kot gob po dežju, kar bo imelo na hrvaško gospodarstvo in hrvaški trg nepremičnin gotovo daljnosežen vpliv.

Tukaj bi omenil še Pogodbo o rešitvi premoženjskih odnosov, ki sta jo 8. 10. 1999 sklenili Republika Hrvaška in Republika Slovenija ter je začela veljati 23. 2. 2000. Zlasti pomemben je 4. člen te pogodbe, ki govori o pridobitvi lastninske pravice na nepremičninah fizičnih in pravnih oseb, če je pravna podlaga za pridobitev lastninske pravice nastala do dneva vzpostavitve neodvisnosti tiste države, na katere ozemlju se nahaja nepremičnina. Enostavnejše povedano, tisti državljani, ki so nepremičnino kupili ali kako drugače postali njen legalni lastnik pred 8. 10. 1991 in imajo v potrdilo temu tudi veljavno pogodbo, lahko to nepremičnino vpišejo v tamkajšnjo zemljiško knjigo. Pri tem jim je zajamčeno enako pravno varstvo pred sodišči in drugimi državnimi organi Hrvaške, kot so ga deležni hrvaški državljani.

Na nepremičninah v neposredni bližini morske obale ni mogoče dobiti lastninske pravice. To velja tako za zemljišče kot tudi za objekt, ki je zgrajen na tem zemljišču. Takšna nepremičnina bi sicer morala biti v zemljiški knjigi označena kot morsko javno dobro in s tem izključena mogočnosti prodaje, vendar se zaradi neurejenosti tamkajšnje zemljiške knjige lahko pripeti, da nepremičnina tam ni tako označena. Vsak pravni posel, katerega subjekt je taka nepremičnina, se označi kot ničen. To pomeni, da se lahko kupcu ta nepremičnina odvzame z ali brez nadomestila. To je posledica 'Uredbe o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora', ki jo je uvedla vlada Republike Hrvaške v septembru 2004. Ta uredba ima enak namen kot španski zakon iz leta 1988, in sicer preprečiti pozidanost obalnega pasu. Uredba ščiti 70 oziroma 100 metrov obale. V tem pasu je možno na novo graditi le hotele in restavracije, pa še to le na posebej določenih lokacijah.

Zato se pri nakupu nepremičnine na Hrvaškem kot realna možnost ponuja zavarovanje naložbe. In sicer na podlagi hipotekarne pogodbe ob sočasnem predlogu za prepoved obremenitve in odsvojitve v korist hipotekarnega upnika.

#### ***4.9 Posledice tujih nakupov hrvaških nepremičnin***

Kakšne pa so možne posledice tujega vlaganja v hrvaške nepremičnine? Prva je očitna, in sicer vrednost nepremičnin raste, četudi se povečanje povpraševanja šele pričakuje. Že zaradi milijard evrov, ki jih Hrvaška lahko dobi od prodaje nepremičnin, je pričakovati, da se bo trg odprl. Ne ve pa se s kakšnimi omejitvami in kako hitro. Predvsem je pomembna hitrost. V kolikor bi se trg nepremičnin odprl prehitro, bi to lahko pomenilo ogromen pritok kapitala. Vzemimo za primer 10 000 počitniških hiš, ki naj bi jih bilo prodanih v avgustu 2004, in vzemimo za vsako hišo povprečno ceno

50 000 evrov. Pritok kapitala je torej okrog 500 milijonov evrov ali okrog 2 % BDP. V kolikor bi prodaja še narasla, bi to gotovo vplivalo na apreciacijo kune in na konkurenčnost hrvaškega gospodarstva, predvsem izvoza in turizma.

Sekundarni učinki so odvisni od tega, za kaj oziroma koga bi bile prodane počitniške zmogljivosti namenjene. Če bi v njih bivali lastniki, ki bi kupovali in trošili, bi bil učinek pozitiven. V kolikor pa bi jih oddajali, bi s tem odvzemali zaslužek hrvaškim turističnim podjetjem.

