

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

ZAKLJUČNA STROKOVNA NALOGA VISOKE POSLOVNE ŠOLE

**ANALIZA SLOVENSKEGA TRGA NEPREMIČNIN Z
OCENAMI PRIHODNJEGA RAZVOJA**

DUŠICA AJNIK

IZJAVA

Študentka Dušica Ajnik izjavljam, da sem avtorica te zaljučne strokovne naloge, ki sem jo napisala pod mentorstvom magistra Matevža Raškovića, in dovolim njeno objavo na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne 19.11.2008

Podpis: _____

KAZALO

UVOD	1
Problematika in namen diplomskega dela.....	1
Cilj diplomske naloge.....	1
Uporabljene metode in vsebinska zasnova diplomskega dela	1
1 TRG NEPREMIČNIN	2
1.1 Opredelitev trga nepremičnin.....	2
1.2 Značilnosti trga nepremičnin.....	3
1.3 Vrste nepremičnin	7
1.4 Osnovne značilnosti nepremičnin	7
1.5 Ocenjevanje vrednosti nepremičnin na podlagi Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti 2007	9
2 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI	10
2.1 Trg nepremičnin v Sloveniji po vrsti nepremičnine in oglaševanih cenah nepremičnin	10
2.1.1 Zazidljiva zemljišča.....	10
2.1.2 Poslovni prostori	11
2.1.3 Stanovanja	12
2.2 Trg nepremičnin v Sloveniji po vrsti nepremičnine in dejanskih cenah nepremičnin.....	14
3 OCENA RAZVOJA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V PRIHODNJE	17
3.1 Napovedi razvoja cen zazidljivih zemljišč	18
3.2 Napovedi razvoja cen poslovnih nepremičnin	19
3.3 Napovedi razvoja cen stanovanjskih nepremičnin	20
SKLEP	21
LITERATURA IN VIRI	22
PRILOGE	

KAZALO SLIK

Slika 1: Primerjava med trgom popolne konkurence in trgom nepremičnin nasploh.....	4
Slika 2: Nepremičninski cikel	6
Slika 3: Osnovne značilnosti nepremičnin	8
Slika 4: Dejanske cene zazidljivih zemljišč v večjih slovenskih občinah v obdobju 1.9.2007 - 1.9.2008.....	14
Slika 5: Dejanske cene pisarn v večjih slovenskih občinah v obdobju 1.9.2007 - 1.9.2008.....	15
Slika 6: Dejanske cene lokalov v večjih slovenskih občinah v obdobju 1.9.2007 - 1.9.2008	15
Slika 7: Dejanske cene stanovanj v večjih slovenskih občinah v obdobju 1.9.2007 - 1.9.2008	16
Slika 8: Povprečna cena zazidljivih zemljišč v Sloveniji v obdobju 2003 - 2007	18
Slika 9: Povprečna cena poslovnih nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2003 - 2007.....	19
Slika 10: Povprečna cena stanovanj v Sloveniji v obdobju 2003 - 2007	20

SEZNAM TABEL

Tabela 1: Povprečna letna rast cen zazidljivih zemljišč v Sloveniji v obdobju 2004 - 2007 v %.....	11
Tabela 2: Povprečna letna rast cen poslovnih prostorov v Ljubljani v obdobju 2004 - 2007 v %	11
Tabela 3: Oglaševane in dejanske cene stanovanj v petih največjih občinah v Sloveniji v letih 2007 in 2008	12
Tabela 4: Povprečna letna rast cen stanovanj v Ljubljani v obdobju 2004 - 2007 v %.....	13
Tabela 5: Povprečna letna rast cen stanovanj v okolici Ljubljane v obdobju 2004 - 2007 v %	13
Tabela 6: Povprečne oglaševane in dejanske prodajne cene stanovanj v večjih slovenskih občinah ...	17

UVOD

Problematika in namen diplomskega dela

Cene nepremičnin v Sloveniji so se v zadnjem desetletju bistveno podražile. Nepremičninski trg, ki predstavlja trg nepopolne konkurence, je zelo povezan z drugimi trgi, zlasti s finančnim in gradbenim trgom. To se je vsekakor pokazalo tudi ob pojavu sedanje globalne finančne krize, ki je med drugim močno povezana tudi z nepremičninskim trgom in upadom cen nepremičnin, zlasti v Ameriki.

Namen diplomskega dela je ugotoviti stanje na nepremičninskem trgu v Sloveniji, slovenskih regijah in v petih največjih slovenskih občinah po številu prebivalstva (Ljubljana, Maribor, Kranj, Koper, Celje) zlasti pri naslednjih nepremičninah: zazidljivih zemljiščih, stanovanjih, pisarniških prostorih in lokalih (trgovinah). S pomočjo javno dostopnih podatkov oglaševanih prodajnih cen na različnih nepremičninskih spletnih portalih in podatkov iz evidence trga nepremičnin bom podrobneje predstavila realno stanje na slovenskem trgu nepremičnin v obdobju od 1.9.2007 do 1.9.2008. Domneva, ki jo želim preizkusiti je sledeča: **Cene nepremičnin v Sloveniji so še vedno zelo visoke, zlasti v večjih slovenskih občinah, vendar se bodo kljub temu pričele umirjati, razlika med oglaševanimi in dejanskimi cenami pa je okoli deset odstotna.**

Cilj diplomske naloge

Osrednji cilj diplomskega dela je empirična analiza oglaševanih in tudi dejanskih prodajnih cen na nepremičninskem trgu v Sloveniji, v slovenskih regijah in največjih slovenskih občinah, kar naj bi pripomoglo k preizkusu domneve, ki sem si jo zastavila pred izdelavo diplomskega dela. Za doseg tega cilja si pomagam z oglaševanimi podatki iz nepremičninskih portalov in evidence trga nepremičnin, kjer so dostopni podatki o dejanskih prodajah.

