

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**ANALIZA STANJA NA TRGU STANOVANJ V SLOVENIJI**

Ljubljana, november 2003

SAŠA OBLAK

## IZJAVA

Študent/ka \_\_\_\_\_ Saša Oblak \_\_\_\_\_ izjavljam, da sem avtor/ica tega diplomskega dela, ki sem ga napisal/a pod mentorstvom \_\_\_\_\_ dr. Andreje Cirman \_\_\_\_\_.

V Ljubljani, dne \_\_\_\_\_ 10.11.2003 \_\_\_\_\_ .

Podpis:

---

## **KAZALO**

<b>UVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>1. KAJ SO NEPREMIČNINE</b> .....	<b>2</b>
<b>2. PREDSTAVITEV TRGA NEPREMIČNIN</b> .....	<b>3</b>
2.1. Ponudba (S) in povpraševanje (D) na trgu nepremičnin.....	4
<b>3. STANOVANJSKO PODROČJE V SLOVENIJI</b> .....	<b>5</b>
3.1. Tri obdobja razvoja trga nepremičnin v Sloveniji.....	6
<b>4. RELEVANTNI INSTRUMENTI NA TRGU STANOVANJ</b> .....	<b>8</b>
4.1. Stanovanjska politika.....	8
4.2. Nacionalni stanovanjski program.....	8
4.3. Davki.....	9
4.4. Stanovanjski sklad Republike Slovenije.....	11
4.5. Financiranje.....	11
4.6. Nepremičnine in tuji.....	13
<b>5. ANALIZA TRGA STANOVANJ V SLOVENIJI MED LETI 2000 IN 2002</b> .....	<b>14</b>
5.1. Statistični viri za spremljanje trga stanovanj.....	14
5.1.1. Statistični urad Republike Slovenije (SURS).....	14
5.1.2. Slonep.....	14
5.1.3. Baza Davčne uprave Republike Slovenije (DURS).....	15
5.2. Analiza novogradenj.....	16
5.3. Analiza transakcij na stanovanjskem trgu.....	20
5.3.1. Podatki za leto 2000.....	20
5.3.1.1. Podatki o številu transakcij.....	20
5.3.1.2. Število transakcij po regijah in primerjava le teh s stanovanjskim fondom v letu 2000.....	21
5.3.1.3. Gibanje prebivalstva.....	23
5.3.1.4. Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposleno osebo po regijah.....	25
5.3.1.5. Izračun povprečne cene kvadratnega metra stanovanja po regijah.....	25
5.3.1.6. Primerjava med povprečnimi mesečnimi neto plačami in povprečno ceno m <sup>2</sup> stanovanja po regijah.....	26
5.3.1.7. Analiza živahnosti trga.....	27
5.3.2. Podatki za leto 2001.....	29
5.3.2.1. Podatki o številu transakcij.....	29
5.3.2.2. Število transakcij po regijah in primerjava le teh s stanovanjskim fondom v letu 2001.....	30
5.3.2.3. Gibanje prebivalstva.....	31
5.3.2.4. Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposleno osebo po regijah.....	32
5.3.2.5. Izračun povprečne cene kvadratnega metra stanovanja po regijah.....	33
5.3.2.6. Primerjava med povprečnimi mesečnimi neto plačami in povprečno ceno m <sup>2</sup> stanovanja po regijah.....	34
5.3.2.7. Analiza živahnosti trga.....	35

5.3.3. Podatki za leto 2002.....	37
5.3.3.1. Podatki o številu transakcij.....	37
5.3.3.2. Število transakcij po regijah in primerjava le teh s stanovanjskim fondom v letu 2002 .....	38
5.3.3.3. Izračun povprečne cene kvadratnega metra stanovanja po regijah .....	39
5.4. Primerjava na trgu stanovanj v Sloveniji med leti 2000, 2001 in 2002 .....	40
5.5. Analiza občin Ljubljana, Maribor in Koper .....	43
<b>SKLEP.....</b>	<b>47</b>
<b>LITERATURA.....</b>	<b>49</b>
<b>VIRI.....</b>	<b>49</b>

## UVOD

Slovenija je v fazi vstopanja v evroatlantske povezave. Vsa naša prizadevanja in naporji za pohod na zahod se kažejo tudi v vedno bolj aktivnem in odprtem trgu nepremičnin. Prilagajanje zakonodaje, davki, številni razpisi za stanovanjska posojila, vse to in še več je odraz razvoja na tem področju.

Novosti doma, večja odprtost do tujine, oboje je botrovalo k temu, da sem se odločila podrobneje raziskati trg nepremičnin v Sloveniji. Najbolj sem se osredotočila na trg stanovanj. Ker gre za zelo aktualno temo, je moje raziskovanje temeljilo predvsem na tekočih podatkih, ki sem jih pridobila v dnevnem časopisju, internetu in v ostalih medijih.

Po začetni kratki opredelitvi osnovnih pojmov v nepremičninskem svetu bom kratko opisala sam trg stanovanj, teoretično in z vključitvijo nekaterih aktualnih podatkov. Pri stanovanjih pa nikakor ne smemo mimo financ. Financiranje je področje, ki je pomembno tako na strani investitorjev kot na strani končnih uporabnikov vseh vrst nepremičnin. Zato bom v nadaljevanju malce predstavila načine financiranja. Na tem mestu moram poudariti, da je še vedno zelo aktualna dilema med najemom ali nakupom. Del odgovora lahko iščemo v kupni moči in cenah. Ogleдали si bomo tudi status tujcev pri nakupu in prodaji nepremičnin v Sloveniji. Znano namreč je, da je s 1. 2. 2003 naš trg nepremičnin postal odprt tudi za nerezidente. Povzela sem najpomembnejše vplive na slovenski nepremičninski trg.

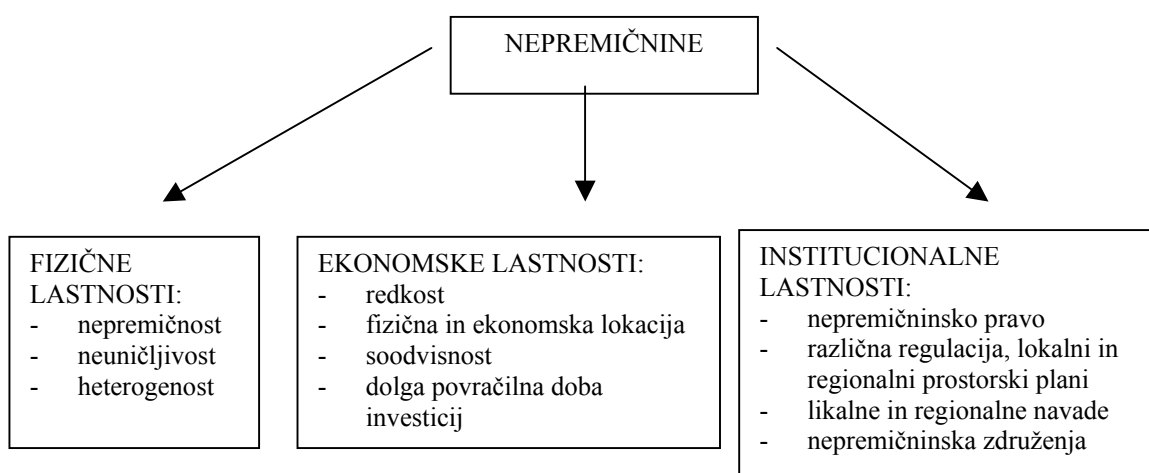
Za primerno uravnavanje povpraševanja in ponudbe na strani nepremičninskega poslovanja je potrebno imeti izoblikovane cilje in poti, ki uspešno vodijo do doseganja teh ciljev. Tako ima Republika Slovenija izoblikovan Nacionalni stanovanjski program, ki navaja vse pomembne elemente pri zagotavljanju dovolj velikega in primerne števila bivalnih površin.

Ker pa sem se odločila predstaviti stanje na trgu stanovanj v Sloveniji, bo poudarek na zadnjih poglavjih, kjer bom s pomočjo statističnih letopisov in podatkih o transakcijah na trgu stanovanj analizirala stanje po slovenskih regijah. Posebej si bomo ogledali podatke o novogradnjah in treh slovenskih občin. Skozi analizo bomo skušali ugotoviti, kateri dejavniki vplivajo na število nepremičninskih transakcij in na cene nepremičnin po regijah. Videli bomo, kje so stanovanja bolj in kje manj dostopna širšemu krogu državljanov.

## 1. KAJ SO NEPREMIČNINE

Njihova osnovna lastnost je nepremičnost. Tako lahko sem štejemo zemljišča, stavbe, ceste in podobno. Poleg samega zemeljskega površja je zraven vključen tudi del podpovršja in del nadpovršja, odvisno od veljavnih zakonodaj v posameznih državah (Cirman et al, 1999, str. 2).

**Slika 1: Osnovne lastnosti nepremičnin**



Vir: Cirman et al., 1999, str. 2.

Osnovne lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov lahko razvrstimo v naslednje skupine (Cirman et al., 1999, str. 3):

### 1. Fizične lastnosti

Omenjeno je že bilo, da je osnovna lastnost nepremičnin nepremičnost. Ta lastnost velja dobesedno le za zemljišča. Vse ostale nepremičnine je sicer možno premikati, vendar so ti posegi povezani z velikanskimi stroški. Podobno lahko rečemo za neuničljivost. Heterogenost ali raznovrstnost nepremičnin velja za vse nepremičnine, saj ni mogoče najti dveh popolnoma enakih zemljišč, dveh identičnih zgradb in ostalih izboljšav.

### 2. Ekonomske lastnosti

O redkosti govorimo zaradi fiksne fizične ponudbe zemljišč, ki izhajajo iz omejenega prostora na Zemlji. Ker pa lahko povečamo ponudbo z večjo in intenzivnejšo uporabo

zemljišč in prostora, govorimo le o relativni redkosti zemljišč. Fizična in predvsem ekonomska lokacija nepremičnin vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin. S soodvisnostjo razumemo medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednosti. Pomembna ekonomska karakteristika je tudi dolga povračilna doba nepremičninskih investicij, saj gre finančno gledano za ogromne projekte, tako s strani investitorjev kot s strani končnih uporabnikov.

### **3. Institucionalne lastnosti**

Sem spadajo predvsem nepremičninski zakoni in regulativa, kot so lokalni in regionalni prostorski plani in podobno.

## **2. PREDSTAVITEV TRGA NEPREMIČNIN**

Na nepremičninskem trgu se srečajo gospodarski in socialni interesi, ki jih ureja množica zelo različnih področnih zakonov. Tako kot na vseh ostalih trgih tudi tu obstajata ponudba na eni in povpraševanje na drugi strani, vendar pa sta oba dejavnika prepuščena svobodni volji sodelujočih subjektov. To je razlog, zakaj lahko rečemo, da gre za razmeroma odprt in svoboden trg.

Proizvodi na nepremičninskem trgu so heterogeni, saj se srečujemo tako s stanovanji, hišami, parcelami in podobnim. Gre za zelo širok spekter ponudbe. Sama proizvodnja oziroma nova ponudba pa sta zelo omejeni. Tu gre namreč za naravno dobrino – okolje. Vsem je namreč dobro znano, da smo s prostorom fiksno omejeni in da ga ne moremo (vsaj zaenkrat) širiti v neskončnost.

V Sloveniji se je trg nepremičnin v pravem pomenu besede oblikoval šele po osamosvojitvi, ko so se politične spremembe časovno ujele tudi z gospodarskimi. Da bi dobro razumeli sedanjo problematiko, je zelo pomembno, da se zavedamo bremena preteklosti. Okoliščine, kot so stanovanjski zakon, privatizacija stanovanj, denacionalizacija in privatizacija podjetij, so odprle tudi trg nepremičnin. Le-ta pa je zaradi prej omenjenih posebnosti močno neuravnotežen in nestabilen. Razmerje lastništva se je močno nagnilo v korist zasebnega proti družbenemu, promet z zasebnimi stanovanji in stanovanjskimi hišami je postal zelo živahen in bolj odvisen od kupne moči posameznika.

Slovenija je zelo majhna država, katere površina je zelo raznolika. Iz tu izhaja dejstvo, da imamo veliko področij, kjer je gradnja skoraj nemogoča (hriboviti predeli), po drugi strani imamo čudovito obalo, ki pa je na žalost premajhna. Tako ostajajo še večja središča, kamor se v zadnjih letih seli tudi industrija. Na tem mestu pa ne moremo še mimo ene značilnosti

Slovenije, to je njena lega v Evropi. Ravno zaradi povezovanja z ostalo Evropo je Slovenija v fazi gradnje ogromnega cestnega križa. Vsakodnevno lahko poslušamo polemike glede gradnje novih avtocest, predorov in viaduktov. To omenjam zaradi tega, ker tudi vedno hitreje pridemo iz bolj oddaljenih krajev tja, kamor se selijo delovna mesta, to pa povzroča višje cene tistih nepremičnin, ki so blizu teh cestnih povezav.

Že prej smo omenili določene gospodarske in politične spremembe, ki so se v zadnjem desetletju dogajale na naših tleh. Glavna značilnost tega obdobja je privatizacija, ki je povzročila, da je veliko število Slovencev postalo delničarjev in lastnikov stanovanj. Pred privatizacijo družbenih stanovanj je bilo v Sloveniji lastniško zasedenih 67 odstotkov stanovanj, po privatizaciji pa je njihovo število naraslo na 88 odstotkov (Cirman, 2002, str. 4).

Nepremičnina je torej ena najpogostejših oblik nalaganja premoženja slovenskih gospodinjstev. Gre za dejstvo, da si želimo zagotoviti večjo stanovanjsko varnost. Najem stanovanja nam v naših trenutnih razmerah ne more ponuditi neke stoodstotne varnosti, saj smo nenehno podrejeni svojim najemodajalcem. Seveda pa lahko gledamo na nepremičnino tudi kot na finančno naložbo, ki nam zagotavlja dolgoročno varnost.

## **2.1. Ponudba (S) in povpraševanje (D) na trgu nepremičnin**

Za trg nepremičnin je značilno, da se na spremembo ponudbe in povpraševanja odziva podobno, kot nas uči ekonomska teorija. Odstopanja od teorije pojasnujemo z nepopolnostmi trga, kot so heterogenost proizvodov, počasna proizvodnja nove ponudbe, močna vloga posojil, davčne olajšave, visoki transakcijski stroški in drugo (Cirman et al., 1999, str. 12).

Na ponudbo in povpraševanje vplivajo različni dejavniki. Nekaj je bilo že omenjenih pri sami predstavitvi trga nepremičnin. Gre predvsem za število prebivalstva, ki predstavlja potencialno povpraševanje po stanovanjih. K temu pa prištejemo še njegovo kupno moč.

Idealen mehanizem ponudbe in povpraševanja zajema naslednje značilnosti (Floyd, Allen, 1997, str. 18):

- veliko število ponudnikov in povpraševalcev, ki delujejo na premajhnem trgu, da bi lahko imeli večji vpliv;
- vsi sodelujoči imajo dovolj znanja o proizvodih in o stanju ponudbe in povpraševanja, gre za znanje, ki ga je lahko pridobiti;
- proizvodi so homogeni;
- ponudba je fleksibilna;
- nakupi so relativno majhni in pogosti.



Zavedati se moramo, da so vsi zgoraj navedeni dejavniki istočasno prisotni le v idealnem modelu. V realnosti ga je skoraj nemogoče najti, še posebej na nepremičninskem trgu.

Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin je mogoče zaslediti v mnogih razpravah in ekonomskih modelih. Če bi bil trg povsem racionalen, bi bile cene v celoti odvisne od temeljnih dejavnikov, kot so dohodek, možnosti zadolževanja, demografskih sprememb, makroekonomskih dejavnikov in podobno. Tu gre le za del končne cene stanovanj oziroma nepremičnine. Drugi del predstavljajo pričakovanja na trgu.

Razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj se v Sloveniji povečuje. O tem pričajo že samo podatki o številu novih stanovanjskih enot. V letu 1980 je bilo tako zgrajenih 13.672 stanovanj, v letu 1990 le še 7.759 in leta 2000 komaj 6.460 stanovanj. (Statistični letopis 1996, 2002). Že takoj lahko vidimo, da se število zgrajenih stanovanj zmanjšuje.

### **3. STANOVANJSKO PODROČJE V SLOVENIJI**

Stanovanjsko področje v Sloveniji ureja Stanovanjski zakon, ki je bil sprejet 19. junija 2003. Ta zakon ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona (Stanovanjski zakon, 1. 9. 2003).

Stanovanje po tem zakonu je skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota, praviloma z enim vhodom, ne glede na to, ali so prostori v stanovanjski stavbi ali drugi stavbi.

