

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**VPLIV FINANČNE KRIZE NA STANOVANJSKI TRG
PO REGIJAH V SLOVENIJI**

Ljubljana, marec 2010

BERNARDA LAGOJA

IZJAVA

Študentka Bernarda Lagoja izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom prof. Iva Lavrača, in da dovolim njegovo objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____ Podpis: _____

KAZALO

UVOD.....	1
1 FINANČNA KRIZA	2
1.1 Definicija pojma	2
1.2 Začetek finančne krize v ZDA.....	3
1.3 Finančna kriza v Evropi.....	7
1.4 Vpliv v Sloveniji.....	8
2 TRG NEPREMIČNIN	10
2.1 Pojem nepremičnine	10
2.2 Lastnosti nepremičnin	10
2.3 Vrste nepremičnin.....	11
3 STANOVANJSKI TRG	11
3.1 Pojem stanovanja.....	11
3.2 Analiza stanovanjskega trga	13
3.2.1 Dejavniki na strani povpraševanja.....	13
3.2.2 Dejavniki na strani ponudbe	16
3.2.3 Zgodovinski razvoj stanovanjskega trga nepremičnin v Sloveniji.....	17
4 ANALIZA STANJA NA TRGU STANOVANJ V LETU 2007	21
4.1 Splošno stanje.....	21
4.2 Ponudba in povpraševanje.....	21
4.3 Cena stanovanj.....	22
4.4 Primerjava po regijah.....	26
5 ANALIZA STANJA NA TRGU STANOVANJ V LETU 2008	26
5.1 Splošno stanje.....	26
5.2 Cena stanovanj.....	27
5.3 Primerjava po regijah.....	28
6 PRIMERJAVA STANOVANJSKEGA NEPREMIČNINSKEGA TRGA MED LETOMA 2007 IN 2008	28
6.1 Splošno stanje.....	28
6.2 Ponudba in povpraševanje.....	29
6.3 Cena stanovanj.....	31
7 PRIMERJAVA CEN V LETU 2009	35
8 EMPIRIČNI DEL	37
8.1 Analiza ankete	37
SKLEP	48
LITERATURA IN VIRI.....	51
PRILOGE	

KAZALO SLIK

Slika 1: Dolgoročni trend rasti cen nepremičnin v ZDA.....	3
Slika 2: Velika likvidnost v svetu, prikazana v odstotkih	3
Slika 3: Veriga poteka hipotekarnih kreditov.....	4
Slika 4: Povprečne cene stanovanj v Dublinu	8
Slika 5: Gospodinjstva po številu članov in tipu naselja v Sloveniji ob popisu leta 1991 in 2002	14
Slika 6: Primerjava gospodinjstev po regijah	15
Slika 7: Povprečne plače po regijah v Sloveniji v decembru leta 2007	15
Slika 8: Oglaševalne cene najemnine stanovanj v Ljubljani po četrletjih v EUR.....	16
Slika 9: Število zgrajenih stanovanj od leta 1975 do 2007 po investitorju	17
Slika 10: Število novogradenj stanovanjskih enot v Sloveniji	20
Slika 11: Povprečne letne cene stanovanj na m ² v večjih slovenskih mestih v letu 2007..	22
Slika 12: Število transakcij stanovanj po cenovnih območjih za leto 2007	24
Slika 13: Stanovanja do 40 m ² po cenovnih območjih za leto 2007	25
Slika 14: Stanovanja nad 40 m ² do 70 m ² po cenovnih območjih za leto 2007	25
Slika 15: Stanovanja nad 70 m ² po cenovnih območjih za leto 2007.....	26
Slika 16: Cene stanovanj v letu 2008	27
Slika 17: Padec cen nepremičnin v ZDA.....	29
Slika 18: Število transakcij po četrletjih.....	30
Slika 19: Primerjava števila transakcij stanovanj v letih 2007 in 2008.....	30
Slika 20: Število transakcij po večjih mestih v Sloveniji	31
Slika 21: Povprečna cena m ² po večjih mestih v Sloveniji	32
Slika 22: Povprečna cena m ² po cenovnih območjih	32
Slika 23: Povprečna cena garsonjere po večjih mestih v marcu in septembru 2009.....	35
Slika 24: Povprečna cena enosobnih stanovanj po večjih mestih v marcu in septembru 2009.....	35
Slika 25: Povprečna cena dvosobnih stanovanj po večjih mestih v marcu in septembru 2009.....	35
Slika 26: Povprečna cena trisobnih stanovanj po večjih mestih v marcu in septembru 2009..	36
Slika 27: Povprečna cena večsobnih stanovanj po večjih mestih v marcu in septembru 2009.....	36
Slika 28: Sprememba cene stanovanj v zadnjih dveh letih	38
Slika 29: V katerem predelu Slovenije se je povpraševanje po stanovanjih najbolj zmanjšalo?.....	38
Slika 30: Po katerih stanovanjih se je povpraševanje najbolj zmanjšalo?.....	39
Slika 31: Se je po katerih stanovanjih povpraševanje povečalo?	39
Slika 32: Za kupce najbolj zanimiv predel Slovenije.....	40
Slika 33: Ključni dejavnik za nakup stanovanja.....	40
Slika 34: Ponudba stanovanj v Sloveniji	41
Slika 35: Sprememba ponudbe stanovanj na slovenskem trgu od leta 2007.....	41
Slika 36: Sprememba povpraševanja po stanovanjih na slovenskem trgu od leta 2007	42
Slika 37: Ali je čas z nakup stanovanja primeren glede na trenutno gospodarsko stanje?..	42
Slika 38: Starostna skupina, ki najbolj povprašuje po nakupu stanovanja.....	43
Slika 39: Ali prihaja do več povpraševanja s strani moških ali žensk?.....	43
Slika 40: Tip naselja, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje	43
Slika 41: Umiritev stanja na stanovanjskem nepremičninskem trgu.....	44
Slika 42: Gradnja stanovanj.....	45
Slika 43: Vpliv na končno ceno nepremičnine.....	45

Slika 44: Gibanje povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah v letu 2008 glede na leto 2007	46
Slika 45: Odločitev za nakup ali najem	46
Slika 46: Prodaja ali oddaja stanovanja	47
Slika 47: Povprečen čas, potreben za prodajo oziroma oddajo stanovanja	47
Slika 48: Povprečno odstopanje od začetne ponudbene do končne prodajne oz. oddajne cene	48

UVOD

Cene nepremičnin so v zadnjih petnajstih letih nezadržno naraščale in postale prenapihnjene, v lanskem letu pa se je svetovna finančna kriza začela kazati tudi na slovenskih tleh.

Dogajanje na trgu nepremičnin je po mnenju poznavalcev sestavni del normalnega poslovnega cikla. Povečana ponudba se je začela približevati plačilno sposobnemu povpraševanju, cene pa so se začele umirjati. Dodatni zastoj je povzročila mednarodna finančna kriza, ki je z vsakodnevnimi slabimi novicami potencialne kupce nepremičnin prestrašila in jih prisilila, da so postali preudarnejši, varčnejši in, če je le bilo mogoče, so nakup nepremičnine odlagali (Mrtvilo na nepremičninskem trgu, 2008).

Slovenski nepremičninski trg je prišel na točko, ko se morajo zaradi njegovega normalnega cikla cene umiriti, na nekaterih lokalnih trgih pa celo pasti. Žal se je to zgodilo hkrati s svetovno finančno krizo, ki lahko čas negativnega dela cikla podaljša. Vseeno njenega večjega vpliva ne pričakujejo, pokazal se bo le pri posojilih, ki jih bodo banke odobrile po višjih obrestnih merah in pred tem posojilojemalce še natančneje in strožje preverile (Nemanič, 2008).

Namen diplomskega dela je narediti primerjavo na stanovanjskem trgu nepremičnin med letoma 2007 in 2008. Osredotočim se predvsem na to, za koliko je upadel promet na stanovanjskem trgu ter za koliko, če sploh, so se znižale povprečne cene kvadratnega metra. Zanima me tudi, v kateri regiji je upad najobčutnejši in v kateri najmanj, kakšno je odstopanje od začetne ponujene do končne prodajne cene, kakšen je povprečen čas, potreben za prodajo oziroma oddajo stanovanja, ali je trenutni čas glede na gospodarsko stanje primeren za nakup stanovanja in kdaj se bo stanje na stanovanjskem nepremičninskem trgu v Sloveniji predvidoma umirilo.

Po začetni teoretični opredelitvi v prvih treh poglavjih, z vključitvijo aktualnih podatkov, pojmov finančna kriza, trg nepremičnin in stanovanjski trg, bom nadaljevala z analizo stanja na stanovanjskem nepremičninskem trgu v letih 2007 in 2008. V prvem poglavju opišem, kako se je finančna kriza sploh začela, ter primerjam njen odraz v Združenih državah Amerike, v Evropi in na koncu v Sloveniji.

V naslednjih dveh poglavjih teoretično opredelim pojem, lastnosti, vrste nepremičnin in analizo stanovanjskega trga.

V četrtem poglavju sledi analiza stanja na trgu stanovanj v letu 2007, pri čemer si pomagam s poročilom Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) 2007. V tem delu opišem splošno stanje na stanovanjskem trgu v omenjenem letu, kakšna sta bila ponudba in

povpraševanje ter povprečna cena kvadratnega metra po posameznih regijah, na koncu pa naredim primerjavo med regijami.

Sledi podrobna analiza stanovanjskega nepremičninskega trga na slovenskih tleh za leto 2008, zatem pa naredim primerjavo med obema letoma. Zanimajo me predvsem odstopanja pri povprečni ceni kvadratnega metra in številu transakcij med posameznimi regijami.

V empiričnem delu analiziram rezultate anketnega vprašalnika, ki sem ga razdelila nepremičninskim agencijam po celotni Sloveniji. Skozi analizo poskušam ugotoviti, kako se je stanje na stanovanjskem nepremičninskem trgu spremenilo in ali odgovori analitikov odstopajo od odgovorov nepremičninskih agencij na anketni vprašalnik. S slikami in tabelami nazorneje prikažem analizo vsakega vprašanja posebej in poleg podam tudi razlage in ugotovitve.

V sklepu povzamem najpomembnejše ugotovitve diplomskega dela.

1 FINANČNA KRIZA

1.1 Definicija pojma

Mnenja ekonomistov se razlikujejo predvsem pri pojmovanju kriznega stanja v gospodarstvu. Za recesijo v posamezni državi velja formalni kriterij negativne rasti produkta, ki traja najmanj dve zaporedni četrletji. Za recesijo v svetu pa zadostuje rast svetovnega produkta pod 3 odstotki. Iz psiholoških razlogov se pri napovedovanju slabe situacije ne uporablja pojem depresija, temveč pojem poglobljena in podaljšana recesija, pri čemer se za grafični opis dolžine uporabljajo črke V, U ali L (Štiblar, 2008, str. 106).

Poslovni slovar pojma recesija in finančna kriza opredeljuje, kot sledi v nadaljevanju.

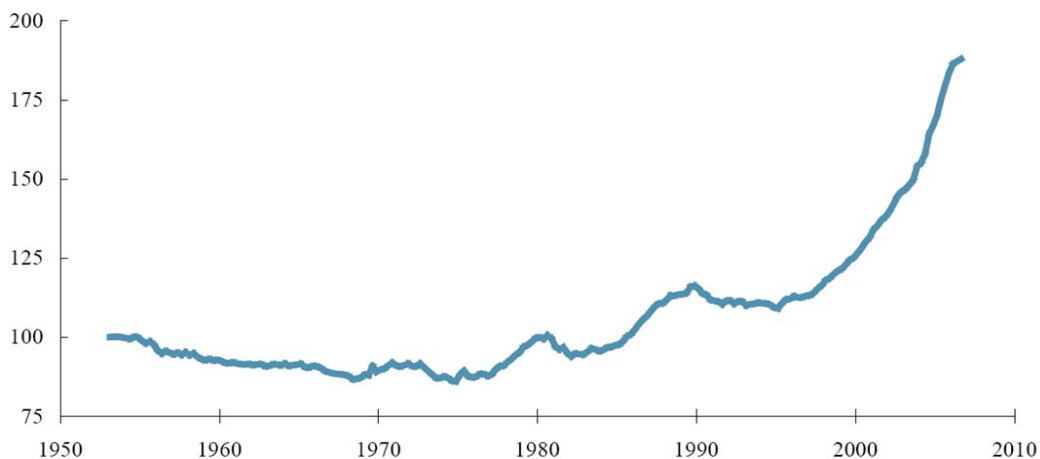
Recesija je obdobje ekonomskega upada, običajno definirana kot krčenje bruto domačega proizvoda za najmanj šest mesecev (dve zaporedni četrletji). Zaznamuje visoko stopnjo brezposelnosti, mirujoče plače in padec maloprodaje. Navadno ne traja dlje od enega leta in je bolj blaga kot depresija. Čeprav recesije veljajo za običajen del kapitalističnega gospodarstva, ekonomisti niso enoglasni glede vzrokov zanje (<http://www.businessdictionary.com/definition/recession.html>).

Finančna kriza je situacija, kjer je zahteva po denarju večja od zaloge denarja, kar pomeni, da likvidnost hitro izhlapi, ker je razpoložljiva količina denarja umaknjena iz bank (beg na banke). To prisili banke, da bodisi prodajo druge investicije in s tem krijejo primanjkljaj, bodisi propadejo (<http://www.businessdictionary.com/definition/financial-crisis.html>).

1.2 Začetek finančne krize v ZDA

Opis začetka finančne krize je povzet iz članka, najdenega na spletni strani Ministrstva za javno upravo. Sedanja finančna kriza ima korenine v poku balona nepremičninskih trgov, predvsem ameriškega. Cene nepremičnin so tako v ZDA kot drugod po svetu v zadnjih desetih letih strmo rasle.

Slika 1: Dolgoročni trend rasti cen nepremičnin v ZDA



Vir: M. Mrak, prosojnice predavanj 8.12.2008, prosojnica 9.

Kot lahko vidimo iz prikazane slike, so cene nepremičnin v ZDA rasle od sredine 70. let prejšnjega stoletja naprej, v zadnjih desetih letih pa so cene še posebej strmo narasle. Glede na trend, prikazan na grafu, cene nepremičnin ne bi mogle v nedogled konstantno naraščati in zato je bilo vprašanje časa, kdaj bo krivulja začela počasneje rasti, kdaj se bo umirila oziroma se obrnila navzdol.

Slika 2: Velika likvidnost v svetu, prikazana v odstotkih



Vir: M. Mrak, prosojnice predavanj 8.12.2008, prosojnica 10.

Drugi razlog strme rasti cen nepremičnin od leta 2000 do 2007 je bilo izjemno povečanje povpraševanja po nepremičninah, za kar obstajata dva glavna razloga, ki sta povezana z bančnimi krediti. Prvi razlog je obilna ponudba poceni denarja, ki je povzročila, da so imele banke veliko likvidnih sredstev, ki so jih plasirala v hipotekarne kredite in iz njih izvedene finančne instrumente, ter izredno nizke obrestne mere, kar je s seboj prineslo zgodovinsko nizke anuitete za odplačevanje hipotekarnih kreditov. To je pomenilo, da je povprečen človek s povprečnimi dohodki lahko odplačeval izredno velik hipotekarni kredit. Likvidnost denarja po svetu je nazorno prikazana tudi v sliki 2, iz katere je razvidna situacija od leta 1970 do 2008. Zgodba o preveliki likvidnosti denarja se je zgodila tudi pred letom 1929, ko so konec oktobra tega leta ameriške borze doživele zlom, ki se je razrasel v veliko ameriško in svetovno krizo. Ameriška borza je doživela zlom tudi na črni ponedeljek, 19.10.1987, ko je indeks Dow Jones doživel največji enodnevni upad v zgodovini, ki je znašal kar 22,6 odstotka. Od leta 1992 do leta 2000 so ekonomija in borzni trgi zelo rasli predvsem zaradi uporabe računalniške tehnologije, v letu 2007 pa so ponovno začeli padati. Ni ga analitika, ki bi znal napovedati, kdaj lahko pričakujemo obraten trend.

Tretji, glavni razlog rasti nepremičninskega trga je prelahko odobravanje predvsem drugorazrednih hipotekarnih kreditov. To so krediti tistim strankam, ki nimajo zadostne kreditne sposobnosti za nakup lastne premoženja ali niso dovolj kreditno sposobne za nakup nepremičnine, ki so jo kupile.

Zelo dobro ponazoritev verige poteka hipotekarnih kreditov (slika 3) je predstavil dr. Ingo Walter v intervjuju za časnik Dnevnik.

Slika 3: Veriga poteka hipotekarnih kreditov



Pri večini drugorazrednih hipotek je posojilo sklenil posrednik. Mnoge banke v revnih predelih države niso hotele odpreti poslovalnic, zato je posojila sklepal posrednik. Ljudje so se obračali na posrednike, ki so sklenjeni posel nato posredovali banki. Posrednik je za svoje delo dobil provizijo, del provizije pa je moral odšteti za nepremičninskega cenilca, katerega je spodbudil k čim boljši ceni nepremičnine. Posrednik je posredoval posel

manjši, lokalni banki. Ker lokalna banka ni imela interesa, da hipoteko obdrži, je to hipoteko prodala drugi banki. S tem denarjem je lokalna banka ponovno lahko sklenila novo hipotekarno posojilo in tako je krog tekel naprej. Drugi banki ravno tako ni bilo v interesu obdržati te hipoteke, zato jo je prodala naprej, in sicer velikim kompleksnim finančnim inštitucijam, kot so investicijske ali druge velike banke, npr. JP Morgan Chase, Goldman Sachs, Citigroup itd. V primeru, da bi te finančne inštitucije obdržale hipotekarno posojilo, bi se dobro prepričale, ali hipotekarni posrednik, lokalna banka in druga banka vedo, kaj počnejo. Te banke hipoteke niso več prodale drugi banki, temveč so jo vložile v svojo na novo ustanovljeno skrbniško družbo, ki jo imenujejo *Special Purpose Vehicle* (SPV). Finančna skrbniška družba je sedaj več sto hipotek združila v bazen hipotek, s čimer je postala lastnik teh hipotek in lastnik obresti, ki jih na hipoteke plačujejo lastniki nepremičnin. Ta bazen je finančna skrbniška družba poslala na trg in ga prodajala v obliki vrednostnih papirjev. Gre za hipotekarne obveznice, kjer je obveznica likvidna, da se jo kupiti, prodajati ali z njo trgovati na trgu.

Opisani proces je neunovčljivo premoženje, ki se ne sme prodajati in kupovati, spremenil v unovčljivo, ki ga je mogoče kupiti. Proces se imenuje **sekuritizacija** ali **listinjenje**. Finančna skrbniška družba prek tega procesa s prodajo dobi nazaj denar, ki ga je finančna inštitucija, ki jo je ustanovila, plačala za nakup hipotek. Garancija tem hipotekarnim obveznicam so obresti, ki jih plačujejo kreditojemalci. Bazen hipotek se nato razdeli na tranše, katere ocenjujejo od AAA+ navzdol do C. Da se primer lažje ponazori, vzemimo, da je povprečna obrestna mera bazena nekaj stotih hipotek sedemodstotna. Kdor ima v rokah zgornjo tranšo AAA+, bo imel le triodstotno obrestno mero na svoj vložek, saj ima v rokah najvarnejšo naložbo. Lastnik tranše z oceno BB bo morda dobil osem odstotkov. Lastnik tako imenovanega strupenega odpada z oceno C bo dobil osemnajstodstotno obrestno mero na vložek, saj gre za najbolj tvegane naložbe v bazenu hipotek. Ključno pri vsem tem pa je, da se je tako izbrisala klasična povezava med upnikom in dolžnikom hipoteke. Kupec izvedenega finančnega instrumenta niti pri najboljši volji ni mogel vedeti, koliko so posamezni dolžniki dejansko sposobni odplačevati mesečne obroke.

S tranšami se je redno trgovalo in zagotavljalo likvidnost pri teh finančnih instrumentih. Problem se je pojavil, ker so investicijske banke od agencij za ocenjevanje tveganja in dodeljevanja kreditnih ocen (podjetjem, državam in vrednostnim papirjem) pridobile predobre ocene.

Delitev na trgu se nadaljuje naprej, in sicer se lahko hipotekarne obveznice oziroma tranše iz različnih bazenov vnesejo v novo naložbo, v zadolžnice, ki temeljijo na hipotekarnih obveznicah, CDO (*Collateralized Debt Obligation*) (Brstovšek, 2009).

Razlog za odobravanje takšnega množičnega števila hipotekarnih kreditov izvira še iz časa Clintonove vlade, ki je začela program povečevanja lastništva nepremičnin med

manjšinskim prebivalstvom in tistimi z nizkimi dohodki. Ta program je uresničila tako, da je znižala zahteve in pogoje, pod katerimi je bila pripravljena odkupovati hipotekarne kredite od hipotekarnih bank. Namen samega programa je bil vzpodbuditi hipotekarne banke h kreditiranju tudi tistega sloja prebivalstva, ki pod tržnimi pogoji ni mogel dobiti stanovanjskega kredita. Vsebina programa je bila takšna, da so lahko ljudje, ki običajnega stanovanjskega kredita niso mogli dobiti, dobili kredit, ki je imel za eno odstotno točko višjo obrestno mero od običajnega. V primeru, da je stranka redno plačevala anuitete prvi dve leti, je ta pribitek izginil. Tako je na prvi pogled pozitivna politična odločitev povzročila strmo rast drugorazrednih hipotekarnih kreditov, ki so ustvarjali dodatno povpraševanje in dvigovali cene nepremičnin. Ker so cene nepremičnin neprestano rasle, so dajale občutek, kot da gre za izjemno varno naložbo, katere cena praktično ne more pasti, zato si banke niso delale velikih skrbi z oceno kreditne sposobnosti stranke. Banke so računale, da bodo nepremičnino lahko prodale dražje na trgu, v primeru, da bi lastnik nehal plačevati anuiteto. Občutek varnosti je bil visok, na kar so računali tudi kreditojemalci, saj so ob kupovanju stanovanj hkrati pričakovali, da bodo ob morebitnih težavah pri odplačevanju kredita z lahkoto prodali nepremičnino po višji ceni in tako še zaslužili.

Zaradi velikega in rastočega povpraševanja po nepremičninah je prišlo do razcveta v gradbeništvu in sorodnih panogah. Podjetja so ustvarila veliko delovnih mest in prispevala h gospodarski rasti, obenem pa poslovala z zelo visokimi dobički. Lastniki nepremičnin so zaradi rasti vrednosti le-teh dobivali občutek, da so bogatejši in tako so posledično povečali potrošnjo. Obseg zadolženosti gospodinjstev je močno rasel, najprej zaradi hipotekarnih kreditov, nato pa še zaradi potrošniških kreditov.

Vse naštetu je prispevalo k temu, da so ključni igralci spregledali dejstvo, da se zaradi dobičkonosnosti gradnje počasi ustvarja presežna ponudba nepremičnin, ki je ne bo več mogoče prodati. Ravno ta presežna ponudba je povzročila konec rasti cen nepremičnin in prvi padec v juliju 2007.

Ko so začele cene nepremičnin padati, se je zelo kmalu pokazala vsa beda drugorazrednih stanovanjskih kreditov. Nepremičnin, za katere ljudje niso mogli več odplačevati anuitet, ni bilo več mogoče prodati brez izgube za banke. Izkazalo se je, da so terjatve do drugorazrednih kreditojemalcev vredne bistveno manj kot 100 odstotkov. V aktivah bilanc so zazijale prve luknje, prišlo je do prvih odpisov in tako se je pričela bančna kriza.

S padcem cen nepremičnin in prenehanjem odplačevanja drugorazrednih hipotekarnih kreditov je močno padla tudi vrednost iz njih izvedenih finančnih instrumentov. Tudi v bilancah investicijskih bank so zazijale luknje, nekatere pa so bile prisiljene v stečaj. Zaradi visokega tveganja jim nihče več ni hotel posojati denarja, zato so bile nekatere prevzete po nizki ceni, med najbolj razvpitimi bankami, ki so šle v stečaj, pa je banka Lehman Brothers.

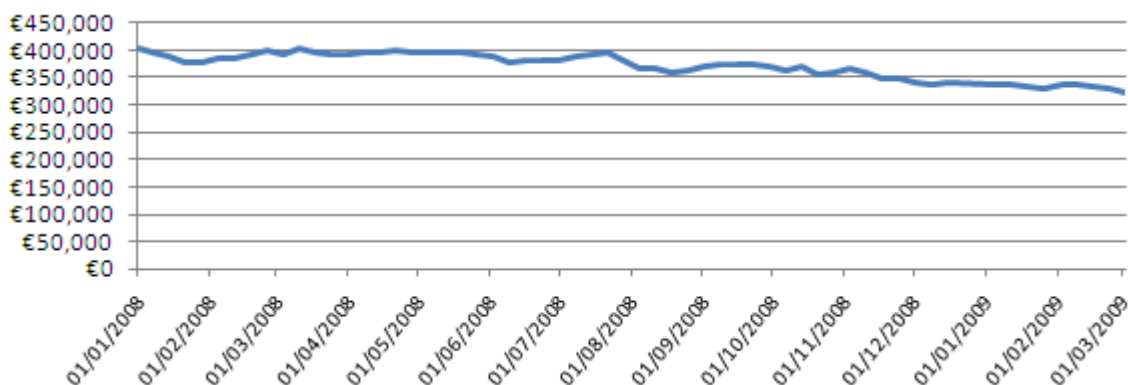
Med ostalimi bankami je zavladalo veliko nezaupanje, ker se ni vedelo natančno, koliko slabih terjatev in ostalih finančnih instrumentov ima katera od teh bank v svojih bilancah. Banke so se zaradi strahu izogibale posojanju denarja drugi banki, ker so se bale, da bo nasprotna stran propadla, zato je medbančni denarni trg zamrl. Banke so si upale posojati denar le še centralni banki in državi, podjetja in posamezniki pa so ostajali brez kreditov, potrebnih za njihovo delovanje in potrošnjo. Posledično so se tudi obrestne mere strmo dvignile.

1.3 Finančna kriza v Evropi

Finančna kriza se je začela širiti v Evropo v drugi polovici leta 2008, ko je pričela dobivati globalne razsežnosti. Leta 2008 so praktično vse svetovne borze končale v rdečih številkah, s čimer se je zaupanje v bančne sisteme porušilo. Medsebojne obrestne mere bank so pričele naraščati, obseg kreditiranja prebivalstva in gospodarstva pa je pričel upadati. Ravnodušen pa ni ostal niti nepremičninski trg. V nekaterih državah Evropske unije lahko govorimo o poku nepremičninskega balona, saj so cene nepremičnin padle tudi do 30 odstotkov. Med najbolj prizadetimi nepremičninskimi trgi so bili trgi baltskih držav, Velike Britanije, Irske in Španije, ravno tako pa so cene nepremičnin občutno padle na Portugalskem, Norveškem, Malti, v Avstriji, Luksemburgu, na Nizozemskem, Švedskem in Finskem. Pravzaprav je skoraj v vseh evropskih državah prišlo do upada prometa ali vsaj stagnacije cen na nepremičninskem trgu (GURS 2008, 2009, str. 3).

V Veliki Britaniji se je poleti 2007 v primerjavi s prejšnjim letom v slabih dveh mesecih število odobrenih hipotek zmanjšalo za 31 odstotkov, do marca 2008 pa je povprečna cena stanovanj padla za poltretji odstotek. Ekonomisti opozarjajo, da so cene nepremičnin v Veliki Britaniji rasle hitreje kakor v ZDA, zato bi lahko tudi padale hitreje. S še večjimi težavami pa so se spopadali na Irskem in v Španiji. Na Iberskem polotoku so v zadnjih enajstih letih zgradili kar štiri milijone domov, več kakor v Nemčiji, Franciji in Veliki Britaniji skupaj. Povprečna cena nepremičnin se je ponekod celo potrojila, saj je uspešno gospodarstvo privabljal tako priseljene delavce kakor severne Evropejce, ki so na vzhodnih obalah in jugu Španije kupovali počitniške hišice in apartmaje. Ravno tako se je tudi med Španci vnelo veliko zanimanje za tovrstne nepremičnine, zato si je marsikateri izmed njih s posojilom kupil stanovanje, da bi ga čez nekaj let prodal z mastnim dobičkom. Danes je na tisoče teh objektov praznih, vlagatelji so prisiljeni prodati nepremičnino po isti ali celo nižji ceni, da bi se znebili predragega posojila. Po podatkih barcelonske nepremičninske agencije naj bi še v letu 2007 prodali na mesec okoli 40 stanovanj, v letu 2008 pa je ta številka padla na sedem. Najbolj v vsej Evropi je povprečna cena stanovanj iz leta 2007 na leto 2008 padla na Irskem, in sicer za sedem odstotkov. V predmestju Dublina je bilo maja 2006 za stanovanje treba plačati več kot 370.000 evrov, v začetku meseca maja 2009 pa je bila povprečna cena le še 322.469 evrov (Ivanc, 2008).