Uporabljene metode in vsebinska zasnova diplomskega dela

Pri izdelavi diplomskega dela sem uporabila naslednje metode raziskovanja: induktivno in deduktivno, komparativno, statistično, empirično metodo, metodo analize, sinteze, klasifikacije, deskripcije in kompilacije.

Kritično sem uporabila svoje znanje pridobljeno v času študija in znanje ter izkušnje iz podjetja, kjer sem zaposlena, kot tudi iz dostopne domače in tuje literature ter virov, zlasti iz nepremičninskih portalov in evidenc.

Vsebina diplomskega dela sestoji iz uvoda, treh osrednjih poglavij, sklepa, seznama literature in virov ter prilog. Po uvodu v prvem poglavju teoretično opredeljujem trg nepremičnin, kjer podrobneje predstavljam opredelitev in značilnosti trga nepremičnin, vrste nepremičnin, osnovne značilnosti nepremičnin in ocenjevanje vrednosti nepremičnin v skladu z Mednarodnimi standardi ocenjevanja vrednosti 2007.

V drugem poglavju je poudarek na trgu nepremičnin v Sloveniji, kjer le-tega opredeljujem po vrsti nepremičnine, in sicer na podlagi oglaševanih in dejansko realiziranih cen nepremičnin. Pri tem uporabljam dve pomembni bazi podatkov: pri oglaševanih cenah podatke na internetnem

portalu Slonep in nepremičninskih revijah, pri dejansko realiziranih cenah pa evidenco trga nepremičnin, ki je pričela delovati v letu 2007.

Tretje poglavje je usmerjeno na oceno razvoja trga nepremičnin v Sloveniji v prihodnje, kjer predstavljam napoved razvoja cen pri naslednjih nepremičninah: zazidljivih zemljiščih in poslovnih ter stanovanjskih nepremičninah.

Diplomsko delo zaključujem s sklepom, kjer so predstavljene glavne ugotovitve, ki so nastale med izdelavo diplomskega dela, seznamom literature in virov ter prilogami.

1 TRG NEPREMIČNIN

Argumenti, s katerimi bi bilo mogoče podpreti navedeno domnevo, so naslednji:

- Trg nepremičnin je povezan z drugimi trgi, med drugim tudi s finančnim trgom, ki v tujini trenutno že stagnira. V Sloveniji je opaziti pomanjkanje finančnih virov in višanje obrestnih mer, kar bo posledično vplivalo na manjše povpraševanje po najemanju kreditov in leasingov.
- Nepremičnine so za posameznike in podjetja pomembna, včasih celo življenjska investicija, zaradi katere se subjekti obnašajo vedno bolj racionalno.
- Cene nepremičnin bodo v prihodnje stagnirale zlasti v večjih slovenskih občinah; cene starogradenj se bodo v primerjavi s cenami novogradenj bistveno znižale, tako da bo razpon med novogradnjami in starogradnjami vedno večji. Temu so pripomogli večji tekoči in bodoči investicijski projekti, ki se bodo odvijali v naslednjih letih.
- Oglaševane cene se vedno tržijo z neko rezervo, saj so se kupci in prodajalci še vedno pripravljali pogajati za ceno nepremičnine.

1.1 Opredelitev trga nepremičnin

Džanić, (2006, str. 20) opredeljuje nepremičnino kot nestandardizirano in edinstveno dobrino, ki predstavlja zemljišče in vse, kar se nahaja na njem in je nepremično.

V literaturi je zaslediti, da avtorji nepremičnino opredeljujejo kot :

- zemljišče in vse pripadajoče stvari, ki vključujejo zgradbe in druge stvari, ki so bodisi trajno na zemljišču bodisi so mu pripojene (Pšunder & Torkar, 2003, str. 13);
- premoženje, dobrino ali vrsto imetja, ki vključuje zemljišče in njegove stalne izboljšave (Ring & Dasso, 1985, str.190-212).
- pravice do zemljišča in njegovih izboljšav (zgradbe, ceste ipd.), kjer je vključen tudi del nad površjem in del pod njim v odvisnosti od zakonodaje, ki velja v posameznih državah (Cirman, 2004a, str. 61).

Keresteš, (2004, str. 7) pravi, da je avstrijski Občni državljanski zakonik¹ (ODZ) kot premično stvar definiral stvari, ki se dajo predstavljati brez poškodbe tvarine z mesta na mesto. Vse ostalo pa je štel za nepremičnine. Po Stvarnopravnem zakoniku (v nadaljevanju SPZ²) je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami, kar pomeni, da je pojem nepremičnine enak zemljiški parceli. Po SPZ nepremičnino ne sestavlja zgolj zemljišče, temveč tudi vse njene sestavine. Sestavine pa so po SPZ tiste stvari, ki se v skladu s prepričanjem štejejo za del druge stvari. SPZ omenja tudi »načelo povezanosti objekta« (*lat.* načelo superficies solo cedit), ki določa, da je vse, kar je po namenu trajno spojeno ali je trajno

¹ Iz leta 1811.

² Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02).

na nepremičnini, nad ali pod njo, sestavina nepremičnine, če zakon ne določi drugače. Tako so vsi objekti, ki se nahajajo na, nad ali pod zemljiščem sestavina nepremičnine. Kot nepremičnine se določajo tudi posebni deli zgradb v etažni lastnini in zgradbe, ki so na nepremičnini zgrajene na podlagi stavbne pravice (gre za izjemi od načela superficies solo cedit) (Keresteš, 2004, str. 7).

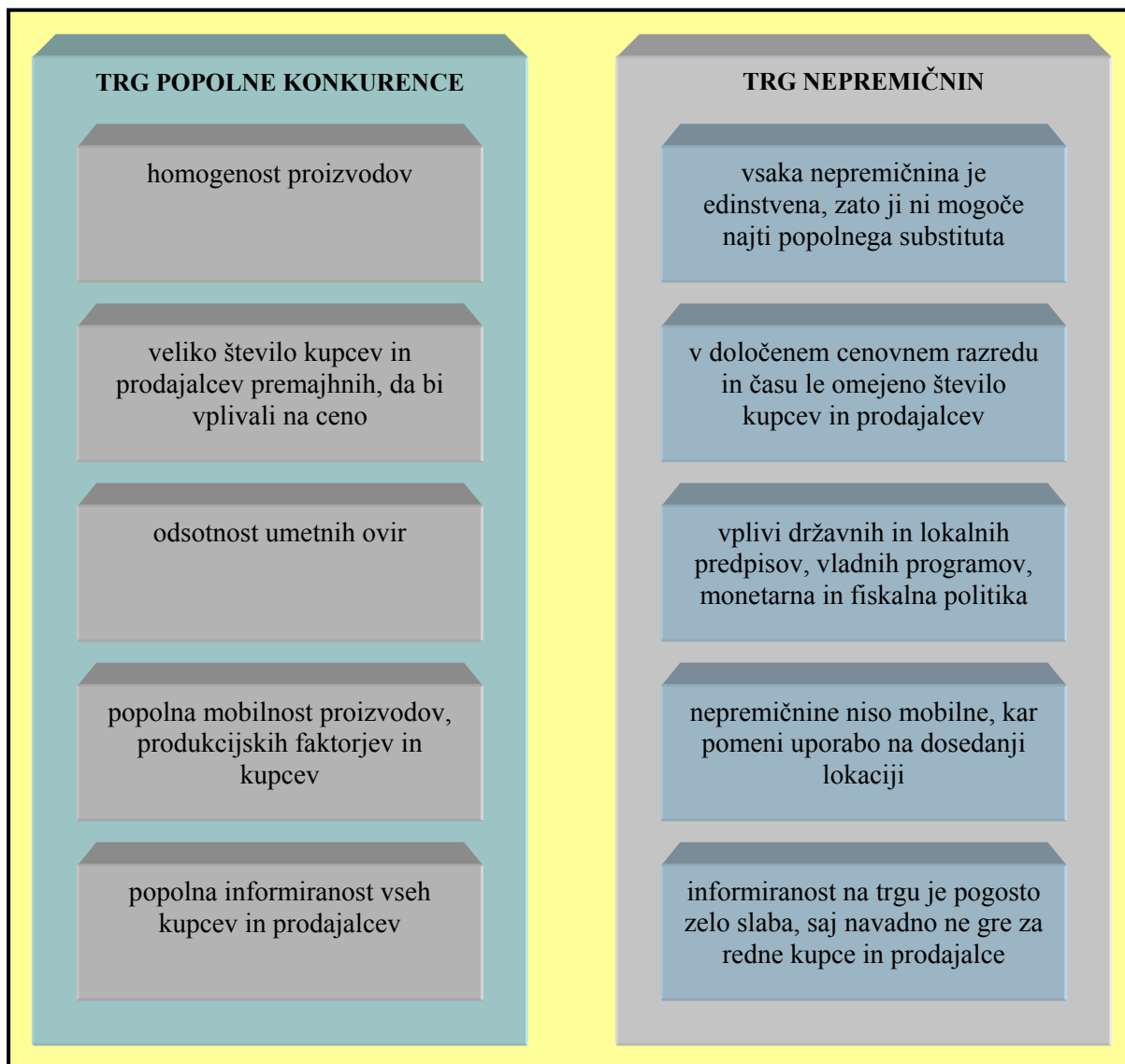
Kot promet z nepremičninami opredeljujemo vse pravne posle, ki se nanašajo na premoženske in stvarne pravice ter druge pravice na nepremičnini. V glavnem gre za nastanek, spremembo ali prenehanje lastninske pravice ter za sklepanje leasing razmerij (Breznik & Volk, 2003, str. 4).