Ko govorimo o trgu stanovanj, si moramo razjasniti tudi najemna razmerja, v katerih se lahko najdemo. Eno od zanimivih razmerij je najemno razmerje. Najemno stanovanje po tem zakonu je:

- stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino, in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja (neprofitno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu (tržno najemno stanovanje);
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje);

- stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (namensko najemno stanovanje).

V preteklosti je bila sama delitev stanovanj veliko bolj razvejana. Danes pa poznamo v grobem le profitna stanovanja. Na samem trgu stanovanj se je meja med socialnimi in neprofitnimi stanovanji skoraj razblinila. Stanovanje lahko opišemo kot nepremično dobrino. Tako hkrati z nakupom stanovanja izberemo tudi izberemo sošesko, prostorsko oddaljenost od delovnega mesta in drugih omejenih dobrin, kot so kulturne, rekreacijske, izobrazbene infrastrukture in podobno. Jasno je, da bodo stanovanja, ki bodo imela vse naštetе dejavnike v neposredni bližini, bistveno dražja od tistih, ki bodo oddaljena več kilometrov.

Med trenutno visoko ponudbo stanovanj v Sloveniji se marsikomu poraja vprašanje, kaj je povprečno – in človeku oziroma povprečni družini dostojno – stanovanje. Po podatkih Statističnega zavoda RS je bilo v Sloveniji v letu 2002 777.772 stanovanjskih enot (popis 2002). Pred rezultati popisa je bilo povprečno stanovanje 2,6-sobno, velikosti 68,7 m<sup>2</sup> in v njem je prebivalo 3,1 stanovalca. Za nakup takega stanovanja je bilo treba odšteti več kot desetletni povprečni zaslužek zaposlenega delavca, ki je po zadnjih podatkih v višini 590 evrov na mesec. Za primerjavo lahko vzamemo Američana, ki sodi v srednji razred. Ta zasluži petkrat več od Slovenca, živi v hiši, velikosti 180 m<sup>2</sup>, za katero plačuje hipoteko in poleg nje še dobrih 20 % letnega zaslužka za tekoče stroške. Američan si lahko s povprečno mesečno plačo kupi približno 2 m<sup>2</sup> stanovanja, Slovenec pa le dobrega pol m<sup>2</sup> (Murko 2003, str. 74).

### **3.1. Tri obdobja razvoja trga nepremičnin v Sloveniji**

Sam trg nepremičnin v Sloveniji obstaja relativno kratek čas. Rečemo lahko, da se je intenzivneje začel razvijati šele po letu 1991, samo slovensko stanovanjsko zgodovino pa lahko tako v grobem razdelimo na tri obdobja, in sicer preteklost, leto 1991 in obdobje po letu 1991.

Če poglobljeno pogledamo stanje na stanovanjskem trgu, lahko opazimo gospodarske in politične značilnosti določene države. Tudi najpomembnejši mejniki na stanovanjskem področju v Sloveniji v obdobju po drugi svetovni vojni so bili posledica strukturnih sprememb v politiki in gospodarstvu.

1. Obdobje od leta 1945 do leta 1954: Za to obdobje je značilno predvsem administrativno razdeljevanje stanovanj, z utesnitvami in uvajanjem sostanovalskih razmerij. To obdobje je trajalo do sprejetja jugoslovanske zvezne uredbe o upravljanju stanovanjskih hiš v letu 1954.

2. Obdobje od leta 1956 do leta 1972: V tem obdobju je bilo stanovanjsko področje v pristojnosti zvezne države. Leta 1956 je bil prvič uveden stanovanjski prispevek zaposlenih, ki je bil namenjen za graditev stanovanj. Takratni t. i. solidarnostni sistem smo poznali do vključno leta 1990. Ravno tako so bili v tem obdobju vzpostavljeni tudi republiški skladi za gradnjo stanovanjskih hiš. V letu 1958 je bila velika večina stanovanjskih zgradb in stavbnih zemljišč nacionalizirana in ponovno predana v najem.
3. Obdobje od leta 1972 do leta 1990: Po ustavnih spremembah v letu 1974 je Slovenija izpopolnila republiško stanovanjsko zakonodajo, s čimer je pričela že v letu 1972. Sprejeti so bili številni zakoni, ki so po segmentih urejali stanovanjsko področje. V tem obdobju so ljudje tudi sami prispevali k večji gradnji stanovanjskih objektov. Po eni strani neposredno, z gotovinskimi nakupi, kot tudi posredno, z namenskim varčevanjem. Vsi ti pozitivni ukrepi so zelo pripomogli k gradnji.

Naraščajoča inflacija v 80. letih je povzročila hitro razvrednotenje zbranih sredstev, ker obresti niso zagotavljale ohranjanja njihove realne vrednosti. Zato so konec osemdestih banke pričele odobravati kredite s klavzulo o mesečni revalorizaciji. Na eni strani so podjetja svoja sredstva namenjala za odobritev kreditov, z delom sredstev pa so gradila stanovanja. Z vedno hitrejšim upadanjem vrednosti sredstev je bilo kreditov vedno manj. Vse to je povzročilo upadanje gospodarske moč podjetij - medtem ko so podjetja skladno z dogovori v obdobju 1981-1985 povprečno združevala sredstva za vzajemnost v višini 1,10 % bruto osebnih dohodkov, se je ta delež od leta 1987 dalje zmanjševal in je tako v letu 1990 znašal le še 0,29 %. Posledično se je bistveno zmanjšal tudi obseg kreditnih sredstev stanovanjskih skupnosti in tudi novogradenj. Manjša gospodarska moč pa je posledično znižala tudi sredstva, namenjena gradnji novih stanovanj.

Prelomno leto pa je bilo v Sloveniji ravno leto 1991. Začela se je privatizacija, pripravljati so se začeli novi stanovanjski zakoni in vse je bilo usmerjeno k prvim začetkom nastajanja prvega pravega nepremičninskega trga v Sloveniji. Leta 1991 je bila tako uveljavljena nova zakonodaja, s katero so bili ukinjeni skoraj vsi prispevki, med njimi tudi stanovanjski prispevki iz dohodka in združevanje sredstev iz čistega dohodka. Leta 1991 je bil sprejet tudi Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91), ki je na stanovanjskem področju uvedel oziroma omogočil številne novosti. Vsi ti ukrepi so bili podlaga za nastanek trga nepremičnin, kot ga poznamo danes.

Na današnje stanje trga nepremičnin v naši državi sta vplivala gospodarski in politični sistem, ki sta veljala v časih, ko je bila Slovenija ena od republik Jugoslavije, prav tako pa so vplivali tudi tranzicijski procesi privatizacije, denacionalizacije in drugih reform, ki so sledili v novi državi.

Že zgoraj je bilo omenjeno, da je v Sloveniji vedno večje povpraševanje po najemniških oziroma socialnih stanovanjih. To je tudi posledica zmanjšane gradnje v zadnjih dvanajstih letih. V Sloveniji imamo tri skupine ljudi. V prvo spadajo tisti, ki si lahko brez posebnih težav privoščijo lastno stanovanje ali hišo v mejah svojih želja in potreb. Večja pa je skupina tistih, ki jim nakup stanovanja predstavlja velik problem in so za to pripravljene marsikaj žrtvovati. Na zadnje pa ne smemo izpustiti tistih, ki jim dohodki ne omogočajo niti nakupa lastnega stanovanja niti najema primerne stanovanja. Za boljšo ilustracijo navajam podatek, da so v Ljubljani leta 2001 dodelili 49 neprofitnih stanovanj, kandidatov za ta stanovanja pa je bilo kar 491 (Lebar, 2003, str. 76).

## **4. RELEVANTNI INSTRUMENTI NA TRGU STANOVANJ**

### **4.1. Stanovanjska politika**

Stanovanjska politika ni področje, kjer bi bilo mogoče dosežati hitre rezultate. Gre za dolgoročen proces, kjer je potrebno redno spremljanje njenih učinkov in jih po potrebi prilagajati. V nadaljevanju si bomo kratko pogledali Nacionalni stanovanjski program, ki je že sam s svojimi cilji, sklepi, priporočili in instrumenti za izvajanje pomembno orodje ne samo za oblikovanje učinkovitejše stanovanjske politike, ampak tudi za spremljanje uspešnosti njenega uresničevanja.

Za stanovanjsko politiko je odgovornih več državnih in tudi občinskih služb. Gre za zelo povezano dejavnost, kjer sodelujejo tako država, lokalne skupnosti, vlada kot tudi parlament.

### **4.2. Nacionalni stanovanjski program**

Ustava Republike Slovenije v 78. členu z naslovom Primerno stanovanje določa: "Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje." (Ustava RS, 23. 9. 2003). Stanovanjski zakon pa v 75. členu med posebej naštetimi prednostnimi pristojnostmi in nalogami na stanovanjskem področju takoj za določanjem stanovanjske politike navaja pristojnost oziroma nalogo države, da določa Nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo. Nacionalni stanovanjski program sprejema Skupščina Republike Slovenije.

Stanovanjski nacionalni program je pripravljen za obdobje od leta 2000 do leta 2009 z namenom uresničevanja zgoraj omenjenega 78. člena Ustave Republike Slovenije. Nacionalni program na stanovanjskem področju določa ukrepe, ki so v pristojnosti države,

ter opredeljuje vlogo, ki jo imajo pri njegovem izvajanju lokalne skupnosti, finančne in druge ustanove.

Glavni cilji stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju Nacionalnega stanovanjskega programa, ki jih bo upoštevala ustavna, zakonska in mednarodna načela mogoče postopoma doseči z usklajenimi ukrepi države, lokalnih skupnosti in drugih dejavnikov, so (Nacionalni stanovanjski program, 23 .9. 2003):

- izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
- olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
- zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
- izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
- povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
- spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
- uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oz. pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
- z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev;
- z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
- spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

### 4.3. Davki

Tudi na nepremičninskem trgu se srečujemo z davki. Ločimo jih na:

#### 1. Transakcijske davke

- **Davek na dodano vrednost:** DDV se obračunava od prometa z blagom, kamor sodi tudi izročitev novozgrajenih objektov ter prenos stvarnih pravic in deležev na nepremičninah, ki dajejo imetniku lastninsko pravico oziroma pravico posesti na nepremičnini ali delu nepremičnine
- **Davek na promet z nepremičninami:** Poleg premoženjskega davka imamo v Sloveniji tudi davek na promet z nepremičninami. Leta 1999 je bil sprejet nov zakon o

davku na promet nepremičnin, po katerem je vsaka prodaja nepremičnin z izjemo novozgrajenih objektov obdavčena z 2-odstotno stopnjo.

- **Davek na dedovanja in darila:** Zavezanec za ta davek je fizična oseba, ki v Sloveniji podeduje ali dobi v dar nepremičnino ali premično premoženje, če skupna vrednost premoženja presega višino povprečne letne neto plače zaposlenih v Sloveniji. Davčna osnova predstavlja vrednost podedovanega ali podarjenega premoženja po odbitku dolgov, bremen in stroškov, ki bremenijo to premoženje.

## 2. Dohodkovni davki

Sem sodijo davek na kapitalski dobiček, davki od dohodkov od premoženja in davki od najemnin.

## 3. Premoženski davki

- **Nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča:** To nadomestilo mora plačati neposredni uporabnik zemljišča oziroma stavbe, višina pa je določena z zakonom o stavbnih zemljiščih in občinskimi akti. Plačuje se na območju mest in naselij mestnega značaja ter na območjih, ki so namenjena kompleksni stanovanjski gradnji.
- **Davek na premoženje:** Davek od premoženja je prihodek lokalnih skupnosti. Obdavčitev premoženja v Sloveniji je zastarela, premoženski davki pa so v Sloveniji relativno manj izdatni kot v drugih evropskih državah.

Eden od ciljev nove reforme je tudi, naj bi iz obdavčitve izvzeli določeno kvadraturu bivalne površine (zdaj je to 160 kvadratnih metrov), ki za stanovalca ne bi pomenila razkošja.

Nepremičnine naj bi bile vrednotene s posebno metodologijo v okviru projekta Posodobitev evidentiranja nepremičnin, ki ga sofinancira Svetovna banka za razvoj. Davčna osnova bo tržna vrednost posamezne nepremičnine, ugotovljena z metodo množičnega vrednotenja (Toplak, 2003, str. 35).

Pričakovanja na trgu stanovanj se vedno bolj nagibajo k temu, da bodo cene stanovanj najverjetneje šle navzgor. Država se bo skušala izogniti izdatnejšemu financiranju občin iz državnega proračuna. Od nepremičninskega davka se v prvi vrsti pričakuje, da bo pripomogel k racionalnejši rabi nepremičnin.

#### **4.4. Stanovanjski sklad Republike Slovenije**

Stanovanjski sklad RS je nastal ob sprejetju stanovanjskega zakona, ki je določil pravno podlago za ukinitve družbene lastnine na stanovanjskem področju, v zvezi s pridobivanjem stanovanj pa je uvedel nekaj novih institucij. Osnovni vir financiranja Stanovanjskega sklada RS je bil 20 %-ni delež od kupnin pri privatizaciji stanovanj, ki pa je z njenim iztekom presahnil (Nacionalni stanovanjski program, 16. 4. 2003).

Do danes se je Stanovanjski sklad RS pokazal kot najpomembnejši dajalec stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero. Le-ta je bistvenega pomena pri najemju dolgoročnih kreditov, še posebej pri najemjemalcih z nižjimi osebnimi dohodki. Do leta 2002 je Stanovanjski sklad odobril preko 48,8 milijard tolarjev dolgoročnih stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero (Nacionalni stanovanjski program, 16. 4. 2003). Glede na socialno politiko države, ki zasleduje cilje dovolj velikega števila socialnih oziroma neprofitnih stanovanj, stanovanjski zakon določa, da lahko stanovanjske sklade ustanovijo tudi občine. Pomembno mesto pa je namenil ravno neprofitnim stanovanjskim organizacijam, predvsem pri pridobivanju in oddajanju neprofitnih stanovanj.

#### **4.5. Financiranje**

Podatke o financiranju lahko najdemo v poročilu o stanju na slovenskem nepremičninskem trgu. Gre za poročilo Svetovne banke, ki je bilo napisano leta 2002, glede na takratno stanje. Ugotovitve teh raziskav nam povedo, da je število novogradenj v Sloveniji vedno manjše, kljub temu pa cene stanovanj naraščajo. Tako ima Slovenija relativno glede na dohodek izjemno visoke stroške novogradenj. Sama ponudba torej ne sledi povpraševanju. Uspešno zadovoljevanje presežne ponudbe pa je odvisno od večih dejavnikov, kot so zakonska reforma, prostorska reforma, davčna reforma in reforma finančnega sektorja. Poročilo nam sporoča, da imamo visoke realne obrestne mere in visoko inflacijo. Iz tega sledijo visoke nominalne obrestne mere, nizka ročnost posojil, visoki stroški odobritve in neustrezen sistem zavarovanja posojil (Policy report 2002, str. 1).

In kaj lahko pričakujemo prihodnje leto, ko se bo sprostila prva stanovanjska shema? Predvidevanja kažejo, da se bo cena stanovanj v Ljubljani dvignila tudi za 80 % (Sovdat, 2003, str. 5). V prvi stanovanjski shemi je približno 23 tisoč varčevalcev. Gre za veliko število potencialnih povpraševalcev po stanovanjih. Dejstvo je, da vsi gotovo ne bodo mogli zadovoljiti svojih potreb in želja. Nacionalna stanovanjska varčevalna shema s sistemom državnih premij omogoča in zagotavlja ugodno dolgoročno varčevanje s pravico

do nizko obrestovanih bančnih dolgoročnih stanovanjskih posojil po pogojih zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi.

Gre za mesečno obročno varčevanje. Doba varčevanja je 5 ali 10 let, zneski mesečnih oziroma enkratnih letnih vplačil se ob izteku vsakega varčevalnega leta revalorizirajo, zato da so ob pričetku vsakega varčevalnega leta realno enaki. Sam mesečni obrok se med trajanjem varčevalne pogodbe ne more spreminjati, lahko pa se spremeni le po izteku dvanajstih mesecev varčevanja skladno s predpisi za ohranjanje realne vrednosti. Novo višino mesečnega obroka za naslednjih dvanajst mesecev določi Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi podatkov o revaloraizaciji za preteklih dvanajst mesecev, z zaokrožitvijo na 100 tolarjev navzgor, in jo sporoči banki najkasneje do 15. v zadnjem mesecu posameznega leta varčevanja.

Posojilo je mogoče uporabiti za naslednje namene:

- nakup stanovanja ali stanovanjske hiše;
- gradnjo individualne stanovanjske hiše (tudi nadomestno gradnjo, nadzidavo ali dozidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja);
- rekonstrukcijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše ali adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše;
- plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča;
- plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče;
- plačilo projektne dokumentacije v zvezi z nameni iz prejšnjih točk tega člena;
- poplačilo že najetih posojil za namene, navedene v tem členu.