Slika 4: Povprečne cene stanovanj v Dublinu



Vir: Dublin apartment prices down again, 2009.

V glavnem mestu Latvije, Rigi, so cene stanovanj v prvi polovici leta 2008 nominalno padle za 21 odstotkov, realno pa kar za tretjino. Glavno mesto Estonije Talin je doživel 11-odstotni nominalni oziroma 14-odstotni realni padec. Četrtletni podatki kažejo, da se stanje v baltskih državah še slabša. V Veliki Britaniji so cene realno padle za 9,77 odstotka, v Španiji za 2,5 odstotka, na Irskem pa kar za 14 odstotkov (Svet se postavlja na glavo, 2008).

Območje evra in tudi celotna Evropska unija sta zabeležila 2,5-odstotni padec bruto domačega proizvoda, pri čemer se je najbolje držala Francija z 1,2-odstotnim upadom. V primerjavi s prvim četrtletjem lanskega leta je bruto domači proizvod 16 članske evrske skupine manjši za 4,6 odstotka, 27 članske EU pa za 4,4 odstotka (Štefe, 2009).

1.4 Vpliv v Sloveniji

Vpliv svetovne finančne krize se je v Sloveniji odrazil v manjši dostopnosti stanovanjskih kreditov v bankah. V teh kriznih časih pa ravno tako vse več kupcev in prodajalcev sklepa posle na nepremičninskem trgu brez posrednikov, predvsem z neposrednim oglaševanjem na internetu. Zaenkrat je upanje na skorajšnjo oživitev ali naraščanje prometa na nepremičninskem trgu pičlo. Pričakovati je, da se bodo nekateri znašli na robu preživetja. Preživeli bodo lahko le najboljši oziroma tisti, ki bodo znali redkim potencialnim kupcem po konkurenčnih cenah ponuditi višji nivo storitev (GURS 2008, 2009, str. 4).

Predvidevanja strokovnjakov so iz dneva v dan bolj črnogleda, napovedi svetovnih in domačih gospodarskih gibanj pa vse slabša. Potek krize v Sloveniji je pretežno odvisen od mednarodnega okolja in razvoja krize pri naših najpomembnejših partnerjih. Dogajanje na nepremičninskem trgu bo v veliki meri odvisno tudi od vrste in uspešnosti vladnih ukrepov za blažitev posledic finančne in gospodarske krize (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 30).

Po nekaterih ocenah poznavalcev nepremičninskega balona pri nas naj bi šlo za normalen nepremičninski cikel. Teorija življenjskega cikla govori, da ima vse svoje rojstvo,

začetek, vzpon, vrhunec, zaton in padec. Krivulja, ki to ponazarja, pa se giblje v vzponih in padcih.

Franjo Štiblar (2008, str. 142) v svoji knjigi navaja podatek, da so cene nepremičnin v Sloveniji prenehale rasti sredi leta 2008. Cene rabljenih nepremičnin so bile preblizu cenam novih, vsakoletna rast nepremičnin pa je dosegla tudi 15-odstotno povečanje. Cena stanovanj je v letu 2008 še vedno porasla za 4 odstotke, vendar je že bilo občutiti presežek ponudbe nad povpraševanjem, še posebej za starejše nepremičnine in tiste izven središča Ljubljane. Ponudba je prevelika, na kar opozarja vse večje število neprodanih že zgrajenih stanovanj in hiš. Povpraševanje pada zaradi nižjih dohodkov prebivalcev ob ohlajanju gospodarstva in dražjih hipotekarnih posojil bank oziroma zaostitve pogojev pri njegovem dodeljevanju. Realistična pričakovanja so, da bodo cene nepremičnin padle, in sicer so bila predvidevanja, da bo upad 25-odstoten, kar se dandanes kaže kot napačna presoja, saj so cene stanovanj še vedno precej višje, kot so pričakovali v lanskem letu.

Slovenija v okviru EU in v primerjavi z ZDA zaostaja pri zaznavanju recesije, čeprav so znaki vse močnejši – napovedana brezposelnost do 140.000 delavcev ob koncu leta 2009, zmanjšanje izvoznih naročil, borzni indeks se je v zadnjem letu in pol več kot prepolovil ter upad prodaje in potrošnje, s tem pa tudi upad bruto domačega proizvoda.

Na Uradu za makroekonomske analize in razvoj poročajo, da se je v septembru število registriranih brezposelnih povečalo za 0,3 odstotka, na 88.366, kar je 49 odstotkov več kot septembra lani, ob koncu meseca aprila pa je ta številka znašala 83.000. V prvih štirih mesecih se je na Zavodu za zaposlovanje prijavilo 39.407 oseb, oziroma 93 odstotkov več kot v enakem času lani. Največ brezposelnih so beležili v Industriji usnja na Vrhniki, v Mesni industriji Primorske, v Labodu, v škofjeloški LTH, v steklarni Rogaška Slatina ter v Muri, kjer država ni našla nobene rešitve več. V Sloveniji je bilo ob koncu marca po podatkih Statističnega urada delovno aktivnih 853.460 ljudi, od tega 762.104 zaposlenih, samozaposlenih pa nekaj več kot 91.356. Po podatkih Mednarodnega denarnega sklada naj bi se slovenski bruto domači proizvod letos skrčil za 2,7 odstotka, brezposelnost pa se bo povečala za 1,8 odstotka. Po mnenju Mednarodnega denarnega sklada so slovenske banke dokaj dobro preživele krizo, čeprav so odvisne od tujih sredstev. Srednjeročno naj bi se zaradi vse slabših mednarodnih kreditov tudi te znašle v krizi.

Po podatkih Statističnega urada RS je slovenska industrija v marcu izdelala za 18,5 odstotka manj kot v istem mesecu lani. Najbolj je nazadovala izdelava kovinskih izdelkov, motornih vozil, električnih naprav, oblačil in tkanin ter pohištva. Predelovalne dejavnosti prispevajo k skupni izdelavi industrije v Sloveniji 90,65 odstotka, preskrba z elektriko, plinom in paro 7,58 odstotka, rudarstvo kot panoga pa 1,77 odstotka.

Blagovna menjava s svetom v marcu, v primerjavi s prejšnjim letom v istem obdobju, zaostaja za 18,7 odstotka. Glede na to, da zaostajamo tudi v uvozu, imamo sedaj bistveno

bolj uravnoteženo menjavo, kot je bila lani. V prvem četrtletju lani smo pridelali le 209 milijonov evrov primanjkljaja, v nasprotju z lanskim letom, ko je le-ta znašal 585 milijonov evrov. V marcu je Slovenija izvozila za 1.294 milijonov evrov blaga, uvozila pa za 1.489 milijonov evrov, kar pomeni 23,5 odstotka manj kot lani. Inflacija je v mesecu maju znašala 0,6 odstotka, kar je v prvi vrsti posledica podražitve tobačnih izdelkov, podražitve počitnic v paketu, obleke, obutve in sadja. Na letni ravni je inflacija pristala na 0,7 odstotka (Štefe, 2009).

2 TRG NEPREMIČNIN

2.1 Pojem nepremičnine

Nepremičnina je v Slovarju slovenskega knjižnega jezika opredeljena kot stvar, ki po svoji naravi ne more spremeniti mesta, položaja.

V leksikonu Cankarjeve založbe pa je nepremičnina opredeljena kot stvar, ki brez škode za svoje bistvo ne more spreminjati kraja, na katerem je, torej zemljišče in vse, kar je z njim trdno in trajno spojeno.

Redni donos pri nepremičnini je praviloma enak realizirani čisti najemnini, to je pobrani najemnini, zmanjšani za stroške vzdrževanja. Ekonomske analize kažejo, da je donos ustrezen, če je letna najemnina med 8,5 in 10 odstotki vrednosti objekta. Za stanovanje, katerega kvadratni meter je vreden 1.500 evrov, bi morala mesečna najemnina znašati vsaj 135 evrov ali 11 evrov na kvadratni meter na mesec. Sicer se naložba v nepremičnino ne splača (Petravs, 2007).

2.2 Lastnosti nepremičnin

Nepremičnine imajo lastnosti, ki jih lahko razvrstimo v tri skupine in več podskupin. Med glavne tri lastnosti nepremičnin sodijo fizične lastnosti, ekonomske lastnosti in institucionalne lastnosti.

Fizičnim lastnostim nepremičnin pripisujemo nepremičnost, neuničljivost in edinstvenost. Nepremičnost nepremičnin se kaže v tem, da je lokacija nepremičnine fiksna, saj so stroški premika izjemno visoki, zato se premik zgodi izjemno redko. Nepremičnine imajo daljšo dobo uporabe, zato je za njih mišljena neuničljivost ter edinstvenost, saj ni mogoče najti dveh popolnoma identičnih zemljišč in zgradb.

Osnovne **ekonomske lastnosti** nepremičnin so redkost, ekonomska in fizična lokacija in vpliv okoliških nepremičnin. Redkost se kaže predvsem v omejeni ponudbi, vendar se le-ta z intenzivnejšo uporabo lahko poveča. Ekonomska in fizična lokacija vplivata na odločitev posameznika za nakupu nepremičnin, kjer so ključnega pomena predvsem lokacija nepremičnine, dostopnost in preference vsakega posameznika.

Institucionalne lastnosti se navezujejo predvsem na nepremičninsko pravo, različne predpise, prostorske plane, lokalne in regionalne navade ter nepremičninska združenja in organizacije (Cirman, Čok, Lavrač in Zakrajšek, 1999, str. 3).

Nepremičninski trg v Sloveniji je specifičen predvsem zaradi majhnega geografskega obsega, velikih gospodarskih razlik med regijami ter specifične prostorske, stanovanjske in davčne politike. Spremembe v gospodarstvu in spremembe zakonodaje v Sloveniji zaradi majhnosti prostora precej vplivajo na trg nepremičnin. Poleg tega na trg nepremičnin vpliva tudi kupna moč prebivalstva posamezne regije. Kjer je kupna moč majhna, trg ni posebno razvit in opravljajo se le posamezne transakcije predvsem med lokalnim prebivalstvom, medtem ko je v gospodarsko razvitih regijah in večjih mestih, kjer je kupna moč večja, tudi trg nepremičnin bolj razvit (Intervju: »Poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante«, 2008).

2.3 Vrste nepremičnin

Na osnovi namena in rabe lahko nepremičnine razdelimo na šest podskupin, med katere sodijo (Cirman et al., 1999, str. 4):

- **stanovanjske nepremičnine** (eno- ali večdružinske stanovanjske zgradbe, stavbna zemljišča za stanovanja ipd.);
- **poslovne nepremičnine** (pisarniške zgradbe, trgovine, nakupovalni centri, hoteli, gledališča, moteli, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost ipd.);
- **industrijske nepremičnine** (skladišča, rudniki, tovarne, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost ipd.);
- **kmetijske nepremičnine** (kmetije, živinorejske farme, razne rekreacijske nepremičnine, neuporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih ipd.);
- **nepremičnine za posebne namene** (izobraževalne institucije, religiozne institucije, bolnišnice, pokopališča, domovi za ostarele, igrišča za golf ipd.);
- **javne nepremičnine** (avtoceste, pošta, šole, upravne zgradbe ter številne druge nepremičnine namenjene javni uporabi).

Kot proučevano vrsto nepremičnin v diplomskem delu sem si izbrala trg stanovanjskih nepremičnin, saj menim, da je ta trg v času finančne krize med najbolj prizadetimi in je kot trg tudi zelo pester in raznolik.

3 STANOVANJSKI TRG

3.1 Pojem stanovanja

Stanovanje je vsaka gradbena povezana celota, ki je namenjena bivanju in ima eno ali več sob z ustreznimi pomožnimi prostori (kuhinja, shramba, predsoba, kopalnica, stranišče) ali je brez njih ter ima vsaj en vhod posebej.

Stanovanja so razvrščena po številu sob. **Soba** je prostor, ki je s stalnimi stenami ločen od drugih stanovanjskih prostorov, ima neposredno dnevno svetlobo in meri najmanj 6 m².

Manjša stanovanja so lahko posebne sobe, garsonjere in enosobna stanovanja. **Posebna soba** je stanovanje s sobo brez kuhinje in kopalnice. Lahko ima predsobo, stranišče ali shrambo, vendar uporabna površina ter pomožni prostor obsega manj kot 6 m². **Garsonjera** je stanovanje z eno sobo, s kopalnico in predsobo, z majhno kuhinjo (do 4 m²) ali brez nje. **Enosobno ali večsobno stanovanje** ima eno ali več sob, kuhinjo (ali ne) in druge pomožne prostore, katerih uporabna površina je večja kot 6 m².

V površini stanovanja je upoštevana uporabna površina sob, kuhinje in drugih pomožnih prostorov, površina zaprtih teras in verand ter površina pod vgrajenimi omarami. Površine kleti, podstrešja (neprimerne za bivanje) in skupnih prostorov v večstanovanjskih stavbah niso upoštewane.

Stanovanje v gradnji je stanovanje, ki je z načrtom predvideno v posamezni stavbi in bo dokončano v prihodnjih letih.

Dokončano stanovanje je stanovanje, v katerem so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela (Statistični letopis RS 2003, str. 333).

Tako kot pri vseh nepremičninah je tudi pri stanovanjskem trgu za sam nakup oziroma najem ključnega pomena lokacija. Pomembna je predvsem zato, ker vpliva na povpraševanje po stanovanjih. Če se osredotočimo na tržno skupino povpraševalcev, ki so študentje, je lokacija v neposredni bližini fakultete pomembna za pridobitev tovrstnega kupca. Prav tako je pomembno, da so v bližini ponujenega stanovanja tudi ustanove, ki so pomembne za vsakega posameznika, npr. pošta, banka, trgovina z osnovnimi življenjskimi potrebščinami. Pri lokaciji sta pomembni tudi dobro urejena prometna povezava ter atraktivnost same lokacije (Haight in Singer, 2005, str. 136).

V ekonomskem smislu so stanovanja izjemno pomemben del narodnega gospodarstva. Stanovanja zavzemajo pomemben delež v celotnih investicijah in bruto domačem proizvodu ter so pomembna ciklična komponenta BDP-ja. Z vidika gospodinjstev so stanovanja na eni strani dobrine, ki ustvarjajo stanovanjske storitve in jim s tem zadovoljujejo širok nabor potreb, na drugi strani pa so tudi izjemno pomemben del premoženja. Na nepremičninskem stanovanjskem trgu imamo opravka z dvema trgoma, in sicer s trgom stanovanjskih storitev in trgom stanovanjskih nepremičnin kot oblike investiranja sredstev. Oba trga sta med seboj tesno povezana, vendar pa je tako posameznik kot gospodinjstvo z odločitvijo za najem udeleženo le na trgu stanovanjskih storitev, za razliko od lastnika, ki je zadolžen na obeh. V Sloveniji so stanovanja v veliki večini lastniško zasedena, zato je najemni trg relativno slabo razvit (Cirman, UMAR, 2004, str. 18-19). Zaradi tega se tudi moje diplomsko delo navezuje le na dogajanje na trgu

stanovanjskih nepremičnin v letih 2007 in 2008, ki ga enačimo s celotnim stanovanjskim trgom, trg najemnih stanovanj pa bom pustila ob strani.

Po podatkih iz leta 2005 je delež lastnikov stanovanj najvišji v Estoniji in Litvi (88%), najnižji pa v Nemčiji (44%). Slovenija je bila z 82 odstotki lastniških stanovanj nad povprečjem tedanje petindvajseterice članic Evropske unije. Več kot 80 odstotkov lastnikov stanovanj je bilo še na Madžarskem (87%) in v Španiji, je sporočil evropski statistični urad Eurostat. V vseh državah članicah, razen v Nemčiji, je bilo lastnikov stanovanj več kot najemnikov (Slovenija je nad povprečjem EU po deležu lastnikov stanovanj, 2008).

Po podatkih, ki so evidentirani v registru nepremičnin Geodetske uprave, imamo v Sloveniji približno 850.000 stanovanjskih enot, od tega okoli 320.000 v večstanovanjskih stavbah in okoli 530.000 v eno- in dvostanovanjskih stavbah. Skupno število garažnih enot je okoli 130.000. Koncentracija stanovanjskih nepremičnin je največja v glavnem mestu, ki predstavlja daleč največji nepremičninski trg v Sloveniji. V Ljubljani s širšo okolico se opravi kar tretjina vseh transakcij na stanovanjskem trgu v Sloveniji. Poleg tega Ljubljana od vstopa Slovenije v Evropsko unijo (v zadnjih petih letih) po dolgih letih stagnacije doživlja pozitiven neto priliv prebivalstva in s tem večjo potrebo po stanovanjih. Po številu nepremičnin ji sledi Maribor, skupaj pa predstavljata več kot 40 odstotkov vseh stanovanj v Sloveniji (GURS 2008, 2009, str. 13).

Cene stanovanj se podobno kot cene ostalih dobrin določajo na stanovanjskem trgu prek povpraševanja in ponudbe. Lastnosti stanovanj, ki sem jih navedla pri lastnostih nepremičnin, vodijo v to, da tržni mehanizem ne pripelje do hitre vzpostavitve ravnotežja na trgu. Cene se prilagajajo postopoma, v daljšem časovnem obdobju, zato lahko na stanovanjskem trgu neravnotežja vztrajajo daljša obdobja.

V nadaljevanju predstavim podrobno analizo stanja na stanovanjskem trgu v Sloveniji v letih 2007 in 2008. Dogajanje na trgu v teh dveh letih analiziram iz dveh vidikov. Prvega na osnovi letnih poročil GURS-a, drugi del pa predstavlja empirična analiza obnašanja glavnih akterjev na stanovanjskem trgu, in sicer, z anketiranjem nepremičninskih agencij poskušam prikazati primerljivo analizo, kot jo je naredila Geodetska uprava, oziroma ugotavljam, ali odgovori anketirancev odstopajo od poročila.

3.2 Analiza stanovanjskega trga

3.2.1 Dejavniki na strani povpraševanja

Dejavniki, ki vplivajo na obseg povpraševanja so demografski dejavnik, dohodek gospodinjstva in uporabniški stroški stanovanja.

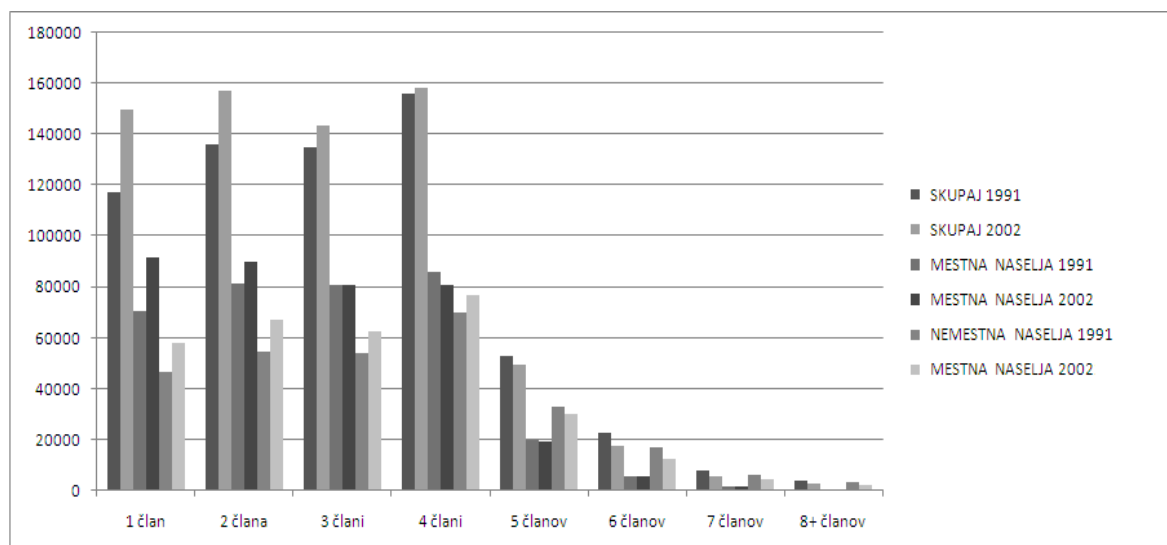
- **Demografski dejavnik** (število gospodinjstev in delež lastniških gospodinjstev)

Demografske raziskave kažejo, da se je število prebivalcev v Ljubljani od začetka 90. let prejšnjega stoletja, ko je mesto imelo skoraj 280.000 prebivalcev, nekoliko zmanjšalo, tako da jih danes šteje le še 267.000. Odkar se je v začetku 80. let ustavila gradnja večjih stanovanjskih sosesk, v Ljubljani močno primanjkuje stanovanj, zaradi česar so se cene kvadratnega metra občutno zvišale (Škodič, 2009).

Večina kupcev nove generacije se odloča za nakup stanovanja in ne hiše. Želijo biti bolj fleksibilni, imeti več časa za potovanja, rekreacijo, poleg stanovanja si želijo imeti še kakšno drugo dobrino. Velik vpliv na takšno odločitev ima tudi upad rodnosti, zato veliko kupcev nima potrebe po hiši, saj bi poleg večjih stroškov nakupa, opreme in vzdrževanja imeli tudi prazne prostore. To se pozna tudi pri stanovanjih, saj je vse manj zanimanja za večja (Škodič, 2009).

Največ povpraševanja je in bo po dvosobnih stanovanjih, kar je posledica naraščanja števila samskih in ločenih. Vedno več je tudi parov, ki so brez otrok oziroma z enim otrokom, zato je zanje najbolj optimalno novejšo dvosobno stanovanje (Škodič, 2009).

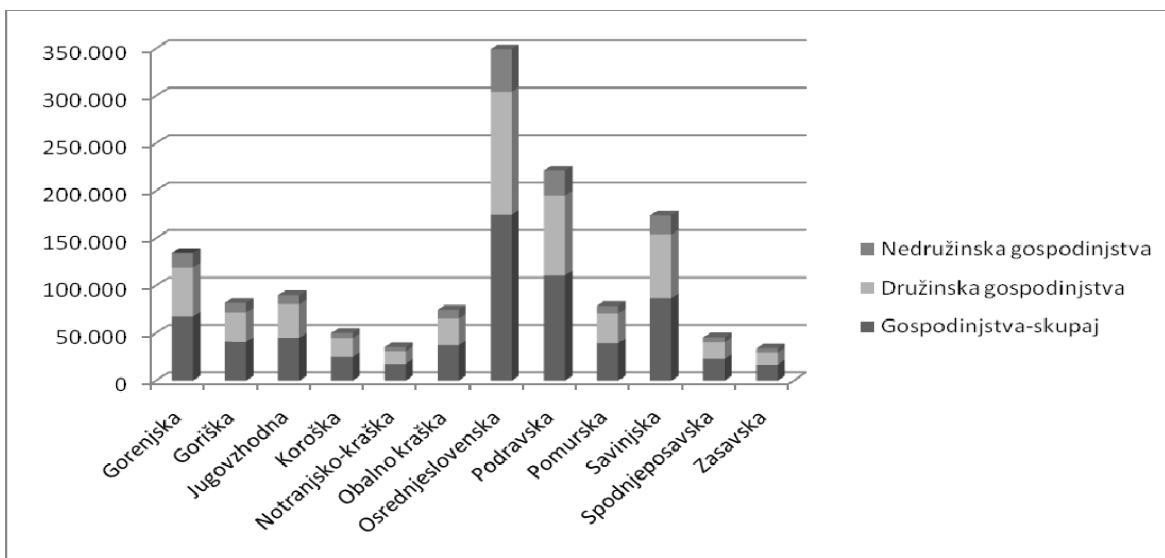
Slika 5: Gospodinjstva po številu članov in tipu naselja v Sloveniji ob popisu leta 1991 in 2002



Vir: Priloga 1, tabela 1.

Iz tabele v prilogi 1 lahko vidimo, da so se v času med omenjenima letoma začela povečevati gospodinjstva z manj člani in zmanjševati veččlanska gospodinjstva. V mestnih naseljih se je povečalo število eno-, dvo- in tričlanskih gospodinjstev. Preseneča me tudi povečanje števila osemčlanskih gospodinjstev. V nemestnih naseljih se je ravno tako povečalo število gospodinjstev z manj člani in zmanjšalo število gospodinjstev z več člani.

Slika 6: Primerjava gospodinjstev po regijah

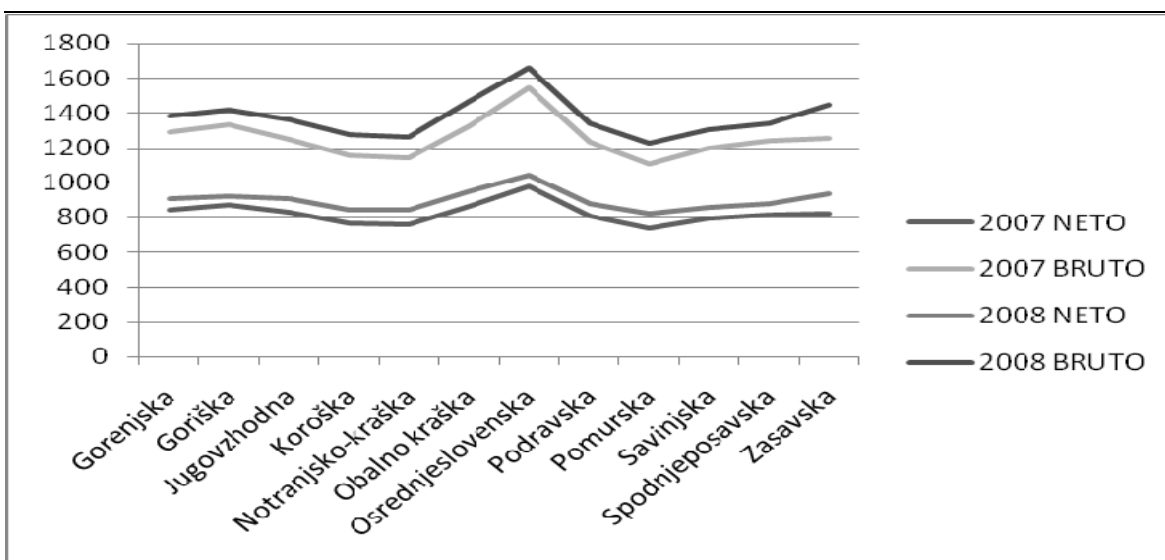


Vir: Priloga 2, tabela 2.

Iz slike 6 lahko vidimo, da je v manj razvitih predelih Slovenije povprečna velikost gospodinjstva večja kot v bolj razvitih predelih. Primer za to je, da povprečna velikost gospodinjstva v Pomurju znaša 3,1 člana, v Osrednjeslovenski in Obalno-kraški regiji pa le 2,7 člana.

- Dohodek gospodinjstva

Slika 7: Povprečne plače po regijah v Sloveniji v decembru leta 2007

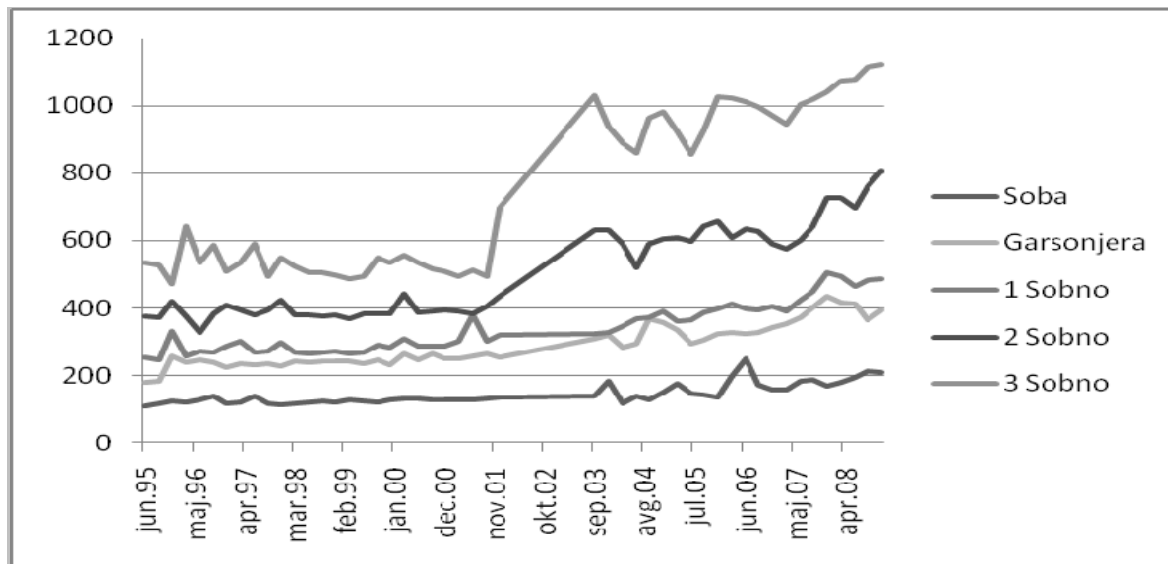


Vir: Priloga 3, tabela 3.