Fiskalni, predvsem kratkoročni učinki prodaje nepremičnin bodo gotovo pozitivni, saj bo vsaka prodaja obdavčena. Obdavčena pa bo tudi bodoča potrošnja bivaajočih v teh nepremičninah.

Kako bo pritok tujega kapitala vplival na hrvaško gospodarstvo, je odvisno od tega, za kaj bo bil ta kapital potrošen. Največjo korist bi verjetno prinesel, če bi bil investiran v izgradnjo novih nepremičnin, turističnih ali stanovanjskih. Lahko bi bil uporabljen tudi za oživitvev hrvaškega gospodarstva na mnogih področjih. V kolikor bi ta kapital odtekel nazaj v tujino, bi bil njegov učinek s tem izničen. Zadnja možnost je, da bi bil preprosto porabljen za tekočo potrošnjo. To bi sicer posameznikom kratkoročno omogočilo povečanje njihove potrošnje, hkrati pa bi ustvarilo inflacijske pritiske in prek tega pripeljalo tudi do zmanjšanja konkurenčnosti hrvaškega gospodarstva.

## **5 PRIMERJAVA SLOVENSKEGA IN HRVAŠKEGA TRGA NEPREMIČNIN**

### ***5.1 Splošno stanje***

Oba nepremičninska trga sta se začela razvijati istočasno, ob osamosvojitvi. V tem obdobju sta bila izpostavljena različnim vplivom, kar je gotovo pripomoglo, da sta zdaj na različnih razvojnih stadijih. V začetku sta obe državi omogočili svojim državljanom, da pridobijo družbena stanovanja po izjemno ugodnih cenah. To se še danes kaže v deležu stanovalcev, ki živijo v svojem stanovanju. Le-ta je v obeh državah visok, v Sloveniji celo nekaj višji in sodi med najvišje v Evropi. Danes pa je stanovanjski prostor v obeh državah drag za njune državljane. Povprečen Slovenec namreč v desetih letih zasluži za stanovanje površine 53 m<sup>2</sup>, povprečen Hrvat pa 55 m<sup>2</sup>. To velja ob predpostavkah, da plače in cene stanovanj rastejo po isti stopnji in da se celoten prihodek porabi za nakup stanovanja. Medtem ko v Sloveniji primanjkuje stanovanj, na Hrvaškem ponudba presega povpraševanje. So pa stanovanja na Hrvaškem v povprečju starejša, približno tretjina pa je že dotrajanih. Na Hrvaškem so v ponudbo vključeni tudi nekateri otoki, po katerih zaenkrat še ni pravega povpraševanja. Večina prometa se v obeh primerih odvija v glavnih mestih in na obali. Rast cen nepremičnin

je v nasprotju z ekonomsko teorijo o vplivih ponudbe in povpraševanja na ceno na hrvaškem trgu trenutno višja. To je predvsem posledica pričakovanja skorajšnjega odprtja hrvaškega trga nepremičnin tujcem, atraktivnosti hrvaške obale, pomanjkanja novih predvsem stanovanjskih nepremičnin in pa dejstva, da je slovenski trg zrelejši. Rast cen nepremičnin se še širi proti vzhodu, kar je razvidno tako na trgu nepremičnin v Bosni in Hercegovini kot tudi v Jugoslaviji.

## ***5.2 Finančno okolje***

Možnosti financiranja je v Sloveniji več, pa tudi bolj ugodne so. To je posledica večje konkurence na področju posojil, torej višje razvitosti finančnega sistema. Dejstvo je tudi, da je hrvaško prebivalstvo bolj zadolženo, že brez stanovanjskih kreditov, tako da je prostega dohodka, primerne za odplačevanje stanovanjskega kredita, tam manj. Tudi hipotekarna posojila, tako kot ostali načini dolžniškega financiranja, tam nimajo prav velikega trga. Obseg državne pomoči v finančni obliki je zelo skromen. Pomoč je bila do sedaj omogočena predvsem vojnim invalidom, v manjšem obsegu pa tudi ostalemu prebivalstvu.