Varčevalec ima tudi pravico odstopiti od varčevalne pogodbe, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, in sicer:

- pri odstopu pred enim letom varčevanja – kot za vloge na vpogled;
- pri odstopu po enem letu varčevanja – v pogodbeni višini.

V primeru odstopa od varčevalne pogodbe pa varčevalec ni več upravičen do premij, ki jih je v času varčevanja prejel. Banka mu jih razknjiži in v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od pogodbe vrne Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu.

Premija je znesek, ki letno pripade varčevalcu kot vzpodbuda za redno dolgoročno varčevanje po pogojih nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. V primeru rednega varčevanja varčevalcu letno pripade premija, in sicer v višini enega pogodbenega mesečnega obroka varčevanja oziroma 1/12 enkratnega letnega vplačila 12 pogodbenih mesečnih obrokov v okviru petletne varčevalne dobe oziroma v višini 1,25 pogodbenega



mesečnega obroka oziroma ene dvanajstine enkratnega letnega vplačila 12 pogodbenih mesečnih obrokov v okviru desetletne varčevalne dobe.

Privarčevana sredstva s pomočjo Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme lahko pričakujemo na različnih trgih. Nekateri bodo sredstva uporabljali za adaptacije starejših nepremičnin, drugi za nakup zemljišč, potrebne gradbene dokumentacije, spet drugi za nakup končnega bivališča.

#### **4.7. Nepremičnine in tujci**

Prvega februarja 1999 smo v Sloveniji po pogojem vzajemnosti odprli nepremičninski trg za tiste državljane EU, ki so pred tem vsaj tri leta imeli stalno bivališče na ozemlju Republike Slovenije (Reiter 2003, str. 40). Slovenski trg nepremičnin se je kasneje, po štirih letih delno odprtega trga nepremičnin, prvega februarja 2003 odprl za vse državljane Evropske unije, do vstopa v EU pa še vedno pod pogojem vzajemnosti. Pogoj vzajemnosti je skladno s slovensko zakonodajo izpolnjen, če lahko Slovenec v državi tujca nepremičnino kupi pod enakimi ali podobnimi pogoji, kot je to za tujce urejeno v Sloveniji, ter če teh pogojev za slovenskega državljana v dotični državi ni bistveno težje izpolniti kot za tujca v Sloveniji (Čander 2003, str. 4). V primeru dvojnega državljanstva tujca se pri ugotavljanju vzajemnosti upošteva pravni red tiste države, v kateri ima tujec stalno prebivališče. oz. pravni red tiste države, v kateri je imel tujec stalno prebivališče pred pridobitvijo dovoljenja za stalno bivanje v Republiki Sloveniji (Reiter 2003, str. 40).

Marsikdo je bil nad to novostjo nezadovoljen, saj se je med ljudmi pričakovalo veliko povpraševanje po naših nepremičninah. Vendar pa je po vseh analizah ta strah odveč. Gre namreč za to, da je za marsikoga naš nepremičninski trg predrag in prezapleten, poleg tega pa ga bo še sedem let po vstopu v EU ščitila varovalna klavzula, na podlagi katere bo lahko država v primeru motenj trg začasno zamrznila.

Vsekakor pa bodo v naši državi najbolj oblegane turistične točke, kot so na obali, v Kranjski Gori, na Bledu, v Bohinju in drugih večjih turističnih mestih. Nakup nepremičnine gotovo sodi v tisto vrsto potrošnje, ko je zanjo potrebno nekaj časa, da se opazijo večji premiki. Tako bomo tudi v Sloveniji morali počakati še vsaj nekaj mesecev, da bomo videli, kaj tujci v resnici nameravajo.

Dosedanji podatki kažejo, da imajo največ interesa za nakup nepremičnin državljani Nemčije, sledijo pa Avstrija, Italija, Nizozemska, Grčija in Švedska. Od teh kupcev je veliko zdomcev. Izdanih pa je bilo vsega skupaj nekaj več kot trideset odločb iz naslova vzajemnosti. Torej večjega pritiska res ni pričakovati.

Pri nakupu nepremičnine je odločilnih več dejavnikov. Tako se odločamo med lokacijo, ceno, velikostjo in vsem ostalim glede na lastne preference. Cena je dejavnik, ki je na trgu enak za vse. In tako bo cena tudi eden glavnih odločilnih dejavnikov, ko se bodo kupci odločali za nakupe v Sloveniji. Cene stanovanj so tako na primer v Ljubljani višje kot na Dunaju, v Trstu in Zagrebu, podobno pa je tudi z zemljišči (Goljevšček, 2003, str 2). Tako so stanovanja v Trstu od deset do dvajset odstotkov cenejša kot v Kopru. Drugače pa je z najemninami. Te so na primer na Dunaju zaradi visoke varščine precej višje kot pri nas. In ravno to je pri nas tudi trend, da tuji neprmičnine raje najemajo, kot pa kupujejo. Ker pa gre pri nas še vedno pričakovati dvig cen nepremičnin, ni pričakovati večjega navala tujcev. Slovenija je precej dražja v tej smeri tudi zato, ker imamo precej zapletene birokratske postopke za začetek gradnje in visoko ceno same gradnje.

## **5. ANALIZA TRGA STANOVANJ V SLOVENIJI MED LETI 2000 IN 2002**

### **5.1. Statistični viri za spremljanje trga stanovanj**

#### **5.1.1. Statistični urad Republike Slovenije (SURS)**

Naloga SURS-a je zelo zahtevna. Še posebej je njegova prisotnost zelo pomembna v državah, kot je Slovenija, kjer ob hitrih gospodarskih in ostalih spremembah statistični kazalci hitro spreminjajo svoje vrednosti. Trg nepremičnin v Sloveniji je v zelo rastočem stanju. Ravno zato je pomembno, da so potrebni podatki ažurni in hitro dostopni, saj so vsi izračuni in kazalniki prva osnova za konkretna ravnanja.

Za potrebe analize trga stanovanj lahko najdemo na njihovi spletni strani podatke o novogradnjah, številu še nedokončanih stanovanj, številu stanovanj v gradnji, vrsti stanovanj itd. Vsi omenjeni podatki so prikazani po občinah ali po regijah, kar nam da nek splošen pregled o stanju posamezne slovenske regije. Gre za bolj pregledne podatke, ki jih lahko primerjamo tudi s kupnimi močmi prebivalstva.

#### **5.1.2. Slonep**

Pri drugem viru podatkov gre za internetno stran, na kateri imamo veliko raznovrstnih tekočih podatkov. Tako imamo na strani [www.slonep.si](http://www.slonep.si) podatke o storitvah na trgu nepremičnin, ponudbene cene, podatke o povpraševalcih po nepremičninah, linki nas vodijo do zakonodaje, novogradenj, montažnih hiš, podatkih o agencijah, ogledamo si lahko domače strani pristojnih ministrstev. Ti podatki temeljijo na zbiranju podatkov o

cenah aktualnih ponudb v njihovi bazi na zadnji dan v mesecu. To so predvsem podatki, do katerih lahko pridemo tudi s pregledovanjem oglasov v dnevnem časopisju, na internetu ([www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)). Pri podatkih, ki jih dobimo na takšen način, pa moramo biti pozorni predvsem na pomanjkljivosti takšnega zbiranja. Na te pomnjkljivosti nas opozarjajo tudi metodološka pojasnila Slonepove baze.

Kot največjo pomanjkljivost lahko omenimo, da se zbrani podatki nanašajo na ponudbene cene, torej na cene, po katerih prodajalci svoje nepremičnine ponujajo, te pa so navadno kar nekaj višje od cen, po katerih so bile transakcije tudi dejansko opravljene. Dejanske slike o tem, koliko je v povprečju potrebno odšteti za določeno nepremičnino, na takšen način ne dobimo. Slike zamegljujejo še premajhno število enot (s posledično prevelikim vplivom posamezne enote), nepopolno zajetje (niso zajete vse transakcije, temveč samo tiste, ki se tržijo prek določenega medija) in sestava (v nekem obdobju je lahko na trgu več nadstandardnih stanovanj, ki umetno ustvarijo vtis zvišanja vseh cen nepremičnin) (Cirman, 2002, str. 7).

Od 1.1. 2000 izračuni za gibanje cen nepremičnin temeljijo na ponudbi 30 agencij, ki sodelujejo v projektu sprotne obveščanja o nepremičninah [info@nep](mailto:info@nep). Sistem [info@nep](mailto:info@nep) namreč z dodeljevanjem enotne identifikacijske številke ter s posebnimi postopki vključevanja nepremičnin v bazo - predvsem s sprotnim preverjanjem po izbranih ključih - zagotavlja, da se vsaka nepremičnina v bazi pojavlja samo enkrat (Vir podatkov, 24. 9. 2003). Celotna datoteka Slonep od leta 1995 do 2000 ima strukturo po regijah in tipu nepremičnine glede na prodajo in oddajo. Podobno strukturo ima struktura aktivnih pozicij datoteke Slonep za izbran mesec (Cene nepremičnin, 24. 9. 2003). Obstaja tudi zelo priročna rubrika, v kateri lahko sami postavimo vprašanja, odgovorni ljudje pa nam nudijo hitre in točne odgovore. Gre torej za podatke o trgu, ki so resnično ažurni in vedno pri roki.

Trg stanovanj, ki je glavna tema analize, je namreč trg, kjer se obračajo velike vsote denarja. Čas je eden glavnih dejavnikov. Zato nam lahko hitre in točne informacije prihranijo marsikatero nevšečnost. Stroški pri nakupu stanovanja namreč niso zgolj v ceni stanovanja. Zraven je potrebno upoštevati tudi transakcijske stroške. Ti so lahko pri nepremičninah zelo visoki.

### **5.1.3. Baza Davčne uprave Republike Slovenije (DURS)**

Ko govorimo o trgu stanovanj, je najbolj pomemben del analize dejansko stanje na trgu. Gre tako za stran ponudbe kot povpraševanja, ki sta istočasno prisotna na omenjenem trgu. Za to analizo imamo na razpolago več vrst virov. Glavni vir naše nadaljnje analize bo baza DURS-a, ki naj bi zajemala vse transakcije na področju nepremičnin v Republiki Sloveniji za obdobje od leta 1999 do leta 2002, pri katerih je bil naveden ali davek na promet z

nepremičninami ali pa davek na dediščino in darila. Že vnaprej je potrebno omeniti, da je baza narejena oziroma pripravljena zelo površno. To je tudi razlog, da v analizo nisem vključila leta 1999. Nepopolnost podatkov je namreč prevelika, saj se je v nekaterih regijah začelo tovrstno spremljanje šele nekje sredi leta 1999. Tudi ostala leta so v določenih segmentih prikazana nepopolno. To pomeni, da manjkajo relevantni podatki, kot so cena nepremičnine ali celo kvadratura prodane nepremičnine.

V primeru, da bi bila baza natančneje pripravljena, bi lahko iz nje razbrali natančne podatke o različnih vrstah nepremičnin. Tako baza zajema podatke o dogodkih na trgu komunalno opremljenih in neopremljenih zemljišč, funkcionalnih zemljišč, kmetijskih zemljišč, poslovnih prostorov, stanovanj, hiš, garaž, vikendov, objektov z zemljiščem in ostalim. Moja naloga bo predvsem čim bolj natančno izbrati podatke o stanovanjih.

Ravno tako baza vsebuje podatke o številki parcel, katastrski strukturi, iz katere lahko razberemo, ali gre za njivo, vrt, plantažni sadovnjak, ekstenzivni sadovnjak, vinograd, hmeljišče, travnik, barjanski travnik, pašnik, gozdne plantaže in podobno. Za vse zgradbe imamo tudi podatke o letu izgradnje, letu prenove, uporabni površini, pogodbeni vrednosti. Nepremičnine so opredeljene tudi glede na njihovo lego, stanovanja so razdeljena še glede na vrsto, to je, ali je stanovanje kletno, podstrešno ali nadstropno, za večstanovjske nepremičnine je opredeljeno, ali imajo dvigalo, elektriko, telefon, kanalizacijo. Prav tako je posebna rubrika za podatke o letu pridobitve in samem načinu pridobitve. Le-ta je lahko nakup, darilo, dedovanje, menjava, denacionalizacija, razlastitev, nova gradnja, obstaja pa še rubrika ostalo.

V analizi bom po posameznih letih najprej prikazala podatke o številu vseh transakcij in o številu vseh transakcij s stanovanji, nato pa v naslednji tabeli podatke, kjer sta zajeta načina pridobitve stanovanja nakup ali menjava. Istočasno naj omenim, da so v analizi zajeti izključno podatki, kjer sta v bazi navedena oba ključna podatka, to sta kvadratura stanovanja in pogodbeni vrednost. Že prej sem omenila, da je baza zelo nepopolno urejena, tako da bodo ocenjeni podatki samo neke pravilne povprečne vrednosti.

## **5.2. Analiza novogradenj**

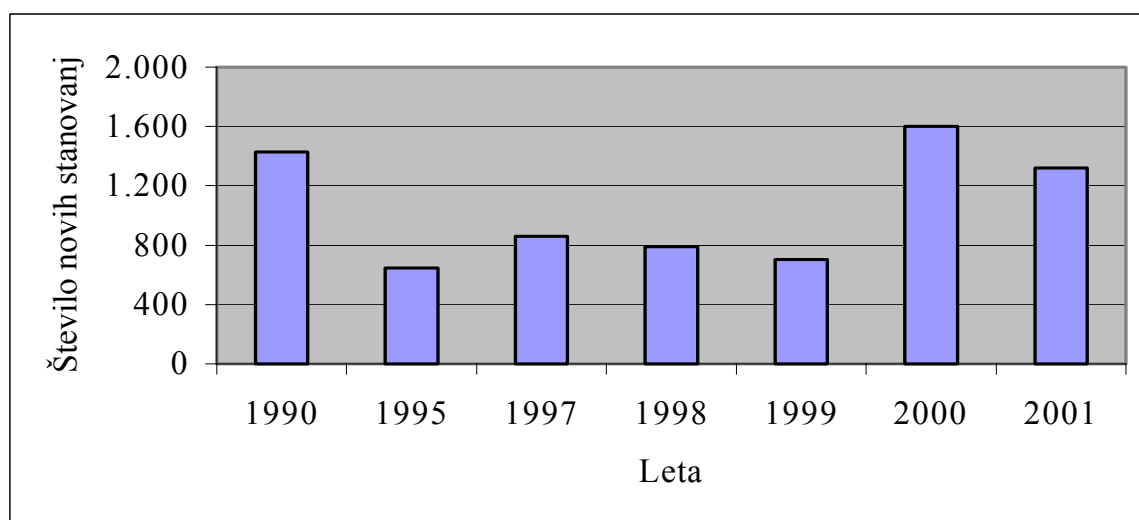
**Tabela 1: Število novogradenj in povprečne končne cene m<sup>2</sup> stanovanj, ki so jih zgradila gradbena podjetja**

Leto	Število novih stanovanj	Povprečna končna cena m <sup>2</sup> (SIT)
1990	1.430	12.939
1995	646	192.064
1997	859	205.536
1998	791	230.133
1999	704	229.330
2000	1.601	270.935
2001	1.322	280.069

Vir: Statistični letopis 2002.

Število novogradenj je od leta 1990 pa do leta 1999 precej upadlo. Kasneje je število novogradenj naraslo iz 704 v letu 1999 na 1.601 v letu 2000, ponovno pa je upadlo v letu 2001. Število novogradenj je manjše, kot bi bilo potrebno, da bi zadostili povpraševanju po stanovanjih. Nekaj objektov se poruši in namesto njih se zgradijo novi, prenekateri pa so namenjeni parkom in ostalim zelenim površinam, ki jih v mestih vedno bolj primanjkuje. Zahteve kupcev na trgu se spreminjajo. Še ne dolgo tega so se ljudje množično selili v mesta, danes pa se vedno bolj odmikajo nazaj na podeželje.