Iz tabele v prilogi 3 je razvidno, da so se dohodki v zadnjih dveh letih v vseh slovenskih regijah povečali. Povprečni dohodek je najvišji v Osrednjeslovenski regiji in najnižji v Pomurju.

Ravno tako lahko v prilogi 18 skozi statistični pregled v zadnjih petnajstih letih vidimo trend naraščanja povprečne bruto plače v evrih. Leta 1991 je znašala 263,48 EUR, leta 2002 982,39 EUR v zadnjem letu pa je poskočila na več kot 1.300 EUR.

Slika 8: Oglaševalne cene najemnine stanovanj v Ljubljani po četrtletjih v EUR



Vir: Priloga 4, tabela 4.

Slika 8 prikazuje, da je oglaševalna cena najemnine stanovanj do leta 2000 naraščala zelo počasi, vendar se je trend v naslednjih letih občutno spremenil. Iz slike je razvidno, da so narasle predvsem cene za najem dvo- in trisobnih stanovanj, in sicer za 105 in 120 odstotkov v zadnjih osmih letih. Cene za najem enosobnih stanovanj, garsonjer in sob pa so v zadnjih osmih letih narasle za 70, 57 in 59 odstotkov.

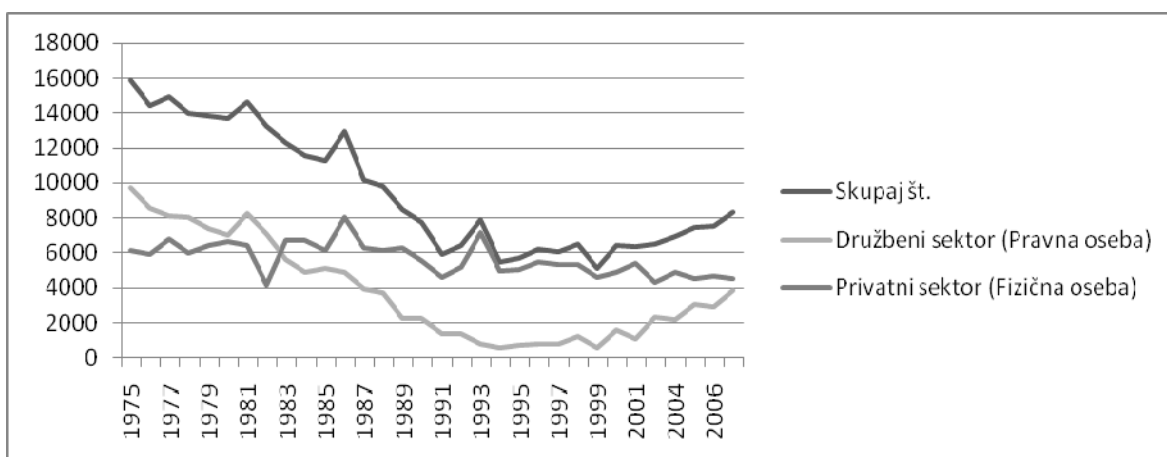
- **Uporabniški stroški stanovanja**

V ta sklop sodijo stroški virov sredstev, investiranje v stanovanje, stroški obratovanja, transakcijski stroški ob nakupu oziroma prodaji, spremembe vrednosti stanovanja in davčna obravnava posameznih elementov uporabniških stroškov.

3.2.2 Dejavniki na strani ponudbe

Povpraševanje po stanovanjih se na stanovanjskem trgu srečuje s ponudbo, katero opredeljuje velikost obstoječega stanovanjskega fonda in se spreminja zaradi prirasta stanovanjskega fonda, ki je povezan z obsegom novozgrajenih stanovanjskih enot in umikanjem stanovanjskih enot s trga zaradi propadanja.

Slika 9: Število zgrajenih stanovanj od leta 1975 do 2007 po investitorju



Vir: Priloga 5, tabela 5.

Gradnja stanovanj je bila v razcvetu v letu 1975, nato ponovno leta 1993 in 2006. Leta 2006 se je v Sloveniji gradilo več kot 21.000 stanovanj, od katerih jih je bilo do konca leta zgrajenih 36 odstotkov. Površina novozgrajenega stanovanja je merila povprečno 114 m², večina teh stanovanj pa je bila pridobljena z novogradnjo, kar 96 odstotkov (Cirman, 2004, str. 18-19).

Kot lahko vidimo v prilogi 19, je v letu 2009 samo v Ljubljani na različnih lokacijah predvidenih 1.719 na novo zgrajenih stanovanj, cena kvadratnega metra stanovanja pa se giblje od 2.400 EUR/m² do 5.990 EUR/m².

3.2.3 Zgodovinski razvoj stanovanjskega trga nepremičnin v Sloveniji

Prehod v tržno gospodarstvo, za katerega so značilne stroge zakonitosti ponudbe in povpraševanja, postopek denacionalizacije ter proces privatizacije stanovanjskega fonda in družbenih podjetij so temeljne značilnosti, ki so opredeljevale in še opredeljujejo vlogo nepremičnine. Funkcija nepremičnine je bila v prejšnjem sistemu predvsem zadovoljevanje lastnih potreb, in sicer s tem razumemo osebne potrebe (Intervju: »Poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante«, 2008).

Investitor od same nepremičnine praviloma ni pričakoval dohodka, vendar je le-tega ustvarjal z dejavnostjo, za katero je bila nepremičnina le ena od delovnih sredstev. Posledica tega je bilo izrazito pomanjkanje stanovanjskih prostorov, ki bi jih bilo možno kupiti ali najeti na prostem trgu. Področje gradnje pred jesenjo 1991 je bilo razdeljeno tako, da je bila stanovanjska gradnja glede na investitorje v razmerju 30 odstotkov družbena gradnja : 70 odstotkov zasebna gradnja, pri čemer je bil delež v korist družbene gradnje večji v urbanih okoljih kot na podeželju in obratno (Intervju: »Poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante«, 2008).

Družbena gradnja, ki je bila financirana iz bruto osebnih dohodkov vseh zaposlenih, je bila izvajana prek sistema samoupravnih stanovanjskih skupnosti od začetka sedemdesetih let naprej. Stanovanja v lasti družbenih podjetji so bila imetnikom stanovanjske pravice dodeljena v uporabo po internih pravilnikih. Značilnosti te gradnje so tipizirana opremljenost, standard in kakovost ter sorazmerno majhne kvadrature stanovanjskih enot (Intervju: »Poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante«, 2008).

Zasebna gradnja je bila financirana iz neto osebnih dohodkov posameznikov s podporo bančnih in drugih posojil po večinoma nerealnih obrestnih merah. Skupne značilnosti te gradnje so, da je bila velika večina objektov zgrajena brez ustrezne upravne dokumentacije, da so bila dela izvajana večinoma v lastni režiji z nekontrolirano kakovostjo izvedbe del, povprečno veliko kvadraturu posameznih objektov, dolgim rokom gradnje in majhnim deležem formalno dokončanih objektov, za katere je bilo izdano uporabno dovoljenje (Intervju: »Poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante«, 2008).

Slovenski nepremičninski trg se je v devetdesetih letih, po osamosvojitvi, razvijal razmeroma počasi v primerjavi z ostalimi primerljivimi državami, članicami Evropske unije, Litvo, Latvijo, Češko in Poljsko. Šele konec devetdesetih let je bilo moč prvič zaznati povečano aktivnost na trgu nepremičnin, medtem ko o pravem razvoju lahko govorimo šele po letu 1998, ko je povpraševanje, predvsem po stanovanjskih nepremičninah zaradi povečane kupne moči in migracije prebivalstva pričelo hitreje naraščati. Na drugi strani pa je ponudba le počasi sledila naraščajočemu povpraševanju, za kar je vzroke treba iskati v neizvedenih sistemskih rešitvah, ki vplivajo na razpoložljivost nepremičninskega fonda na trgu (odsotnost na trgu temelječega davka na nepremičnine, država je prevelik lastnik predvsem kmetijskih in gozdnih površin, neurejene lastniške razmere, sodni postopki ipd.) (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 4).

Slovenski trg nepremičnin je še vedno v razvoju. Obdobje od leta 2003 do 2006 je zaznamoval vstop v Evropsko unijo. V tem obdobju se je nepremičninski trg razvijal v pogojih relativno stabilne gospodarske rasti, upadanja brezposelnosti in naraščanja produktivnosti, relativno nizke inflacije in obrestnih mer. V tem obdobju je bil trg stanovanjskih nepremičnin predvsem v znamenju ponudbe, ki je zaradi presežnega povpraševanja narekovala višje cene stanovanj (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 6.).

V preteklih letih je stalno rast trga spremljala visoka stopnja rasti tržnih cen nepremičnin. Nepremičninski trg je doživel manjši padec cen v letu 2003, intenzivnejšo rast v letu 2004 in nadpovprečno rast cen v začetku leta 2007 zaradi ugodnega gospodarskega gibanja ter zaokroževanja prodajnih cen nepremičnin pri spreminjanju v evre, kar je bila posledica prevzema nove valute. Leto 2007 je tako zaznamovala opustitev tolarja in sprejem evra, nove nacionalne valute ter ob koncu leta padec schengenske meje z našimi sosedi. Uspešna uvedba evra kot plačilnega sredstva je ugodno vplivala na splošno gospodarsko klimo,

medtem ko padec mej ni vplival na spremembo povpraševanja naših sosedov Avstrijcev, Italijanov, Madžarov, ravno tako pa tudi ne Hrvatov, ki še vedno ne izkazujejo posebnega interesa za nakup slovenskih nepremičnin v obmejnih območjih. Izjema je morda le območje občin Divača, Hrpelje-Kozina in Sežana, kjer je bilo v zadnjih letih že zaznati povečanje števila nakupov predvsem starejših hiš s strani italijanskih državljanov (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 6).

V letu 2007 je bilo na slovenskem trgu pričakovati nadaljnjo rast cen nepremičnin, kar je še dodatno dvignilo povpraševanje po nepremičninah, saj je na trg vstopalo vedno več tistih, ki so vlaganje v nepremičnino videli kot pozitivno finančno naložbo. V drugi polovici leta 2007 je sledil preobrat zaradi poka nepremičninskega balona v ZDA, katerega val je dosegel tudi Evropo in s tem Slovenijo. Poznavalci težko ocenjujejo, v kolikšni meri je to vplivalo na slovenski nepremičninski trg, je pa v Ljubljani, kot najbolj razvitem nepremičninskem trgu v Sloveniji, bilo v zadnjem četrtletju že zaznati rahel padec cen stanovanj. Ne le v Ljubljani, temveč tudi v ostalih večjih slovenskih mestih, je opaziti vedno izrazitejši trend diferenciacije cen stanovanj glede na kakovost bivanja. Še ne dolgo nazaj je bil na ožjem območju Ljubljane vpliv starosti stanovanja, vzdrževanosti, kakovosti gradnje in dostopnosti javne infrastrukture na ceno kvadratnega metra stanovanja dokaj zanemarljiv. Med novejšimi in starejšimi stanovanji pa cena kvadratnega metra danes ni več primerljiva, saj se je pri sodobnih stanovanjih razmerje med uporabno in tlorisno površino bistveno povečalo, stanovanja pa v večini obvezno vključujejo tudi garažo ali lastno parkirno mesto (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 7).

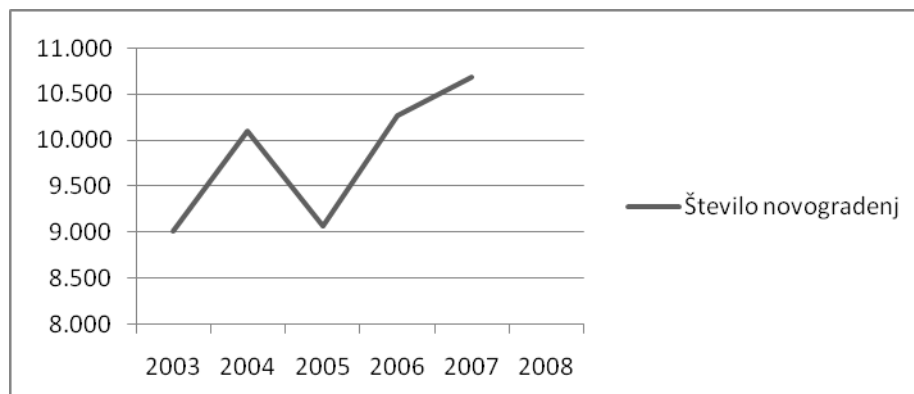
Na območju ostalih regij so cene v drugem polletju prav tako začele izkazovati trend umirjanja rasti. Vzrok za to je bilo tudi naraščanje inflacije in obrestnih mer za dolgoročne kredite, kar je povzročilo padec kupne moči prebivalstva, ter naraščajoča gradbena ekspanzija in novi prostorski plani, ki napovedujejo nadaljnje sproščanje zemljišč za novogradnje, kar bo pomenilo povečanje ponudbe na trgu (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 7).

Načrt urbanističnega inštituta predvideva gradnjo približno 2.000 novih stanovanj na leto oziroma 1.800 stanovanj in 200 (eno)družinskih hiš (Kadunec, 2008).

V Sloveniji je za stanovanjske nepremičnine značilna velika nepreglednost najemniškega trga. Poznavalci ocenjujejo, da je najemniški trg stanovanj najboljše in zelo dobro razvit v večjih mestih in univerzitetnih središčih. Kljub temu, da je za stanovanjski trg značilno, da je razvit le na območjih večjih urbanih središč, se z novimi prostorskimi plani nekaterih mestnih občin napoveduje intenzivna nadaljnja rast števila novogradenj večstanovanjskih objektov, predvsem na račun sprejetja novih prostorskih planov v mestnih občinah Ljubljana, Koper, Maribor in Novo mesto, ki predvidevajo dodatno sproščanje zemljišč za gradnjo. Kjer povpraševanje na trgu presega ponudbo in cene rastejo, novih objektov nikoli ne bo dovolj. Če se bodo cene nepremičnin umirile ali začele padati, se bodo investitorji

temu ustrezno tudi odzvali, kar pomeni da bodo ustavili ali omejili obseg novogradenj (Poročilo GURS 2007, str. 7–8).

Slika 10: Število novogradenj stanovanjskih enot v Sloveniji



Vir: Priloga 6, tabela 6.

Vsaka vrsta nepremičnine ima različna cenovna območja, ki predstavljajo svoje trge s specifičnim povpraševanjem in ponudbo, kar je posledica velike ekonomske in socialne heterogenosti, geografske raznolikosti ter različne razvitosti (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 8).

Cena stanovanj se je v Sloveniji po letu 2003 povišala za skoraj 80 odstotkov. Naraščala je vse do polovice leta 2007, ko je bilo ponovno zaznati rahel padec cen stanovanj (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 10).

Na začetku leta 2008 je bilo zaznati drastičen upad prometa na stanovanjskem nepremičninskem trgu, ki se je stopnjeval do te mere, da je tržna aktivnost padla na raven leta 2003. V tem letu je postalo jasno, da je na slovenskem nepremičninskem trgu prišlo do bistvene spremembe med povpraševanjem in ponudbo in do spremembe pričakovanih tržnih subjektov, predvsem na strani povpraševanja, ki se je naenkrat začelo močno zmanjševati. Posledica finančne krize se je začela odražati tudi v dostopnosti stanovanjskih kreditov v bankah. Rast efektivnih obrestnih mer in visoka inflacija sta dodatno ogrozila kupno moč prebivalstva. Ob koncu leta se je zaradi vse večjega povečanja stopnje brezposelnosti, upada gospodarske rasti in poka borznega balona začel bistveno podaljševati čas prodaje in promet s stanovanjskimi nepremičninami je močno upadel. Na drugi strani se je ponudba novozgrajenih nepremičnin povečala, saj naj bi bil prav v letih 2007 in 2008 dosežen vrh gradbenega cikla, ki je bil vzpodbujen z večletnim obdobjem visokih rasti cen nepremičnin (Poročilo GURS 2008, 2009, str. 4).

V Sloveniji na trgu ni najemnih stanovanj, tako kot v drugih evropskih državah. Kot je za časnik *Nedelo* dejala direktorica ljubljanskega nepremičninskega podjetja *Prospera* Elizabeta Gruden, država ne spodbuja gradnje te vrste, k temu pa pripomore tudi želja

Slovencev po lastnini, ki narekuje predvsem povpraševanje po lastniških stanovanjih. Močan vpliv na takšno odločitev ima namreč tudi izračun obroka posojila, ki je podoben najemnini, zato se ljudje raje odločajo za nakup oziroma posojilo. V Ljubljani naj bi bilo 13.000 praznih, pravno neurejenih stanovanj, vendar naj bi bili po mnenju gospe Grudnove ti prostori po večini naseljeni z najemniki, kar kaže na črni trg. Ta naj bi sicer bil tudi v Sloveniji vse manj črn, saj si vse več najemnikov in najemodajalcev želi imeti svoje razmerje pravno urejeno oziroma zavarovano (Kadunec, 2008).

4 ANALIZA STANJA NA TRGU STANOVANJ V LETU 2007

4.1 Splošno stanje

Stanovanjski nepremičninski trg je bil v zadnjih letih v znamenju ponudbe in v letu 2007 so se prvič začeli kazati prvi znaki sprememb v razmerju med ponudbo in povpraševanjem. Ponudba stanovanj v urbanih središčih se kljub rahlemu povečanju števila novogradenj stanovanj v povprečju ni bistveno povečala. Razlog za to naj bi bil, da nepremičnine ob stalni rasti cen še vedno pomenijo dobro finančno naložbo (Lani so se stanovanja dražila, poslovni prostori pa cenili, 2008).

V letu 2007 je povprečna cena stanovanja v Sloveniji znašala okoli 1.700 EUR/m². Stanovanje, ki se je prodalo v letu 2007, je v povprečju merilo 53 m², zgrajeno je bilo okoli leta 1970, pogodbeno prodajna cena zanj je znašala okoli 88.000 EUR, povprečna cena za m² pa je na nivoju države v tem letu narasla za 6 odstotkov (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 11).

V primerjavi z letom 2006, ko je bila letna rast 15-odstotna, vidimo umiritev cen stanovanj na nivoju države. Cene so se najbolj umirile v največjih slovenskih mestih (Ljubljana, Kranj, Maribor) z izjemo Celja, v katerih se izvede največji delež kupoprodajnih poslov s stanovanji. Najvišje cene stanovanj so bile v letu 2007 v Ljubljani in prestižnih turističnih krajih, Kranjski Gori, Bledu in obalnih letoviščih (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 11).

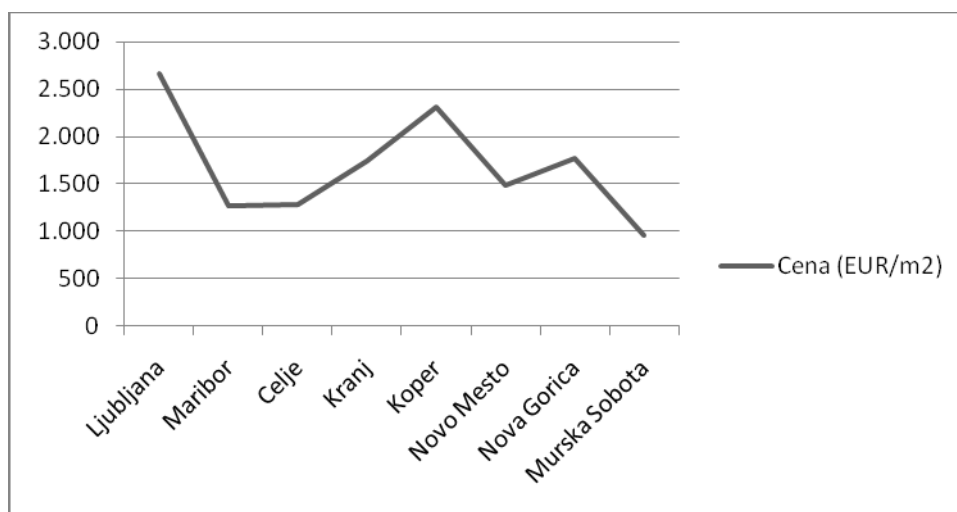
4.2 Ponudba in povpraševanje

Stanovanjski trg nepremičnin je v Sloveniji med največjimi in najbolj razvitimi nepremičninskimi trgi. V zadnjih letih je bil, kot sem že omenila, izrazito v znamenju ponudbe. Posledica tega je bila, da so povpraševalci narekovali vedno višje cene stanovanj, vendar pa se je v letu 2007 zgodil preobrat in začeli so se kazati prvi znaki sprememb v razmerju med povpraševanjem in ponudbo. Cene stanovanj na nivoju države so tako v povprečju stagnirale, kar je bila posledica umirjanja cen v največjih slovenskih mestih. Ponudba stanovanj se v urbanih središčih, kljub rahlemu povečanju števila novozgrajenih stanovanj, ni bistveno povečala. Vzrok je predvsem v tem, da nepremičnine še vedno predstavljajo dobro finančno naložbo. Na strani povpraševanja je bilo v letu 2007 zaznati večje spremembe. Zaradi naraščajoče inflacije in zvišanja obrestnih mer za dolgoročne

kredite je pričela kupna moč prebivalstva v drugi polovici obravnavanega leta opazno upadati, kar se je odrazilo v zmanjšanju plačilno sposobnega povpraševanja in umirjanju cen stanovanj (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 17).

4.3 Cena stanovanj

Slika 11: Povprečne letne cene stanovanj na m² v večjih slovenskih mestih v letu 2007



Vir: Priloga 7, tabela 7.

Najvišja povprečna cena stanovanj je bila v počitniško-turističnih središčih Kranjski Gori in Bledu in je znašala 3.000 EUR/m², vendar pa je treba upoštevati, da je bilo na tem območju evidentiranih le 52 transakcij in manjše število novih stanovanj, ki so se prodala po zelo visokih cenah, nekatere so segale tudi nad 5.000 EUR/m². V Kranjski Gori in njeni okolici je bilo neprodanih okoli 150 stanovanjskih oziroma počitniških enot, ki čakajo na kupca že več kot leto dni, vendar lastniki cen niso pripravljeni spustiti. V tem letu se je začelo graditi tudi dodatne apartmajske objekte v Kranjski Gori in njeni okolici, kar v turističnih krajih ni presenetljivo, saj lahko zaradi neustrezne obdavčitve nepremičnin in ob možnosti oddajanja kapacitet za počitniške namene lastniki mirno čakajo na pravega kupca (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 11–12).

Stanovanja v Kranju so zabeležila minimalen padec povprečne cene stanovanja, kar je rezultat velikega medletnega nihanja cen. Posledica pa je tudi povpraševanje kupcev po stanovanjih v ostalih krajih ob avtocestnem kraku. V letu 2007 je bila povprečna cena stanovanja v Kranju okoli 1.750 EUR/m², v Radovljici okoli 1.900 EUR/m² in na Jesenicah 1.450 EUR/m², kjer se je od prejšnjega leta povišala za 11,5 odstotkov (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 12).

Povprečna cena stanovanj za m² je leta 2007 v obalnih letoviščih znašala 2.900 EUR/m² in je od leta 2006 narasla za 12 odstotkov, v Kopru celo za 17 odstotkov. Ponudba stanovanj se je nekoliko povišala na elitnih lokacijah, s tem je mišljen predvsem Portorož, kjer je

cena kvadratnega metra dosegla tudi vrednost 6.000 EUR/m². V prihodnje je pričakovati še povečano gradnjo stanovanjskih objektov v obalnih letoviščih zaradi velikega povpraševanja po tamkajšnjih počitniških stanovanjih in posledično velikih dobičkov investitorjev (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 12).

Največje povpraševanje na obali je po stanovanjih, velikih do 60 m². Kupci želijo predvsem dobre lokacije s pogledom na morje. Največ takih, ki se odločijo za nakup elitnih stanovanj s pogledom na morje, prihaja iz osrednje Slovenije. Občasno se pojavijo tudi interesenti iz tujine, vendar je teh sorazmerno malo. Veliko je tudi zanimanje za stare istrske hiše v mirnem okolju (Obale je malo, vedno manj je tudi dobrih lokacij, 2008).

V Ljubljani je povprečna cena stanovanja v letu 2007 znašala 2.700 EUR/m². Nova stanovanja na elitnih lokacijah so dosegala ravno tako prestižno ceno, kot se za lokacijo spodobi, in sicer več kot 6.000 EUR/m². Povprečna cena manjših stanovanj, ki so na kvadratni meter najdražja in tudi do 20 odstotkov prekašajo povprečno ceno večjih stanovanj, velikosti 40–70 m², je v letu 2007 na letnem nivoju padla za 6 odstotkov. Cene stanovanj so zmeroma naraščale vse do zadnjega četrletja, ko se je trend obrnil. Mestna oblast predvideva sproščanje zemljišč in ustvarjanje pogojev za pospešeno poslovno in stanovanjsko gradnjo, kar bo posledično ponudbo stanovanj na trgu v prihodnjem srednjeročnem obdobju še bistveno povečalo, ob dejstvu da se bo ob trenutni kupni moči prebivalstva zgornji nivo cen približal meji ekonomske vzdržnosti (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 12).

Po podatkih, pridobljenih v časniku Finance, naj bi vrednost nepremičnine vsak kilometer najbližje poti iz središča Ljubljane upadla za 0,2 odstotka, medtem ko se v štajerski prestolnici ne spremeni (Pettravs, 2007).

V Celju je bilo zaslediti največjo rast povprečne cene stanovanja, in sicer za 26 odstotkov. Trend visoke rasti nepremičnin se je začel že v letu 2006 z gradbeno ekspanzijo in je rezultat pospešenega gospodarskega razvoja regionalnega središča Savinjske regije. Visoko rast povprečne cene gre pripisati predvsem povišanju cen starejših stanovanj, ki so bila v primerjavi z novogradnjami močno podcenjena (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 13).

Povprečna cena stanovanja v štajerski prestolnici je bila 1.300 EUR/m², vendar pa se je v primerjavi z letom 2006 umirila, saj okoliške občine spreminjajo prostorske akte tako, da v širši okolici mesta rastejo nova spalna naselja. Cene novogradenj so precej nižje kot v občini Maribor, kar je posledica tega, da se mnogo kupcev raje odloči za nakup novega stanovanja v okolici kot pa starejšega v Mariboru (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 13).

Padec schengenske meje med Slovenijo in Italijo ni bistveno vplival na stanovanjski trg v Novi Gorici in okoliških naseljih, kjer je ponudba v primerjavi s povpraševanjem ostala majhna in zato so cene še naprej naraščale (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 12).

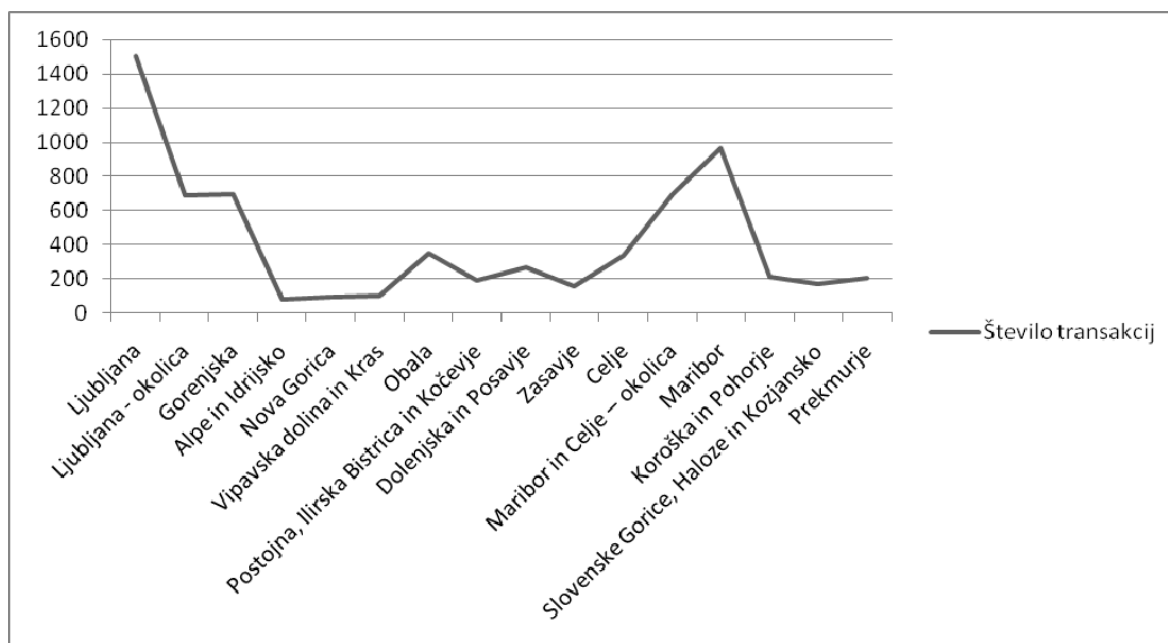
Na Krasu in v Ajdovščini se je od poletja 2006 do poletja 2007 kvadratni meter stanovanj podražil za 12 odstotkov, v Novi Gorici pa so se cene stanovanj v letu 2006 v povprečju dvignile za 9 odstotkov (Basle, 2007).