1.2 Značilnosti trga nepremičnin

Trg nepremičnin uvrščamo v trg nepopolne konkurence, saj se v marsičem razlikuje od trga popolne konkurence. Slednje trdijo tudi Cirman et al., (2000, str. 8), ki pravijo, da je vtis neurejenosti in neučinkovitosti, ki ga daje trg nepremičnin, posledica edinstvenih značilnosti nepremičnine kot tržne dobrine. Trgi nepremičnin se dejansko precej razlikujejo od trgov čiste in popolne konkurence. Čeprav na nepremičninskih trgih ne vlada popolna konkurenca, so konkurenčne sile pomembne pri določanju cen nepremičnin. Če dve nepremičnini nista identični, gre za bližnja substituta. Včasih ima kupec raje določeno lokacijo ali vrsto nepremičnine, a jo ob ustrezni ceni zamenja za drugo vrsto ali lokacijo. Kupci poslovnih in industrijskih nepremičnin pogosto niso vezani na posamezno lokacijo. Nepremičninski razvojniki ali gradbeniki pa se v iskanju dobičkov selijo med posameznimi trgi.

Naslednja Slika 1 prikazuje razliko med trgom popolne in nepopolne konkurence. Za trg nepremičnin, ki ga uvrščamo v trg nepopolne konkurence, so značilne naslednje lastnosti trga nepremičnin: nestandardiziranost nepremičnine, omejeno število akterjev na trgu, državna in lokalna regulativa, lokaliziranost nepremičnine in slaba informiranost na trgu (glej Sliko 1).

Slika 1: Primerjava med trgom popolne konkurence in trgom nepremičnin nasploh



Vir: Cirman, A., *Osnovno o poslovanju z nepremičninami 2004a*, str. 61-65, 71-72.

Nepremičnina je nestandardiziran svojevrsten unikat, saj je vsaka nepremičnina hkrati neločljivo povezana s svojo lokacijo, zaradi česar je pod močnim vplivom okolja. S tem je posledično omejena tudi primerljivost in konkurenčnost med posameznimi nepremičninami. Za nepremičninski trg je značilno omejeno število kupcev in prodajalcev v opazovanem trenutku v določenem cenovno, geografsko ali drugače določenem delu trga, kar trg razločuje od popolnih trgov in mu daje specifične lastnosti (Cirman, 2004a, str. 63–64).

Na nepremičninski trg izrazito vplivajo tudi regulativa, predvsem občinskih in državnih organov (monetarna in fiskalna politika), občutljivost na spremembe glavnih ekonomskih indikatorjev (kot npr. plače, zaposlenost itd.), za kar je pri nepremičninah visokih vrednosti potrebna visoka kupna moč, lokalizirana konkurenca, slojevito povpraševanje in kratkoročno neelastična ponudba. Lokalizirana konkurenca nastopi predvsem zaradi nepremičnosti, heterogenosti in trajnosti dobrin, s katerimi se trguje na trgu nepremičnin. To pomeni, da je konkurenca omejena na določeno geografsko območje, zato je lokalizirana konkurenca vzrok za velike razlike, ki nastajajo med posameznimi državami in regijami. Ravno zaradi slednje lastnosti trga nepremičnin ugotovitev na trgu nepremičnin ne moremo posploševati. Zanj je značilno slojevito povpraševanje, kar pomeni, da se povprašuje po nepremičninah

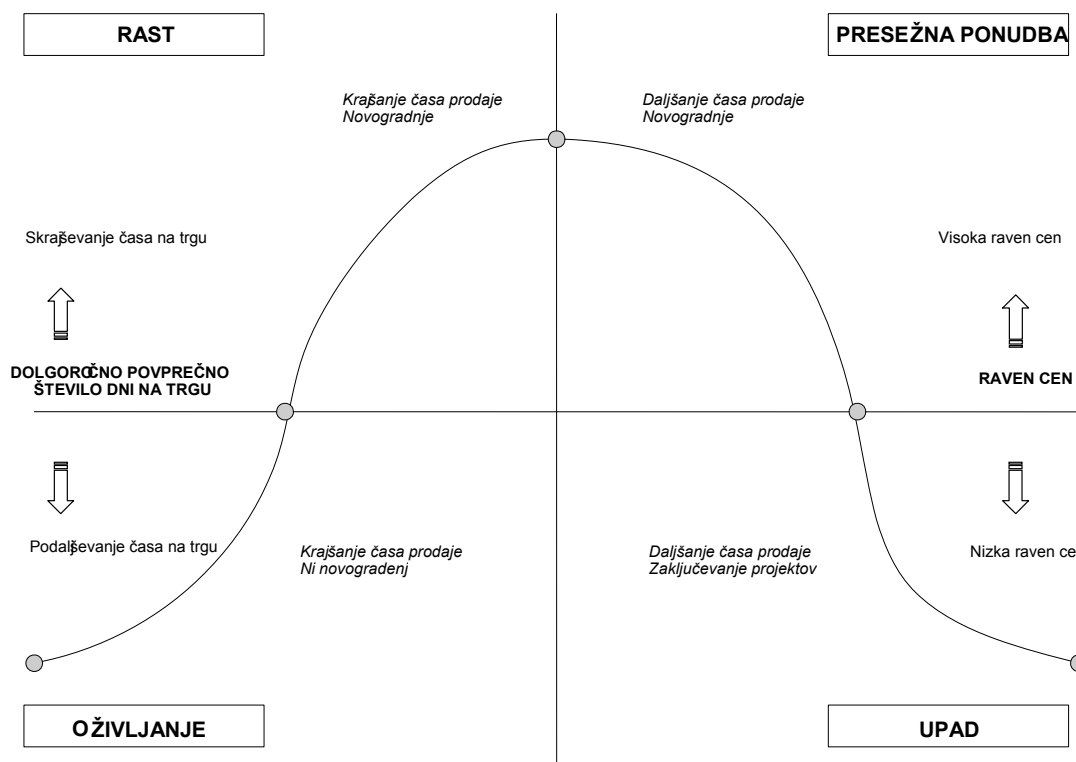
za točno določene namene. Trg in nepremičninski strokovnjaki se temu sicer prilagajajo, vendar pa se povpraševanje in ponudba po posameznih tržnih segmentih gibljeta zelo različno. Ponudba na trgu nepremičnin je kratkoročno neelastična, ker je na kratek rok izrazito neprilagodljiva. Torej je usklajevanje med ponudbo in povpraševanjem možno le na dolgi rok. Priliv večjega števila ljudi na neko področje lahko v kratkem času izrazito poveča povpraševanje po nepremičninah, čemur pa se ponudba ni sposobna takoj prilagoditi (npr. v prestolnicah vseh tranzicijskih držav) (Cirman, 2004a, str. 63–64).