**Slika 2: Število novih stanovanj med leti 1990 in 2001**

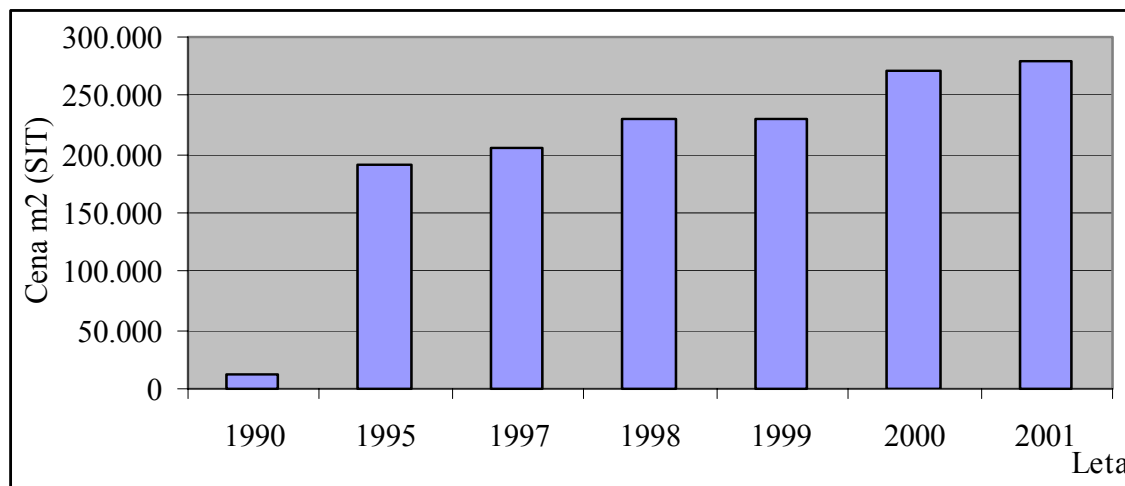


Vir: Tabela 1.

Povprečne končne cene stanovanj so med letoma 1990 in 2001 naraščale. Cene so bile posledično višje na eni strani zaradi vedno dražje gradnje, po drugi strani pa je na ceno

vplivala tudi inflacija. Hkrati se gradijo vedno bolj kvalitetna stanovanja, ki so locirana v dražjih predelih. Tu mislim predvsem na odmaknjenost od samih središč mest in vendar blizu dobrim prometnim povezavam.

**Slika 3: Povprečna končna cena m2 novogradenj med leti 1995 in 2001**



Vir: Tabela 1.

**Tabela št. 2: Število novogradenj in povprečne končne cene m2 stanovanj, ki so jih zgradila gradbena podjetja, za večje občine v Sloveniji, 2001**

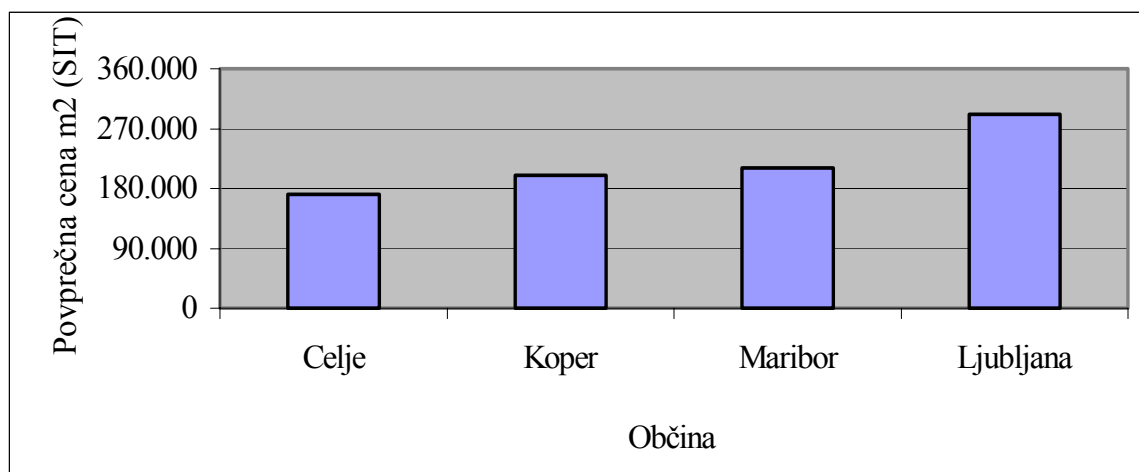
Občina	Število novih stanovanj	Povprečna končna cena m2 (SIT)
Koper	3	200.000
Celje	64	170.759
Maribor	290	210.595
Ljubljana	469	291.309

Vir: Statistični letopis 2002.

Če si pogledamo štiri največje občine v Sloveniji, vidimo, da je število novogradenj v letu 2001 med omenjenimi občinami različno. Najmanj se je gradilo v občini Koper, največ pa v občini Ljubljana. Tako je bilo v Ljubljani zgrajenih kar 56 odstotkov vseh zgrajenih stanovanj v letu 2001.

V enaki smeri so se gibale tudi povprečne končne cene kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj. Najnižja cena je bila v občini Celje - 170.759,00 SIT, najvišja pa v Ljubljani, in sicer 291.309,00 SIT.

**Slika 4: Povprečna končna cena m<sup>2</sup> novogradenj v občinah Celje, Koper, Ljubljana in Maribor v letu 2001**



Vir: Tabela 2.

Novogradnje v neki meri usmerja tudi država. Ta na določenih lokacijah namerno prepoveduje kakršnokoli gradnjo. Gre za tiste prostore, kjer bi bili večji posegi v naravo lahko usodni. Dober primer takšnega gospodarnega ravnanja je Triglavski narodni park. Tu je seveda prepovedano vsakršno hujše poseganje v naravo. Ljudje se torej selijo tja, kamor se lahko.

Investitor gradnje je lahko pravna ali fizična oseba. V naslednji tabeli si pogledjmo, kakšno je razmerje med imenovanima investitorjema v letih od 1990 do 2000. Gre za precej večji delež zgrajenih stanovanj, kjer so investitorji fizične osebe, vendar pa ta delež po letih pada. Še posebej izrazit padeč je med letoma 1999 in 2000.

**Tabela 3: Dokončana stanovanja glede na vrsto investitorja med leti 1990 in 2000**

Leto izgradnje	Dokončana stanovanj	Investitor je pravna oseba	Investitor je fizična oseba	Delež, ko je investitor fizična oseba
1990	7.759	2.246	5.513	71,1
1995	5.715	661	5.054	88,4
1996	6.228	760	5.468	87,8
1997	6.085	757	5.328	87,6
1998	6.518	1.228	5.290	81,2
1999	5.142	569	4.573	88,9
2000	6.460	1.577	4.883	75,6

Vir: Statistični letopis 2002.

### 5.3. Analiza transakcij na stanovanjskem trgu

#### 5.3.1. Podatki za leto 2000

##### 5.3.1.1. Podatki o številu transakcij

Tabela 3 nam prikazuje stanje na celotnem nepremičninskem trgu v letu 2000. Vseh transakcij v tem letu je bilo po podatkih iz baze DURS 9.235, od tega jih je bilo na trgu stanovanj zabeleženih 7.069, kar predstavlja približno 76,5 %. Vrednost vseh transakcij je bila približno 94 milijard tolarjev, od tega je bil s stanovanji promet v višini 64 milijard tolarjev, kar predstavlja približno 68 odstotkov.

**Tabela 4: Število in vrednost vseh nepremičninskih transakcij in transakcij s stanovanji, 2000**

Št. vseh transakcij	9.235
Vrednost vseh transakcij (v SIT)	94.372.411.725
Št. transakcij s stanovanji	7.069
Vrednost transakcij s stanovanji (v SIT)	64.309.330.029

Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003.



Iz teh podatkov bomo sedaj izbrali le tiste transakcije, ki se nanašajo na trg stanovanj, zaenkrat pa jih bom razdelila še glede na način pridobitve. V kasnejši analizi bom tovrstne podatke združila.

**Tabela 5: Število transakcij in njihova vrednost glede na način pridobitve stanovanja, 2000**

Način pridobitve	Število transakcij	Vrednost transakcij (SIT)
Nakup stanovanja	5.621	51.961.624.951
Menjava stanovanja	126	1.295.658.921
SKUPAJ	5.747	53.257.283.872

Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003.

V letu 2000 je bilo število transakcij, povezanih z nakupom, več, kot je bilo menjave. V vseh letih je število transakcij menjave občutno manjše kot nakupov. To je tudi glavni razlog, da bom v nadaljnji analizi te podatke seštela in jih obravnavala skupaj.

### **5.3.1.2. Število transakcij po regijah in primerjava le teh s stanovanjskim fondom v letu 2000**

V Sloveniji smo imeli v letu 2000 192 občin, katerih skupna površina je znašala 20.273 km<sup>2</sup>. Regije se razlikujejo tako po velikosti, po številu prebivalcev, po povprečni mesečni plači kot še po kakšnem drugemu kazalcu. Vse to se odraža tudi na trgu stanovanj skozi ponudbo, povpraševanje in ceno stanovanj.

**Tabela 6: Število transakcij po regijah za leto in stanovanjski fond v letu 2000**

Regija	Število transakcij	Vrednost	Stanovanjski fond
Pomurska	145	809.611.833	41.060
Podravska	432	2.508.669.214	115.267
Koroška	121	564.913.268	25.983
Savinjska	731	4.042.499.054	88.803
Zasavska	139	658.569.388	18.008
Spodnjeposavska	98	748.925.081	24.994
Dolenjska	138	1.041.203.537	47.282
Osrednjeslovenska	2.652	31.906.763.777	173.625
Gorenjska	482	3.816.799.359	69.503
Notranjsko-kraška	76	420.783.122	18.803
Goriška	172	1.297.143.579	44.146
Obalno-kraška	558	5.416.533.905	41.759
SKUPAJ	5.744	53.244.715.117	709.229

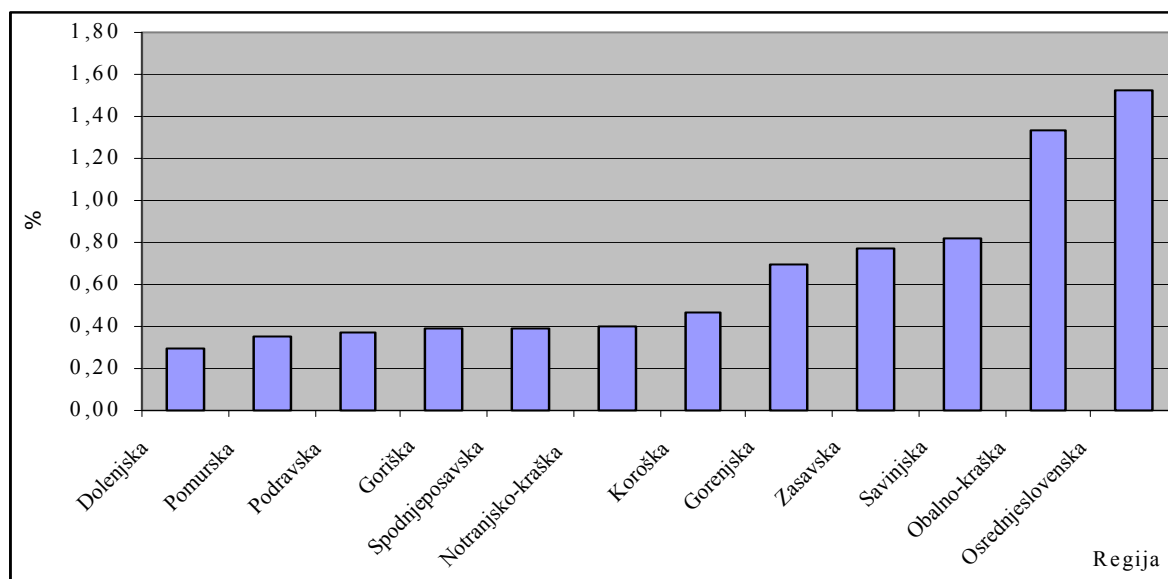
Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003; Statistični letopis 2001, 2002.

Stanovanjski fond v tabeli 3 je izračunan kot povprečje med stanjem na dan 31. 12. 1999 in 31. 12. 2000. To so stanovanja, ki bi se teoretično lahko vsa pojavila na trgu kot ponudba. Seveda se vsa hkrati nikoli ne pojavijo. Trguje se le z določenim odstotkom teh stanovanj.

Skupaj se je tako v letu 2000 trgovalo le z 0,81 % vseh stanovanj, kar predstavlja 5.744 stanovanj. Gre za resnično majhen odstotek stanovanj, ki se je dejansko pojavil na trgu. Mogoče bi bilo pričakovati, da se bo bolj trgovalo. Ugotovimo torej lahko, da v letu 2000 trg stanovanj v Sloveniji ni bil prav nič živahen. V teh podatkih najbolj odstopa Osrednjeslovenska regija, v katero spada občina Ljubljana. Ti podatki torej sovpadajo tudi s podatki o trgovanju z novogradnjami po večjih občinah, kar je rezultat nizke mobilnosti.

Iz slike 5 vidimo že prej omenjeno malo številčno aktivnost na trgu stanovanj v letu 2000. Najmanj se je dogajalo v Dolenjski regiji, največ pa po pričakovanjih v Osrednjeslovenski regiji, v katero spada tudi mesto Ljubljana. Nekaj več transakcij kot v drugih regijah je bilo opravljenih tudi na Obali, ki je druga najbolj zanimiva regija v Sloveniji.

**Slika 5: Število transakcij na stanovanjski fond po regijah v letu 2000**



Vir: Tabela 3.

Občina Ljubljana je tudi sicer občina, v kateri je trg najbolj živahen. Gre za mesto, kjer je največ delovnih mest, to pa tudi privablja ljudi, da se selijo v ta del Slovenije. Razlogi za migracije niso vedno samo v prostih delovnih mestih. Ljudje se pač selijo tja, kjer so prosta stanovanja in kjer je zanje primerna tudi cena.

V Obalno-kraški regiji gre za trg, ki je privlačen s strani podnebja. Sem se selijo predvsem starejši, ko se upokojijo. To je tudi tisti del prebivalstva, ki že ima privarčevana določena sredstva, ki jih lahko nameni za nakup stanovanja. Predvsem Kras je v zadnjem obdobju postal izrazita vikend cona, medtem ko je Obala že ves čas oblegana s strani vikendašev.

### **5.3.1.3. Gibanje prebivalstva**

Zgoraj omenjene trditve o gibanju prebivalstva si sedaj oglejmo na dejanskih podatkih iz Statističnega letopisa. Vendar pa moramo tu ločiti dve vrsti mobilnosti. Ena je stanovanjska mobilnost, ki predstavlja selitev iz enega stanovanja v drugega, znotraj iste občine. To preseljevanje ni posledica neto gibanja prebivalstva. Gre zgolj za zamenjavo stanovanja. Druga vrsta pa je klasična mobilnost, kjer se ljudje priseljujejo iz ene regije (ali države) v drugo regijo (ali državo).

Sedma tabela nam prikazuje, kako so se ljudje priseljevali in odseljevali med posameznimi regijami. Prikazane so tudi neto vrednosti.

**Tabela 7: Selitveno gibanje prebivalstva po regijah, 2000**

Regija	PRISELJENI		ODSELJENI		Neto
	Iz drugih regij	Iz tujine	V drugo regijo	V tujino	
Pomurska	243	130	289	254	-170
Podravska	637	655	607	280	405
Koroška	156	87	241	86	-84
Savinjska	600	876	723	537	216
Zasavska	243	108	243	79	29
Spodnjeposavska	258	387	277	177	191
Dolenjska	534	282	426	212	178
Osrednjeslovenska	1.573	2.084	1.761	1.038	858
Gorenjska	598	388	547	420	19
Notranjsko-kraška	300	161	170	73	218
Goriška	233	446	283	186	210
Obalno-kraška	492	581	314	228	531
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.867</b>	<b>6.185</b>	<b>5.881</b>	<b>3.570</b>	<b>2.601</b>

Vir: Statistični letopis RS 2001.

Glede na gibanje prebivalstva v letu 2000 lahko sklepamo, da se je na trgu stanovanj predvsem povečalo povpraševanje po stanovanjih v Osrednjeslovenski regiji. To je bilo za pričakovati, saj v to regijo spada tudi Ljubljana. Negativni prirast beležita Pomurska in Koroška regija. Sam trg stanovanj tu ni tako zanimiv, saj ni delovnih mest in zato se ljudje izseljujejo.

In ker smo omenili, da ljudje stremijo proti zaslužku, si sedaj pogledjmo, kako so se v letu 2000 gibale povprečne neto in bruto plače v Sloveniji po regijah. Ti podatki nam bodo služili za bolj natančno analizo kupne moči prebivalstva. To je namreč eden glavnih dejavnikov na trgu nepremičnin kot tudi na ostalih trgih. Jasno je, da če ljudje nimajo denarja, si tudi težje privoščijo nakupe, kot so nakupi nepremičnin.

#### 5.3.1.4. Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposleno osebo po regijah

**Tabela 8: Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposleno osebo po regijah, 2000**

Regija	Bruto (SIT)	Neto (SIT)
Pomurska	162.807	105.532
Podravska	178.747	113.829
Koroška	164.134	106.645
Savinjska	173.272	111.285
Zasavska	173.491	111.506
Spodnjeposavska	170.519	109.813
Dolenjska	180.532	115.406
Osrednjeslovenska	222.750	136.347
Gorenjska	183.083	116.671
Notranjsko-kraška	176.192	113.525
Goriška	190.835	120.864
Obalno-kraška	197.125	123.633

Vir: Statistični letopis RS, 2001.