Najvišjo letno rast v letu 2007, in sicer 18 odstotkov, je beležilo Novo mesto. Relativno veliko število delovnih mest, kakovost bivanja in bližina Ljubljane so pomembno vplivali na povečano povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah na Dolenjskem. Za širšo okolico Novega mesta je že več let značilen intenziven promet z zidanicami, ki si jo ljudje uredijo kot bivalni prostor. Ta pogosto služi kot začasna rešitev stanovanjskega problema za mlajše prebivalstvo (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 13).

V letih 2006 in 2007 se je v Novem mestu zgradilo okoli 350 stanovanj, v začetku leta 2008 je bilo na trgu okoli 250 novozgrajenih stanovanj. Še v letu 2006 je bilo v Novem mestu razmerje med povpraševanjem in ponudbo 10:1, v začetku leta 2008 pa se je le-to znižalo na 5:1. Stanovanja v Novem mestu najema predvsem podjetje Revoz za osebje, ki prihaja iz tujine (Trg v dolenjski prestolnici je živahen, 2008).

Murska Sobota sodi med mesta z najcenejšimi stanovanji, saj je bilo v letu 2007 mogoče dobiti starejše dvosobno stanovanje že za 48.000 EUR (Poročilo GURS 2007, 2008, str. 13).

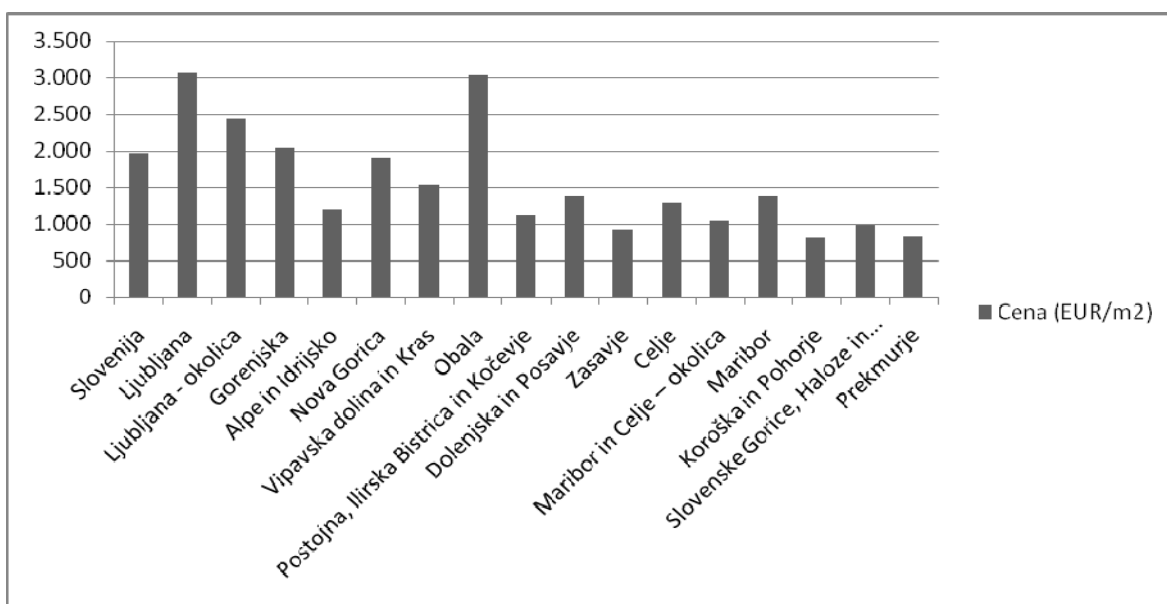
Slika 12: Število transakcij stanovanj po cenovnih območjih za leto 2007



Vir: Priloga 8, tabela 8.

Iz zgornje slike je razvidno, da se največ transakcij opravi v Osrednjeslovenski regiji ter v Mariboru in okolici. V Ljubljani je bilo v letu 2007 opravljenih 1.501 transakcij, v Mariboru pa 962.

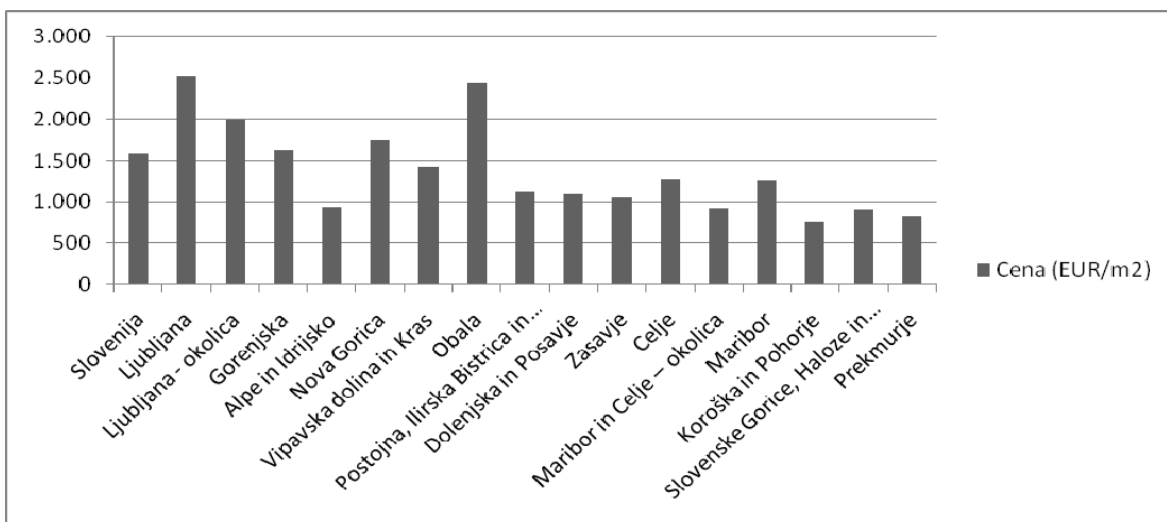
Slika 13: Stanovanja do 40 m² po cenovnih območjih za leto 2007



Vir: Priloga 9, tabela 9.

Kot sem že večkrat omenila, so najdražja stanovanja v Ljubljani in na Obali, najcenejša pa na Koroškem in v Prekmurju. Povprečna cena m² enosobnega stanovanja je v Ljubljani znašala 3.070 EUR, v Prekmurju 820 EUR na Koroškem pa 810 EUR.

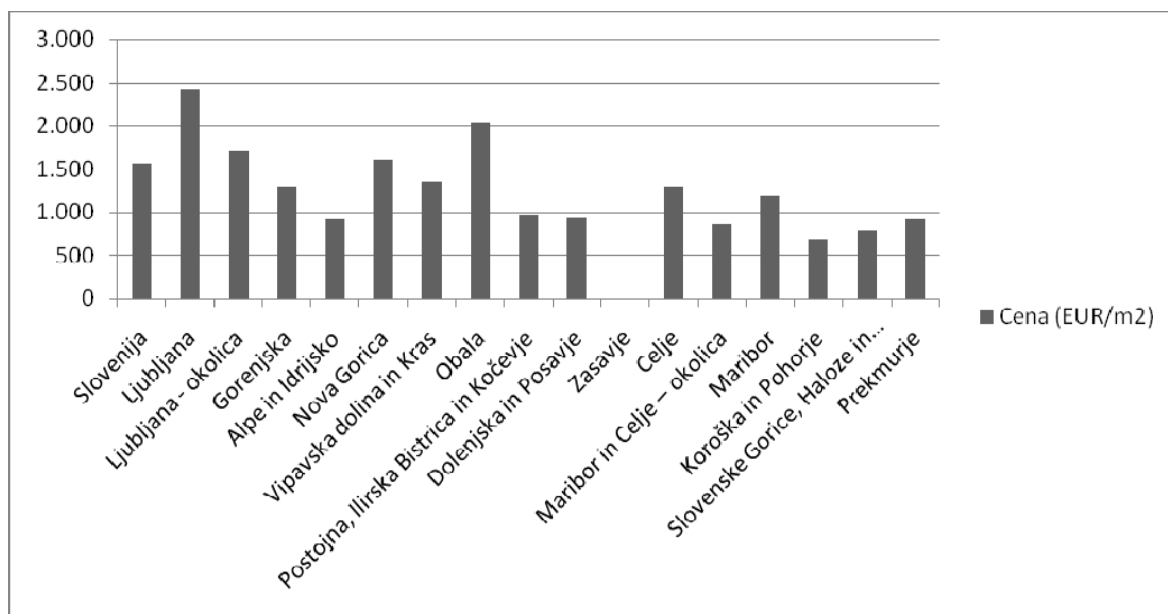
Slika 14: Stanovanja nad 40 m² do 70 m² po cenovnih območjih za leto 2007



Vir: Priloga 10, tabela 10.

Dvosobna stanovanja so v letu 2007 na Obali dosegala povprečno ceno 2.430 EUR/m², na Koroškem pa 750 EUR/m².

Slika 15: Stanovanja nad 70 m² po cenovnih območjih za leto 2007



Vir: Priloga 11, tabela 11.

Za trisobno stanovanje je bilo treba v letu 2007 v Ljubljani odšteti 2.420 EUR za m², na Koroškem pa 690 EUR za kvadratni meter. Iz zadnjih treh grafov je razvidno, da so cene kvadratnega metra stanovanja pri manjših stanovanjih dražje, pri večjih pa nekoliko cenejše. Za primer lahko navedem Ljubljano, kjer je povprečna cena kvadratnega metra manjšega stanovanja 3.070 EUR, večjega pa 2.420 EUR.

4.4 Primerjava po regijah

Priloga 8 prikazuje, da je bilo največje število transakcij v letu 2007 na stanovanjskem trgu v Ljubljani in njeni okolici, najmanj pa v Alpah in na Idrijskem območju. Povprečna cena kvadratnega metra za stanovanje je bila najvišja v Ljubljani in njeni okolici, in sicer je znašala v Ljubljani 2.660 EUR, v njeni okolici pa 2.040 EUR. Povprečna cena stanovanja na Obali ni zaostajala veliko za glavnim mestom, saj je bila povprečna cena kvadratnega metra tam 2.520 EUR. Na Gorenjskem je povprečna cena že za 36 odstotkov nižja kot v Ljubljani, v Celju in Mariboru je povprečna cena za m² nekoliko nad 1.000 EUR, najnižja cena pa je bila v Prekmurju in na Koroškem, in sicer okoli 800 EUR za m².

5 ANALIZA STANJA NA TRGU STANOVANJ V LETU 2008

5.1 Splošno stanje

Stanovanja, ki so se prodajala v preteklem letu, so bila povprečno velika 53 m² in zgrajena okoli leta 1974. Na letnem nivoju je povprečna pogodbeni cena znašala skoraj 1.900 EUR/m² (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 14).

Na podlagi ankete, opravljene v septembru 2008, ki je zajemala nepremičninske posrednike, je moč ugotoviti, da je število prodanih nepremičnin v zadnjih treh mesecih

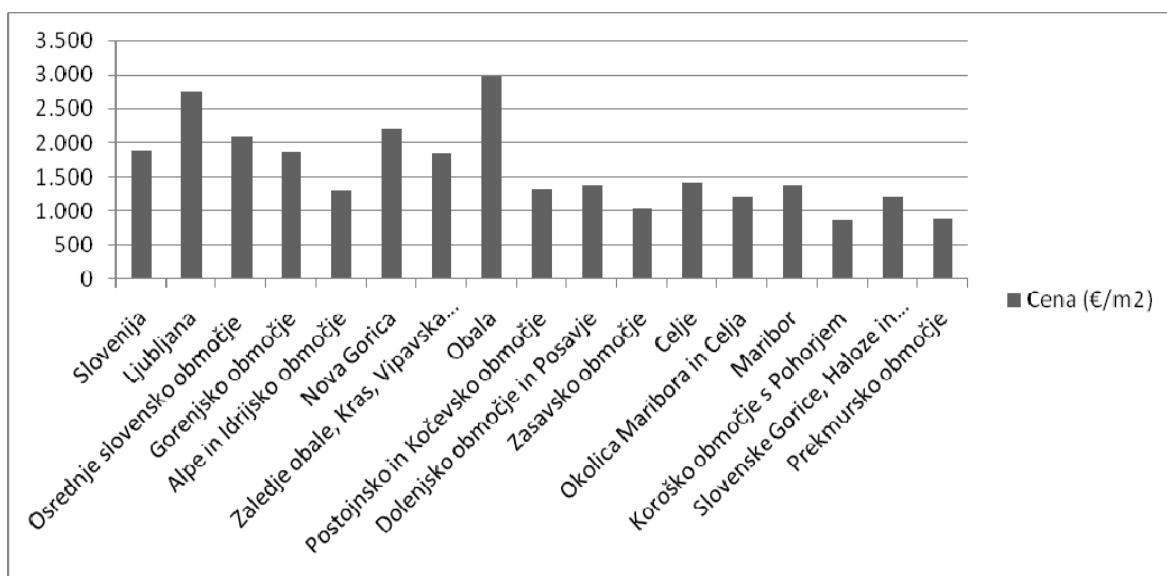
pred opravljanjem ankete povprečno upadlo na 12,7 enot, kar je najmanj od leta 1978 (Konda, 2008).

5.2 Cena stanovanj

V prestolnici je povprečna cena stanovanja v letu 2008 znašala okoli 2.700 EUR/m². Najvišjo povprečno ceno stanovanja so dosegala počitniška stanovanja in apartmaji v obalnih letoviščih, kjer se je povprečna cena na m² gibala okoli 3.300 EUR, povprečna cena novogradenj pa je presegala tudi 5.000 EUR/m². Ob koncu leta 2008 je v Kopru povprečna cena stanovanja znašala 2.550 EUR/m², vendar za obalne kraje še vedno velja, da primanjkuje cenovno ugodnejših in neprofitnih najemniških stanovanj za mlade družine. V Kopru imajo predviden plan, po katerem naj bi bilo do leta 2010 na voljo 48 stanovanj za mlade družine in 250 neprofitnih stanovanj, kar pa še vedno ne bo zadostovalo za pokritje vseh potreb prebivalstva (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 14–15).

Cenam na Obali pa uspešno konkurirajo tudi cene stanovanj v gorenjskih turističnih letoviščih, predvsem v Kranjski Gori in na Bledu, kjer se povprečna cena stanovanja giblje okoli 3.000 EUR/m². Cene v Kranju predstavljajo neko realno sliko slovenskega povprečja, kjer je povprečna cena stanovanja v zadnjem kvartalu leta 2008 znašala 1.850 EUR/m², Radovljica beleži nekoliko višjo povprečno ceno, in sicer 2.180 EUR/m², ker je glede na bližino turističnih območij in naravnega okolja ter hkrati lego ob avtocesti vedno bolj zaželen kraj za bivanje. Ravno tako beleži precej visoke povprečne cene stanovanj Nova Gorica, in sicer 2.050 EUR/m². Za nižjo povprečno ceno je bilo možno kupiti stanovanje v Mariboru, saj je znašala povprečna cena stanovanja v zadnjem kvartalu 2008 okoli 1.350 EUR/m². Pod primerljivo ceno stanovanja v Mariboru je padla povprečna cena za stanovanje tudi v Celju, in sicer na 1.300 EUR/m² (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 15–17).

Slika 16: Cene stanovanj v letu 2008



Vir: Priloga 12, tabela 12.

V Novem mestu je cena stanovanja v primerjavi s preteklim letom zrasla za 2 odstotka, kjer je bila povprečna cena stanovanja celotne dolenjske regije 1.400 EUR/m². Murska Sobota je edino mesto, ki ni v nobenem kvartalu leta 2008 zabeležilo negativne rasti cen. Ob koncu leta so se cene starejših stanovanj na boljših lokacijah gibale od 900 do 1.200 EUR/m², novogradnje 1.500 EUR/m², parkirno mesto pa je stalo približno 8.000 EUR. Povprečje je bilo okrog 1.000 EUR/m², s čimer uvrščamo stanovanja v Murski Soboti med najcenejša v Sloveniji. Omembe vredno je še specifično dogajanje na Koroškem, kjer povpraševanje po stanovanjih še vedno presega ponudbo. Aktivnost samega trga je kljub temu manjša, ker je ponudba zaradi nizkega nivoja cen majhna (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 17–18).

5.3 Primerjava po regijah

Priloga 12 prikazuje, da je bilo največ transakcij v letu 2008 na stanovanjskem trgu v Ljubljani in njeni okolici, najmanj pa v Alpah in na idrijskem območju. V tem pogledu se od leta 2007 ni prav dosti spremenilo. Spremenila pa se je povprečna cena kvadratnega metra za stanovanje, saj je bila ta v letu 2008 najvišja na Obali, in sicer je znašala 2.983 EUR, medtem ko je v Ljubljani znašala 2.755 EUR. Na Gorenjskem je povprečna cena znašala 1.860 EUR, kar predstavlja povprečno ceno m² v Sloveniji. Na Štajerskem je povprečna cena znašala okoli 1.300 EUR na kvadratni meter, najnižje pa so bila ponovno ocenjena stanovanja na Koroškem in v Prekmurju.

6 PRIMERJAVA STANOVANJSKEGA NEPREMIČNINSKEGA TRGA MED LETOMA 2007 IN 2008

Iz prilog 8 in 12 lahko vidimo, da se je število transakcij v letu 2008 zmanjšalo za 27 odstotkov od leta 2007, gledano na ravni celotne Slovenije. V Ljubljani se je zmanjšalo za 18,5 odstotkov, v Osrednjeslovenskem območju za 39 odstotkov, na Gorenjskem za 28 odstotkov, v Novi Gorici in na Krasu se je število transakcij presenetljivo povečalo, in sicer v Gorici za 7 odstotkov, na Krasu in v zaledju Obale pa za 35 odstotkov, na Obali in v Postojni se je število transakcij zmanjšalo za 30 odstotkov, na Dolenjskem in v Zasavju za približno 20 odstotkov, v Celju za 18 odstotkov, v Mariboru in njeni okolici za več kot 40 odstotkov, na Koroškem za 27 odstotkov in v Prekmurju le za 8 odstotkov. Povprečna cena stanovanj za kvadratni meter se je na ravni Slovenije v enem letu znižala za 11 odstotkov; v Ljubljani za 3,5 odstotka, na Gorenjskem za 10 odstotkov, v Novi Gorici in na Obali za okoli 25 odstotkov, na Dolenjskem za manj kot 20 odstotkov, v Zasavju le za 1 odstotek, v Celju za 11 odstotkov, v Mariboru za 9 odstotkov, v njegovi okolici za skoraj 30 odstotkov, na Koroškem za 16 odstotkov, v Slovenskih Goricah za 34 odstotkov in v Prekmurju za slabih 6 odstotkov.

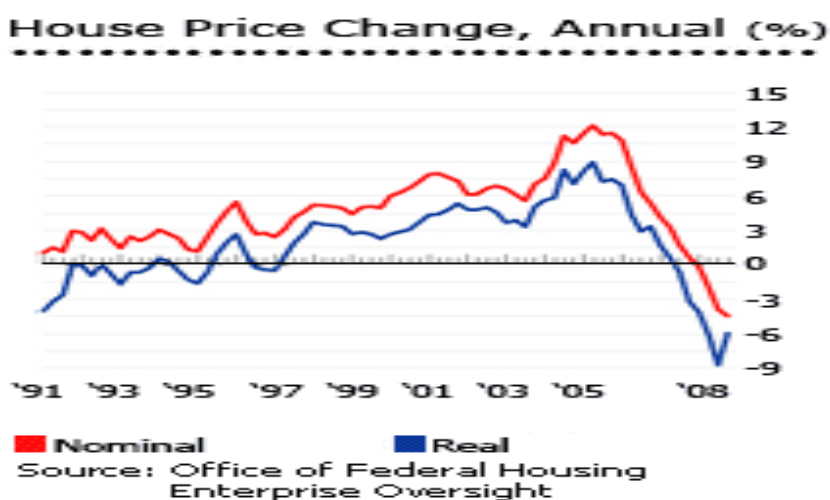
6.1 Splošno stanje

Poleg manjše kupne moči in finančne krize se cene nepremičnin gibljejo tudi v svojem naravnem ciklu. Ko dosežejo določeno raven, ki presega delež kupne moči ključnega števila

potencialnih kupcev, hkrati pa se na trgu pojavi več novih nepremičnin, nastane presežek ponudbe in cene se spustijo. Investitorji prenehajo graditi, zaradi nižjih cen je kupcev več, povpraševanje preseže ponudbo in cikel je sklenjen. Nekateri analitiki so zato prepričani, da v Sloveniji tako imenovanega nepremičninskega balona ni, saj je bila v preteklih letih vzrok za rast cen zgolj razlika med ponudbo in povpraševanjem. Cene se niso dvigovale zaradi psiholoških pritiskov oziroma nerealnih pričakovanj, ki jih spodbujajo neutemeljene izjave tistih, ki bi cene zaradi zaslužka radi napihnil (Kadunec, 2008).

Ugotovitvam se pridružuje tudi dr. Andreja Cirman, ki je mnenja, da pri razpravah o gibanju na nepremičninskih trgih pogosto mešamo nekatere stvari, kar lahko privede do napačnih sklepov. Sporna sta še posebej pojma nepremičninski balon in nepremičninski cikel, pri katerem gre za vsakdanji pojav, ki temelji na ekonomskih dejavnikih in je kazalnik interesa kupcev na trgu. Cikel lahko traja več let in potuje počasi. Nepremičninski balon pa nastane, če cene poganjajo predvsem psihološka pričakovanja in finančni instrumenti, ki omogočajo špekulacije z nepremičninami. Dovolj napihnjen balonček v hipu počni in cene strmo padejo, kar je značilno za trenutni ameriški nepremičninski trg, kjer je povprečna cena od septembra 2007 do septembra 2008 padla za 20,5 odstotka, kar nam jasno prikazuje spodnja slika (Križnik, 2009).

Slika 17: Padec cen nepremičnin v ZDA



Vir: Is the worst over for the US housing market?, 2009.

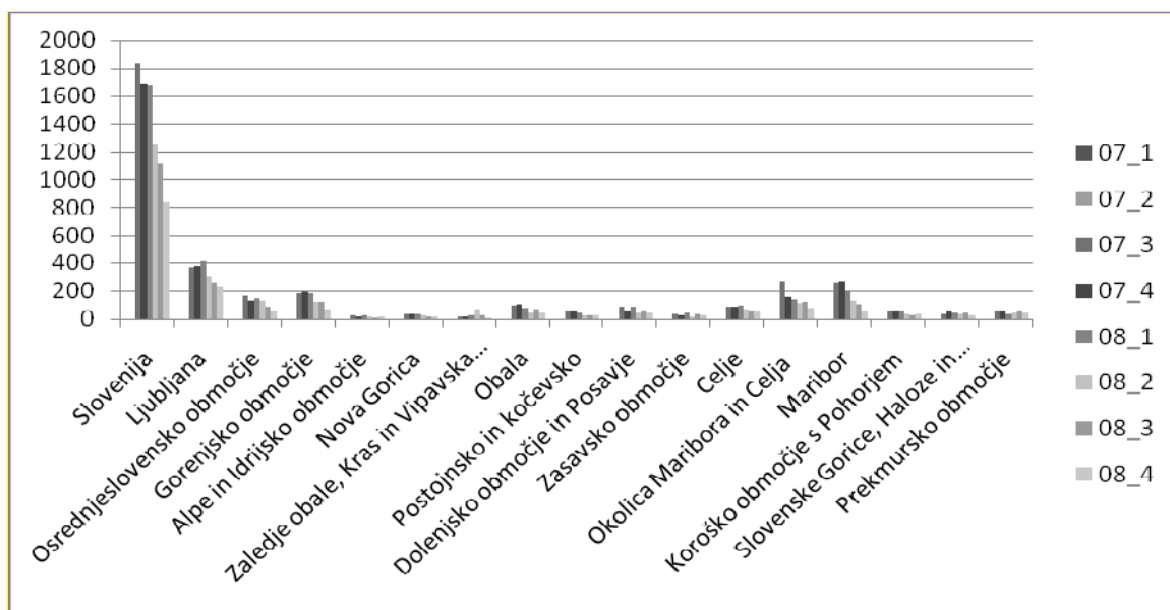
Vendar tudi slika GURS-a ni realna, saj je trg izjemno segmentiran. Gre le za povprečje, ki ne ločuje novogradenj in starih stanovanj, poleg tega združuje prodajo na vseh lokacijah. Zato je težko govoriti o tem, koliko so cene v resnici padle, še težje pa sprejemamo pametne ukrepe, ki bi oživili nepremičninski trg.

6.2 Ponudba in povpraševanje

Veliko investitorjev, ki so v letu 2008 ponujali stanovanja v obalnih letoviščih, je računalo predvsem na kupce iz notranjosti, vendar pa je mnogo nepremičnin ostalo brez kupcev, kar

je posledica finančne krize tudi na področju nepremičnin za počitniške in turistične namene. Veliko bo odvisno tudi od sosednje države Hrvaške, ali se bodo odzvali na sprostitev nakupa nepremičnin za tujce. Glede na trenutne odnose med državama je malo verjetno, da bi hrvaške nepremičnine srednjeročno predstavljale resnejšo konkurenco nepremičninam na naši obali (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 16).

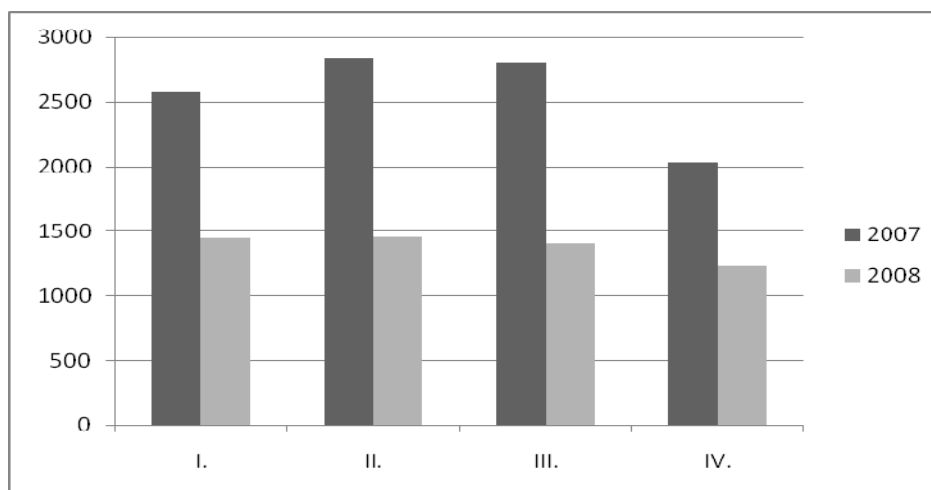
Slika 18: Število transakcij po četrtletjih



Vir: Priloga 13, tabela 13.

Slika prikazuje, da se je po vseh slovenskih regijah zmanjšalo število transakcij v zadnjih dveh letih. V prvem kvartalu leta 2008 je v nekaterih predelih prišlo do zvišanja števila transakcij, in sicer v Ljubljani, Idriji, na Dolenjskem in v Zasavju, v drugem kvartalu leta 2008 pa na Krasu in v Prekmurju. Tretji in četrti kvartal sta beležila padec števila transakcij.