Slaba informiranost na trgu se pojavlja, ker pri nakupu oz. prodaji nepremičnin ne gre za redne kupce in prodajalce. Tako ena kot druga stran razpolagajo z nepopolnimi informacijami o cenah in drugih značilnostih posameznih nepremičnin. Dogajanje na nepremičninskem trgu je precej nepregledno (npr. posli z vrednostnimi papirji se običajno odvijajo na bolj ali manj organiziranih trgih, kjer so cene javno objavljene) (Cirman, 2004a, str. 63–64).

Kljub razlikam med trgom nepremičnin in trgom popolne konkurence, trg nepremičnin uvrščamo v kapitalski trg, saj so investicije v nepremičnine v veliki meri pogojene s financiranjem različnih finančnih institucij (banke, zavarovalnice, nepremičninski skladi). Cene nepremičnin so močno odvisne tudi od finančnih oblik financiranja in stroškov, ki s tem nastanejo. Trg nepremičnin je med ostalim tudi pokazatelj splošnega gospodarskega gibanja v neki državi, saj je le-to odvisno od gibanja ponudbe in povpraševanja. Med obdobjem gospodarske rasti se zaradi širitve proizvodnje večja investiranje podjetij, kar posledično dvigne tudi povpraševanje po zemljiščih in poslovnih prostorih (Džanić, 2006, str. 29).

Ponudba in povpraševanje na trgu nepremičnin sta med drugim odvisna tudi od cikličnega gibanja na trgu. Investicije v nepremičnine zahtevajo več časa, da se realizirajo. Ravno zaradi močno ciklične narave nepremičninske dejavnosti, težjega predvidevanja rasti povpraševanja in močne konkurence v branži, poznavalci nepremičninskega trga (Brueggeman & Fisher, 2002, str. 289) večkrat pravijo, da je nepremičninska dejavnost nagnjena k periodičnim ciklom »prerazvitosti«. Grafična ponazoritev začaranega kroga, ki se pojavlja v nepremičninski dejavnosti, se nahaja na sliki 2.

Slika 2: Nepremičninski cikel



Vir: Cirman A., Osnovno o poslovanju z nepremičninami, 2004a, str. 72;

Posamezni cikli ponavadi trajajo več let, razdelimo pa jih na faze oživljanja, rasti, presežne ponudbe in upada. Cikle na trgu nepremičnin lahko enostavno opazujemo s pomočjo dveh indikatorjev: gibanja cen in gibanja povprečnega časa, ki je potreben, da se nepremičnina proda (*ang.* days on the market). Nepremičninski trg se nahaja v najnižji točki, ko nanj preneha pritekati povpraševanje po novih nepremičninah. V tem trenutku je prehod nepremičnine od prodajalca na kupca najdaljši. Zaradi močnega upada povpraševanja pride do presežne ponudbe in s tem posledično do znižanja cen nepremičnin. Presežna ponudba se postopoma absorbira, povprečen čas prodaje se skrajšuje in cene se pričnejo povečevati vse dokler čas prodaje ne doseže dolgoročnega povprečja in cene ne dohitijo rast inflacije. V tem trenutku se nepremičninski trg nahaja v fazi rasti, kjer cene še vedno naraščajo, povprečni čas prodaje pa se zaradi velikega povpraševanja krajša (Cirman, 2004a, str. 71). Visoko povpraševanje in s tem posledično možnost zaslužka zaznajo tudi investitorji, ki pričnejo investirati v novogradnje. Zaradi daljšega časa, ki je potreben za realizacijo investicij v nepremičnine povpraševanje še naprej presega ponudbo (Džanić, 2006, str. 30).

Vrh se nahaja v točki, v kateri se rast povpraševanja in rast ponudbe medsebojno izenačita in se vzpostavi ravnovesje. Ker je na nepremičninskem trgu težko predvidevati gibanje povpraševanja, mnogo udeležencev opazi, da je trg prešel svoj vrh šele, ko je ta že mimo. Ker investitorji zaradi daljšega časovnega realiziranja projekta ne morejo takoj reagirati na nepremičninskem trgu, še vedno ponujajo novogradnje kot novo ponudbo vse dokler trg ne preide v fazo presežne ponudbe, ki sproži upad povpraševanja, s tem nižje cene in slabše pogoje prodaje nepremičnin. Investitorji takrat že zaznajo, da se nepremičninski trg nahaja v fazi upada in skladno s tem reagirajo ter zaustavljajo nadaljnjo gradnjo. Trg doseže svojo najnižjo točko takrat, ko na trg preneha vstopati nova ponudba (Cirman, 2004a, str. 71). Ponudba in povpraševanje sta ponovno neuravnotežena. Začarani krog se nadaljuje, vendar prehod iz ene v drugo točko na nepremičninskem trgu traja daljše časovno obdobje.