Najnižje povprečne mesečne plače beležijo na Koroškem in v Spodnjeposavskem. Tako je v teh regijah najnižja kupna moč in posledično gre za manjše zmožnosti nakupa katerekoli nepremičnine. Trg stanovanj je zato v teh delih Slovenije manj aktiven.

Najvišje povprečne mesečne plače so zabeležene v Osrednjeslovenski in Obalno-kraški regiji. Seveda je največ k temu pripomogla Ljubljana, kjer je promet s stanovanji najbolj živahen. Živahno je tudi v obalnih mestih. To je področje, na katerem povprašujejo veliko tudi tujci. Predvsem gre tu za nakup stanovanj, ki so namenjena počitnikovanju. Vseeno pa gre za nakupe in prodaje, kar vpliva na cene stanovanj.

#### 5.3.1.5. Izračun povprečne cene kvadratnega metra stanovanja po regijah

Izračun povprečne cene stanovanja bo temeljilo na podatkih iz baze DURS-a. V podatkih za izračun so upoštevane vse transakcije, ki so bile zabeležene na trgu stanovanja kot nakup ali menjava. Izpustila sem podatke, ki so nejasni ali nepopolni. Med številnimi podatki so namreč tudi takšni, pri katerih imamo za izračun premalo podatkov.

Če lahko sklepamo že vnaprej na podlagi že opravljene analize, lahko predvidevamo, da se bodo cene med posameznimi regijami razlikovale. Predvsem bodo cene dražje tam, kjer je

večje povpraševanje, in nižje tam, kjer povpraševanja skorajda ni. Ponudba (S) in povpraševanje (D) na trgu sta namreč tista, ki diktirata gibanje cen.

**Tabela 9: Izračun povprečne cene m2 stanovanja po regijah, 2000**

Regija	Število stanovanj	Povprečna cena m2 (SIT)
Pomurska	145	108.909
Podravska	432	108.504
Koroška	121	90.782
Savinjska	731	104.091
Zasavska	139	87.695
Spodnjeposavska	98	89.598
Dolenjska	138	141.333
Osrednjeslovenska	2.652	235.040
Gorenjska	482	157.396
Notranjsko-kraška	76	98.034
Goriška	172	140.745
Obalno-kraška	558	200.764

Vir: Tabela 5.

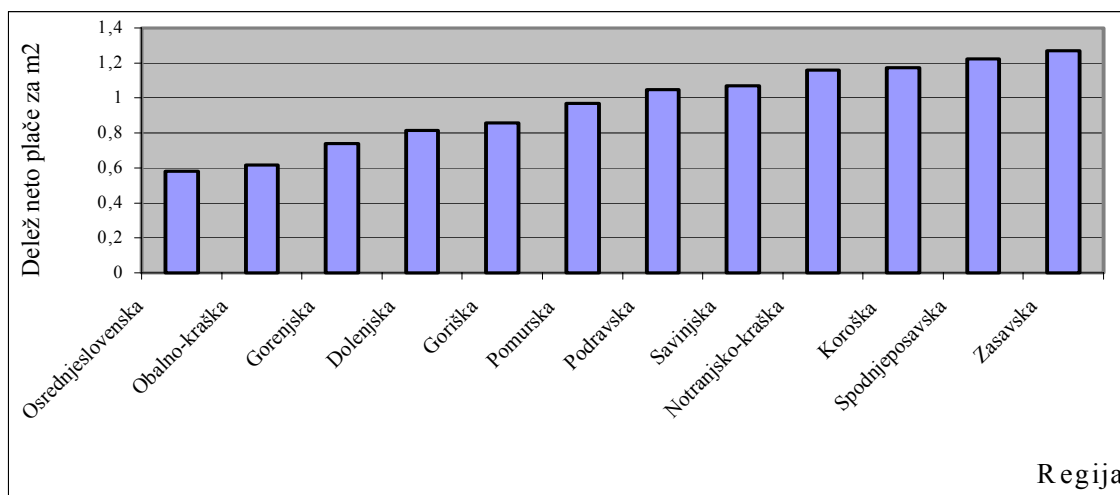
Povprečne cene so nekje po pričakovanjih. Najgloblje so morali seči v žep tisti, ki so stanovanja kupovali v Osrednjeslovenski regiji, sledijo jim kupci stanovanj na Obali. Najcenejša so stanovanja v Zasavski in v Spodnjeposavski regiji.

### **5.3.1.6. Primerjava med povprečnimi mesečnimi neto plačami in povprečno ceno m2 stanovanja po regijah**

Na sliki 6 je prikazana dostopnost stanovanj za nakup. Podatki nam prikazujejo, kolikšen del povprečne neto plače morajo posamezni prebivalci določene regije nameniti za nakup m2 stanovanja v njihovi regiji.

V večini slovenskih regij je potrebno nameniti za nakup kvadratnega metra stanovanja manj kot eno povprečno mesečno neto plačo. Najmanjši del neto plače za kvadratni meter stanovanja morajo nameniti prebivalci Osrednjeslovenske in Obalno-kraške regije, največji del plače pa morajo za m2 nametniti v Spodnjeposavski in Zasavski regiji. Stanje v Sloveniji je z vidika dostopnosti relativno dobro, čeprav je odstopanje za nakup kvadratnega metra stanovanja med Osrednjeslovensko in Zasavsko regijo za več kot polovico povprečne neto plače.

**Slika 6: Dostopnost stanovanj za nakup po regijah, 2000**



Vir: Tabela 7 in 8.

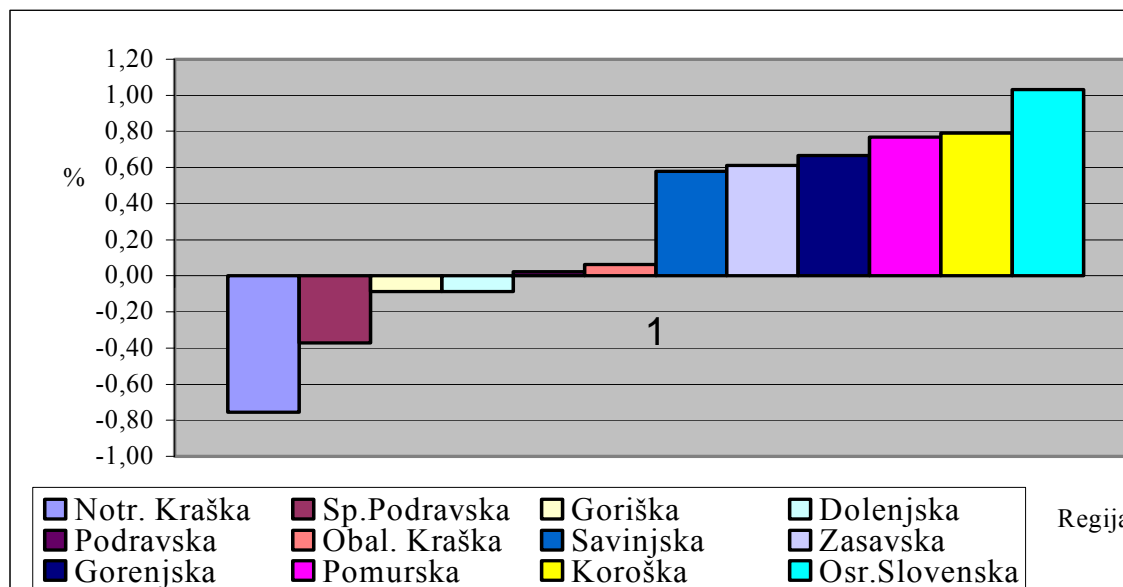
### 5.3.1.7. Analiza živahnosti trga

**Tabela 10: Vpliv migracij na povpraševanje po stanovanjih**

Regija	Št.transakcij – neto migracije / fond (%)
Pomurska	0,77
Podravska	0,02
Koroška	0,79
Savinjska	0,58
Zasavska	0,61
Spodnjeposavska	-0,37
Dolenjska	-0,08
Osrednjeslovenska	1,03
Gorenjska	0,67
Notranjsko-kraška	-0,76
Goriška	-0,09
Obalno-kraška	0,06

Vir: Tabela 5 in 6.

**Slika 7: Vpliv neto migracij na število transakcij po regijah**



Vir: Tabela 9.

Pri izračunu vpliva migracij je potrebno upoštevati že prej omenjene dvoje vrste migracij. Gre za čiste migracije, kjer se ljudje na novo naselijo v neko regijo. Novopriseljenci na neko območje potrebujejo streho nad glavo, zato ob prihodu v drugo regijo povprašujejo po novih stanovanjih. Povpraševanje bi se moralo tako v regijah, kjer je več priseljenih, povečati bolj kot v drugih regijah. Zato bomo pri izračunu le-te izločili, da bomo videli dejansko živahnost trga, ki bo odražala povpraševanje izključno tistih, ki že imajo stanovanje v neki regiji, ampak iz različnih vzrokov kupujejo novo stanovanje.

Iz slike 7 lahko vidimo, da je največ transakcij na račun znotraj regijskega preseljevanja v Osrednjeslovenski, Koroški in Pomurski regiji. V teh regijah je bilo torej občutno več opravljenih transakcij, kot je bilo neto migracij. To pomeni, da so se veliko selili tudi ljudje znotraj iste regije. V primeru Notranjsko-kraške, Spodnjepodravske in Goriške pa vidimo, da je odstotek transakcij na stanovanjski fond celo negativen. To pomeni, da je prihajalo do transakcij na trgu stanovanj predvsem na račun neto migracij. Podatki za te regije nam namreč kažejo, da je bilo več neto migracij kot samih nepremičninskih transakcij.



### 5.3.2. Podatki za leto 2001

#### 5.3.2.1. Podatki o številu transakcij

**Tabela 11: Število in vrednost vseh nepremičninskih transakcij in transakcij s stanovanji, 2001**

Št. vseh transakcij	11.282
Vrednost vseh transakcij (v SIT)	124.081.913.740
Št. transakcij s stanovanji	8.564
Vrednost transakcij s stanovanji (v SIT)	82.688.113.417

Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003.

V letu 2001 je bilo vseh transakcij 11.282. Od tega je bilo 8.564 transakcij s stanovanji, kar je približno 76 %. Skupna vrednost vseh transakcij je bila približno 124 mrd, s stanovanji pa približno 82 mrd, kar predstavlja približno 67 %. Podatki nam kažejo, da je bil trg aktiven, stanovanja so se kupovala in menjavala. Visoko število transakcij je gotovo posledica bolj organiziranega in bolje pripravljenega trga kot v prejšnjih letih. Izkušnje in približevanje Evropski uniji so razlogi, da trg postaja bolj dostopen vsem potencialnim kupcem.

**Tabela 12: Število transakcij in njihova vrednost glede na način pridobitve stanovanja, 2001**

Način pridobitve	Število transakcij	Vrednost transakcij (SIT)
Nakup stanovanja	6.541	65.906.816.451
Menjava stanovanja	116	1.304.429.966
SKUPAJ	6.657	67.211.246.417

Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003.

V zgornji tabeli 12 so prikazane transakcije s stanovanji v letu 2001 po načinu pridobitve. S samim nakupom stanovanja je bilo opravljenih 6.541 transakcij, kar predstavlja 98 % vseh transakcij s stanovanji. Menjava stanovanja je bila opravljena v 116 primerih, kar znaša dober odstotek vseh transakcij s stanovanji v letu 2001. Vrednostno je bilo pri nakupu opravljen promet v višini 65 mrd, kar ravno tako predstavlja 98 %, vrednost transakcij menjave pa zajemajo dober odstotek vseh transakcij s stanovanji na trgu v letu 2001. Ponovno je opaziti zelo majhno aktivnost s stanovanji s samo menjavo.

### 5.3.2.2. Število transakcij po regijah in primerjava le teh s stanovanjskim fondom v letu 2001

Tudi v letu 2001 ostaja število obravnavanih občin in regij nespremenjeno. Tako bo stanje na trgu obravnavalo enako širok spekter fiksne površine, na kateri imamo možno graditve novih stanovanj. Največ razpoložljivih stanovanj je v Osrednjeslovenski regiji, kamor spada glavno mesto Ljubljana. To je pričakovano, saj tam skoncentrirana velika večina pomembnih podjetji, ki predstavljajo vir dohodka in s tem kupno moč.

Vendar lahko z veliko gotovostjo trdimo, da je sama struktura povpraševanja v tej regiji malce drugačna kot v prejšnjih letih. To izhaja iz že prej omenjenega dejstva, da se ljudje izseljujejo iz osrednjih delov mest. To lahko potrdimo z večjim številom naselij, ki se gradijo na obronkih mesta Ljubljane, kot so naprimer Vižmarje z naseljem pod Šmarno goro (Tacenski dvor), Mostec, stanovanjsko naselje Trzin, Lavrica pri Ljubljani.

**Tabela 13: Število transakcij po regijah za leto in stanovanjski fond v letu 2001**

Regija	Število transakcij	Vrednost (SIT)	Stanovanjski fond
Pomurska	127	815.282.530	41.800
Podravska	1.110	7.187.501.780	115.913
Koroška	139	716.587.904	26.320
Savinjska	769	4.790.351.204	89.469
Zasavska	112	625.332.129	18.105
Spodnjeposavska	92	540.311.106	25.160
Dolenjska	176	1.314.154.630	47.684
Osrednjeslovenska	2.569	36.374.832.710	180.912
Gorenjska	679	6.106.809.089	69.977
Notranjsko-kraška	95	520.567.134	18.927
Goriška	198	1.635.854.589	44.623
Obalno-kraška	588	6.559.722.572	42.099
SKUPAJ	6.654	67.187.307.377	720.986

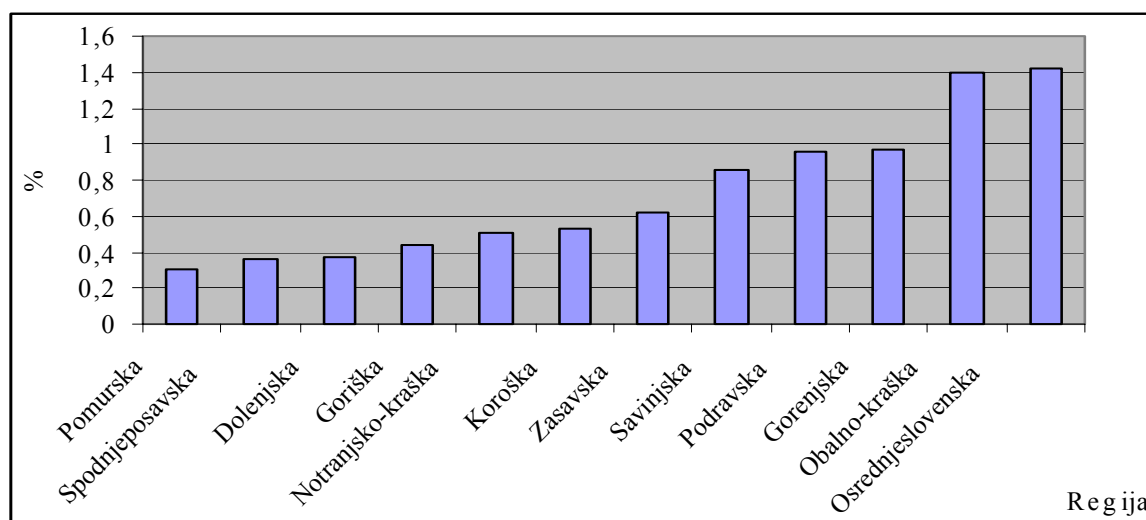
Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003; Statistični letopis 2002; Statistične informacije 2003.

Zahteve na trgu se torej spreminjajo in sami podatki po regijah nam tega dovolj natančno ne prikažejo. Boljšo predstavo bi dobili pri primerjavi posameznih občin. Podatki iz tabele 12 nam kažejo, da se je na dejanskem trgu stanovanj v letu 2001 pojavil le slab odstotek razpoložljivih stanovanj. Torej gre za zelo majhno število trgujočih se stanovanj. Tu

vidimo, da imamo še dovolj zaloge za razvijanje te vrste trgovine. Seveda pa moramo razumeti, da gre pri stanovanjih za trajno dobrino, ki je ne moremo kupovati in prodajati kar tako. Večje število transakcij se dogaja v regijah, kjer imajo za to dovolj sredstev.

Na sliki št. 8 so prikazani odstotki stanovanj, s katerimi se je dejansko trgovalo, v primerjavi s celotnim razpoložljivim fondom stanovanj. Največ trgovanj v primerjavi z vsemi stanovanji je bilo v Osrednjeslovenski regiji, sledi pa ji Obalno-kraška regija. Najmanj se je trgovalo v Pomurski regiji, Spodnjeposavski, Dolenjski in Goriški regiji.

**Slika 8: Število transakcij na stanovanjski fond po regijah v letu 2001**



Vir: Tabela 12.