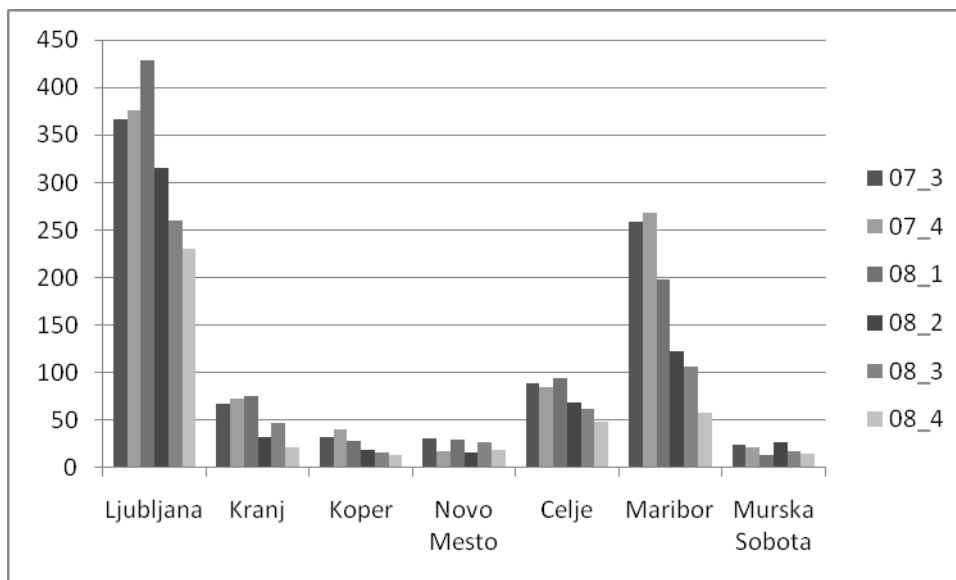
Slika 19: Primerjava števila transakcij stanovanj v letih 2007 in 2008



Vir: Priloga 13, tabela 13.

Že na prejšnji sliki je prikazan upad števila transakcij po posameznih regijah, slika 19 pa še natančneje prikazuje stanje po posameznih kvartalih. Najmanjši upad je viden v četrtem kvartalu, največji pa v tretjem, in sicer za 50 odstotkov.

Slika 20: Število transakcij po večjih mestih v Sloveniji



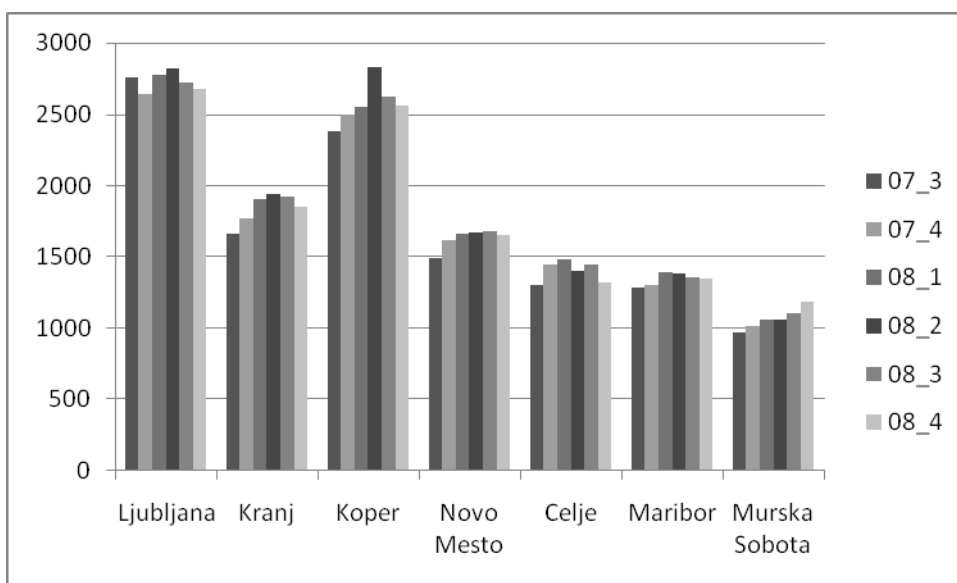
Vir: Priloga 14, tabela 14.

Slika števila transakcij po večjih slovenskih mestih prikazuje, da je stanje v Mariboru popolnoma drugačno kot v ostalih petih večjih slovenskih mestih, saj je tam število transakcij upadlo za kar 77 odstotkov. V Ljubljani je število transakcij upadlo za 37 odstotkov, v Murski Soboti za 37,5 odstotka, v Celju za 44 odstotkov, v Novem mestu za 38 odstotkov, v Kopru za 61 odstotkov in v Kranju za 67 odstotkov. Najmanj transakcij se je torej v zadnjem letu zgodilo v Mariboru.

6.3 Cena stanovanj

Povprečna cena kvadratnega metra stanovanj po večjih slovenskih mestih je nazorno prikazana v spodnjem grafu. Cena stanovanja v prestolnici je v letu 2008 zrasla za 2 odstotka v primerjavi z letom poprej, kljub temu, da je v drugi polovici leta 2008 padla za 5 odstotkov. V letu 2008 je bilo občutiti povečano ponudbo novozgrajenih stanovanj in stanovanj v izgradnji, kar je bila posledica gradbene ekspanzije iz leta 2007. Znižanja cen na prostem trgu do sedaj še ni bilo opaziti, se je pa povprečna cena m² novih in rabljenih stanovanj bistveno povečala. Na GURS-u po zadnjih ocenah ugotavljajo, da je povprečna cena novih stanovanj za petino višja od povprečne cene stanovanj, medtem ko je bila ta razlika v letu 2006 največ 10 odstotkov. Opaziti je še močnejšo diferenciacijo cen rabljenih stanovanj glede na starost in sosesko, v katerem se stanovanje nahaja (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 14).

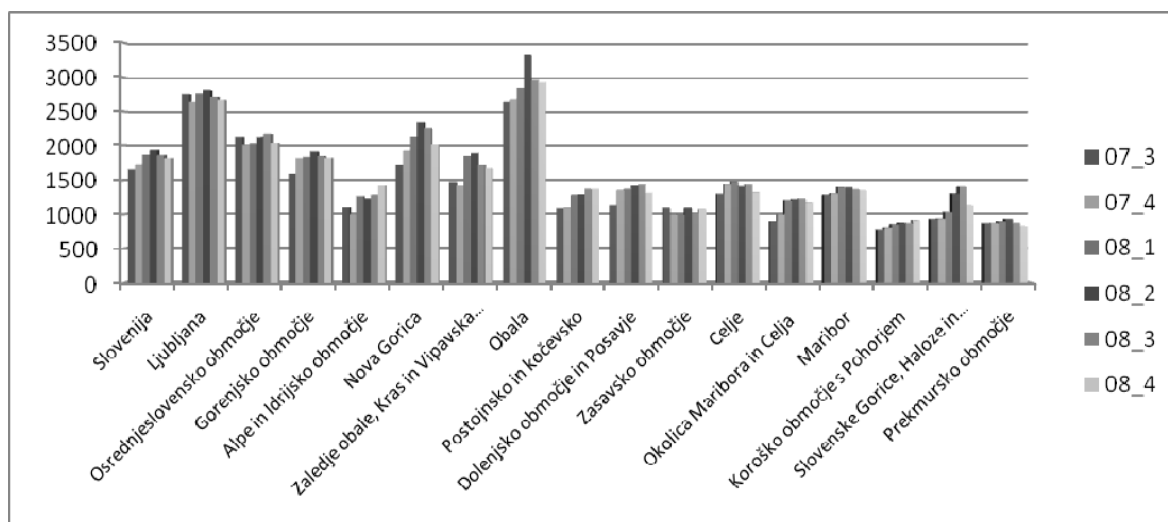
Slika 21: Povprečna cena m^2 po večjih mestih v Sloveniji



Vir: Priloga 15, tabela 15.

Povprečna cena kvadratnega metra po večjih slovenskih mestih se je od tretjega kvartala leta 2007 do četrtega kvartala leta 2008 znižala le v prestolnici, in sicer za 3 odstotke. Cena kvadratnega metra pa je najbolj narasla v Murski Soboti, in sicer za 22 odstotkov. V Kranju se je povešala za 13 odstotkov, Kopru za 7,5 odstotka, Novem mestu za 11 odstotkov, Mariboru za 5 odstotkov in v Celju le za 2 odstotka.

Slika 22: Povprečna cena m^2 po cenovnih območjih



Vir: Priloga 16, tabela 16.

Zanimivo je dejstvo, da v Kranjski Gori ni prišlo do padca cene kvadratnega metra, čeprav ponudba počitniških stanovanj oziroma apartmajev že tri leta močno presega povpraševanje, kjer ob skromnem prometu ostaja večina počitniških stanovanj neprodanih tudi do dveh let. Investitorji kljub takšni situaciji še vedno gradijo stanovanjske komplekse,

bo pa zanimivo videti, do kdaj bodo investitorji lahko zdržali ob praznih stanovanjih in ali bo na gorenjskih tleh prišlo do lokalnega nepremičninskega balona (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 16).

Nova Gorica je eno od redkih območij, kjer povprečna cena na m² v primerjavi s predhodnim letom ni bistveno padla, kar je razvidno tudi iz zgornjega grafa. Stanovanj v Novi Gorici kronično primanjkuje, zato se novozgrajena stanovanja kljub visokim cenam še vedno vsa prodajo. Predvsem mlade primorske družine se za nakup stanovanja pogosto odločajo kar v čezmejni Gorici, kjer se cene starih stanovanj gibljejo od 1.000 do 1.400 EUR/m², novih pa od 1.500 do 1.800 EUR/m², saj tako mlada družina dobi nepovratna sredstva v višini 15.000–20.000 evrov v zameno za prijavo stalnega bivališča na naslovu kupljenega stanovanja, poleg tega pa je v Italiji ugodnejši tudi davek na nakup novega stanovanja, saj le-ta znaša 4 odstotke, v Sloveniji pa 8,5 odstotka.

Pomanjkanje stanovanj v Novi Gorici občutijo tudi študentje. Težave z nastanitvijo ima namreč kar okoli 700 študentov, ki so v novem šolskem letu vpisani v visokošolske in univerzitetne programe na Univerzi v Novi Gorici. Tam je zagotovljenih le nekaj deset sob, nekaj študentom so dodelili dijaške sobe, ostali pa so prepuščeni iskanju ob čezmejnih krajih oziroma v soseščini. V naslednjih letih je predvidena gradnja študentskega doma, ki naj bi nudil 180 postelj in bo stal ob dijaškem domu (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 16).

Nasprotno pa je v Mariboru ponudba stanovanj vedno večja. To je posledica močne gradbene aktivnosti, vendar je število prodaj precej upadlo in veliko novih stanovanj je ostalo neprodanih. Problematična za prodajo so tudi stara obnovljena stanovanja, saj držijo enako ceno kot novogradnje, slabše vzdrževana in starejša pa praktično niso več našla kupca. Maribor je bil eno od redkih mest, kjer je bila rast cen stanovanj v zadnjem kvartalu ničelna, saj je bila v vseh ostalih mestih z izjemo Murske Sobote rast negativna (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 17).

Celje je beležilo znaten padec povprečne cene stanovanja, in sicer za 9 odstotkov. Mesto je v letih 2006 in 2007 doživelo pospešen razvoj, ravno tako je bila tudi rast cen stanovanjskih nepremičnin med slovenskimi mesti daleč najvišja. Mesto je doživelo gradbeni cikel prav v letu 2008, vendar novogradnje ne zadovoljujejo potreb in želja kupcev, zato jih veliko ostaja neprodanih. Enako velja za rabljena stanovanja, manj kakovostne gradnje in slabše lokacije (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 17).

V Novem mestu so se znaki krize občutili šele ob koncu leta 2008. Zagotovo se bo sama kriza še stopnjevala zaradi odvisnosti regije od treh velikih delodajalcev, Krke, Revoza in Adria Mobila, kar se bo po vsej verjetnosti odrazilo tudi na stanovanjskem trgu. Novo mesto je doživelo podobno usodo kot ostala večja slovenska mesta, saj je ponudba novih in rabljenih stanovanj preseгла povpraševanje, promet pa se je vztrajno zmanjševal. Povečala se je zaloga rabljenih stanovanj, povprečne cene pa so prvič padle šele v zadnjem četrtletju

leta 2008, za 2 odstotka. Le za Mursko Soboto lahko predvidevamo povišanje povprečne cene m² na stanovanje, saj je samo mesto z okolico z avtocesto do Maribora dobilo logistično povezavo (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 17).

Eden od razlogov za umiritev cen je intenzivna gradnja, predvsem v Ljubljani. Ekonomist Bernard Brščič je za časnik Finance v začetku lanskega leta dejal: »Ne bom trdil, da se nam letos obeta trd pristanek v obliki radikalnega padca cen. Vendar pa se trend zadnjih petih let, ko je bila letna podražitev tudi do 20-odstotna, ne more več nadaljevati. Trenutne razmere so nevzdržne«. Po podatkih v tabeli v prilogi 18 pa gradenj v Ljubljani še ni konec, saj se nam obetajo še večji stanovanjski kompleksi. Večja načrtovana naselja so ob Šmartinski cesti v Zeleni jami, na Brdu, Bokalcih, v Stanežičah, projekti Emonika, Šumi, Kolizej in druga.

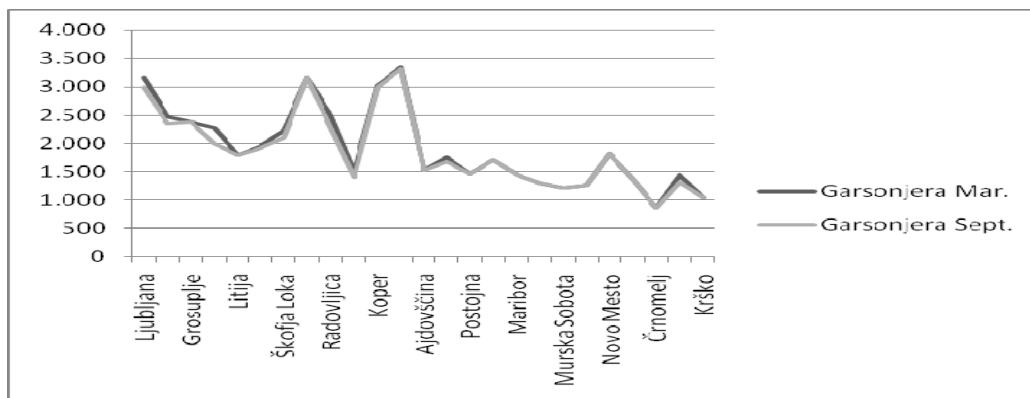
Izrazit padec števila realiziranih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami je bil najbolj očiten znak finančne krize na slovenskem nepremičninskem trgu. Na osnovi zadnjih podatkov o odmeri davka na promet nepremičnin za leto 2008 strokovnjaki z GURS-a ocenjujejo, da je v primerjavi z letom 2007 dejanski promet s stanovanji upadel za več kot tretjino.

Celjske nepremičnine so v letu 2006 pridobile na ceni skoraj toliko, kot v prejšnjih treh letih skupaj, do 35 odstotkov. Zasluge gredo predvsem avtocesti, območje pa je tudi na gospodarskem območju v zadnjih letih precej napredovalo (Tomažević, 2007).

Še v letu 2006 so cene stanovanjskih nepremičnin zrasle v povprečju za kar 16 odstotkov, v letu 2007 pa so že začele stagnirati. V začetku leta 2008 so investitorji večinoma še vztrajali na postavljenih ponudbenih cenah novogradenj, za katere so kupci že plačali ali pa so sofinancirali njihovo izgradnjo, medtem ko so na trgu starejših stanovanj kupce našle le dobro vzdrževane nepremičnine na boljših lokacijah, ostale pa kljub nižjim cenam le redko. V drugi polovici 2008 so tudi investitorji zaradi kreditnega krča bank in nezmožnosti reprogramiranja kreditov za financiranje že dokončanih nepremičninskih projektov vendarle začeli zniževati cene. Povprečne cene stanovanj so v drugem polletju leta 2008 padle za 7 odstotkov (GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 8-9).

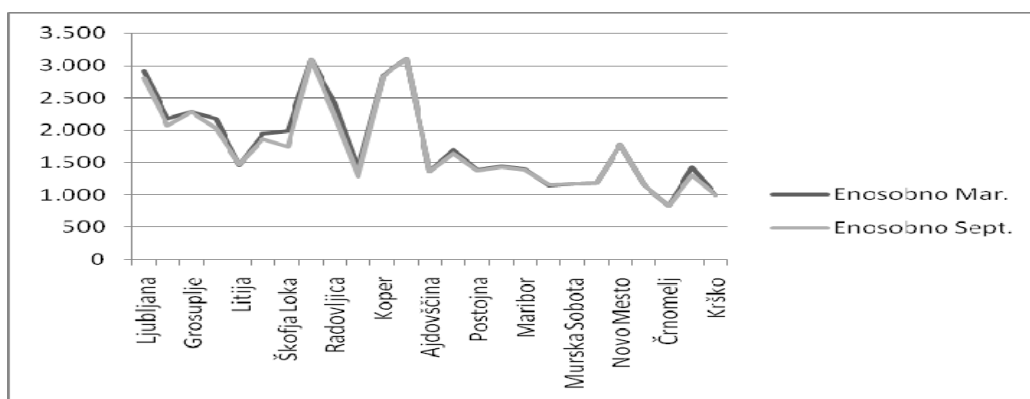
7 PRIMERJAVA CEN V LETU 2009

Slika 23: Povprečna cena garsonjere po večjih mestih v marcu in septembru 2009



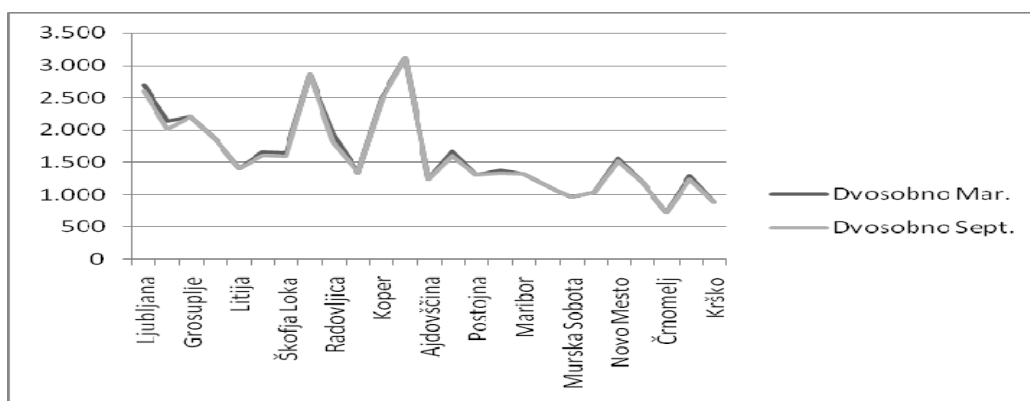
Vir: Priloga 20, tabela 20.

Slika 24: Povprečna cena enosobnih stanovanj po večjih mestih v marcu in septembru 2009



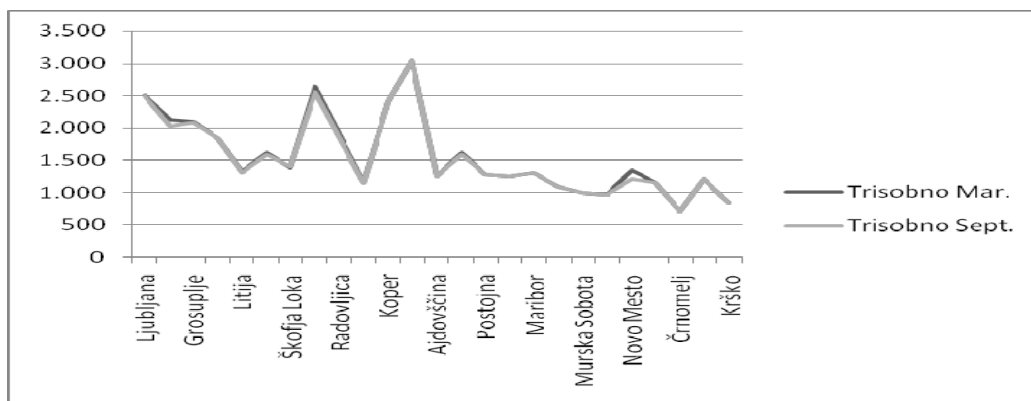
Vir: Priloga 20, tabela 20.

Slika 25: Povprečna cena dvosobnih stanovanj po večjih mestih v marcu in septembru 2009



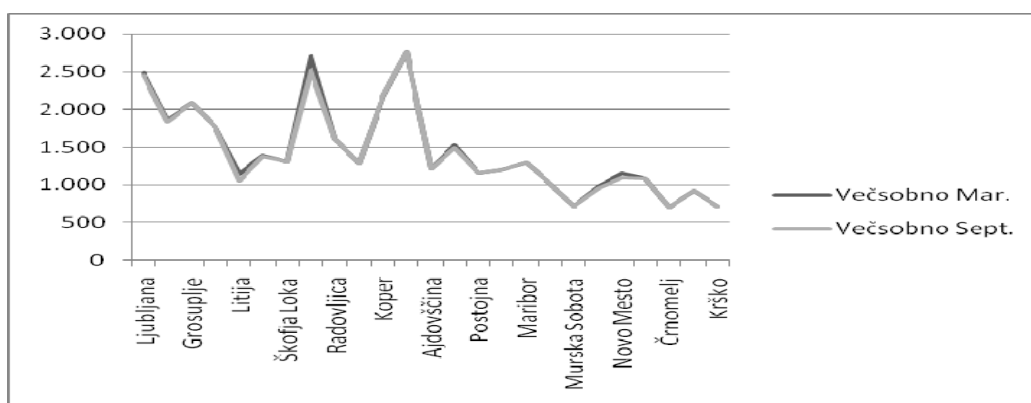
Vir: priloga 20, tabela 20.

Slika 26: Povprečna cena trisobnih stanovanj po večjih mestih v marcu in septembru 2009



Vir: Priloga 20, tabela 20.

Slika 27: Povprečna cena večsobnih stanovanj po večjih mestih v marcu in septembru 2009



Vir: Priloga 20, tabela 20.

Kot lahko vidimo iz zgornjih slik in iz priloge 20, se je povprečna cena kvadratnega metra stanovanja v zadnje pol leta znižala skoraj v vseh slovenskih krajih vsaj za 1 do 2 odstotka. Največji padec so beležile garsonjere v Ljubljani, in sicer za 9 odstotkov, garsonjere v Vrhniki za 13 odstotkov, enosobna stanovanja v Škofji Loki za 13 odstotkov, večsobna stanovanja v Litiji za 9 odstotkov, garsonjere in enosobna stanovanja v Radovljici za 9 odstotkov, trisobna stanovanja v Novem mestu za 10 odstotkov in garsonjere ter enosobna stanovanja v Brežicah za 8 odstotkov.

V nekaterih mestih pa so beležili zvišanje cene, ampak le-ta ni presegla zvišanja za en odstotek. To se je zgodilo pri trisobnih stanovanjih v Škofji Loki in večsobnih stanovanjih v Kopru.

Na podlagi teh podatkov sklepam, da se cene stanovanj v nadaljnje ne bodo več drastično nižale, morda le še za kakšen odstotek do dva, vsekakor pa večjih nižanj po mojem mnenju v prihodnje ne bo.

8 EMPIRIČNI DEL

8.1 Analiza ankete

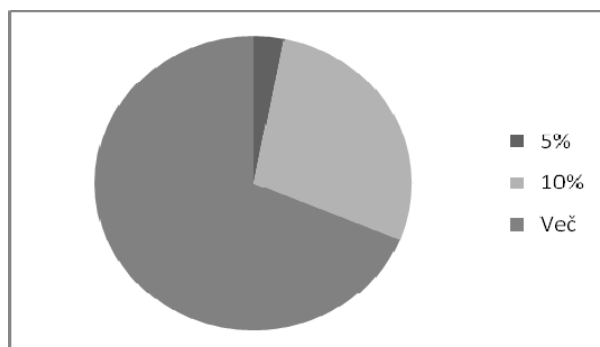
V empiričnem delu raziskave sem poskušala od nepremičninskih agencij izvedeti, kako se je stanje na stanovanjskem nepremičninskem trgu v zadnjih dveh letih spremenilo in kako vidijo nadaljnje poslovanje na tovrstnem trgu.

Dela sem se lotila tako, da sem na spletni strani http://nepremicnine.si21.com/Nepremicninske_agencije/ pridobila evidenco vseh delujočih nepremičninskih agencij po Sloveniji, nato pa sem pričela z delom. Prvotno sem imela v mislih, da ankete z nepremičninskimi agencijami opravim prek telefonskega pogovora, vendar pa mi je po tretjem uspelem klicu že drugi sogovornik predlagal, naj pošljem anketni vprašalnik kar po elektronski pošti, oni pa ga bodo rešili in poslali nazaj. Tako je bila ena anketa opravljena preko telefonskega pogovora, ostale odgovore pa sem pridobila preko elektronske pošte. Anketa je bila odposlana v tednu od 21. do 25. septembra 2009 in naslovljena na 146 nepremičninskih agencij od skupno 416, ki so registrirane na omenjeni spletni strani. Glede na razmere na nepremičninskem trgu v zadnjih dveh letih predvidevam, da jih je šlo po vsej verjetnosti precej v stečaj in niso več aktivne pri svojem poslovanju, kar je po mojem mnenju tudi krivec za maloštevilne odgovore na anketni vprašalnik. Na vseh 146 poslanih elektronskih sporočil sem prejela 31 odgovorov, od tega jih je 16 ostalo anonimnih, med njimi pa je bilo 6 takih, ki niso želeli navesti niti podatkov o regiji, iz katere prihajajo. Seznam nepremičninskih agencij, ki so sodelovale pri anketi in niso ostale anonimne je prikazan v prilogi 21.

Anketa je bila izvedena s pomočjo vprašalnika, ki vsebuje vprašanja zaprtega tipa, ta pa so bila obdelana s pomočjo SPSS programa in programskega paketa Microsoft Excel.

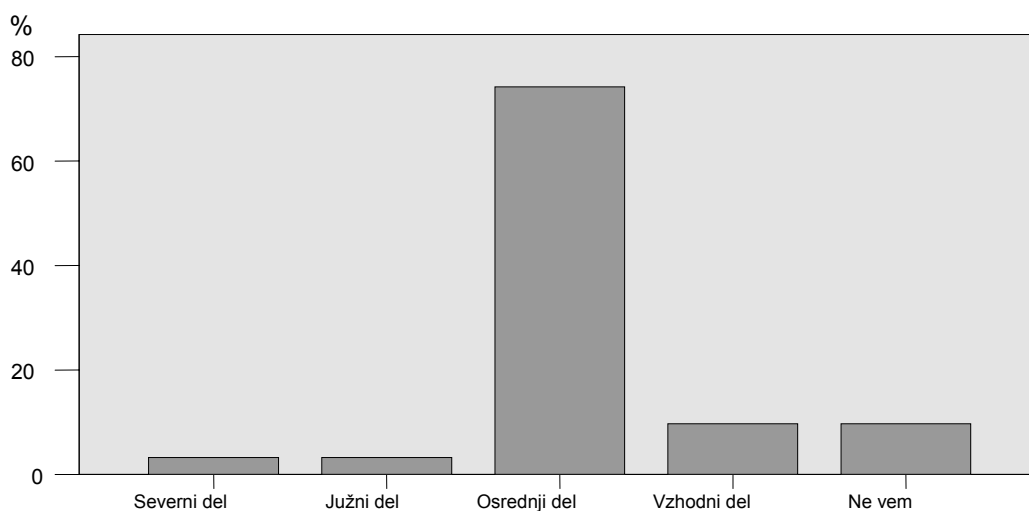
Prvo vprašanje ankete se je nanašalo na oceno, za koliko odstotkov so se spremenile cene stanovanj v zadnjih dveh letih. Tako sem že na začetku ankete želela od anketirancev izvedeti, kakšna je sprememba v ceni stanovanj v zadnjih dveh letih, iz česar bom lahko sklepala, kako je trenutna finančna kriza vplivala na sam stanovanjski nepremičninski trg v Sloveniji. Rezultati ankete so pokazali, da so se cene stanovanj v zadnjih dveh letih spremenile za več kot 10 odstotkov, kar pomeni, da je bil upad kar precejšen. To potrjuje tezo, ki jo je podal GURS v svojem poročilu v mesecu marcu 2009, saj navaja, da je povprečna cena stanovanj na ravni celotne Slovenije padla za 11 odstotkov. Le eden od anketirancev je mnenja, da se je cena stanovanj spremenila samo za 5 odstotkov, nihče pa ni bil mnenja, da je padla pod 5 odstotkov.

Slika 28: Sprememba cene stanovanj v zadnjih dveh letih



Vir: Priloga 22, tabela 23.

Slika 29: V katerem predelu Slovenije se je povpraševanje po stanovanjih najbolj zmanjšalo?