V Sloveniji igra pomembno vlogo NSVS. Ta predvsem mladim, ki so pripravljene varčevati, olajša pridobitev nepremičnine. Skrbnik sheme je SSRS, javni sklad, ustanovljen kot državna institucija, ki naj bi vodila stanovanjsko politiko. Del njegove ponudbe je na voljo po tržnih cenah, del pa predstavljajo neprofitna stanovanja. Hipotekarna posojila niso preveč razširjena, videti pa je razmah finančnega zakupa.

## ***5.3 Pravno okolje***

V obeh državah je uveljavljen zemljiškoknjižni sistem, kar pomeni, da se vsaka pravno-poslovna sprememba pravnega stanja na nepremičnini vpiše v zemljiško knjigo. Le-ta je pri obeh državah dokaj kaotična. Slovenska je sicer nekaj boljše, obstaja za celotno področje naše države, z manj napakami, predvsem pa se spori rešujejo hitreje. Obe sta v procesu digitalizacije, konec tega procesa pa bo uporabnikom olajšal vpogled v bazo podatkov in razbremenil poslovanje zemljiškoknjižnih sodišč.

Pravno okolje obeh držav tvorijo različni zakoni, ki določajo omejitve in možnosti na obeh trgih. Po pregledu literature, ki opisuje obravnavani pravni okolji, se zdijo zakoni, ki pokrivajo področje nepremičnin v Sloveniji, bolj razviti. Tu bi kot primer izjeme izpostavil Zakon o investicijskih skladih. Na podlagi tega zakona je na Hrvaškem mogoče ustanoviti nepremičninski investicijski sklad. V Sloveniji ta niti kateri drug zakon ne omogočata ustanovitve takega sklada. Vidimo torej, da obema državama do približanja pravnim ureditvam, ki urejajo razvite nepremičninske trge, manjka še dobršen del poti, saj je še mnogo

področij brez pravne podlage. To posledično onemogoča razvoj raznih institucij in tako upočasnjuje razvoj nepremičninskega trga.

#### ***5.4 Davčno okolje***

V obeh državah se kot osnova za obdavčitev jemlje tržna vrednost nepremičnine, za določene davke površina nepremičnine. Promet novozgrajenih nepremičnin pa se obdavčuje z DDV-jem. V Sloveniji je davčna stopnja, ki je v uporabi, 20 odstotkov, na Hrvaškem pa 22 odstotkov.

Promet ostalih nepremičnin je obdavčen v Sloveniji po stopnji 2 odstotka, davčni zavezanec je prodajalec. Na Hrvaškem je davčna stopnja na promet z nepremičninami 5 odstotkov, plačati pa ga mora kupec, razen v primeru menjave, ko davek plačata obe strani. Davčna stopnja je na Hrvaškem enaka, ne glede na način, na katerega je nepremičnina pridobljena. V Sloveniji pa Zakon o davkih občanov določa različne davčne stopnje za dedovanje ali darovanje, za posebne primere pa je mogoča tudi oprostitev plačila davka. Ta velja tudi ob nakupu nepremičnine, ki bo namenjena izključno obdavčljivi dejavnosti. Oprostitev plačila davka je na Hrvaškem mogoča le ob prvem nakupu nepremičnine, ki je namenjena za reševanje lastnega stanovanjskega problema in hkratnem zadovoljevanju določenih pogojev. Obe državi oproščata plačila davka dediče prvega dednega reda in dediče kmetijskih površin, ki so bili z umrlim v sorodstvu. Na Hrvaškem so najemnine obdavčene z 10 odstotki, v Sloveniji pa z 20 oziroma 25 odstotki, kadar je najemodajalec fizična oseba.