Verjetno je, da je bila v teh regijah nižja kupna moč ali pa da se ljudje v te regije niso množično priseljevali ali se iz njih odseljevali. To nam bodo prikazale naslednje analize, v katerih si bomo ogledali neto migracije po regijah in povprečne mesečne neto in bruto plače.

### 5.3.2.3. Gibanje prebivalstva

V tabeli 14 so prikazane migracije po regijah v letu 2001. To nam bo dalo okvirno predstavo o tem, zakaj se je trgovalo le s slabim odstotkom vseh stanovanj v RS v letu 2001. Seveda se moramo ponovno spomniti dveh vrst mobilnosti, ki vplivajo na živahnost stanovanjskega trga. V tabeli so predstavljeni samo podatki o tako imenovanih klasičnih migracijah, kjer ljudje zamenjajo regijo stalnega prebivališča.

**Tabela 14: Selitveno gibanje prebivalstva po regijah, 2001**

Regija	PRISELJENI		ODSELJENI		Neto
	Iz drugih regij	Iz tujine	V drugo regijo	V tujino	
Pomurska	258	128	313	152	-79
Podravska	641	944	679	326	580
Koroška	150	77	213	113	-99
Savinjska	679	1.189	688	888	292
Zasavska	215	162	288	92	-3
Spodnjepodravska	327	302	275	202	152
Dolenjska	544	427	483	385	103
Osrednjeslovenska	1.916	2.633	1.765	1.352	1.432
Gorenjska	644	546	776	370	44
Notranjsko-kraška	264	195	217	86	156
Goriška	282	449	322	419	-10
Obalno-kraška	444	751	345	426	424
SKUPAJ	6.364	7.803	6.364	4.811	2.992

Vir: Statistični letopis 2002.

Po večini regij je bilo v letu 2001 več priseljenih kot odseljenih ljudi. Povpraševanje po stanovanjih se je tako povečalo. Če so temu povečanju stanovanj sledile v enakem sorazmerju tudi novogradnje, potem so akterji na trgu stanovanj dobro opravili svojo nalogo. Podatkov o številu dokončanih stanovanj za leto 2001 žal še ni na voljo. Naravno okolje pa ima vplive tudi na ceno samih stanovanj. Bolj elitna kot je okolica, dražja so stanovanja. Nakup stanovanj pa je pogojen s kupno močjo.

#### 5.3.2.4. Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposleno osebo po regijah

Plače so eden od možnih virov dohodka vsakega gospodinjstva in zagotovo najbolj pogost vir. Gre za sredstva, ki jih je potrebno smotrno razdeliti med vse nujne nakupe, ki človeku zagotavljajo obstoj. Nakup stanovanja je zelo pomemben nakup, pri katerem so dohodki zelo pomembni. Velikokrat se zgodi, da so na voljo le stanovanja, ki so predraga in zato veliki večini ljudi nedostopna. Če gre za socialno šibkejše družine, jim tudi ugodna posojila niso prav nič v pomoč, saj so tudi posojila vezana na plačo.

Da dobimo bolj jasno sliko, kje so stanovanja realno dražja in kje cenejša, si najprej pogledimo povprečne višine plač po regijah, sledila pa bo primerjava s ceno kvadratnega metra stanovanja.

**Tabela 15: Povprečne mesečne bruto in neto plače na zaposleno osebo po regijah, 2001**

Regija	Bruto (SIT)	Neto (SIT)
Pomurska	182.009	117.744
Podravska	199.179	126.738
Koroška	184.192	118.800
Savinjska	193.329	124.052
Zasavska	194.308	124.724
Spodnjeposavska	189.708	122.259
Dolenjska	203.208	129.601
Osrednjeslovenska	249.644	152.480
Gorenjska	205.000	130.458
Notranjsko-kraška	195.887	126.372
Goriška	213.176	134.900
Obalno-kraška	219.621	137.558

Vir: Statistični letopis RS, 2002.

Povprečna mesečna neto plača je tista, ki nam pove dejansko razpoložljiva sredstva tistih, ki so potencialni kupci stanovanj. Najvišje povprečne mesečne neto plače so bile v Osrednjeslovenski in Obalno-kraški regiji. V primerjavi s prejšnjimi tabelami opazimo, da sta omenjeni dve regiji ravno tako beležili višje neto migracijske prirastke (tabela 13), in najvišji procent v trgovanju z razpoložljivimi stanovanji (slika 8).

### **5.3.2.5. Izračun povprečne cene kvadratnega metra stanovanja po regijah**

Že prej smo ugotovili, da se je s stanovanji v letu 2001 veliko trgovalo. Na voljo je bilo veliko raznovrstnih stanovanj. Tako so se prodajale majhne garsonjere, kot tudi velika, večsobna stanovanja. Prvo razliko v cenah je predstavljala različna velikost posameznega stanovanja. Manjša so bila tako cenejša, večja dražja.

Naslednji pomembni kriterij pa je bila regija, v kateri se je stanovanje prodajalo. Tako so bila najdražja stanovanja v povprečju v Osrednjeslovenski regiji, bolj natančno v Ljubljani. Le za malenkost nižje cene so bile v Obalno-kraški regiji. V povprečju so cene nekoliko višje kot leto prej, vendar je potrebno upoštevati, da so višje tudi izhodiščne plače prebivalcev. Najnižje cene stanovanj so na Koroškem, kjer so tudi plače med najnižjimi v Sloveniji. Tu ravno tako ni večje perspektive za gradnjo stanovanj, saj se ljudje zaradi pomanjkanja delovnih mest izseljujejo drugam. Nekateri znotraj regije, ostali pa v drugo regijo. Sami življenjski pogoji so ostali približno enaki. To pomeni, da se navade kupcev v povprečju bistveno niso spremenile. Tako so stanovanja po posameznih regijah različne velikosti.

**Tabela 16: Izračun povprečne cene m2 stanovanja po regijah, 2001**

Regija	Število stanovanj	Povprečna cena m2 (SIT)
Pomurska	124	116.379
Podravska	1.108	119.624
Koroška	136	90.574
Savinjska	764	115.055
Zasavska	111	100.577
Spodnjeposavska	92	111.444
Dolenjska	175	147.313
Osrednjeslovenska	2.559	264.991
Gorenjska	678	181.598
Notransko-kraška	93	102.346
Goriška	196	146.104
Obalno-kraška	580	225.074

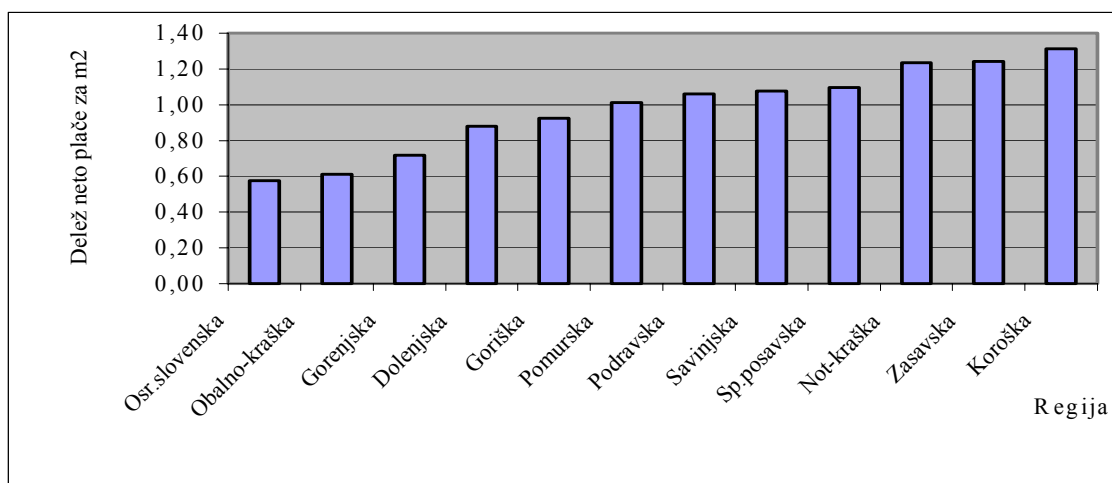
Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003.

#### **5.3.2.6. Primerjava med povprečnimi mesečnimi neto plačami in povprečno ceno m2 stanovanja po regijah**

Gre za zanimivo primerjavo, ki nam pokaže dostopnost stanovanj za nakup. Ni namreč vseeno, ali imamo visok dohodek in živimo v regiji, kjer so cene stanovanj visoke, ali živimo v regiji, kjer so cene stanovanj nizke.

Trg stanovanj se ne more hitro prilagajati potrebam trga. Tu gre tako za prostorske omejitve kot tudi finančne. Regije z nižjimi povprečnimi plačami so praviloma tudi manj razvite, zato so tam finančni pogoji za gradnjo manjši. Tudi same občine imajo nižje razpoložljive vire za samo gradnjo. Tu je prostor za sodelovanje med občinami in Ministrstvom za delo, družino in socialne razmere RS pri poskusih za odpiranje novih delovnih mest.

**Slika 9: Dostopnost stanovanj za nakup po regijah**



Vir: Tabela 14 in 15.

Iz zgornje slike lahko vidimo, da je v približno polovici slovenskih regij potrebno za nakup m<sup>2</sup> stanovanja, odšteti več kot eno povprečno mesečno neto plačo. Opazimo lahko velika odstopanja med posameznimi regijami. Tako si lahko z eno povprečno neto plačo v Koroški, Zasavski, Notranjsko-kraški, Spodnjeposavski, Savinjski in Podravske regiji kupijo več kot en kvadratni meter stanovanja. To so hkrati regije, kjer so povprečne neto mesečne plače med najnižjimi. Obratno velja za Osrednjeslovensko, Obalno-kraško, Gorenjsko, Dolenjsko, Goriško in Pomursko regijo. Tu si lahko s povprečno mesečno neto plačo kupijo manj kot kvadratni meter stanovanja v svoji regiji.

Tako cena kvadratnega metra stanovanja kot tudi neto plača ljudi imata skupaj velik vpliv na število kupcev stanovanj. Ljudje morajo namreč tovrstne investicije skrbno planirati. Ni namreč vseeno, kolikšen del neto plače lahko na mesec namenimo odplačevanju kreditov za stanovanje. Vedno moramo imeti v mislih dejstvo, da obstaja še veliko drugih tekočih stroškov, ki jih mora naša neto plača pokriti.

### 5.3.2.7. Analiza živahnosti trga

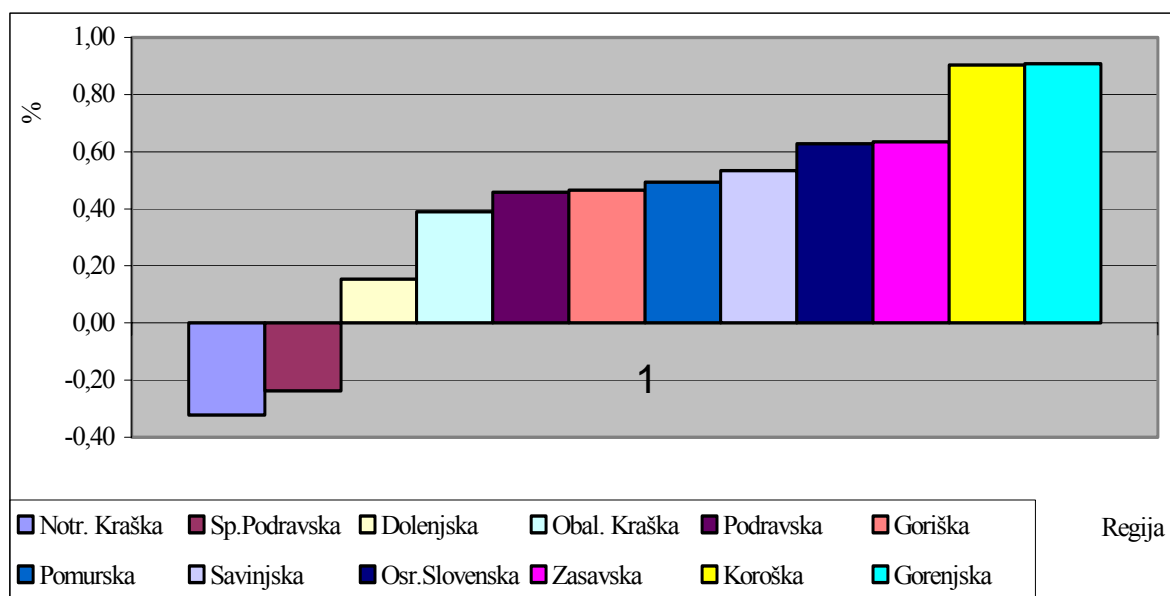
Povezavo med neto migracijami in številom transakcij s stanovanji smo že ugotovili. Vendar sama selitev še ne pomeni povečanega povpraševanja po stanovanjih. Naša analiza vključuje le trg stanovanj. Nekaj ljudi pa je v naši analizi zajetih le deloma. Obstajajo namreč gospodinjstva, ki imajo v lasti stanovanje, zraven pa si zgradijo stanovanjsko hišo. V tem primeru pride do povečane ponudbe stanovanj, vendar se na strani povpraševanja ne zgodi nič, saj so se dotični ponudniki odselili v hišo.

**Tabela 17: Vpliv migracij na povpraševanje po stanovanjih**

Regija	Št. transakcij - neto migracije / fond (%)
Pomurska	0,49
Podravska	0,46
Koroška	0,90
Savinjska	0,53
Zasavska	0,64
Spodnjepodravska	-0,24
Dolenjska	0,15
Osrednjeslovenska	0,63
Gorenjska	0,91
Notranjsko-kraška	-0,32
Goriška	0,47
Obalno-kraška	0,39

Vir: Tabela 12 in 13.

**Slika 10: Vpliv neto migracij na število transakcij po regijah**



Vir: Tabela 16.



Ponovno smo od števila vseh transakcij odšteli število neto transakcij. Gre za izločitev tistih, ki so se nanovo priselili v neko območje in za katere velja, da je bilo pri njih realno pričakovati, da bodo povpraševali po stanovanjih. Tako smo dobili odstotke trgovanja z razpoložljivim stanovanjskim fondom znotraj posamezne regije. Največjo živahnost je opaziti v Gorenjski in Koroški regiji. Število transakcij je bilo tu veliko večje, kot so bile neto migracije. Obratno pa velja za Notranjsko-kraško in Spodnjeposavsko regijo.

### 5.3.3. Podatki za leto 2002

#### 5.3.3.1. Podatki o številu transakcij

Leto 2002 je zadnje leto analize. Tudi za to leto obstajajo podatki v bazi DURS. Nekaj manj podatkov bomo dobili iz statističnih letopisov, saj podatki za leto 2002 še niso na voljo. Vseeno bo podatkov dovolj za analizo, ki nam bo dala neko realno sliko o stanju na trgu stanovanj v letu 2002.

**Tabela 18: Število in vrednost vseh nepremičninskih transakcij in transakcij s stanovanji, 2002**

Št. vseh transakcij	12.680
Vrednost vseh transakcij (v SIT)	145.844.752.711
Št. transakcij s stanovanji	9.869
Vrednost transakcij s stanovanji (v SIT)	96.966.342.909

Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003.

Trg postaja vedno bolj organiziran in vedno večja je dostopnost do informacij na trgu. Skupaj s tem se tudi povečuje število transakcij s stanovanji. Če je trg dobro organiziran, potem je vsekakor lažje tako iskalcem stanovanj kot njihovim ponudnikom.

V letu 2002 je bilo opravljenih 12.680 transakcij, od tega s stanovanji 9.869, kar predstavlja približno 78 %. Vrednost vseh transakcij je znašala približno 145 mrd tolarjev, s stanovanji približno 96 mrd tolarjev, kar predstavlja približno 66 %. Stanje v letu 2002 na trgu stanovanj, pa predstavlja tabela 19.

**Tabela 19: Število transakcij in njihova vrednost glede na način pridobitve stanovanja, 2002**

Način pridobitve	Število transakcij	Vrednost transakcij (SIT)
Nakup stanovanja	6.861	75.401.688.362
Menjava stanovanja	122	1.384.793.449

Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003.

V letu 2002 je bilo opravljenih 6.861 nakupov stanovanj, kar je predstavljalo približno 75 milijard tolarjev. Menjava je bila zabeležena v 122 primerih, skupna vrednost menjave pa je znašala približno eno milijardo tolarjev. Podatki v tabeli 19 so ponovno porazdeljeni glede na glavna dva načina pridobitve, to sta nakup in menjava. V naslednjih analizah, bomo podatke združili. Menjava je zelo redka, saj se na trgu težko najdeti kupec in prodajalec hkrati, ki trgujeta s stanovanjem, ki obema ustreza.