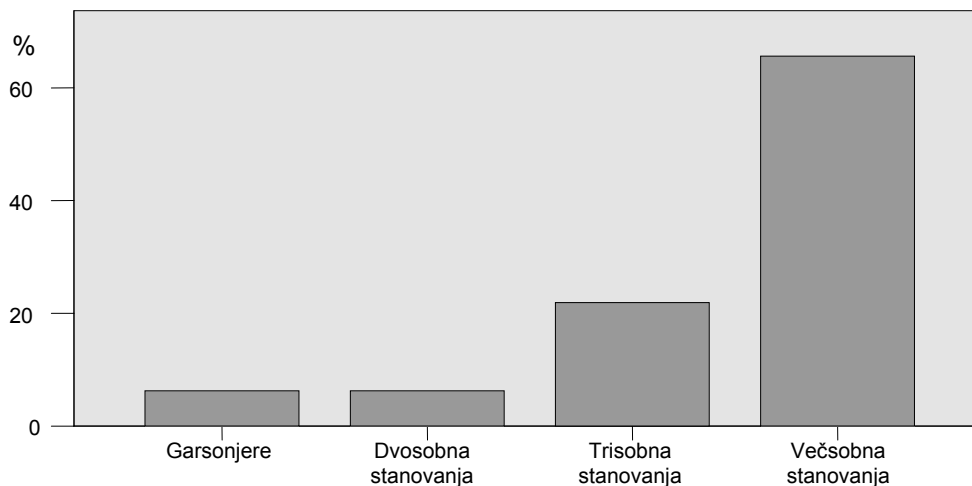
Vir: Priloga 22, tabela 24.

Drugo vprašanje se je nanašalo na povpraševanje po nakupu oziroma najemu stanovanja, in sicer me je zanimalo, v katerem predelu Slovenije se je povpraševanje najbolj zmanjšalo. Odgovori na zastavljeno vprašanje so bili zelo enotni, saj je bil večinski odgovor, da je osrednji del Slovenije najbolj izpostavljen padcu zainteresiranih za nakup oziroma najem drugega stanovanja, kar potrjuje ugotovitve analitikov. Presenetilo pa me je dejstvo, da je severni predel dobil tako nizko število odgovorov o upadu povpraševanja glede na to, da je v Mariboru in njegovi okolici število transakcij upadlo skoraj za toliko kot v osrednji Sloveniji.

Predvidevam, da je poslovanje na nepremičninskem trgu najbolj upadlo v osrednjem delu Slovenije, ker je nepremičninski trg v tem predelu najbolj razvit in pretok ljudi največji, saj mnogo študentov poišče svoj novi dom v Ljubljani oziroma njeni okolici, prav tako pa se veliko ljudi seli v ta predel zaradi službe.

Pri tretjem vprašanju me je zanimalo, po katerih stanovanjih se je povpraševanje najbolj zmanjšalo.

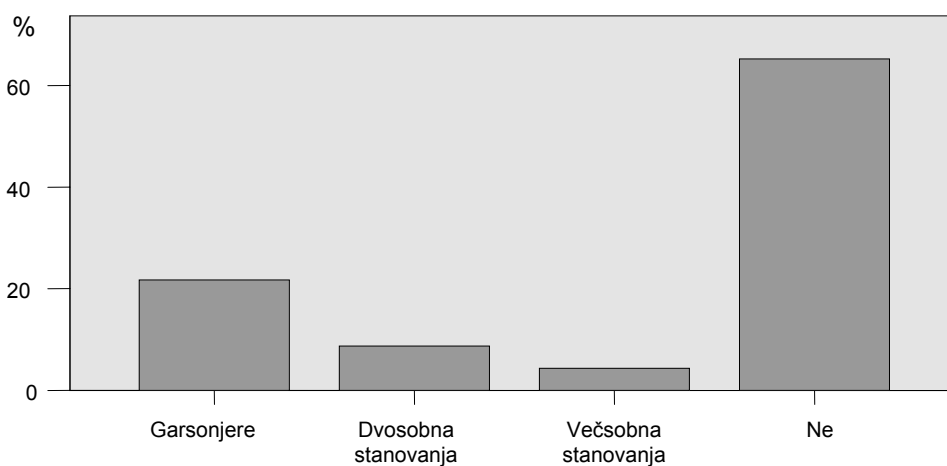
Slika 30: Po katerih stanovanjih se je povpraševanje najbolj zmanjšalo?



Vir: Priloga 22, tabela 25

Več kot polovica anketirancev je mnenja, da se je najbolj zmanjšalo povpraševanje po večsobnih stanovanjih, tem pa sledijo trisobna. Po vsej verjetnosti je rezultat takšen, ker je cena teh stanovanj bistveno višja kot cena garsonjer in enosobnih stanovanj.

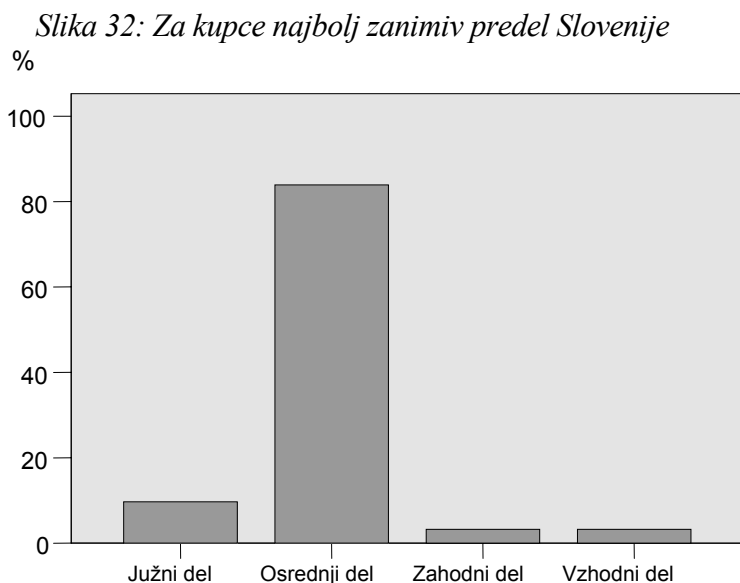
Slika 31: Se je po katerih stanovanjih povpraševanje povečalo?



Vir: Priloga 22, tabela 26.

Pri četrtem vprašanju prevladuje odgovor ne, kar pomeni, da se v nobenem primeru ni povečalo povpraševanje po stanovanjih. Nekateri pa so vseeno mnenja, da se je povpraševanje povečalo predvsem po garsonjerah. Skoraj tretjina anketirancev pa na to vprašanje ni podala nobenega odgovora, predvidevam pa, da je bil njihov odgovor ravno tako ne.

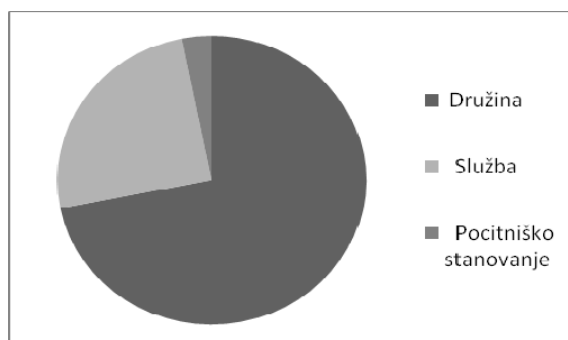
Od nepremičninskih agencij sem želela izvedeti tudi, kateri predeli so za kupce najbolj zanimivi. Tako sem pri tem zastavljenem vprašanju prišla do naslednjih odgovorov.



Vir: Priloga 22, tabela 27.

81 odstotkov anketirancev meni, da je za kupce najbolj zanimiv osrednjeslovenski predel, s skoraj 10 odstotkov mu sledi južni del, kjer ljudje najpogosteje povprašujejo po počitniških stanovanjih. Rezultat me ne preseneča, saj sem že prej navedla, da se večina dopoldanskih aktivnosti dogaja v osrčju prestolnice, kar pomeni, da ljudje z vseh koncev Slovenije najdejo svoj novi dom v Ljubljani in njeni okolici. Osrednji del je zanimiv tudi s stališča cenejših nepremičnin.

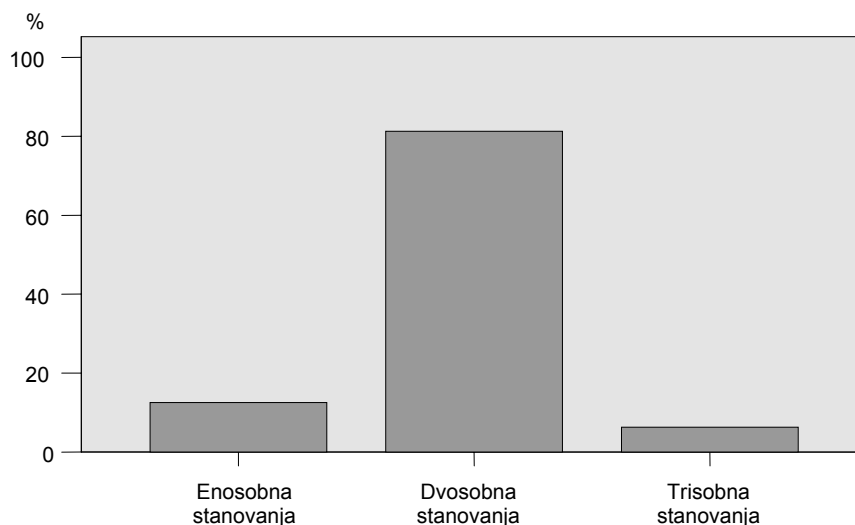
Slika 33: Ključni dejavnik za nakup stanovanja



Vir: Priloga 22, tabela 28.

Iz anketnega vprašalnika lahko sklepam, da je ključni dejavnik, zaradi katerega se posameznik odloči za nakup stanovanja, družina. Tu mislim predvsem na mlade, ki se z ustvarjanjem svoje lastne družine odselijo od doma, svojih staršev in začnejo na novo.

Slika 34: Ponudba stanovanj v Sloveniji

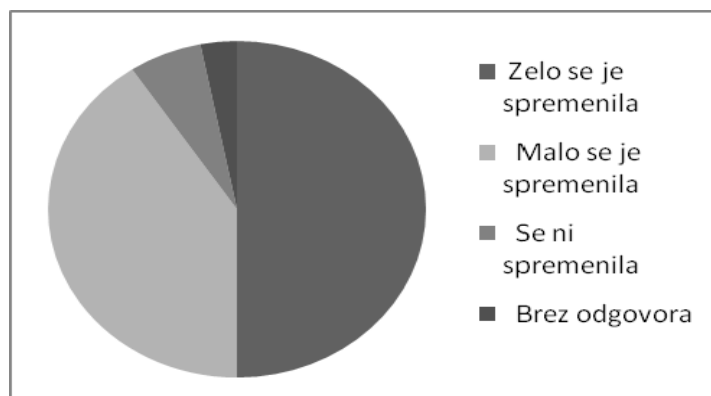


Vir: Priloga 22, tabela 29.

Kot vidimo iz slike 34, prevladuje ponudba dvosobnih stanovanj. To sem potrdila že v začetnem delu, kjer opišem, da je povpraševanje, in s tem tudi ponudba, po dvosobnih stanovanjih posledica naraščanja števila samskih in ločenih, vedno več je tudi parov, ki so brez otrok oziroma z enim otrokom, zato je zanje najbolj optimalna selitev v dvosobno stanovanje.

Država je ustanovila Sklad prehodnih najemnih stanovanj, ki se zgleduje po švedskem modelu. Predvideva, da bi mladi glede na število otrok prehajali iz enosobnih v večsobna najemna stanovanja, pri čemer bi se stanovanjski fond vedno znova obnavljal. Na Švedskem fond prehodnih stanovanj sestavljajo pretežno nova stanovanja, medtem ko bi ga pri nas že obstoječa, prazna stanovanja, ki so večinoma v zasebni lasti. Po neuradnih podatkih naj bi bilo v Sloveniji praznih nekaj deset tisoč stanovanj, vendar gre za pretirano številko, saj je treba upoštevati črni trg najemniških stanovanj. Tista stanovanja, ki so prazna, pa je škoda pustiti neizkoriščena. Kljub pospešeni gradnji v zadnjih dveh letih v prestolnici še vedno primanjkuje 1.500 stanovanj (Marn, 2008).

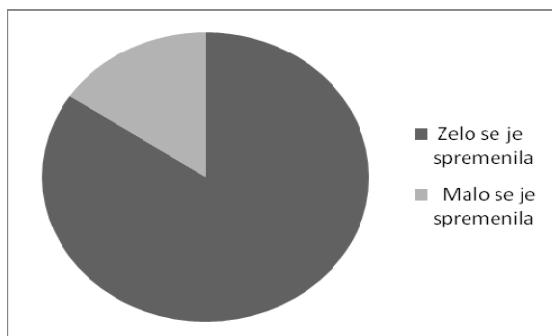
Slika 35: Sprememba ponudbe stanovanj na slovenskem trgu od leta 2007



Vir: Priloga 22, tabela 30.

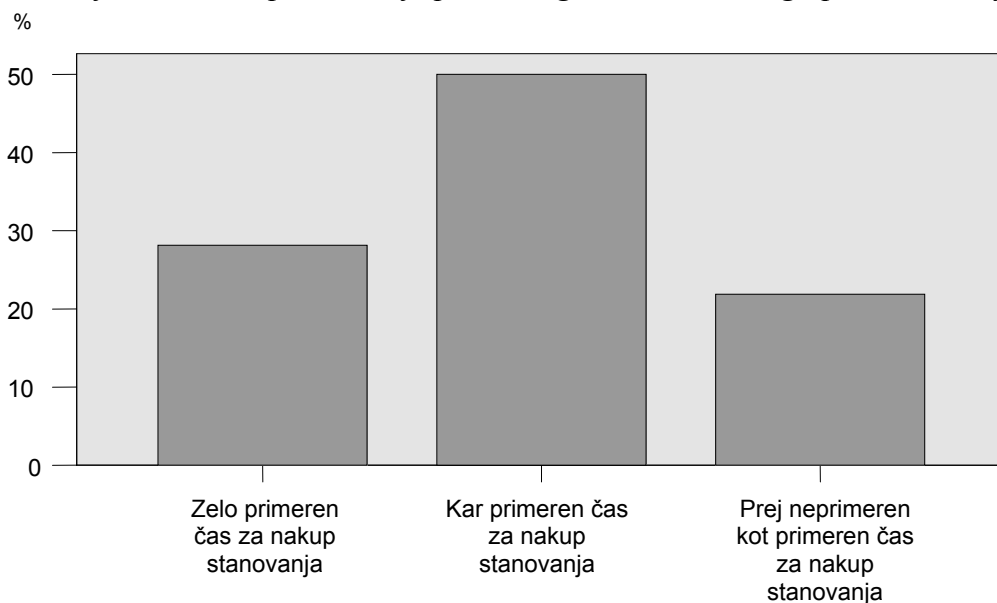
Na vprašanje o spremembi ponudbe in povpraševanja na slovenskem trgu od leta 2007 sem dobila pričakovane odgovore, da se je povpraševanje na slovenskem stanovanjskem trgu bolj spremenilo kot ponudba. Zato lahko sklepam, da ljudje ne povprašujejo več v takem številu, ampak raje še malo počakajo na končno odločitev. Ponudniki stanovanj pa prav tako ne želijo oddati stanovanja po nižji ceni, kakor zanj pričakujejo, in so na osnovi tega tudi bolj zadržani.

Slika 36: Sprememba povpraševanja po stanovanjih na slovenskem trgu od leta 2007



Vir: Priloga 22, tabela 31.

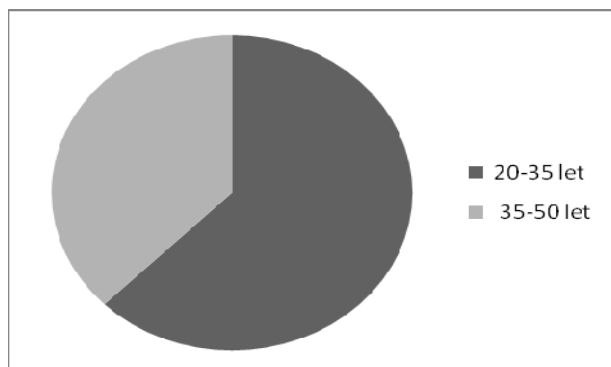
Slika 37: Ali je čas za nakup stanovanja primeren glede na trenutno gospodarsko stanje?



Vir: Priloga 22, tabela 32.

Med vprašanji me je tudi zanimalo, kaj agencije menijo glede nakupa stanovanj v trenutnem času. Mnogo ljudi se namreč sprašuje in išče informacije o tem, ali je zdaj primeren čas za nakup stanovanja ali ne. Iz slike 37 lahko vidimo, da je po mnenju agencij zdaj primeren čas za nakup stanovanja, saj je skoraj 80 odstotkov anketirancev mnenja, da je kar primeren čas oziroma zelo primeren čas za nakup stanovanja, le 22 odstotkov pa jih je bilo mnenja, da je prej neprimeren kot primeren čas za nakup stanovanja. Nihče od anketiranih pa ni podal odgovora, da je zdaj zelo neprimeren čas za nakup stanovanja.

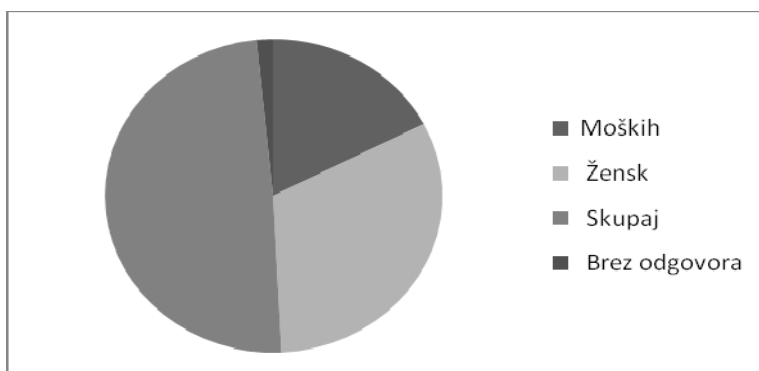
Slika 38: Starostna skupina, ki najbolj povprašuje po nakupu stanovanja



Vir: Priloga 22, tabela 33.

Med vprašanji me je tudi zanimalo, katera populacija prednjači pri nakupu stanovanja. Odgovor ni presenetljiv, saj je na prvem mestu starostna skupina 20–35 let, ki je najbolj izpostavljena novemu življenjskemu obdobju, mislim predvsem na ustvarjanje kariere, družine in s tem tudi selitev od doma.

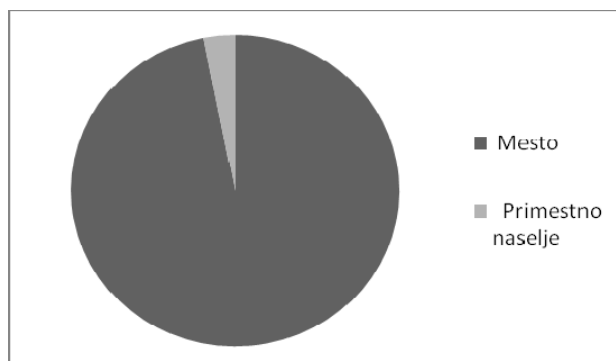
Slika 39: Ali prihaja do več povpraševanja s strani moških ali žensk?



Vir: Priloga 22, tabela 34.

Pri tem vprašanju me je zelo presenetil končni rezultat, da so ženske tiste, ki bolj povprašujejo po stanovanjih kot moški.

Slika 40: Tip naselja, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje



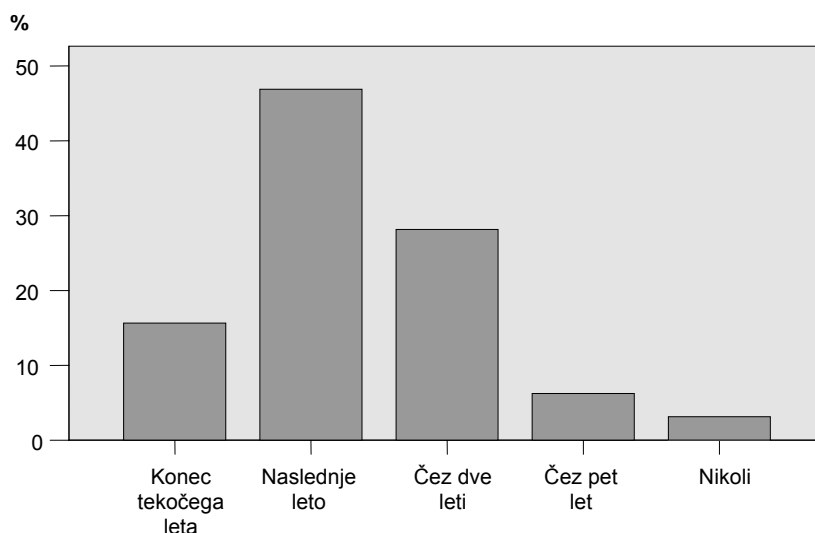
Vir: Priloga 22, tabela 35.

Pri tem vprašanju ni presenetljivih rezultatov, saj stanovanjske komplekse težje najdemo v naselju, vseeno pa me je presenetilo dejstvo, da je razlika med iskanjem stanovanja v mestu in zunaj mesta tako velika, saj sem bila mnenja, da več ljudi raje išče stanovanja, ki so umaknjena od mesta, predvsem zaradi nižje cene in bolj zelene narave.

Ravno tako se v Ljubljano vsakodnevno odpravi v službo in po dnevni opravi 120.000 ljudi, od tega 20.000 z vlakom. Vizija Slovenskih železnic je postati hrbtnica javnega potniškega prometa. Načrtovanje urbanizacije je izrazito poudarjeno v koridorjih ob tirnem prometu v smereh proti Medvodam, Škofji Loki, Kranju, Domžalam, Kamniku, Litiji, Grosupljem, Borovnici in Vrhniki. V dolgoročne urbanistične načrte Ljubljane so že vključena tudi okoliška naselja, kot so Podgrad, Dvor, Medno, Rašica, Spodnje, Srednje in Zgornje Gameljne, Stanežiče, Toško Čelo, Črna vas in del Lip (Kadunec, 2008).

Po drugi strani pa dva podatka kažeta na hudo pomanjkanje stanovanj v Ljubljani. Prvi je velik razkorak med tržno in neprofitno najemnino, hkrati je pa v Ljubljani največje število upravičencev do neprofitnega najemnega stanovanja (Marn, Mladina, 2008). Velik stanovanjski problem Ljubljane je, da se prebivalci mesta selijo ven, kar povečuje transportne stroške. Cene nepremičnin ob selitvi iz večjih krajev sicer padajo, se pa zato transportni stroški zvišajo, pri čemer moramo upoštevati, da ti stroški iz leta v leto naraščajo. Z okoljskega vidika se zdi sporno, da stanovanjski sklad ponuja stanovanja v Kamniku, Kranju, Postojni, za katera kandidirajo Ljubljančani oziroma ljudje, ki imajo delovno mesto v Ljubljani. S spodbujanjem razseljevanja hkrati povečujemo izpuste ogljikovega dioksida.

Slika 41: Umiritev stanja na stanovanjskem nepremičninskem trgu

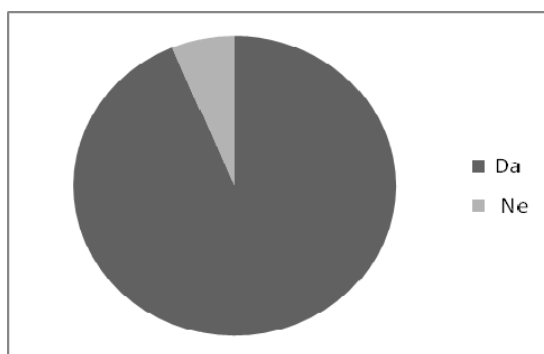


Vir: Priloga 22, tabela 36.

Med anketiranci je prevladovalo mnenje, da se bo stanje na stanovanjskem nepremičninskem trgu umirilo konec tega leta oziroma v naslednjem letu. Le ena nepremičninska agencija je bila bolj negativna in meni, da se stanje ne bo nikoli izboljšalo.

Ravno tako so v večini odgovorili, da se bo gradnja stanovanj nadaljevala tudi v prihodnje in ne bo stagnirala. Že v začetnem delu diplomskega dela sem zapisala, koliko novogradenj se še gradi, kar je nazorno prikazano tudi v prilogi 18.

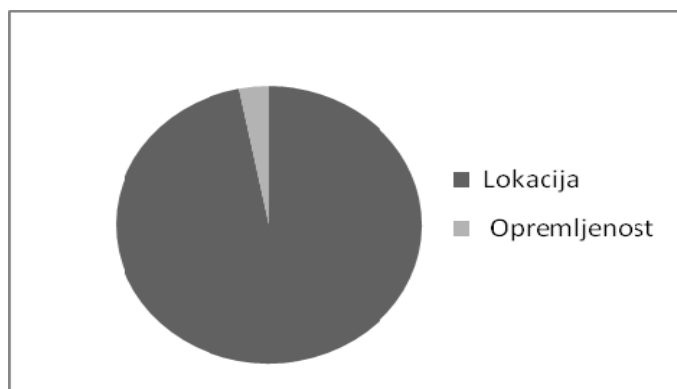
Slika 42: Gradnja stanovanj



Vir: Priloga 22, tabela 37.

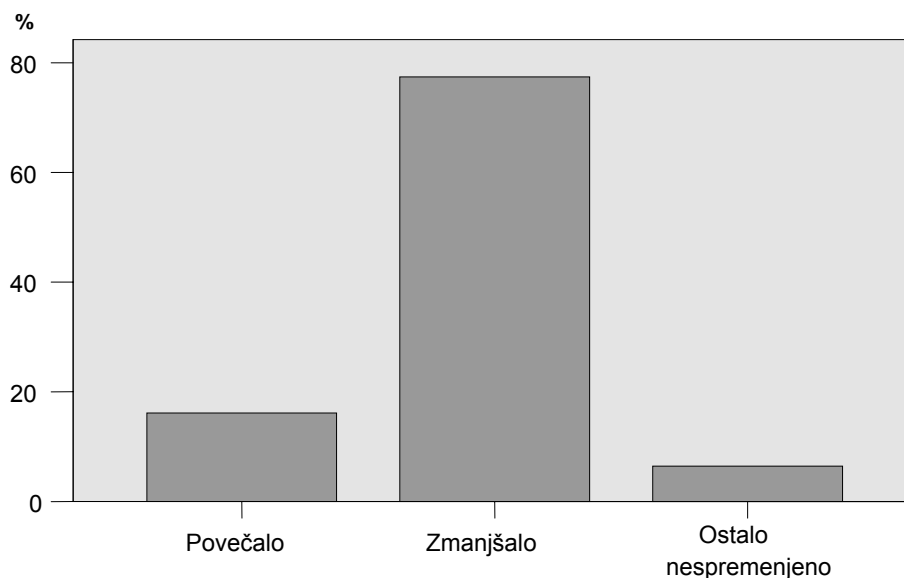
Odločitev posameznika za nakup ali najem stanovanja zagotovo ni enostavna. Pretehtati je treba celo vrsto dejavnikov, ki vplivajo na končno ceno nepremičnine. Iz ankete izhaja, da na končno ceno nepremičnine najbolj vpliva lokacija, saj kar 97 odstotkov anketirancev meni, da je to glavni dejavnik vpliva na končno ceno.

Slika 43: Vpliv na končno ceno nepremičnine



Vir: Priloga 22, tabela 38.

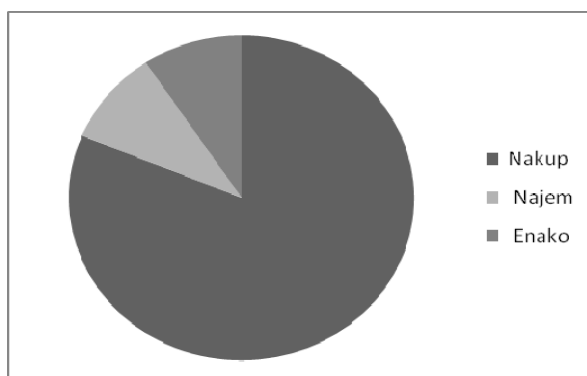
Slika 44: Gibanje povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah v letu 2008 glede na leto 2007



Vir: Priloga 22, tabela 39.

Iz slike 44 je razvidno, da se je povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah v letu 2008 glede na leto 2007 zmanjšalo, le 5 anketirancev meni, da se je povpraševanje povečalo. To so ugotovili tudi na GURS-u, najbolj pa je promet upadel v Osrednjeslovenski regiji in sicer za 39 odstotkov.

Slika 45: Odločitev za nakup ali najem

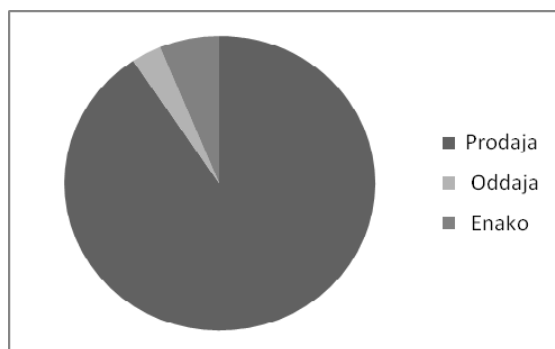


Vir: Priloga 22, tabela 40.