Povpraševanje in ponudba na trgu nepremičnin se počasi uravnata, predvsem zaradi tega, ker je gradnja novih nepremičnin dolgotrajen proces. To pa dodatno upočasnjujejo tudi prepočasno delovanje zemljiške knjige, dolgotrajni postopki pridobivanja gradbenih dovoljenj in togost urbanizma. V kolikor pa takšna tržna neravnotežja nastanejo, pa se le-ta odpravljajo počasi (Džanić, 2006, str. 31).

1.3 Vrste nepremičnin

Obstaja več različnih meril, na podlagi katerih se delijo nepremičnine³. Uporabila bom klasično delitev po tipu nepremičnin (Cirman et al., 1999, str.4):

- **stanovanjske nepremičnine** (bivalni oz. stanovanjski objekti in stavbna zemljišča za stanovanja), pogosta delitev še po trgih in glede na lokacijo (mestne, primestne in druge stanovanjske nepremičnine);
- **poslovne nepremičnine** (trgovine in trgovski centri, pisarniške zgradbe, hoteli, moteli, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost in drugi objekti), pogosta je tudi delitev na poslovne, gostinske, trgovsko-storitvene, proizvodne in skladiščne nepremičnine;
- **industrijske nepremičnine** (tovarniške hale, skladišča, rudniki, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost in podobno);
- **kmetijske nepremičnine** (kmetije in živinorejske farme, razne rekreacijske nepremičnine, razvita zemljišča ob urbanih območjih in druge vrste objektov);
- **nepremičnine za posebne, specialne namene** (nepremičnine za izobraževalne, verske, kulturne, zdravstvene in druge podobne namene – razni športni objekti, pokopališča in drugi sorodni objekti) in
- **javne nepremičnine** (avtoceste, razne upravne zgradbe, poštni objekti, parki in drugi objekti).

1.4 Osnovne značilnosti nepremičnin

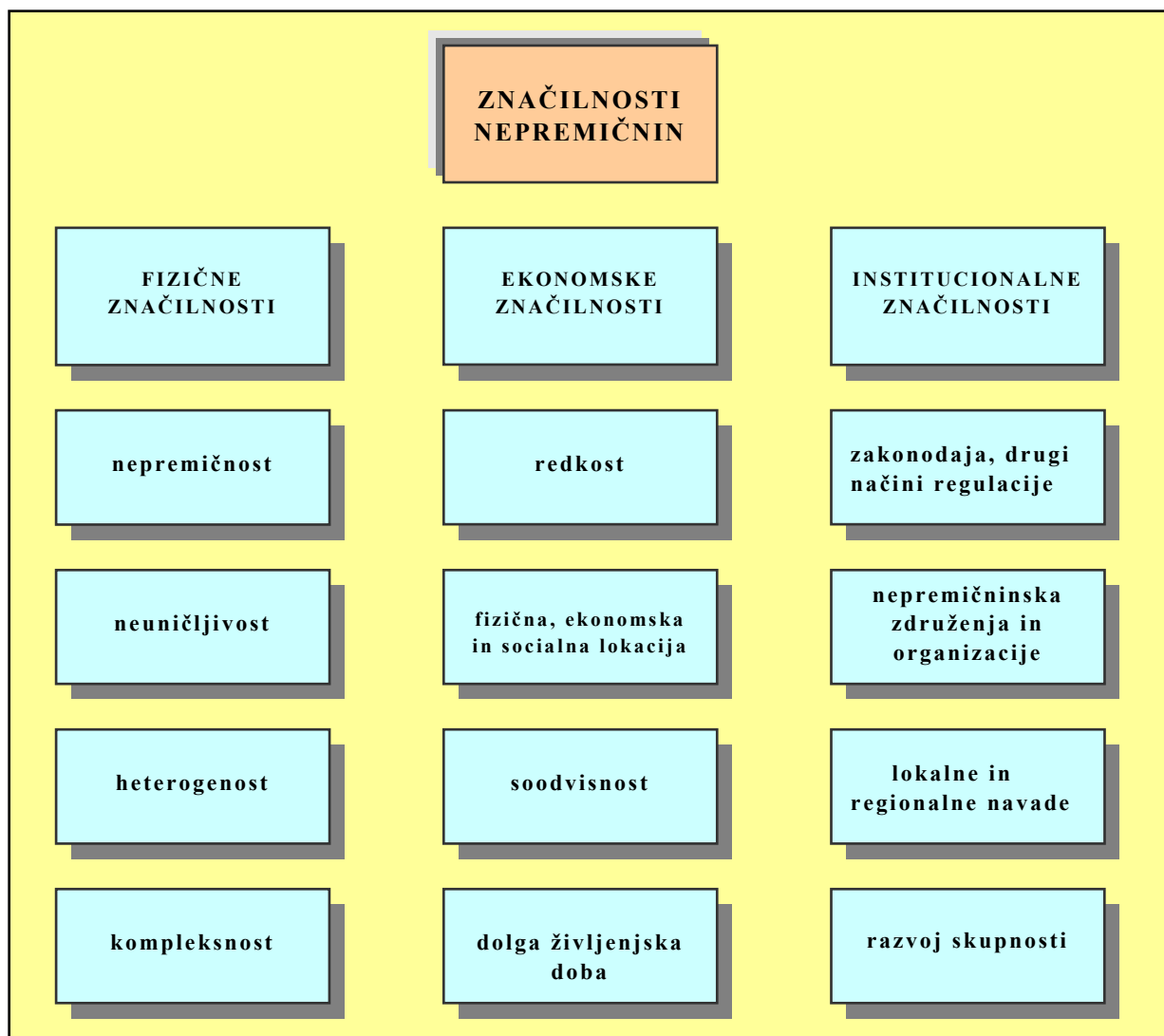
Nepremičnine predstavljajo velik finančni zalogaj in se ponavadi financirajo z dolgoročnim kreditom ali leasingom. Prav tako nepremičnine niso standardizirane, kot npr. na trgu vrednostnih papirjev, kjer imajo vse delnice ene izdaje enake lastnosti in pravice. Vsaka nepremičnina na nepremičninskem trgu predstavlja »original«, kar pomeni, da drugod ne moremo najti identične nepremičnine. Prav tako je pri poslovanju z nepremičninami bolj prisoten čustveni dejavnik kot razumski (Pšunder, 2004, str. 2 - 3).