### 5.3.3.2. Število transakcij po regijah in primerjava le teh s stanovanjskim fondom v letu 2002

**Tabela 20: Število transakcij po regijah za leto 2002**

Regija	Število transakcij	Vrednost (SIT)	Stanovanjski fond
Pomurska	127	815.282.530	44.131
Podravska	1.110	7.187.501.780	120.821
Koroška	139	716.587.904	26.456
Savinjska	769	4.790.351.204	93.464
Zasavska	112	625.332.129	18.278
Spodnjeposavska	92	540.311.106	26.822
Dolenjska	176	1.314.154.630	51.832
Osrednjeslovenska	2.569	36.374.832.710	190.355
Gorenjska	679	6.106.809.089	72.481
Notranjsko-kraška	95	520.567.134	19.606
Goriška	198	1.635.854.589	46.123
Obalno-kraška	588	6.559.722.572	43.321
SKUPAJ	6.654	67.187.307.377	753.686

Vir: Baza nepremičninskih transakcij, DURS 2003; Popis prebivalstva 2002, Statistične informacije, 2003.

Največ prometa na trgu stanovanj je bilo v letu 2002 v Osrednjeslovenski, Gorenjski in Obalno-kraški regiji. Presenetljivo veliko število transakcij je bilo tudi v Podravski regiji. Daleč največ stanovanj se je prodajalo v Mariboru.

Stanovanja, ki se prodajajo, imajo različne lastnosti. Tako so se prodajala stanovanja različnih velikosti in starosti. Tudi za leto 2002 je baza zelo nepopolna. Veliko je neverjetnih podatkov. Med njimi je tudi transakcija, kjer se je prodajalo stanovanje, ki je merilo 1 kvadratni meter, njegova pogodbena vrednost pa je bila 3.960.000,00 SIT. To je transakcija, ki je v naslednjih analizah ne bomo upoštevali, saj gre najverjetneje za napako pri vnosu podatkov.

### 5.3.3.3. Izračun povprečne cene kvadratnega metra stanovanja po regijah

**Tabela 21: Izračun povprečne cene m<sup>2</sup> stanovanja po regijah, 2002**

Regija	Število stanovanj	Povprečna cena m <sup>2</sup> (SIT)
Pomurska	171	99.348
Podravska	986	131.532
Koroška	137	91.465
Savinjska	712	124.741
Zasavska	144	99.922
Spodnjeposavska	80	92.493
Dolenjska	169	158.552
Osrednjeslovenska	2.789	285.906
Gorenjska	675	187.599
Notranjsko-kraška	110	118.368
Goriška	200	158.301
Obalno-kraška	723	238.009

Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003.

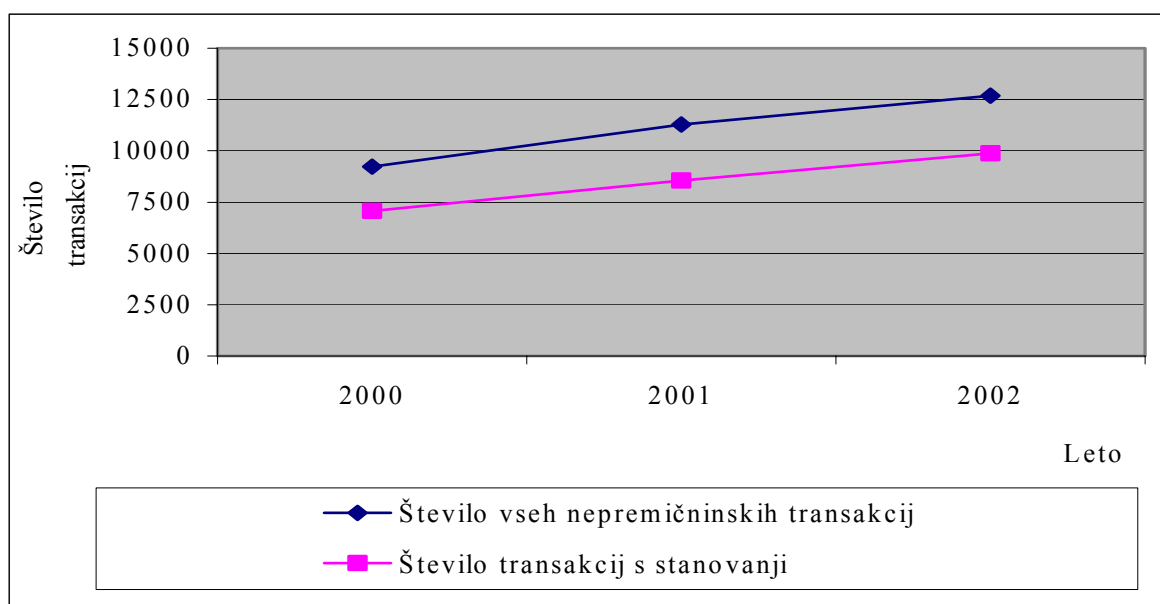
V letu 2002 so se najdražje prodajala stanovanja v Osrednjeslovenski in Obalno-kraški regiji. Gre za podatke, ki jih je bilo za pričakovati. Gre za regije, v katerih se skozi vsa leta dogaja največ transakcij. To so regije, kamor se ljudje naseljujejo. To daje možnost gradnje novih stanovanj in obnovi starih. Obnova je tudi eden od načinov vzdrževanja kakovosti stanovanj in s tem ohranja vsaj delno vrednost nepremičnin. Najcenejša so stanovanja v Pomurski, Koroški, Zasavski in Spodnjeposavski regiji.

#### 5.4. Primerjava na trgu stanovanj v Sloveniji med leti 2000, 2001 in 2002

Slovenija spada med mlade države, kjer se posamezni mikro trgi še oblikujejo. Tako je tudi s trgom stanovanj. Skozi novo zakonodajo naj bi stanovanjski trg postal bolj pregleden in s tem tudi bolj učinkovit, dostopen in pravičen do vseh udeležencev na trgu.

V sami analizi po posameznih letih smo lahko videli, da podatki med regijami bistveno ne odstopajo in da se v ekstremnih informacijah pojavljajo vedno iste regije oziroma območja. Gre za tiste predele Slovenije, kjer je več prebivalcev, kjer je večja kupna moč. To je tudi osnova, da se trg sploh lahko razvije. Vseeno pa je število stanovanj, s katerimi se dejansko trguje, zelo majhno, kljub temu da med nepremičninskimi transakcijami prevladujejo ravno nakupi in prodaje stanovanj.

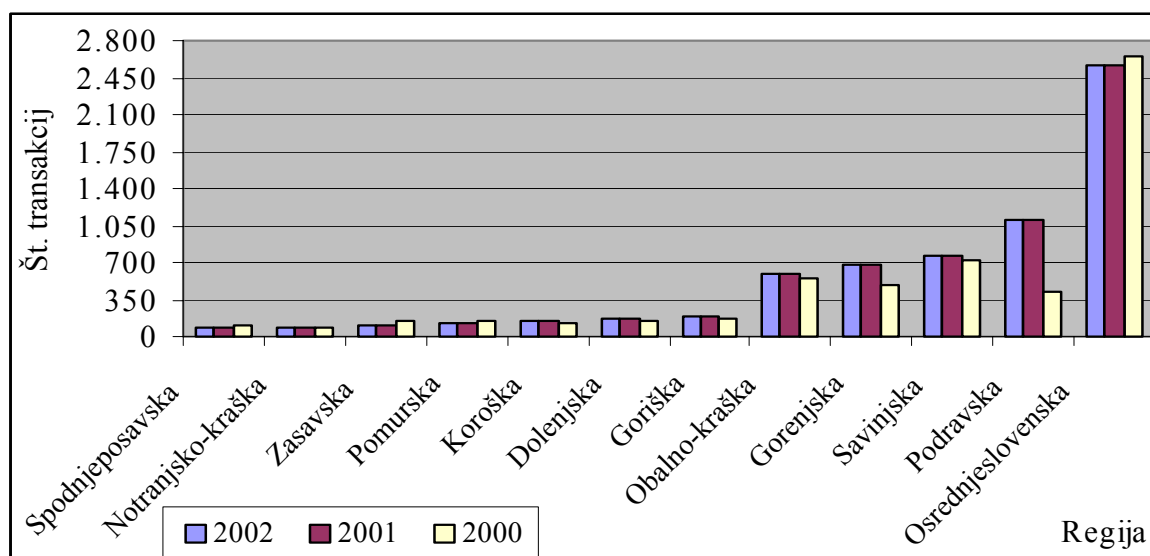
**Slika 11: Primerjava števila vseh transakcij s stanovanji v letih 2000, 2001 in 2002 v Sloveniji v primerjavi s številom vseh nepremičninskih transakcij**



Vir: Tabele 3, 10 in 17.

Skladno z razvojem trga se je tudi povečevalo število transakcij med leti. Iz slike št.11 vidimo, da se je število transakcij vseskozi povečevalo, prav tako se je skoraj sorazmerno povečevalo število transakcij s stanovanji. Mogoče lahko pričakujemo, da se bo število transakcij bolj povečalo v letu 2004, zaradi že omenjene prve sprostitev NSVS.

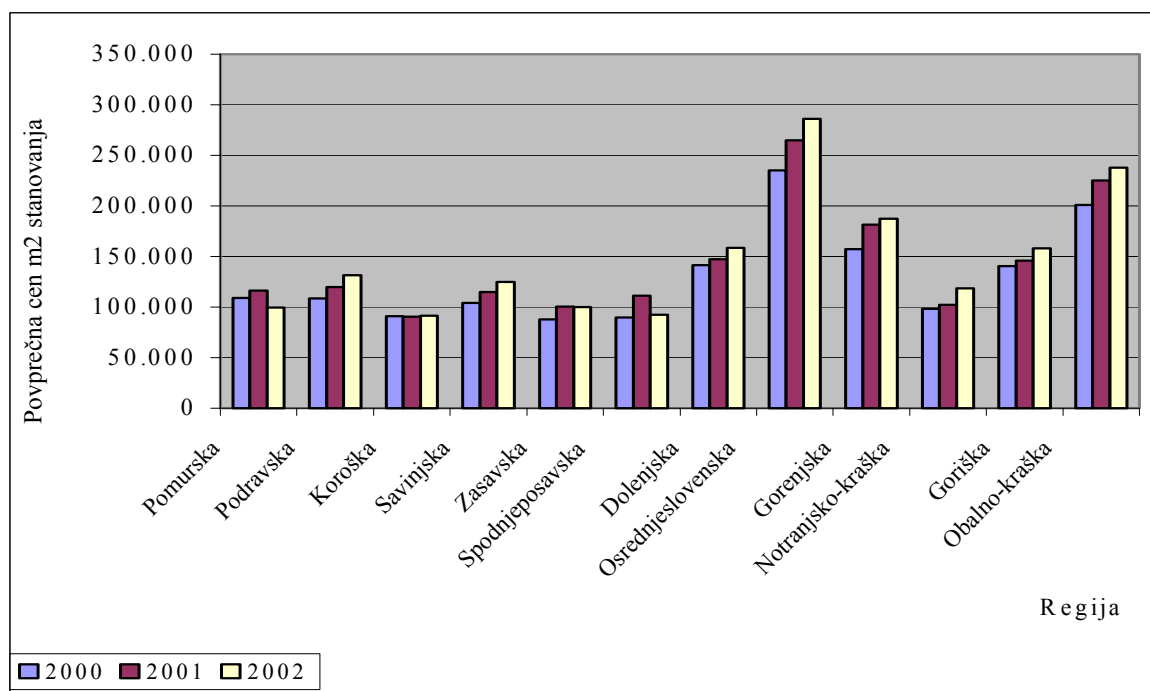
**Slika 12: Primerjava števila transakcij s stanovanji po regijah v letih 2000, 2001 in 2002**



Vir: Tabele št. 5, 12 in 19.

Če si pogledamo, kako se je spreminjalo število transakcij s stanovanji po letih po posameznih regijah, opazimo, da tudi znotraj posamezne regije ni prihajalo do bistvenih sprememb. Že med analizo po letih smo ugotovili, da je zdaleč največ prometa s stanovanji v Osrednjeslovenski regiji, kjer prevladuje občina Ljubljana. Sledijo ji Podravska, Savinjska, Gorenjska in Obalno-kraška regija.

**Slika 13: Primerjava povprečne cene m<sup>2</sup> stanovanja po regijah med leti 2000, 2001 in 2002**

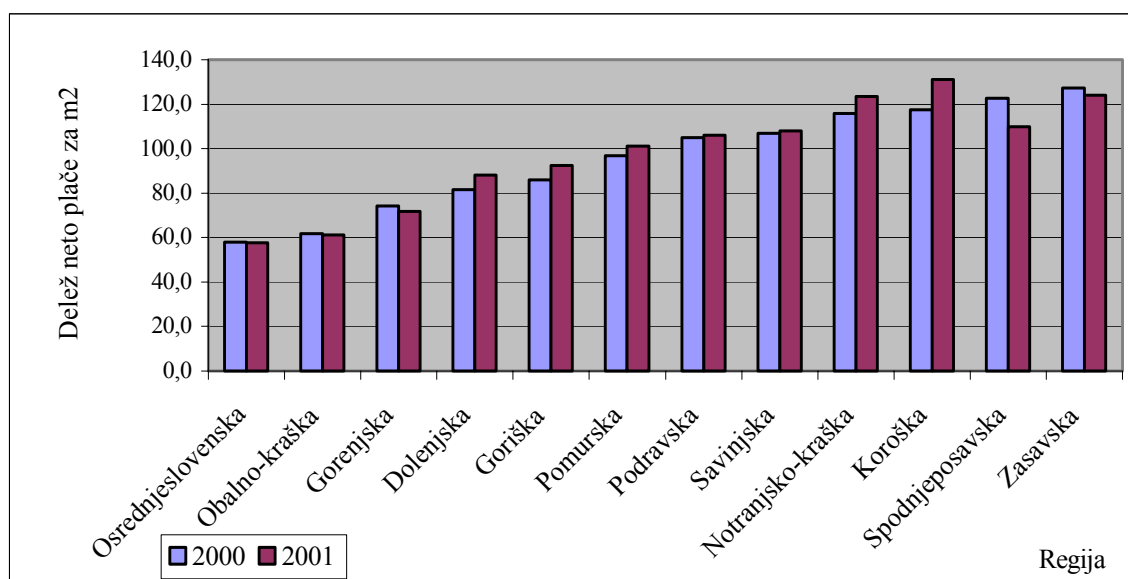


Vir: Tabela 8, 15 in 20.

Tudi primerjave povprečnih cen kvadratnega metra stanovanja po regijah med obravnavanimi leti nam potrjujejo že prej ugotovljena dejstva. V regijah, kjer je največje povpraševanje in kjer so socialni pogoji za življenje boljši so tudi cene višje. Seveda si ljudje iz teh regij v povprečju lahko tudi več privoščijo. Razumeti moramo, da gre za povprečja, saj imamo socialno zelo šibka gospodinjstva v vseh regijah Slovenije.

Skupaj s spreminjanjem povprečnih mesečnih neto plač in povprečnimi cenami za kvadratni meter stanovanja se je med leti spreminjala tudi dostopnost stanovanj. Iz slike 14 je razvidno, kako se je dostopnost spremenila od leta 2000 do 2001. Iz te analize je izvzeto leto 2002, za katerega nimamo podatkov o povprečnih mesečnih neto plačah. Vidimo lahko, da se v Osrednjeslovenski, Obalno-kraški, Podravske in Savinjske regiji dostopnost praktično ni spremenila. Večja odstopanja so opaziti v Dolenjski, Goriški, Pomurski, Notranjsko-kraški in Koroški regiji, kjer se je dostopnost stanovanj zmanjšala, v ostalih regijah pa se je dostopnost povečala.

**Slika 14: Dostopnost stanovanj za nakup po regijah v letih 2000 in 2001**



Vir: Tabele 8, 9, 15 in 16.

### 5.5. Analiza občin Ljubljana, Maribor in Koper

Pogledali smo si, kakšno je stanje na trgu stanovanj po regijah. Pričakujemo lahko, da je stanje po večjih slovenskih občinah zelo podobno stanju regije, iz katere je posamezna občina. Za analizo si bomo pogledali podatke za občine Ljubljana, Maribor in Koper. Gre za večja mesta, v katerih se odvija največ aktivnosti. Tako je Ljubljana glavno mesto Republike Slovenije, njena vloga pa s centralizacijo vedno bolj narašča. Takoj na drugem mestu je največje štajersko mesto Maribor. Med najbolj živahne turistične kraje pa sodi primorsko mesto Koper. Oglejmo si, kakšne so povprečne mesečne neto plače v posameznih letih v izbranih občinah.