#### ***5.5 Vloga države***

V prejšnjem poglavju sem primerjal nekatere posebnosti davčnih sistemov. Iz njiju lahko zaključimo, da naša država prek obdavčenja vzpodbuja razvoj gospodarstva, prek NSVS pa varčevalcem lajša pa tudi subvencionira pot do nepremičnine. Prek stanovanjske politike država dokaj uspešno vpliva tudi na druga področja. Vpliv hrvaške države na zagotavljanje stanovanjskih površin omejuje primanjkljaj sredstev, tako so finančne pomoči deležni le vojni veterani in redki posamezniki. Mladim družinam pomaga predvsem tako, da jim ni potrebno plačati davka ob nakupu prve nepremičnine. Tu vidimo različen stadij omenjenih nepremičninskih trgov, kot tudi držav. Pozitivno bi ocenil nižjo stopnjo davka na najemnine, ki je očitno državna spodbuda za čim večje oddajanje turističnih kapacitet.

Vpliv držav sega tudi na omejevanje ponudbe zazidljivih zemljišč, ki je v obeh državah kritizirano, omogoča pa dolgoročno kontrolo nad prostorskim razvojem države. Ta je očitnejši na Hrvaškem, kar je tudi razumljivo zaradi pomembnosti, ki jo ima turizem v njihovem gospodarstvu. Počasnost državnega aparata, pomanjkljivi zakoni in kaotična zemljiška knjiga



so dejstva, ki ne povečujejo zaupanja v učinkovitost države, vendar se v obeh državah obljublja in tudi pričakuje spremembe na boljše.

Državi torej s svojimi vplivi motita čisto delovanje trga. Področji nepremičnin sta po mnenju obojih preveč pomembni, da bi ju prepustili delovanju trga in konkurence. Vsaka država tako s svojim vmešavanjem, postavljanjem davčnega in pravnega okvirja pomembno oblikuje tamkajšnje dogajanje in med drugim po svojih močeh omogoča osnovne bivalne pogoje tudi nižjemu sloju prebivalstva, hkrati pa naredi svoj trg nepremičnin unikatni.

## ***5.6 Vplivi globalizacije***

Oba trga sta bila še pred 15 leti del enega sistema, imenovanega Jugoslavija, in sta bila od ostalega sveta nekako ločena. Globalizacija je takrat potekala znotraj tega sistema, omejena pa je bila na primer na delo bosanskih in makedonskih gradbenih delavcev ter prodajo montažnih hiš Marles in Jelovica. Danes se srečujeta s pozitivnimi in negativnimi vplivi, ki jih prinaša svetovna brezmejnost.

Glede na to, da je Slovenija že stopila v Evropsko Unijo, Hrvaška pa je zaenkrat še zunaj pred vrati, sta trga v tej točki težje primerljivi. Odprtost tujim kupcem kot tudi tujim ponudnikom je s tem različna, vseeno pa so nekateri trendi že razvidni. Kakor vedno pa so seveda mogoča tudi presenečenja.

V Sloveniji je poleg tuje ponudbe različnih možnosti financiranja vpliv viden predvsem kot povečano povpraševanje na trgu dopustniških oziroma kmetijskih nepremičnin, tudi na manj atraktivnih lokacijah, kar je za večino Slovencev presenečenje. Hrvaške pa se bo roka globalizacije močneje dotaknila. Svetovna imena turistične panoge so že vstopila na trg in začela tržiti unikatno hrvaško obalo, ki se ji verjetno posledično obeta precejšen razvoj. Nepremičnine na obali žanjejo vse večje zanimanje tudi med fizičnimi osebami, saj je zaradi odprtja trga ob vstopu Hrvaške v EU pričakovati precejšnjo rast njihovih cen, v skladu z dogajanjem na slovenskem trgu pa bi bila sicer nižja rast možna tudi v notranjosti države. Prav tako je prihod mednarodnih, predvsem trgovskih podjetij vplival na rast cen poslovnih prostorov in tudi zemljišč.