Če primerjamo nepremičnine z ostalimi dobrinami lahko ugotovimo, da imajo nepremičnine določene specifične lastnosti, ki jih lahko razdelimo v tri velike skupine (Ring & Dasso, 1985, str.190–212): (1) fizične, (2) ekonomske in (3) institucionalne lastnosti, ki jih ponazarja Slika 3. Med **fizične lastnosti** uvrščamo: nepremičnost, neuničljivost, heterogenost in kompleksnost. Nepremičnost v celoti velja le za zemljišča, medtem ko je prestavljanje zgradb načeloma možno, vendar povezano z izjemno visokimi stroški. Tudi neuničljivost v celoti velja le za zemljišča. Vendar je tukaj potrebno razlikovati med fizično neuničljivostjo in ekonomsko trajnostjo, ki je lahko zaradi spremenjenih okoliščin drugačna. Po ekološki katastrofi in kontaminaciji zemljišča le-ta še vedno obstaja, vendar pa je njegova ekonomska vrednost enaka nič. Zaradi neločljive povezanosti nepremičnine z lokacijo oz. zaradi heterogenosti le-te ni mogoče najti dveh popolnoma enakih nepremičnin. Na nepremičnino lahko zaradi njene kompleksnosti oz. večdimenzionalnosti gledamo tudi kot na skupek določenih karakteristik, npr. velikost, starost, lega, opremljenost, lokacija itd. Tako lahko z empirično analizo ugotovljamo tudi implicitne cene

³ Glede na lokacijo, velikost, starost, tip idr..

posameznih karakteristik (npr. koliko k ceni kvadratnega metra prispeva starost objekta) (Ring & Dasso, 1985, str.190–212).

Slika 3: Osnovne značilnosti nepremičnin



Vir: Ring & Dasso, *Real Estate: Principles and Practices*, 1985, 190–212.;

Med **ekonomske lastnosti** uvrščamo: redkost, fizično, ekonomsko in socialno lokacijo, soodvisnost in dolgo življenjsko dobo. Redkost nepremičnin je relativna, kar pomeni, da se omejen obseg ponudbe nanaša na stavbe in zemljišča določene kakovosti. Kljub absolutni omejenosti zemljišč velja, da je danes, čeprav ob rastoči populaciji, njihova redkost zaradi učinkovitejše rabe zemljišč (npr. večji hektarski pridelki) relativno celo nekoliko manjša kot nekoč. Fizična, ekonomska in socialna lokacija pogojujejo različno uporabnost in vrednost. S samo nepremičnino je povezan družbenoekonomski značaj soseščine in fizičen značaj okolice, ki ustvarja monetarne in psihološke prednosti in koristi lastnikom oz. uporabnikom in se posledično zrcali v sami vrednosti nepremičnine. V okviru lokacije igra pomembno vlogo dostopnost nepremičnine v smislu stroškov (čas in stroški transporta), ki so potrebni, da pridemo do nepremičnine oz. iz nje. Soodvisnost oz. medsebojno vplivanje uporabe, izboljšav in vrednosti se kaže v tem, da je vrednost določene nepremičnine odvisna od značilnosti nepremičnin v okolici in od načina njihove uporabe. Tako lahko izgradnja ceste poveča vrednost nepremičnin, ki so bolj povezane z mestnimi središči. Na drugi strani so lahko učinki okolja tudi

negativni. Za nepremičnine je tudi značilna dolga življenjska doba, kar posledično pomeni tudi dolgo povračilno dobo investicij v nepremičnine (Ring & Dasso, 1985, str. 190–212).

Kot pomembne **institucionalne značilnosti** nepremičnin pa je potrebno omeniti predvsem politične in sociološke sile. Med politične sile, ki imajo velik vpliv na nepremičnine, uvrščamo predvsem zakonodajo in druge načine regulacije, kot npr. lokalne in regionalne prostorske plane, nadzor najemnin, davčno zakonodajo ter nepremičninska združenja in organizacije. Med sociološke sile, ki bolj ali manj vplivajo na nepremičninski trg, pa uvrščamo predvsem lokalne in regionalne navade, predvsem izgled nepremičnin in sam razvoj skupnosti (Ring & Dasso, 1985, str. 190–212).