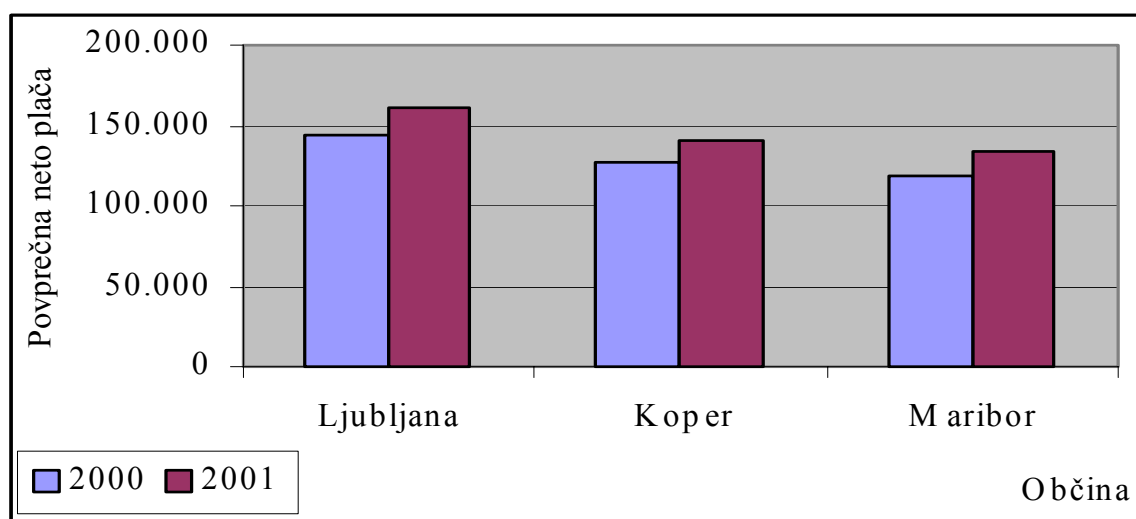
**Tabela 22: Povprečne mesečne neto in bruto plače v občinah Ljubljana, Maribor, in Koper, v letih 2000 in 2001**

Občina	Ljubljana		Koper		Maribor	
	Bruto (SIT)	neto (SIT)	bruto (SIT)	neto (SIT)	bruto (SIT)	neto (SIT)
2000	236.590	143.408	202.612	126.476	189.159	119.000
2001	265.446	160.509	224.963	140.189	212.444	133.435

Vir: Statistični letopis 2001, 2002.

V tabeli 22 so prikazane bruto in neto povprečne mesečne plače za občine Ljubljana, Koper in Maribor. Podatki so za leti 2000 in 2001, podatkov o plačah za leto 2002 pa na internetni strani Statističnega urada RS ni. Med podatki popisa 2002 so le nekateri izbrani podatki, med katerimi na žalost ni podatkov o povprečnih plačah. Pod predpostavko, da v letu 2002 tako v Sloveniji kot v svetu ni bilo nobenih večjih gospodarskih nihanj, lahko sklepamo, da gre tudi v letu 2002 za približno linearno naraščanje povprečnih plač. Trg stanovanj je torej pogojen z razpoložljivo kupno močjo potencialnih kupcev. Že pri analizi po regijah je bilo opaziti, da je trg bolj živahen tam, kjer so neto povprečne plače višje. Podobno lahko sklepamo za same občine.

**Slika 15: Primerjava povprečnih neto plač v občinah Ljubljana, Maribor in Koper, v letih 2000 in 2001**



Vir: Tabela 22.

Najvišje povprečne neto plače so v obeh letih v občini Ljubljana, sledila je občina Koper in nato Maribor. Mogoče bi pričakovali, da bodo v Mariboru plače višje, vendar ne smemo pozabiti, da je Koper turistično mesto, kjer ravno na račun turizma priteka veliko tako tujega kot domačega denarja. Poglejmo si torej, kako živahen je bil trg v omenjenih treh občinah. Podatki so iz DURS-ove baze, za katero sem omenila, da je zelo nepopolno pripravljena. V tabeli 22 lahko torej takoj opazimo podatek, da je v občini Maribor ogromen preskok v številu transakcij med letom 2000 in 2002. Napako lahko pripišemo nepopolno vnesenim podatkom občine Maribor za leto 2000.

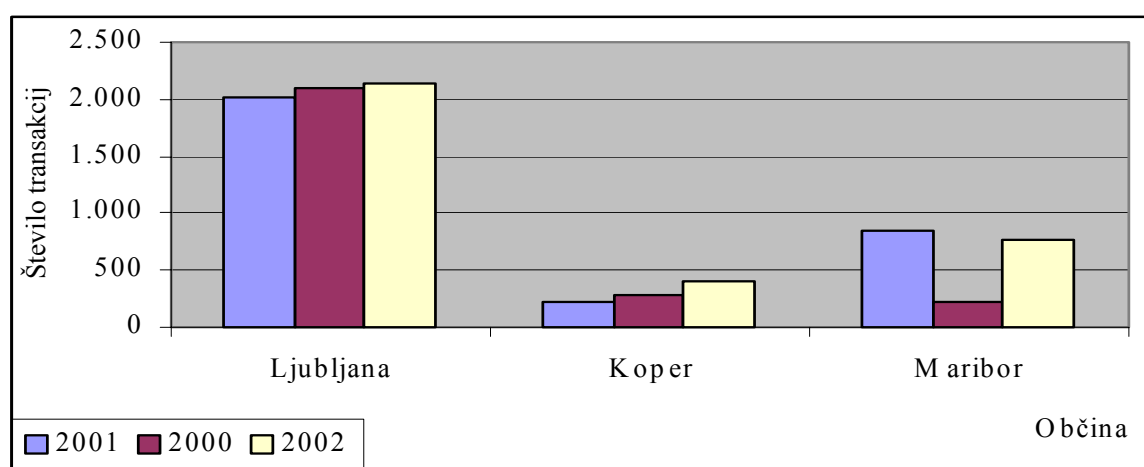


**Tabela 23: Podatki o številu transakcij s stanovanji po občinah in po letih**

Občina	Ljubljana	Koper	Maribor
Leto	Št. transakcij	Št. transakcij	Št. transakcij
2000	2.101	277	225
2001	2.020	231	843
2002	2.144	399	760

Vir: Baza nepremičninskih transakcij DURS, 2003.

**Slika 16: Primerjava števila transakcij po občinah in po letih**



Vir: Tabela 23.

Slikovni prikaz števila transakcij nam pokaže, da je res daleč največ transakcij v Ljubljani. Na drugem mestu je Maribor, vendar je glede na pomanjkljive podatke v letu 2000 razvrščen na tretje mesto. Zanimivo je, da je stanovanjski trg v občini Koper manj živahen v primerjavi z višino povprečne neto plače. Le ta je namreč v Kopru višja kot v Mariboru (slika 15).

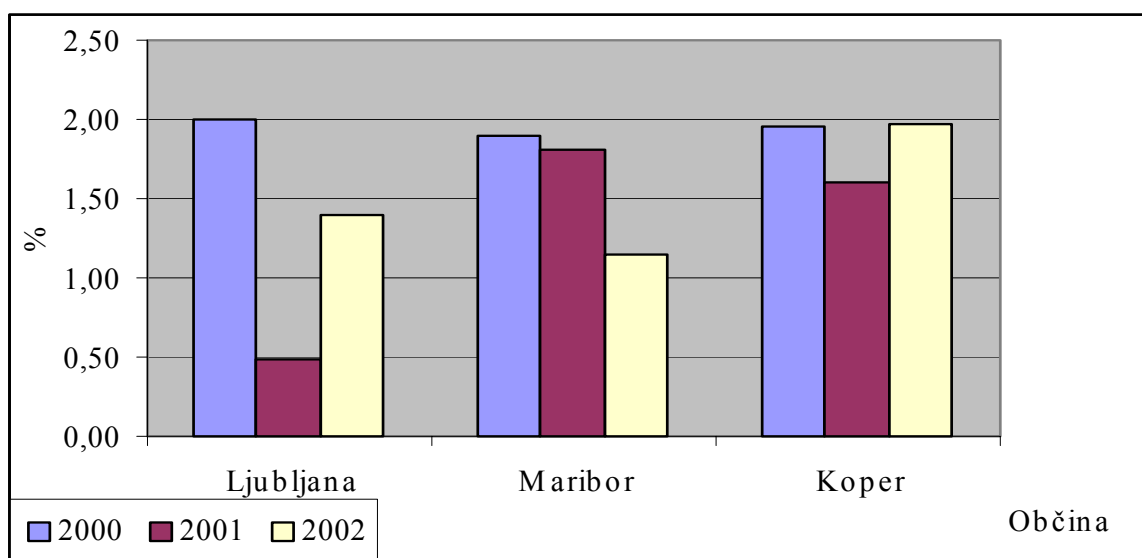
Sedaj pa si oglejmo, s kolišnim odstotkom vseh razpoložljivih stanovanj se je v obravnavanih občinah v letih 200, 2001 in 2002 sploh trgovalo. V posameznih regijah smo videli, da se je skozi leta dejansko na trgu pojavljal le odstotek razpoložljivih stanovanj (tabele 5, 12 in 19). Ti podatki so v tabeli 24 predstavljeni po treh obravnavanih občinah.

**Tabela 24: Število transakcij in stanovanjski fond v letih 2000, 2001 in 2002 za občine Ljubljana, Maribor in Koper**

Občina	Število transakcij			Stanovanjski fond		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002
Ljubljana	2.101	2.020	2.144	105.317	106.156	109.541
Maribor	225	843	760	46.343	46.676	47.435
Koper	277	231	399	19.923	20.065	20.198

Vir: Statistični letopis 2001 in 2002; Popis prebivalstva 2002; Statistične informacije 2003.

**Slika 17: Število transakcij na stanovanjski fond po občinah v letih 2000, 2001 in 2002**



Vir: Tabela 23.

Ob analizi podatkov treh izbranih občin vidimo, da se je v večini občin trgovalo s stanovanji v povprečju več, kot se je trgovalo v regiji, iz katere občina prihaja. V večini občin se je tako trgovalo z več kot enim odstotkom vseh na trgu razpoložljivih stanovanj. Tudi to nam dokazuje, da so to resnično občine, v katerih je trg stanovanj najbolj živahen. Večje odstopanje opazimo v občini Ljubljana v letu 2001.

## SKLEP

Nepremičninski trg v Sloveniji je vedno bolj aktiven. To smo videli v sami analizi zadnjih treh let. Gre za področje, ki je bilo do sedaj še v povojih, po osamosvojitvi pa se je začel bolj razvijati. Spreminjati se je začela zakonodaja, večja pozornost se je usmerila na davke, vedno bolj se skuša pomagati manj premožnim slojem prebivalstva. Vse to so glavne naloge države tako pri zagotavljanju potreb prebivalstva kot tudi ohranjanju naravnega okolja, ki naj bi bilo ljudem prijazno in zdravju neškodljivo.

Kakor koli gledamo na to področje, glavno besedo pri postavljanju temeljev za učinkovito stanovanjsko politiko ima država. Ta odloča o davkih, zavira ali pospešuje novogradnje in omogoča adaptacije starejših in dotrajanih objektov. Prve korake na poti k temu je postavila z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo.

Trg stanovanj se oblikuje s pomočjo različnih instrumentov. Tako sem skušala v nalogi opisati bistvene instrumente, s pomočjo katerih lahko država vpliva na izboljšanje stanja ne samo na trgu stanovanj, ampak na vseh trgih nepremičnin. Tu bistveno vlogo prevzemajo država in občine same. Ne gre namreč samo za novogradnje. Poskrbeti je potrebno tudi za stanovanja, ki so že zgrajena.

Na trgu stanovanj je stanje stabilno. Povpraševanje po stanovanjih obstaja in bo obstajalo. Ljudje se venomer selimo, enkrat s takšnim, drugič z drugačnim razlogom. Ne same selitve, tudi priseljevanje iz tujine bo vedno bolj pomembno. Naš trg se je z letošnjim februarjem odprl tudi za tujce in povpraševanje se ima tako možnost širiti tudi izven meja države. Temu bomo morali prilagoditi seveda ponudbo. Zaenkrat lahko opazimo, da se ponudba ne povečuje tako hitro, kot se povečuje povpraševanje. Razloge za to lahko iščemo v premajhnem številu zemljišč, ki so s strani občin primerna za pozidavo.

Skozi obravnavana leta se je število transakcij s stanovanji v večini slovenskih regij povečevalo. Hkrati obstaja tudi velik razkorak v številu transakcij med posameznimi regijami. Tako je daleč najbolj aktiven trg stanovanj v Osrednjeslovenski regiji, najmanj pa v Spodnjeposavski regiji. Na to vpliva predvsem razvitost regije, kar je pogojeno z delovnimi mesti in posledično s kupno močjo prebivalcev.

Sama analiza nam je tudi pokazala različnost cen kvadratnega metra stanovanja med slovenskimi regijami. Tako so najvišje cene stanovanj v Osrednjeslovenski regiji. Na prvem mestu je po pričakovanjih glavno mesto Ljubljana. Tako je tudi dostopnost stanovanj med regijami zelo različna. Ni namreč vseeno, ali živiš z visoko povprečno plačo v regiji, kjer so stanovanja cenejša, ali tam, kjer so dražja.

Zaključimo lahko, da je stanje na trgu stanovanj v Sloveniji zelo različno med posameznimi regijami. K temu že v osnovi pripomorejo tudi same socialne razlike med prebivalci regij. Ob vedno bolj organiziranem trgu nepremičnin in s tem tudi na samem trgu stanovanj ter z vstopanjem v Evropsko unijo lahko pričakujemo na tem področju še večjo ureditev.

## LITERATURA

1. Charles F. Floyd, Marcus T. Allen: Real Estate Principles. B.k.: Dearborn financial Publishing, Inc, 1997. 434 str.
2. Cirman Andreja et al.: Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1999, 100 str.
3. Cirman Andreja: Lastna nepremičnina – najpogostejša naložba v Sloveniji. *Moje finance*, Ljubljana, 2 (2002), 2, str. 4 - 8.
4. Čander Čepin Maja: Strah pred navalom tujecev je votel. *Dnevnik*, Ljubljana, 1. 2. 2003, str. 4.
5. Goljevšček Katja: Prastrah pred tujci je neupravičen. *Dnevnik*, Ljubljana, 6. 2. 2003, str. 2.
6. Lebar Jolanda: Do stanovanja (lahko) vodijo različne poti. *Kapital*, Ljubljana, 13 (2003), 305, str. 76.
7. Murko Jože: Primerno stanovanje. *Kapital*, Ljubljana, 13 (2003), 305, str. 74.
8. Reiter Lidija: Prodaja nepremičnin tujcem. *Kapital*, Ljubljana, 24. 3. 2003, str. 40-41.
9. Sovdat Petra: Ljubljani grozi eksplozija cen stanovanj. *Finance*, Ljubljana, 11. 2. 2003, str. 5.
10. Toplak Damijan: Nič jasnega o novem davku. *Večer*, 9. 8. 2003, str. 35.

## VIRI

1. Baza nepremičninskih transakcij DURS-a.
2. Butler B. Stephen et al.: Policy report: Legal and financial aspects of the Slovenian mortgage banking system. 20.5.2002.
3. Cenepremičnin.[URL:<http://slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=45&lev3=642>], 24.9.2003.
4. Nacionalni stanovanjski program. [URL:<http://www.gov.si/mop/>], 23.9.2003.
5. Nacionalnistanovanjskiprogram.[URL:[http://www.gov.si/dz/si/aktualno/spremljanje\\_za\\_konodaje/sprejeti\\_akti/sprejeti\\_akti.html](http://www.gov.si/dz/si/aktualno/spremljanje_za_konodaje/sprejeti_akti/sprejeti_akti.html)], 14.4.2003.
6. Popis2002.RL:[http://www.stat.si/popis2002/si/rezultati/rezultati\\_red.asp?ter=SLO&st=28L](http://www.stat.si/popis2002/si/rezultati/rezultati_red.asp?ter=SLO&st=28L)], 26.10.2003.
7. Popisprebivalstva2002.[URL:[http://www.stat.si/popis2002/si/rezultati/rezultati\\_red.asp?ter=REG&st=13](http://www.stat.si/popis2002/si/rezultati/rezultati_red.asp?ter=REG&st=13)], 25.9.2003.
8. Stanovanjski zakon, [URL:<http://www.gov.si/mop/index.htm>], 1.9.2003.
9. Statistične informacije 2003. Ljubljana, št. 81/2003, 9 – 12 str.
10. Statistični letopis RS 1996. Ljubljana : Zavod RS za statistiko, 1996. 326 str.
11. Statistični letopis RS 2001. Ljubljana : Zavod RS za statistiko, 2001. 559, 586 str.

12. Statistični letopis RS 2002. Ljubljana : Zavod RS za statistiko, 2002. 346, 557, 354, 584 str.
13. Strukturabaze.[URL:<http://slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=45&lev3=641>], 24.9.2003.
14. Uradni list RS, št. 18/91.
15. Ustava RS. [URL: <http://www.us-rs.si/si/basisfr.html>], 23.9.2003.