Očitno je, da se vsakega trga roka globalizacije dotakne drugače in je tako tudi njen vpliv na razne segmente različen. Na oba trga pa bo očitno prinesla povečano povpraševanje in rast cen. Vpliv bo po pričakovanjih bolj očiten na Hrvaškem, predvsem na hrvaški turizem in cene nepremičnin na obali. Globalizacija pa na področju nepremičnin prinaša mnoga presenečenja. Kaže, da vidijo tujci ob pogledu na obravnavana trga drugo sliko, zaznajo druge možnosti razvoja.

## ***5.7 Trga nepremičnin in tuji kupci***

Trga, ki sta v tem primeru in v tem trenutku zanimiva za primerjavo, sta trg hiš na deželi v Sloveniji in trg hiš na morju, saj predstavljata največji del tujega povpraševanja. To sta tudi proizvoda, ki tvorita podtrg, ki se mi zdi najbolj zanimiv.

Čeprav je Slovenija trenutno dostopna širšemu krogu tujih kupcev, je vseeno deležna manjšega števila zanimanja pa tudi nakupov in zanimanja kot Hrvaška. To je seveda posledica atraktivnosti hrvaške obale. Glede na strah, ki ga izražajo nekateri strokovnjaki slovenskega nepremičninskega trga, je že 772 tujih nakupov v Sloveniji preveč. Kako bo, ko se bo Hrvaška odprla kupcem iz Evropske Unije, kar naj bi se zgodilo enkrat do 1.2.2009, bomo videli. Naval tujih kupcev bi utegnil biti nekajkrat večji, odvisno od cen nepremičnin, ki jih bodo do takrat dosegle hrvaške nepremičnine. Če izvzamemo pogodbo, ki jo imata državi z ZDA in pa dogajanje na področju Evropske Unije, ima Hrvaška podpisan sporazum o vzajemnosti s kar 29 državami, Slovenija pa z nobeno. V nakupih nepremičnin s strani tujcev večina strokovnjakov obeh trgov vidi predvsem slabe posledice. Recimo, da imajo prav. Žal pa je ponavadi tako, da je v vsaki dobri stvari tudi nekaj slabega.

## ***5.8 Posledice tujih nakupov nepremičnin v Sloveniji in na Hrvaškem***

Prva kratkoročna posledica, ki nam pride na misel, je priliv deviz. Ta bo verjetno na Hrvaškem precej večji kot v Sloveniji. Glede na to, da Hrvaška potrebuje sredstva za oživljanje svojega gospodarstva, lahko ta priliv izkoristi na mnoge načine. Ravno tako pa lahko ta sredstva na hrvaško gospodarstvo vplivajo tudi negativno. Povzročijo lahko na primer inflacijo in pa zmanjšanje konkurenčnosti hrvaškega gospodarstva. Vse je odvisno od tega, kako bodo sredstva porabljena. Sredstev, pridobljenih s prodajo nepremičnin, bi utegnilo biti nekaj odstotkov BDP-ja. Dolgoročno pa prodaja nepremičnin gotovo pomeni manjše zaslužke iz turizma in postopno prodajo trenutno največjega hrvaškega bogastva. V Sloveniji prodane nepremičnine predstavljajo manjši priliv deviz, tako da nekega makroekonomskega vpliva ni pričakovati. Je pa res, da smo s tem, ko smo prodali nekaj nepremičnin tujcem, izgubili del svoje zemlje.

Druga slika, ki jo lahko vidimo iz tujih nakupov, je, da tuji kupci vlagajo v obnovo in razvoj prodanih nepremičnin, ki so bile marsikje zanemarjene in bodo tako naredili naši državi lepši, privlačnejši, tako za turiste, kot tudi za potencialne kupce v prihodnosti. Poleg tega se lahko od tujih kupcev marsičesa naučimo, še bolj pa Hrvati, ki sta jim zgleda, kot sta Kempinski ali pa Hilton, lahko zelo dobrodošla.