Zanimalo me je tudi, ali se iskalci stanovanj pogosteje odločajo za nakup ali za najem stanovanja. Iz odgovorov je razvidno, da se iskalci v večini raje odločajo za nakup stanovanja kot za najem, saj raje mesečno odplačujejo kredit za stanovanje, ki čez določeno število let postane njihova last, kot da mesečno plačujejo za najemnino, od katere dolgoročno nimajo popolnoma ničesar.

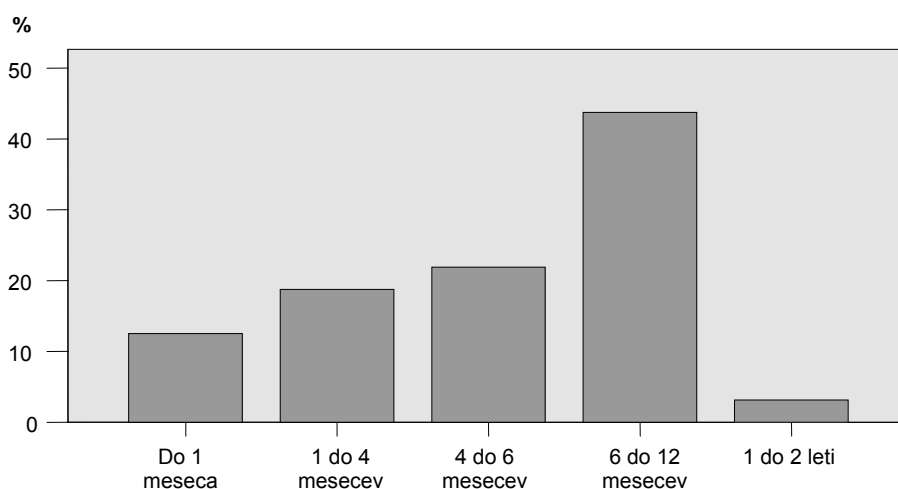
Želela sem izvedeti tudi, ali se ponudniki stanovanj raje odločajo za prodajo ali oddajo nepremičnine. Po vsej verjetnosti je odločitev odvisna tudi od situacije, v kateri je ponudnik nepremičnine. Če ponudnik nujno potrebuje denar, potem bo v vsakem primeru želel prodati nepremičnino. Skoraj 90 odstotkov anketirancev beleži večji delež prodaje kot oddaje stanovanja, le v dveh agencijah predstavlja prodaja in oddaja enak odstotek, pri eni pa zaznavajo večje zanimanje za oddajo stanovanj.

Slika 46: Prodaja ali oddaja stanovanja



Vir: Priloga 22, tabela 41.

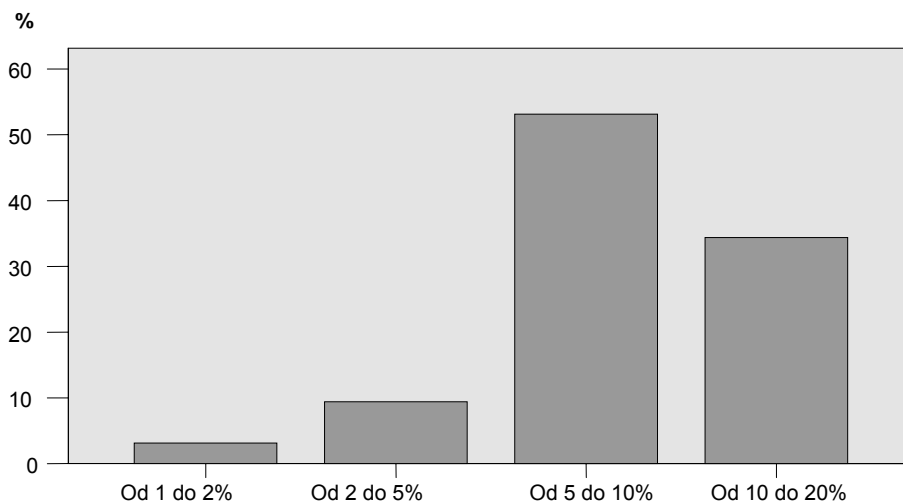
Slika 47: Povprečen čas, potreben za prodajo oziroma oddajo stanovanja



Vir: Priloga 22, tabela 42.

Predstavniki nepremičninskih agencij menijo, da je čas, ki preteče od prve ponudbe stanovanjske nepremičnine do njene prodaje na trgu od štirih mesecev do enega leta. Rezultati so pokazali, da jih skoraj polovica meni, da je povprečen čas za prodajo oziroma oddajo stanovanja od pol leta do enega leta, 20 odstotkov pa jih meni, da so potrebni štirje meseci do pol leta za oddajo. Na drugi strani pa nekatere agencije menijo, da je za prodajo oziroma oddajo stanovanja potreben bistveno krajši čas, saj so štirje anketiranci odgovorili, da je potreben le en mesec. En odgovoril pa je bil, da je potrebno celo eno leto do dveh let.

Slika 48: Povprečno odstopanje od začetne ponudbene do končne prodajne oz. oddajne cene



Vir: Priloga 22, tabela 43.

Kot sem predpostavljala, končna ponujena cena stanovanjske nepremičnine v večini primerov ni enaka začetni. Po vsej verjetnosti je to odvisno od tega, koliko se prodajalcu mudi s prodajo nepremičnine, kajti, če se mu ne mudi preveč, lahko čaka na ustreznega kupca, ki bo kupil stanovanje po postavljeni ceni tudi dalj časa. Največ agencij beleži odstopanje od 5 do 10 odstotkov med začetno in končno ceno, kar nekaj jih beleži tudi od 10 do 20 odstotkov odstopanja, le redki pa beležijo odstopanje nižje od 5 odstotkov.

SKLEP

Slovenski nepremičninski trg je nedvomno v recesiji, kar pričajo tudi moja ugotavljanja v diplomskem delu. Potrebne bodo velike spodbude na strani povpraševanja, tako s strani bank pri zagotavljanju kreditov, kot s strani vlade, pri čemer mislim predvsem na subvencije in davčne olajšave.

Glede na trenutno brezposelnost, ki je že dosegla raven 9,4 odstotka (povzeto po SURS) in s seboj prinaša upad realnih prihodkov prebivalstva, bi to pomenilo še večje zmanjšanje oziroma upad prometa na stanovanjskem trgu nepremičnin. To bi sicer povzročilo upad cen nepremičnin, vendar dvomim, da bi si lahko vsak mali človek, s čimer mislim predvsem na nižji in del srednjega sloja, lahko privoščil nakup drugega stanovanja. Vsekakor pa bi bil tak potek dogodkov še ena priložnost za bogatejši sloj, ki bi svoje premoženje lahko še povečal.

Eden od ukrepov vlade, ki so ga začeli izvajati konec aprila 2009, so neprofitna stanovanja za mlade družine. Upam, da bo takšnih vladnih ukrepov v prihodnje še več. Na območju Mestne občine Ljubljana primanjkuje 40.000 stanovanj, največje potrebe se kažejo po

velikih stanovanjih. Župan je zato napovedal 15.000 novih stanovanj in padec cene kvadratnega metra na 1.800 evrov, kar pa seveda ne velja za luksuzna stanovanja, pri katerih bo cena ostala na istem nivoju.

Mnenje predsednika slovenskega nepremičninskega združenja dr. Aleša Bulca o ukrepih države je, da bi s premišljeno politiko lahko posegla na trg in pomagala znova uskladiti ponudbo in povpraševanje. To bi lahko naredila s povečanjem gradbenih naročil, na področju stanovanj pa predvsem z vzpostavitvijo oziroma spodbujanjem najemnega trga, ki ga pri nas pravzaprav nimamo oziroma je povsem neurejen. Smiselno se mu zdi, da bi država namesto neprofitnih stanovanj spodbujala najemni trg, tako da bi mladim družinam in tudi socialno bolj ogroženim prebivalcem subvencionirala najemnino. Dobrodošle bi bile davčne spodbude pri najemnih pogodbah, saj bi tako imeli boljši pregled nad najemnim trgom in primere dobre prakse, namesto da velik delež najema deluje brez pogodb oziroma na črno. Nepremičnine bi z vzpostavitvijo najemnega trga postale zanimive kot naložbe za oddajanje v najem, kar bi ustvarilo več povpraševanja, ponudba in povpraševanje bi se počasi uskladila in trg bi spet začel delovati normalno po tržnih zakonitostih (Velikih pocenitev nepremičnin ni pričakovati, 2009).

Kljub temu, da je povpraševanje po stanovanjih upadlo, sem prepričana, da se bo stanje vendarle stabiliziralo. Sodeč po ugotovitvah zadnjega vprašanja ankete naj bi se stanje popravilo konec tekočega leta oziroma v naslednjem letu. Ljudje se bodo namreč še naprej selili, upoštevati pa je treba tudi priseljevanje s tujine.

Pri analizi ravni cen in številu transakcij sem razpolagala s poročili Geodetskega urada Republike Sloveniji za leti 2007 in 2008 in spletno stranjo Slonep, velik del podatkov pa sem pridobila tudi s Statističnega urada Republike Slovenije, Urada za makroekonomske analize in razvoj ter po spletnih straneh slovenskih časnikov.

Da bi potrdila teze analitikov sem z izbranimi nepremičninskimi agencijami po celi Sloveniji po elektronski pošti opravila anketni vprašalnik.

V obdobju dveh obravnavanih let je močno upadlo število transakcij v večini slovenskih regij, najbolj v Osrednjeslovenski regiji, najmanj pa na Koroškem in v Prekmurju. Na to vpliva predvsem razvitost regije, kar je pogojeno s pretokom ljudi. V manj razvitih predelih se ljudje ne preseljujejo pogosto, ampak obstanejo tam, kjer je njihov dom. Nasprotno je v Osrednjeslovenski regiji, kjer se ljudje priseljujejo v Ljubljano zaradi delovnih mest ali študija.

Če pogledamo analizo povprečne cene kvadratnega metra stanovanja v slovenskih regijah, je ugotovitev ta, da najvišje cene še vedno beležijo prestolnica in počitniški kompleksi na Obali, v Kranjski Gori in na Bledu. Tudi dostopnost stanovanj je med regijami različna, saj

k temu že v osnovi pripomorejo tudi socialne razlike med prebivalci, kamor štejem tudi povprečne mesečne plače.

Med pisanjem diplomskega dela pa sem skozi dodatno literaturo ugotavljala tudi gibanje cene kvadratnega metra stanovanja v zadnjih petnajstih letih. V prilogi 18 je jasno prikazana slika velikega skoka cene kvadratnega metra, saj je bila leta 1995 povprečna cena m² 799 EUR, leta 2007 pa je znašala že 2.749 EUR. Med letoma 2007 in 2008, kar je tudi tema mojega diplomskega dela, pa se je cena do sredine leta 2008 povečevala, nato pa je v tretjem kvartalu istega leta doživela rahel upad, kar je nazorno prikazano v prilogi 16. Cene nepremičnin so se od regije do regije gibale različno, najbolj viden je bil padec cene garsonjer v Ljubljani in trisobnih stanovanj v Škofji Loki, večsobna stanovanja v Kopru pa so beležila celo zvišanje cen za en odstotek. Najbolj so v zadnjih letih narasle predvsem cene za najem dvo- in trisobnih stanovanj, in sicer za več kot 100 odstotkov.

Zanimalo me je tudi, kolikšen je povprečen čas, potreben za prodajo oziroma oddajo stanovanja in prišla sem do zaključka, da je le-ta v povprečju od pol leta do enega leta, začetna ponudbena cena pa je v povprečju od pet do deset odstotkov višja od končne prodajne oziroma oddajne cene.

Nekateri analitiki so zapisali, da naj bi se v Ljubljani od leta 2005 do leta 2007 stanovanja podražila za 50 odstotkov (Škrinjar, 2007), česar ne morem potrditi, saj sem tekom diplomske naloge ugotovila, da so se le ta znižala za bistveno manj kot so napovedali.

Na podlagi pridobljenih podatkov sklepam, da je v prihodnje še pričakovati znižanje cen stanovanjskih nepremičnin, vendar ne v veliki meri, saj menim da se bo trg slej ko prej postavil na noge in ponovno zaživel. Vsekakor upam, da cene ne bodo ponovno močno poskočile, temveč da bo trg uravnovešeno živel naprej.

LITERATURA IN VIRI

1. Basle, A. (2007, 20. junij). Nakup nepremičnine na Krasu je še ugoden. *Finance*. Najdeno 7. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/184709/>.
2. Brstovšek, A. (2009, 20. junij). Življenje neke hipoteke pod mikroskopom. *Dnevnik*. Najdeno 6. julija 2009 na spletnem naslovu http://www.dnevnik.si/tiskane_izdaje/dnevnik/1042211614/.
3. Business Dictionary. Najdeno 8. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.businessdictionary.com/>.
4. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I. in Zakrajšek, P. (1999). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
5. Cirman, A. in Sendi, R. (2004). *Analiza trga stanovanj v Sloveniji*. Ljubljana. UMAR.
6. European Statistics, EUROSTAT. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>.
7. Geodetska uprava Republike Slovenije, GURS. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.gu.gov.si/>.
8. Global Property Guide. Najdeno 11. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.globalpropertyguide.com/>.
9. Haight, T. in Singer, D. (2005). *The real estate investment handbook*. New Jersey: Wiley Finance.
10. Intervju: »Poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante«. (2008, 12. oktober). *Finance*. Najdeno 8. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/226225>.
11. Ivanc, S. (2008, 15. maj) Cene stanovanj po svetu padajo. *Delo*. Najdeno 9. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/>.
12. Kadunec, V. (2008, 16. marec). Kljub višjim cenam grede nova stanovanja za med. *Nedelo*. Najdeno 9. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/>.
13. Kadunec, V. (2008, 9. november). Nepredvidljivi ples cene kvadratnega metra. *Nedelo*. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/>.

14. Konda, U. (2008, 10. september). Piramidna igra z nepremičninami. *Finance*. Najdeno 7. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/222941>.
15. Križnik (2009, 15. Januar). *Delo*. Najdeno 6. julija 2009 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/>.
16. Lani so se stanovanja dražila, poslovni prostori pa cenili. (2008, 23. junij). *Finance*. Najdeno 8. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/216692>.
17. Local Property Market Information. Najdeno 13. maja 2009 na spletnem naslovu <http://myhat.ie/blog/?p=301/>.
18. Marn, U. in Šircelj, M. (2008a). »Pozitiven naravni prirast je samo začasen in ni le posledica številnejših rojstev, pač pa tudi manjšega števila umrlih«. *Mladina*. Najdeno 13. aprila 2009 na spletnem naslovu http://www.mladina.si/tehdnik/200803/clanek/slo-intervju--ursa_marn/.
19. Marn, U. (2008b). S stanovanji nad recesijo?. *Mladina*. Najdeno 13. aprila 2009 na spletnem naslovu http://www.mladina.si/tehdnik/200848/s_stanovanji_nad_recesijo.
20. Marn, U. (2009a). Občuten upad nepremičninskih poslov. *Priloga Mladine o kulturi bivanja*, str. 4–5.
21. Marn, U. (2009b, 24. april). Trg nepremičnin. *Mladina*, str. 62–66.
22. Matejčič K. (2008, 3. april). Povpraševanje po stanovanjih v prestolnici že manjše, cene se umirjajo. *Finance*. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/209190>.
23. Mrak, M. (2008, 12. december)). Svetovna finančna kriza: razlogi, potek, ukrepanje in perspektive. *Prosojnice predavanj*, str. 9–10.
24. Mrtvilo na nepremičninskem trgu. (2008, 3. november). *Delo*. Najdeno 7. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/clanek/70239>.
25. Nemanič, K. (2008, 19. oktober). Kljub negotovosti ohranimo mirno kri. *Delo in dom*. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.delo.si>.
26. Nepremičnine (2009, 14. april), str. 63, 77, 81, 85, 92.
27. Nepremičnine (2009, 18. september), str. 47, 59, 63, 66, 69

28. Nepremičnine si21. Najdeno 3. septembra 2009 na spletnem naslovu <http://nepremicnine.si21.com/>.
29. Obale je malo, vedno manj je tudi dobrih lokacij. (2008, 8. junij). *Finance*. Najdeno 7. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/215261>.
30. Petravs, S. (2007, 20. november). Nepremičninski balon se napihuje. *Finance*. Najdeno 7. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/196920>.
31. Poročilo o povprečnih cenah nepremičnin na slovenskem trgu za 4. četrletje 2008. (2009, februar). Ljubljana. Geodetska uprava Republike Slovenije.
32. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007. (2008, junij). Ljubljana. Geodetska uprava Republike Slovenije.
33. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008. (2009, marec). Ljubljana. Geodetska uprava Republike Slovenije.
34. Prostorski portal Republike Slovenije, Evidenca trga nepremičnin, ETN. Najdeno 6. julija 2009 na spletnem naslovu http://prostor.gov.si/jv_etn/index.jsp.
35. Slovenija nad povprečjem EU po deležu lastnikov stanovanj. (2008, 2. junij). *Dnevnik*. Najdeno 8. maja 2009 na spletnem naslovu <http://www.dnevnik.si/novice/eu/323706>.
36. Statistični letopis RS 2003. Ljubljana. Zavod RS za statistiko.
37. Svet se postavlja na glavo. (2008, 12. oktober). *Finance*. Najdeno 8. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/226215>.
38. Škrinjar, B. (2007, 29. oktober). Cene nepremičnin se umirjajo. *Finance*. Najdeno 7. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/194917>.
39. Škodič, B. (2009, 25. februar). Vrtiljak ponudbe in povpraševanja se je ustavil. *Delo in dom*. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/>.
40. Štefe, T. (2009, junij). Slovenski gospodarski tokovi junij 2009. Najdeno 7. julija 2009 na spletni strani <http://www.kam.si/>.
41. Štiblar, F. (2008). *Svetovna kriza in Slovenci*. Ljubljana: Založba ZRC.

42. Tomaževič, V. (2007, 16. januar). Konec ljubljanske prevlade. *Finance*. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/?MOD=show&id=172639>.
43. Trg v dolenski prestolnici je živahen. (2008, 18. februar). *Finance*. Najdeno 7. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.finance.si/204926>.
44. Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj, UMAR. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.umar.gov.si>.
45. Veleposlaništvo Republike Slovenije Berlin. Najdeno 14. decembra 2009 na spletnem naslovu <http://berlin.embassy.si/index.php?id=235>.
46. Velikih pocenitev nepremičnin ni pričakovati. (2009, 25. februar). *Delo in dom*. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.delo.si>.
47. Vse za dom, vse o nepremičninah, SLONEP. Najdeno 10. aprila 2009 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net/>.

PRILOGE

KAZALO PRILOG

Priloga 1:	Gospodinjstva po številu članov in tipu naselja v Sloveniji.....	1
Priloga 2:	Primerjava gospodinjstev po regijah	2
Priloga 3:	Povprečne plače po regijah v Sloveniji v decembru leta 2007 in 2008	3
Priloga 4:	Oglaševane najemnine stanovanj v Ljubljani po četrletjih v EUR	4
Priloga 5:	Število zgrajenih stanovanj od leta 1975-2007 po investitorju	6
Priloga 6:	Število novogradenj stanovanjskih enot.....	7
Priloga 7:	Povprečne letne cene stanovanj in število transakcij v letu 2007	8
Priloga 8:	Število transakcij stanovanj in cene kvadratnega metra stanovanj	9
Priloga 9:	Stanovanja do 40 m ² po cenovnih območjih za leto 2007	10
Priloga 10:	Stanovanja nad 40 m ² do 70 m ² po cenovnih območjih za leto 2007	11
Priloga 11:	Stanovanja nad 70 m ² po cenovnih območjih za leto 2007.....	12
Priloga 12:	Stanovanja v letu 2008	13
Priloga 13:	Število transakcij po četrletjih.....	14
Priloga 14:	Primerjava števila transakcij stanovanj v letih 2007 in 2008.....	14
Priloga 15:	Število transakcij po večjih mestih po Sloveniji	15
Priloga 16:	Povprečna cena m ² stanovanja	15
Priloga 17:	Povprečna cena m ² po cenovnih območjih	16
Priloga 18:	Statistični pregled v zadnjih petnajstih letih	17
Priloga 19:	Stanovanja zgrajena v Ljubljani leta 2009	18
Priloga 20:	Povprečna cena stanovanja v marcu in septembru 2009.....	19
Priloga 21:	Nepremičninske agencije, ki so sodelovale v anketi.....	21
Priloga 22:	Rezultati vprašalnika	23
Priloga 23:	Anketni vprašalnik	31

Priloga 1: Gospodinjstva po številu članov in tipu naselja v Sloveniji

Tabela 1: Gospodinjstva po številu članov in tipu naselja v Sloveniji ob popisu leta 1991 in 2002

ŠTEVILO	SKUPAJ		MESTNA NASELJA		NEMESTNA NASELJA	
	1991	2002	1991	2002	1991	2002
Skupaj	632.278	684.847	346.407	370.932	285.871	313.915
1 član	117.405	149.757	70.459	91.598	46.946	58.159
2 člana	135.909	157.195	81.334	90.224	54.575	66.971
3 člani	135.088	143.337	80.764	80.792	54.324	62.545
4 člani	156.319	158.145	86.141	81.111	70.178	77.034
5 članov	52.965	49.575	19.907	19.383	33.058	30.192
6 članov	22.637	17.933	5.602	5.492	17.035	12.441
7 članov	7.771	5.808	1.453	1.479	6.318	4.329
8+ članov	4.184	3.097	747	853	3.437	2.244

Vir: <http://www.stat.si>.

Priloga 2: Primerjava gospodinjstev po regijah

Tabela 2: Primerjava gospodinjstev po regijah

	Gospodinjstva -skupaj	Družinska gospodinjstva	Nedružinska gospodinjstva	Povprečna velikost gospodinjstva
Slovenija	684.847	522.193	162.654	2,8
Gorenjska	67.332	52.038	15.294	2,9
Goriška	40.924	30.892	10.032	2,9
Jugovzhodna	45.118	35.337	9.781	3,0
Koroška	25.048	19.826	5.222	2,9
Notranjsko- kraška	17.615	13.321	4.294	2,8
Obalno-kraška	37.314	27.922	9.392	2,7
Osrednjeslovenska	174.746	129.681	45.065	2,8
Podravska	110.654	84.310	26.344	2,8
Pomurska	39.330	31.308	8.022	3,1
Savinjska	86.973	67.237	19.739	2,9
Spodnjeposavska	22.832	17.706	5.126	3,0
Zasavska	16.961	12.615	4.346	2,7

Vir: www.stat.si.

Priloga 3: Povprečne plače po regijah v Sloveniji v decembru leta 2007 in 2008

Tabela 3: Povprečne plače po regijah v Sloveniji v decembru leta 2007 in 2008

REGIJA	2007		2008	
	NETO	BRUTO	NETO	BRUTO
Gorenjska	846,49	1290,57	905,15	1386,94
Goriška	871,64	1329,71	918,47	1421,42
Jugovzhodna	827,33	1245,63	903,58	1360,93
Koroška	766,88	1157,39	838,38	1279,12
Notranjsko-kraška	763,40	1142,78	838,69	1262,16
Obalno-kraška	865,34	1324,17	947,17	1469,65
Osrednjeslovenska	976,79	1546,34	1043,58	1662,75
Podravska	807,53	1231,70	875,33	1340,83
Pomurska	740,13	1104,97	820,18	1227,91
Savinjska	795,26	1200,31	859,55	1308,21
Spodnjeposavska	818,77	1241,11	876,84	1345,29
Zasavska	826,87	1254,20	938,44	1446,15

Vir: Banka statističnih podatkov.

Priloga 4: Oglaševane najemnine stanovanj v Ljubljani po četrletjih v EUR*Tabela 4: Oglaševane najemnine stanovanj v Ljubljani po četrletjih v €*

Mesec	Soba	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno
Junij 95	110	179	253	373	537
September 95	117	183	247	371	528
December 95	125	258	332	418	473
Marec 96	120	237	259	375	643
Junij 96	130	245	274	326	536
September 96	140	239	271	380	587
December 96	118	223	288	408	511
Marec 97	121	233	301	393	537
Junij 97	138	232	270	378	593
September 97	119	236	274	393	496
December 97	112	228	299	422	552
Marec 98	117	240	271	376	524
Junij 98	122	238	267	379	507
September 98	126	241	269	374	507
December 98	122	243	273	379	500
Marec 99	127	243	265	368	489
Junij 99	124	236	270	383	495
September 99	122	247	291	381	551
December 99	128	232	283	381	537
Marec 00	131	263	309	442	559
Junij 00	131	247	286	385	535
September 00	127	265	286	388	518
December 00	130	250	286	394	510
Marec 01	129	248	304	390	497
Junij 01	130	256	379	383	515
September 01	132	263	302	405	494
December 01	135	254	322	432	697
September 03	141	309	325	629	1.031
December 03	184	320	327	629	937
Marec 04	118	284	347	589	890
Junij 04	140	293	368	518	861

se nadaljuje

nadaljevanje

September 04	128	368	374	590	966
December 04	150	356	393	603	984
Marec 05	175	333	360	608	924
Junij 05	148	294	365	596	858
September 05	142	303	388	641	928
December 05	135	324	400	657	1.027
Marec 06	198	328	415	606	1.024
Junij 06	249	323	399	633	1.014
September 06	172	328	394	625	999
December 06	159	340	405	589	973
Marec 07	158	354	391	574	944
Junij 07	184	373	423	598	1.004
September 07	186	399	451	639	1.020
December 07	169	434	506	725	1.041
Marec 08	181	417	494	727	1.075
Junij 08	193	410	465	697	1.078
September 08	213	362	483	760	1.115
December 08	207	394	487	807	1.123

Vir: SloNEP - <http://www.slonep.net/subareas.html?lev1=4&lev2=45&lev3=1045>.

Priloga 5: Število zgrajenih stanovanj od leta 1975-2007 po investitorju

Tabela 5: Število zgrajenih stanovanj od leta 1975-2007 po investitorju

Leto	Skupaj	Družbeni sektor (Pravna oseba)		Privatni sektor (Fizična oseba)	
		Število	%	Število	%
1975	15.893	9.750	61	6.143	39
1976	14.465	8.536	59	5.929	41
1977	14.975	8.164	55	6.811	45
1978	14.014	8.057	57	5.957	43
1979	13.820	7.422	54	6.398	46
1980	13.672	6.999	51	6.673	49
1981	14.674	8.281	56	6.393	44
1982	13.245	7.105	54	4.140	46
1983	12.344	5.634	46	6.710	54
1984	11.612	4.910	42	6.702	58
1985	11.252	5.114	45	6.138	55
1986	12.937	4.887	38	8.050	62
1987	10.212	3.963	39	6.249	61
1988	9.799	3.684	38	6.115	62
1989	8.541	2.260	26	6.281	74
1990	7.759	2.246	29	5.513	71
1991	5.918	1.332	23	4.586	77
1992	6.492	1.349	21	5.143	79
1993	7.952	794	10	7.158	90
1994	5.522	538	10	4.984	90
1995	5.715	661	12	5.054	88
1996	6.228	760	12	5.468	88
1997	6.085	757	12	5.328	88
1998	6.518	1.228	19	5.290	81
1999	5.142	569	11	4.573	89
2000	6.460	1.577	24	4.883	76
2001	6.421	1.048	16	5.373	84

se nadaljuje

nadaljevanje

2003	6.567	2.290	35	4.277	65
2004	7.004	2.160	31	4.844	69
2005	7.516	3.032	40	4.484	60
2006	7.538	2.914	39	4.624	61
2007	8.357	3.869	46	4.488	54

*Vir: (Cirman, UMAR, 2004, str. 18-19.), Statistični letopis Slovenije 2008
(<http://www.stat.si/letopis/2008/20-08.pdf>).*

Priloga 6: Število novogradenj stanovanjskih enot

Tabela 6: Število novogradenj stanovanjskih enot

LETO	Število novogradenj
2003	9.017
2004	10.109
2005	9.066
2006	10.265
2007	10.689

Vir: Poročilo GURS 2007, 2008, str. 8.

Priloga 7: Povprečne letne cene stanovanj in število transakcij v letu 2007

Tabela 7: Povprečne letne cene stanovanj in število transakcij v večjih slovenskih mestih v letu 2007

Analitično območje	Število transakcij	Cena (EUR/m²)	Cena EUR	Δ cen 2007 (%)
Ljubljana	1.525	2.660	138.504	5
Maribor	962	1.270	67.011	7
Celje	331	1.280	67.168	26
Kranj	257	1.740	87.011	-1
Koper	140	2.310	117.029	17
Novo mesto	98	1.480	70.654	18
Nova Gorica	97	1.770	98.710	21
Murska Sobota	90	960	48.250	13

Vir: GURS, Poročilo 2007, str. 11.