Nakupi nepremičnin s strani tujcev pa bi utegnili pozitivno vplivati tudi na slabše razvita območja, ki so mnogokrat tako v Sloveniji kot na Hrvaškem tarča tujih nakupov. Za takšna območja je značilno pomanjkanje služb in zato trend izseljevanja. Nekdanji turisti bi se

utegnili sčasoma priseliti v svoje počitniške hiše in postopoma vplivati na oživitev teh področij. Tako se je že zgodilo v Floridi, Arizoni in nekaterih državah južne Evrope.

## 6 SKLEP

Diplomsko delo ločeno obravnava slovenski in hrvaški trg nepremičnin. Za vsak trg posebej je predstavljeno splošno stanje, finančno, pravno in davčno okolje, vloga države, vpliv prihoda Evropske Unije in na sploh globalizacije, njun odnos do tujih kupcev in navedba nekaterih posledic tujih nakupov nepremičnin na posamezno državo in njen trg nepremičnin.

Oba trga sta bila v preteklosti v skupni državi relativno nerazvita. Nepremičnina je bila večinoma dobrina, ki je trajala vsaj kot človeško življenje, velikokrat celo nekaj generacij. Ob vstopu v tržni sistem in vse bolj dinamičnem življenjskem slogu pa se je ta trg pričel vse bolj razvijati. Delež stanovalcev, ki živijo v lastnem stanovanju, je v obeh državah zelo visok, okrog 90 odstotkov, kar ju uvršča v svetovni vrh te kategorije, in je posledica privatizacije, ki je potekala v obeh državah v javno korist. To je bila ena zadnjih potez z idejno zasnovo prejšnje države, njena posledica pa je, da se na trgu prenašajo predvsem lastninske pravice.

Analiza sicer ni dovolj globoka, da bi trga in tamkajšnje dogajanje spoznali do potankosti. So pa njeni rezultati potrdili mojo domnevo. Na podlagi razvitosti pravnega in finančnega okolja, dostopnosti podatkov in področja vloge posamezne države sem prišel do zaključka, da je slovenski trg nepremičnin precej bolje razvit. To je tudi posledica vojne, ki je oslabila hrvaško gospodarstvo in prek tega kupno moč prebivalstva, hkrati pa preusmerila napore države v takrat nujne naloge obrambe in zatem obnove. Glede na atraktivnost hrvaške obale in naklonjenost Hrvaške k prodaji svojih nepremičnin pa je pričakovati pospešen razvoj tamkajšnjega nepremičninskega trga in predvsem hitro rast povpraševanja in tako tudi cen tamkajšnjih nepremičnin.

V kolikor ju primerjamo z nepremičninskimi trgi ostalih držav razvitega sveta, vidimo, da sta oba trga relativno slabo razvita, s tem pa gotovo zanimiva za tuje investitorje. In ker so globalizacija in njeni vplivi na vseh področjih vse očitnejši, menim, da nimamo časa čakati in s spontanim razvojem slediti dogajanju na trgu Evropske Unije in ostalega sveta. Dohiteti jih moramo z načrtovanim razvojem. Glede na to da smo sledilci razvoja, imamo po svetu mnogo zgledov, kako se lotiti reševanja nerazvitosti določenih področij. Morda pa si lahko zamislimo tudi ciljno sliko našega nepremičninskega področja, prek tega prostorski razvoj države ter možnosti in omejitve, ki jih bo ponujala. Verjetno bi to tudi morali, kajti če tega ne bomo naredili mi, bo novo Slovenijo, kakor tudi Hrvaško, narisal nekdo drug. To pa bi v resnici pomenilo, da smo izgubili svojo zemljo. In to brez boja.