Priloga 8: Število transakcij stanovanj in cene kvadratnega metra stanovanj

Tabela 8: Število transakcij stanovanj in cene kvadratnega metra stanovanj po cenovnih območjih

Cenovno območje	Število transakcij	Cena (EUR/m ²)	Izmera (m ²)	Δ cen 2007 (%)
Slovenija	6697	1.690	53	6
Ljubljana	1501	2.660	54	5
Ljubljana – okolica	688	2.040	56	4
Gorenjska	691	1.690	52	14
Alpe in Idrijsko	80	1.020	51	15
Nova Gorica	97	1.770	57	21
Vipavska dolina in Kras	101	1.440	53	27
Obala	349	2.520	54	16
Postojna, Ilirska Bistrica in Kočevje	191	1.100	53	-4
Dolenjska in Posavje	266	1.160	51	24
Zasavje	157	1.020	49	8
Celje	336	1.280	53	28
Maribor in Celje – okolica	693	940	54	3
Maribor	962	1.270	54	7
Koroška in Pohorje	209	760	51	29
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	173	910	55	9
Prekmurje	203	830	49	24

Vir: GURS, Poročilo 2007, 2008, str. 22.

Priloga 9: Stanovanja do 40 m² po cenovnih območjih za leto 2007Tabela 9: Stanovanja do 40 m² po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Število transakcij	Cena (EUR/m ²)	Izmera (m ²)	Δ cen 2007 (%)
Slovenija	1.778	1.970	30	0
Ljubljana	448	3.070	31	-6
Ljubljana – okolica	163	2.440	30	18
Gorenjska	203	2.040	30	40
Alpe in Idrijsko	27	1.200	31	/
Nova Gorica	23	1.910	29	/
Vipavska dolina in Kras	23	1.530	31	/
Obala	99	3.040	30	-2
Postojna, Ilirska Bistrica in Kočevje	40	1.120	30	/
Dolenjska in Posavje	70	1.390	33	41
Zasavje	36	920	31	/
Celje	84	1.290	30	26
Maribor in Celje – okolica	155	1.050	31	4
Maribor	252	1.380	32	8
Koroška in Pohorje	56	810	30	39
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	39	990	30	/
Prekmurje	60	820	30	51

Vir: GURS, Poročilo 2007, 2008, str. 22.

Priloga 10: Stanovanja nad 40 m² do 70 m² po cenovnih območjih za leto 2007

Tabela 10: Stanovanja nad 40 m² do 70 m² po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Število transakcij	Cena (EUR/m²)	Izmera (m²)	Δ cen 2007 (%)
Slovenija	3.801	1.590	55	7
Ljubljana	767	2.520	55	11
Ljubljana – okolica	386	1.990	55	-4
Gorenjska	371	1.620	54	7
Alpe in Idrijsko	39	940	54	/
Nova Gorica	60	1.750	58	31
Vipavska dolina in Kras	63	1.430	57	43
Obala	190	2.430	56	28
Postojna, Ilirska Bistrica in Kočevje	124	1.120	54	0
Dolenjska in Posavje	170	1.100	55	20
Zasavje	113	1.060	53	1
Celje	206	1.270	54	29
Maribor in Celje – okolica	401	930	55	1
Maribor	558	1.250	55	6
Koroška in Pohorje	132	750	54	26
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	102	910	55	3
Prekmurje	119	820	53	17

Vir: GURS, Poročilo 2007, 2008, str. 23.

Priloga 11: Stanovanja nad 70 m² po cenovnih območjih za leto 2007

Tabela 11: Stanovanja nad 70 m² po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Število transakcij	Cena (EUR/m ²)	Izmera (m ²)	Δ cen 2007 (%)
Slovenija	1.118	1.560	86	-1
Ljubljana	291	2.420	88	12
Ljubljana – okolica	139	1.710	89	6
Gorenjska	116	1.300	84	-1
Alpe in Idrijsko	14	920	81	/
Nova Gorica	15	1.610	90	/
Vipavska dolina in Kras	14	1.350	76	/
Obala	62	2.030	84	19
Postojna, Ilirska Bistrica in Kočevje	27	970	85	/
Dolenjska in Posavje	25	930	79	/
Zasavje	≤ 12	/	/	/
Celje	46	1.290	87	/
Maribor in Celje – okolica	131	860	82	0
Maribor	152	1.180	89	6
Koroška in Pohorje	21	690	88	/
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	33	790	83	/
Prekmurje	24	910	78	/

Vir: GURS, Poročilo 2007, 2008, str. 23.

Priloga 12: Stanovanja v letu 2008

Tabela 12: Stanovanja v letu 2008

Cenovno območje	Število transakcij	Izmera (m²)	Leto izgradnje	Cena (€/m²)
Slovenija	4.888	53	1974	1.882
Ljubljana	1.224	53	1972	2.755
Osrednje slovensko območje	420	54	1980	2.091
Gorenjsko območje	500	52	1971	1.860
Alpe in Idrijsko območje	71	51	1971	1.291
Nova Gorica	104	57	1983	2.195
Zaledje obale, Kras, Vipavska Dolina	136	52	1990	1.840
Obala	250	54	1975	2.983
Postojnsko in Kočevsko območje	127	52	1968	1.316
Dolenjsko območje in Posavje	218	54	1975	1.382
Zasavsko območje	121	50	1972	1.031
Celje	275	51	1970	1.424
Okolica Maribora in Celja	451	54	1978	1.212
Maribor	499	52	1972	1.380
Koroško območje s Pohorjem	153	56	1974	878
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	152	52	1981	1.217
Prekmursko območje	187	51	1975	883

Vir: GURS, Poročilo 2008, 2009, str. 32.

Priloga 13: Število transakcij po četrtletjih

Tabela 13: Število transakcij po četrtletjih

Cenovno območje	07_3	07_4	08_1	08_2	08_3	08_4
Slovenija	1.831	1.689	1.676	1.248	1.115	837
Ljubljana	366	373	423	307	259	226
Osrednjeslovensko območje	162	133	147	133	84	56
Gorenjsko območje	183	192	186	123	118	73
Alpe in Idrijsko območje	22	16	23	20	13	15
Nova Gorica	36	32	33	29	20	21
Zaledje obale, Kras in Vipavska Dolina	17	19	30	74	22	10
Obala	94	104	81	47	74	48
Postojnsko in kočevsko	52	52	48	29	23	27
Dolenjsko območje in Posavje	87	60	83	42	51	42
Zasavsko območje	37	28	44	19	34	24
Celje	90	85	94	70	62	49
Okolica Maribora in Celja	272	153	139	117	118	77
Maribor	259	268	204	127	108	58
Koroško območje s Pohorjem	58	60	58	32	29	34
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	38	61	46	31	46	29
Prekmursko območje	58	53	37	48	54	48

Vir: GURS, Poročilo za IV. 2008, str. 2

Priloga 14: Primerjava števila transakcij stanovanj v letih 2007 in 2008

Tabela 14: Primerjava števila transakcij stanovanj v letih 2007 in 2008

Kvartal	2007	2008	Δ (%)
I.	2.577	1.444	-44
II.	2.836	1.451	-49
III.	2.799	1.406	-50
IV.	2.028	1.227	-39
Skupno	10.240	5.528	-46

Vir: GURS, Poročilo IV. 2008, 2009, str. 8.

Priloga 15: Število transakcij po večjih mestih po Sloveniji

Tabela 15: Število transakcij po večjih mestih po Sloveniji

Analitično območje	07_3	07_4	08_1	08_2	08_3	08_4
Ljubljana	367	376	428	315	260	230
Kranj	67	73	75	32	47	22
Koper	33	41	28	19	16	13
Novo mesto	31	17	30	16	27	19
Celje	89	85	94	69	62	49
Maribor	259	268	198	123	106	58
Murska Sobota	24	22	14	27	18	15

Vir: GURS, Poročila IV. 2008, 2009, str. 3.

Priloga 16: Povprečna cena m² stanovanja

Tabela 16: Povprečna cena m² po večjih slovenskih mestih v Sloveniji

Analitično območje	07_1	07_2	07_3	07_4	08_1	08_2	08_3	08_4
Ljubljana			2.754	2.638	2.772	2.821	2.723	2.681
Kranj			1.663	1.769	1.904	1.938	1.923	1.847
Koper			2.377	2.493	2.548	2.831	2.622	2.556
Novo mesto			1.490	1.613	1.663	1.674	1.684	1.651
Celje			1.298	1.447	1.482	1.404	1.442	1.322
Maribor			1.284	1.306	1.393	1.386	1.352	1.344
Murska Sobota			972	1.015	1.062	1.059	1.109	1.185

Vir: GURS, Poročilo IV. 2008, 2009, str. 3.

Priloga 17: Povprečna cena m² po cenovnih območjih

Tabela 17: Povprečna cena m² po cenovnih območjih

Cenovno območje	07_3	07_4	08_1	08_2	08_3	08_4
Slovenija	1.651	1.734	1.871	1.939	1.868	1.826
Ljubljana	2.757	2.636	2.768	2.813	2.720	2.680
Osrednjeslovensko območje	2.132	2.009	2.026	2.130	2.175	2.041
Gorenjsko območje	1.589	1.825	1.840	1.916	1.853	1.828
Alpe in Idrijsko območje	1.112	1.001	1.263	1.229	1.282	1.423
Nova Gorica	1.726	1.928	2.136	2.336	2.257	2.013
Zaledje obale, Kras in Vipavska Dolina	1.474	1.424	1.854	1.894	1.718	1.670
Obala	2.636	2.689	2.840	3.336	2.957	2.919
Postojnsko in kočevsko	1.080	1.092	1.282	1.287	1.366	1.362
Dolenjsko območje in Posavje	1.135	1.355	1.366	1.414	1.442	1.311
Zasavsko območje	1.088	992	995	1.089	1.021	1.064
Celje	1.298	1.447	1.482	1.404	1.442	1.322
Okolica Maribora in Celja	898	995	1.207	1.222	1.231	1.179
Maribor	1.284	1.304	1.393	1.389	1.362	1.344
Koroško območje s Pohorjem	766	813	858	880	872	913
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	929	935	1.030	1.301	1.398	1.136
Prekmursko območje	869	876	899	930	877	831

Vir: GURS, Poročilo za IV. 2008, str. 2.

Priloga 18: Statistični pregled v zadnjih petnajstih letih

Tabela 18: Statistični pregled v zadnjih petnajstih letih

Leto	BDP/prebivalca (v EUR)	Cena m² (v EUR)	Povprečna bruto plača (v EUR)
1991	5.131,00	412	263,48
1992	4.854,00	464	468
1993	5.450,00	619	556,84
1994	6.115,00	695	589,87
1995	7.902,00	799	695,59
1996	8.209,00	888	538,94
1997	8.786,00	935	601,94
1998	9.463,00	954	659,52
1999	10.194,00	1.005,00	722,72
2000	10.543,00	1.133,00	799,62
2001	11.094,00	1.294,00	895,09
2002	11.866,00	1.372,00	982,39
2003	12.461,00	1.523,00	1.056,43
2004	13.146,00	1.675,00	1.116,36
2005	14.346,00	1.926,00	1.156,87
2006	15.446,00	2.254,00	1.212,41
2007	17.076,00	2.749,00	1.284,20
2008	18.367,00		1.391,43

Vir: Intervju: »Poslovanje z nepremičninami postaja igra za krepke fante«, 2008; Osnovne gospodarske informacije o Sloveniji, 2009.

Priloga 19: Stanovanja zgrajena v Ljubljani leta 2009

Tabela 19: Stanovanja zgrajena 2009 v Ljubljani

Lokacija	Gradi/investira	Število stanovanj/še prostih	Velikost (m ²)	Cena (EUR/m ²)	Dokončano
Objekt R5 Župančičeva jama	SCT	100/3	50-100	3.900- 4.900	2009
Viška sončava	Kraški zidar	200/46	29-135	3.065- 4.336	April 2009
Celovski dvori	Vegrad	833/353	22-130	2.800- 3.800	December 2009
Vila Urbana pri Pravni fakulteti	Primorje/Mons	78/25	53-135	4.030- 5.990	Junij 2008
Tribuna – Prule	Kraški zidar	92/92	30-160	n.p.	December 2009
Rakovnik	Art projekt (investitor)	78/78	35-98	2.980- 3.350	Oktober 2008
Pilonova soseska – Podutik	Gradbinec/Metrokras invest	140/n.p.	n.p.	n.p.	December 2008
Antonov trg	Stavbenik	49/10	40-230	2.400- 3.000	November 2008
Savski breg	Stavbar/Tibar	149/n.p.	27-127	3.773- 4.492	2009

Vir: K. Matejčič, *Povpraševanje po stanovanjih v prestolnici že manjše, cene se umirjajo*, 2008.

Priloga 20: Povprečna cena stanovanja v marcu in septembru 2009

Tabela 20: Povprečna cena stanovanja po regijah v Sloveniji v marcu in septembru 2009

	Garsonjera		Enosobno		Dvosobno		Trisobno		Večsobno	
	Mar.	Sept.	Mar.	Sept.	Mar.	Sept.	Mar.	Sept.	Mar.	Sept.
Ljubljana z okolico										
Ljubljana	3.151	2.982	2.917	2.812	2.700	2.612	2.505	2.489	2.488	2.450
Domžale	2.463	2.344	2.183	2.069	2.144	2.021	2.120	2.030	1.852	1.831
Grosuplje	2.382	2.382	2.294	2.294	2.205	2.205	2.094	2.082	2.087	2.087
Vrhnika	2.270	1.980	2.187	2.024	1.857	1.857	1.841	1.841	1.758	1.758
Litija	1.781	1.781	1.465	1.465	1.408	1.405	1.320	1.300	1.146	1.050
Gorenjska										
Kranj	1.941	1.913	1.952	1.864	1.660	1.616	1.621	1.588	1.389	1.376
Škofja Loka	2.214	2.102	1.998	1.737	1.646	1.597	1.389	1.397	1.299	1.299
Kranjska Gora	3.154	3.154	3.094	3.094	2.867	2.867	2.639	2.568	2.701	2.517
Radovljica	2.497	2.289	2.432	2.235	1.943	1.818	1.876	1.819	1.612	1.612
Tržič	1.482	1.396	1.381	1.273	1.330	1.330	1.155	1.144	1.276	1.276
Primorska in Notranjska										
Koper	3.010	2.991	2.853	2.839	2.502	2.476	2.411	2.411	2.162	2.168
Piran	3.341	3.312	3.112	3.106	3.125	3.125	3.054	3.054	2.765	2.765
Ajdovščina	1.520	1.520	1.361	1.361	1.237	1.237	1.254	1.254	1.208	1.208
Nova Gorica	1.746	1.682	1.699	1.645	1.671	1.612	1.623	1.591	1.527	1.486
Postojna	1.452	1.452	1.396	1.381	1.307	1.307	1.285	1.285	1.151	1.151
Štajerska, Pomurska in Koroška										
Celje	1.710	1.702	1.445	1.423	1.372	1.333	1.257	1.252	1.203	1.203
Maribor	1.448	1.448	1.403	1.388	1.321	1.324	1.307	1.307	1.294	1.294
Slovenj Gradec	1.287	1.287	1.151	1.151	1.130	1.130	1.086	1.086	1.010	1.010
Murska Sobota	1.210	1.210	1.175	1.175	961	961	987	987	710	710
Ptuj	1.249	1.249	1.190	1.190	1.042	1.042	968	968	977	953

se nadaljuje

nadaljevanje

Dolenjska in Posavska										
Novo mesto	1.815	1.815	1.782	1.782	1.575	1.532	1.343	1.217	1.147	1.100
Trebnje	1.371	1.371	1.153	1.153	1.187	1.187	1.153	1.153	1.087	1.087
Črnomelj	850	850	830	830	722	722	705	705	697	697
Brežice	1.437	1.325	1.425	1.302	1.301	1.245	1.207	1.207	924	924
Krško	1.038	1.038	999	999	886	886	848	848	713	713

Vir: Revija Nepremičnine, 14.4.2009 in 18.10.2009

Priloga 21: Nepremičninske agencije, ki so sodelovale v anketi

Tabela 21: Nepremičninske agencije, ki so sodelovale v anketi

Zaporedna številka	Naziv	E-mail naslov	Spletna stran	Regija
1.	MREŽA NEPREMIČNIN d.o.o.			Ljubljana
2.	PGP NEPREMIČNINE, Alojz Kenda s.p.			Savinjska
3.	NEPREMIČNINSKA DRUŽBA REALITETA d.o.o.			Podravska
4.	NEPREMIČNINE SV, Tomaž Predos, s.p.			Pomurska
5.	CASABELA d.o.o.			Južna primorska
6.	KONCEPTI d.o.o.			Ljubljana
7.	DOMODOM Drevenšek Bojan, s.p.			Južna primorska
8.	SVET RE d.o.o.			Severna primorska
9.	GEKKOPROJEKT d.o.o.			Gorenjska
10.	BREMIS d.o.o.			Savinjska
11.	ES-TE d.o.o.			Ljubljana
12.	LARES d.o.o.			Ljubljana
13.	TANAL TORŠAK k.d.			Ljubljana
14.	ETAŽA storitve d.o.o.			Ljubljana
15.	D5 d.o.o.			Ljubljana
16.	SPINO d.o.o.			Ljubljana

Vir: Ankete med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 22: Regijska porazdelitev nepremičninskih agencij, ki so sodelovale pri anketnem vprašalniku

Regija	Frekvenca	Odstotek
Se niso opredelili	6	18,8
Dolenjska regija	1	3,1
Gorenjska regija	3	9,4
Južna primorska regija	3	9,4
Ljubljana	11	34,4
Notranjska regija	1	3,1
Osrednja primorska regija	1	3,1
Osrednjeslovenska regija	1	3,1
Podravska regija	1	3,1
Pomurska regija	1	3,1
Savinjska regija	2	6,3
Severna primorska	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Priloga 22: Rezultati vprašalnika

Tabela 23: Sprememba cene stanovanj v zadnjih dveh letih

Δ cene stanovanj	Frekvenca	Odstotek
5%	1	3,1
10%	9	28,1
Več	22	68,8
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 24: V katerem predelu Slovenije se je povpraševanje po stanovanjih najbolj spremenilo?

Predel Slovenije	Frekvenca	Odstotek
Severni del	1	3,1
Južni del	1	3,1
Osrednji del	23	71,9
Vzhodni del	3	9,4
Ne vem	3	9,4
Skupaj	31	96,9
Brez odgovora	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 25: Po katerih stanovanjih se je povpraševanje najbolj zmanjšalo?

Stanovanja	Frekvenca	Odstotek
Garsonjere	2	6,3
Dvosobna stanovanja	2	6,3
Trisobna stanovanja	7	21,9
Večsobna stanovanja	21	65,6
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 26: Se je po katerih stanovanjih povpraševanje povečalo?

Stanovanja	Frekvenca	Odstotek
Garsonjere	5	15,6
Dvosobna stanovanja	2	6,3
Večsobna stanovanja	1	3,1
Ne	15	46,9
Skupaj	23	71,9
Brez odgovora	9	28,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 27: Za kupce najbolj zanimiv predel Slovenije

Predel Slovenije	Frekvenca	Odstotek
Južni del	3	9,4
Osrednji del	26	81,3
Zahodni del	1	3,1
Vzhodni del	1	3,1
Skupaj	31	96,9
Brez odgovora	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 28: Dejavnik, ki je ključni za nakup stanovanja

Faktor	Frekvenca	Odstotek
Družina	23	71,9
Služba	8	25,0
Počitniško stanovanje	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 29: Ponudba stanovanj v Sloveniji

Stanovanja	Frekvenca	Odstotek
Enosobna stanovanja	4	12,5
Dvosobna stanovanja	26	81,3
Trisobna stanovanja	2	6,3
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 30: Sprememba ponudbe stanovanj na slovenskem trgu od leta 2007

Δ ponudbe stanovanj	Frekvenca	Odstotek
Zelo se je spremenila	16	50,0
Malo se je spremenila	13	40,6
Se ni spremenila	2	6,3
Skupaj	31	96,9
Brez odgovora	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 31: Sprememba povpraševanja po stanovanjih na slovenskem trgu od leta 2007

Δ povpraševanja po stanovanjih	Frekvenca	Odstotek
Zelo se je spremenila	27	84,4
Malo se je spremenila	5	15,6
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13.10.2009.

Tabela 32: Glede na trenutno gospodarsko stanje

Čas	Frekvenca	Odstotek
Kar primeren čas za nakup stanovanja	16	50,0
Prej neprimeren kot primeren čas za nakup stanovanja	9	28,1
Zelo neprimeren čas za nakup stanovanja	7	21,9
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 33: Starostna skupina, ki najbolj povprašuje po nakupu stanovanja

Starost	Frekvenca	Odstotek
20-35 let	20	62,5
35-50 let	12	37,5
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 34: Ali prihaja do večjega povpraševanja s strani moških ali žensk?

Spol	Frekvenca	Odstotek
Moških	11	34,4
Žensk	20	62,5
Skupaj	31	96,9
Brez odgovora	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 35: Tip naselja, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje

Tip naselja	Frekvenca	Odstotek
Mesto	31	96,9
Primestno naselje	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 36: Umiritev stanja na stanovanjskem nepremičninskem trgu

Čas	Frekvenca	Odstotek
Konec tekočega leta	5	15,6
Naslednje leto	15	46,9
Čez dve leti	9	28,1
Čez pet let	2	6,3
Nikoli	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 37: Gradnja stanovanj

Gradnja stanovanj	Frekvenca	Odstotek
Da	30	93,8
Ne	2	6,3
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 38: Vpliv na končno ceno nepremičnine

Vpliv na končno ceno	Frekvenca	Odstotek
Lokacija	31	96,9
Opremljenost nepremičnine	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 39: Gibanje povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah v letu 2008 glede na leto 2007

Δ povpraševanja	Frekvenca	Odstotek
Povečalo	5	15,6
Zmanjšalo	24	75,0
Ostalo nespremenjeno	2	6,3
Skupaj	31	96,9
Brez odgovora	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 40: Odločitev za nakup ali najem

	Frekvenca	Odstotek
Nakup	26	81,3
Najem	3	9,4
Enako	3	9,4
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 41: Prodaja ali oddaja stanovanja

	Frekvenca	Odstotek
Prodaja	29	90,6
Oddaja	1	3,1
Enako	2	6,3
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 42: Povprečen čas, potreben za prodajo oziroma oddajo stanovanja

Čas	Frekvenca	Odstotek
Do 1 meseca	4	12,5
1 mesec do 4 mesece	6	18,8
4 mesece do 6 mesecev	7	21,9
6 mesecev do 12 mesecev	14	43,8
1 do 2 leti	1	3,1
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Tabela 43: Povprečno odstopanja od začetne ponudbene do končne prodajne oziroma oddajne cene

Odstopanje	Frekvenca	Odstotek
Od 1 do 2%	1	3,1
Od 2 do 5%	3	9,4
Od 5 do 10%	17	53,1
Od 10 do 20%	11	34,4
Skupaj	32	100,0

Vir: Anketa med nepremičninskimi agencijami, 13. 10. 2009.

Priloga 23: Anketni vprašalnik

Moje ime je Bernarda Lagoja in sem študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani. Pripravljam diplomsko nalogo z naslovom Vpliv finančne krize na stanovanjski nepremičninski trg po regijah v Sloveniji, katere pomemben del je tudi raziskava o stanovanjskem nepremičninskem trgu v zadnjih dveh letih. Vprašalnik ima 22 vprašanj, izpolnjevanje vam bo vzelo približno 5-10 minut. Vaše odgovore bom uporabila izključno samo za potrebe mojega diplomskega dela, vseeno pa bi vam bila hvaležna da spodaj napišete, katera nepremičninska agencija je sodelovala pri anketiranju, da vas navedem v diplomski nalogi. V primeru da želite biti anonimni, pa napišite le v kateri regiji je sedež vaše nepremičninske agencije. S svojimi odgovori boste prispevali k obsežnejši raziskavi v okviru moje diplomske naloge ter končni oceni diplomskega dela.

1. Ali lahko ocenite, za koliko odstotkov so se spremenile cene stanovanj v zadnjih dveh letih?
 - a) 2%
 - b) 5%
 - c) 10%
 - d) Več

2. V katerem predelu Slovenije se je po vašem mnenju najbolj spremenilo povpraševanje po nakupu/najemu stanovanja?
 - a) Severni del
 - b) Južni del
 - c) Osrednji del
 - d) Zahodni del
 - e) Vzhodni del

3. Po katerih stanovanjih se je povpraševanje najbolj zmanjšalo?
 - a) Garsonjere
 - b) Enosobna stanovanja
 - c) Dvosobna stanovanja
 - d) Trisobna stanovanja
 - e) Večsobna stanovanja

4. Se je morda po katerih stanovanjih povpraševanje povečalo?

5. Kateri predeli Slovenije so za kupce najbolj zanimivi?
 - a) Severni del
 - b) Južni del
 - c) Osrednji del
 - d) Zahodni del
 - e) Vzhodni del

6. Kateri faktor je po vašem mnenju ključnega pomena za nakup stanovanja?
 - a) Družina
 - b) Študij
 - c) Služba
 - d) Prosti čas – počitniško stanovanje

7. Ponudba katerih stanovanj je v Sloveniji največja?
 - a) Garsonjere
 - b) Enosobna stanovanja
 - c) Dvosobna stanovanja
 - d) Trisobna stanovanja
 - e) Večsobna stanovanja

8. Koliko se je spremenila splošna ponudba stanovanj na slovenskem trgu od leta 2007?
 - a) Zelo se je spremenila
 - b) Malo se je spremenila
 - c) Se ni spremenila
 - d) Ne vem

9. Koliko se je spremenilo povpraševanje po stanovanjih na slovenskem trgu od leta 2007?
 - a) Zelo se je spremenilo
 - b) Malo se je spremenilo
 - c) Se ni spremenilo
 - d) Ne vem

10. Če primerjamo cene stanovanj na slovenskem trgu danes s tistimi izpred dveh let, so:
 - a) Zelo narasle
 - b) Nekoliko narasle
 - c) Ostale približno enake
 - d) Rahlo padle

11. Ali menite, da je glede na splošno gospodarsko stanje:
 - a) Zelo primeren čas za nakup stanovanja
 - b) Kar primeren čas za nakup stanovanja
 - c) Prej neprimeren kot primeren čas za nakup stanovanja
 - d) Zelo neprimeren čas za nakup stanovanja

12. Katera starostna skupina najbolj povprašuje po nakupu stanovanja?
- a) 20-35 let
 - b) 35-50 let
 - c) Nad 50let
13. Glede na spol, so na slovenskem trgu stanovanja bolj povpraševana s strani:
- a) Moških
 - b) Žensk
14. V katerem tipu naselja, je povpraševanje po stanovanjih največje?
- a) Mesto
 - b) Primestno naselje
 - c) Vaško naselje
 - d) Stanovanjske hiše na samem
15. Kdaj se bo po vašem mnenju stanje na stanovanjskem nepremičninskem trgu umirilo?
- a) Naslednje leto
 - b) Čez dve leti
 - c) Čez pet let
 - d) Nikoli
16. Menite, da se bo gradnja novih stanovanj nadaljevala?
- a) Da
 - b) Ne
17. Kaj najbolj vpliva na končno ceno nepremičnine?
- a) Starost
 - b) Lokacija
 - c) Nadstropje
 - d) Opremljenost nepremičnine
 - e) Parkirni prostor oziroma garaža
18. Menite, da se je povpraševanje po stanovanjih v letu 2008 glede na leto 2007
- a) Povečalo
 - b) Zmanjšalo
 - c) Ostalo nespremenjeno
 - d) Ne vem
19. Se po vašem mnenju kupci odločajo bolj za nakup ali najem stanovanja?
- a) Nakup
 - b) Najem
 - c) Enako

20. Je po vašem mnenju zanimanje ponudnikov večje za prodajo ali oddajo stanovanja?
- a) Prodajo
 - b) Oddajo
 - c) Enako
21. Ali lahko ocenite povprečen čas, potreben za prodajo oziroma oddajo stanovanja?
- a) Do 1 meseca
 - b) 1 mesec do 4 mesece
 - c) 4 mesece do 6 mesecev
 - d) 6 mesecev do 12 mesecev
 - e) 1 do 2 leti
22. Kakšno je po vašem mnenju povprečno odstopanje končne prodajne oziroma oddajne cene od začetne ponudbene cene?
- a) Od 1 do 2 %
 - b) Od 2 do 5 %
 - c) Od 5 do 10 %
 - d) Od 10 do 20 %
 - e) Več