## LITERATURA

1. Bolce Zotlar Nataša: Nepremičninski skladi. Kapital, Ljubljana, 11. julij 2005, str. 68-69.
2. Brezovar Rado: Dostopnost elektronske zemljiške knjige. Država, državljani, stanovanja, Poslovanje z nepremičninami. Zbornik referatov. Ljubljana : GZS, 2002, str. 168-173.
3. Cirman Andreja et al.: Poslovanje z nepremičninami. Zapiski predavanj. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2000. 128 str.
4. Cirman Andreja, Polanec Sašo: Kdo navija cene stanovanj. Finance, Ljubljana, 19. april 2005, str. 8-9.
5. Cirman Andreja: Skladi še ne realnost. Kapital, Ljubljana, 11. julij 2005, str. 70.
6. Cirman Andreja, Polanec Sašo: Cene stanovanj so previsoke zaradi nedostopnih zemljišč. Finance, Ljubljana, 25. oktober 2005, str. 19.
7. Jerkič Maver et al.: Nepremičninski informator. Ljubljana : FIABCI Slovenija, 2005. 82 str.
8. Kovačič Sašo: Nakup nepremičnin na Hrvaškem in možnosti za ustanovitev hipoteke. Bančni vestnik, Ljubljana, 2005, 3, str. 43-46.
9. Kožar Anton: Panorama slovenskega nepremičninskega trga (cene in količine); Poslovanje z nepremičninami. Gradivo za 16. tradicionalni posvet Portorož 17. in 18. november 2005. Ljubljana : GZS, 2005, str. 25-41.
10. Mihaljek Dubravko: Slobodno kretanje kapitala, tržište nekretnina i turizam: Blagodat ili nevolja za Hrvatsku na putu u EU. Pridruživanje Hrvatske EU: Ususret izazovima pregovora. 3. svezak. Zagreb : Zaklada Friedrich Ebert, 2005. 289 str.
11. Ott Katarina: Javne financije u Hrvatskoj. Zagreb : Institut za javne financije, 2001. 110 str.
12. Polanc Ana: Inštrumenti stanovanjske politike v Sloveniji. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2005. 48 str.
13. Savković Jana: Pravna podlaga za pridobitev stvarnih pravic tujcev na nepremičninah v Sloveniji. Poslovanje z nepremičninami. Gradivo za 16. tradicionalni posvet Portorož 17. in 18. november 2005. Ljubljana : GZS, 2005, str. 144-148.
14. Sodoben center z veliko svetlobe. Svet nepremičnin, Ljubljana, 2005, 6/8, str. 82-85.
15. Stojević Ivan: Nepremičninski trg v Republiki Hrvaški leta 2005, s posebnim poudarkom na jadranski obali. Poslovanje z nepremičninami. Gradivo za 16. tradicionalni posvet Portorož 17. in 18. november 2005. Ljubljana : GZS, 2005, str. 133-143.
16. Unger Maurice A.: How to invest in real estate. Second edition. New York : McGraw-Hill, 1991. 162 str.
17. Zakrajšek Petra: Trg nepremičnin v petih Evropskih državah. Diplomsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 1998. 57 str.
18. Zakrajšek Petra: Globalizacija in trg nepremičnin v Sloveniji. Magistrsko delo. Ljubljana : Ekonomska fakulteta, 2004. 125 str.

## VIRI

1. CPU: Priprave na strokovne izpite za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja. Ljubljana, september 2005.
2. Gibanje cen stanovanj. Nepremičnine Slonep. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=45&lev3=634>], 14. 1. 2006.
3. Kontrec Damir: Siguran pravni promet nekretnina i zemljišna knjiga. [URL: <http://hgk.biznet.hr/hgk/fileovi/3965.pdf>], 9. 1. 2006.
4. Otoci na prodaju. [URL: <http://www.broker.hr/hr/otoci.htm>], 9. 1. 2006.
5. Poslovni prostori-trendi. Nepremičnine Slonep. [URL: <http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=45&lev3=635>], 14. 1. 2006.
6. Stabilan rast vrijednosti dionice prvog investicijskog fonda za nekretnine Terra Firme. [URL: <http://www.terrainvest.hr/c.php?id=6>], 11. 10. 2005.
7. Predstavitevna zgoščenka PBZ-Nekretnine d. o. o, Tržište nekretnina u Republici Hrvatskoj 2005 s posebnim osvrtom na Jadransku obalu. Portorož, 2005.