Poslovanje z nepremičninami je v svetu postala pomembna stalnica gospodarstva. Da bi zagotovili urejena pravila obnašanja, potrebna znanja in ustrezno regulativo, je bila leta 1949 ustanovljena nepremičninska federacija FIABCI⁴. Tudi predstavništvo FIABCI Slovenija se trudi prestopiti meje slovenskega prostora in vstopiti v regijske integracije na področju poslovanja z nepremičninami. Poleg FIABCI Slovenija imamo v Sloveniji tudi Nepremičninsko zbornico, ki so jo ustanovili člani Informacijske borze nepremičnin (IBN). Njihov namen je (Slonep, 2008) »uvajanje širših strokovnih standardov, ki so nujno potrebni za zagotavljanje strokovnosti, za zaščito pravic in interesov strank, za zagotavljanje ugleda stroke ter za zagotavljanje in izboljševanje pogojev za opravljanje dejavnosti na področju prometa z nepremičninami. Eden izmed ciljev zbornice je tudi skupno nastopanje članov in zastopanje njihovih interesov«.

1.5 Ocenjevanje vrednosti nepremičnin na podlagi Mednarodnih standardov ocenjevanja vrednosti 2007

Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti (2007) poznajo tri načine ocenjevanja vrednosti:

- način primerljivih prodaj,
- način kapitalizacije donosa in
- nabavnovrednostni način.

Način primerljivih prodaj je osnovan na primerjavi predmetne nepremičninske posesti s primerljivimi prodanimi nepremičninskimi posestmi. Običajno se primerljive posesti razlikujejo od predmetne posesti tako v značilnostih kot tudi v postopku prodaje. Razlike v značilnostih primerljivih in predmetne posesti so sestavine prilagajanja cen. Cene primerljivih posesti se prilagodijo značilnostim predmetne posesti. Prilagojene cene primerljivih posesti so kazalci tržne vrednosti lastninskih pravic do predmetne nepremičninske posesti.

Pri **načinu kapitalizacije donosa** se oblikuje indikacijsko vrednost predmetne posesti tako, da se spremeni načrtovane dobičke v sedanjo vrednost. Proces je poznan kot kapitalizacija oz. uglavničenje.

Po **nabavnovrednostnem načinu** predstavlja indikacijsko vrednost posesti vsota vrednosti, pripisana zemljišču, kot če bi bilo to prazno, in sedanje vrednosti izboljšav. Sedanje vrednost izboljšav predstavlja cena novogradnje, zmanjšanja za fizično poslabšanje ter funkcionalno in gospodarsko (ekonomsko) zastarelost.

⁴ FIABCI pomeni Mednarodno zvezo nepremičninskih veščakov. Gre za kratico, ki izvira iz francoščine: Federation Internationale des Professions Immobilières. V angleškem jeziku se pogosto navaja kot International Real Estate Federation (http://www.fiabci.si/Index.aspx?M=drustvo&P=home_fiabci&L=SI).

2 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Za slovenski trg nepremičnin je značilno (<http://www.dodoma.si>):

- majhen geografski obseg trga,
- velike gospodarske razlike med regijami (glej prilogo 1 in 2).

Spremembe v gospodarstvu in zakonodaji se zaradi majhnosti slovenskega nepremičninskega trga precej odražajo.

Vrednost nepremičnin v nekem okolju je odvisna od ekonomskih in demografskih dejavnikov kot tudi od trenutnega trga nepremičnin. Ekonomski in demografski dejavniki za Slovenijo so podrobneje razvidni v prilogi 1 in 2.

2.1 Trg nepremičnin v Sloveniji po vrsti nepremičnine in oglaševanih cenah nepremičnin

Zaradi ekonomske in socialne heterogenosti, geografske raznolikosti in različne razvitosti ter majhnega slovenskega trga nepremičnin, ima vsaka vrsta nepremičnine različna cenovna območja. Ta predstavljajo svoje trge s specifično ponudbo in povpraševanjem. Pri tem se regionalni trgi glede na posamezne vrste nepremičnine med seboj zelo razlikujejo tudi po doseženi ravni cen, kar predstavljam v naslednjih poglavjih (GURS⁵, 2008).

Stalno rast trga (GURS, 2008) je spremljala tudi visoka stopnja rasti tržnih cen nepremičnin. Vse obravnavane skupine nepremičnin statistično kažejo večji ali manjši padec cen v letu 2003, začetek obdobja intenzivnejše rasti v letu 2004 in nadpovprečno rast evidentiranih cen v začetku leta 2007. Rast cen vseh vrst nepremičnin na ravni države, na prehodu leta 2006 v 2007, je do neke mere posledica dejanske visoke rasti cen nepremičnin v tem obdobju, ki so jo vzpodbudila ugodna gospodarska gibanja in pričakovanja nadaljnje visoke rasti cen. V določeni meri pa tudi zaokroževanja prodajnih cen nepremičnin v evrih, ki je bilo posledica prevzema evra. Deloma je izkazana nadpovprečna rast gotovo tudi posledica statističnega povišanja povprečnih cen nepremičnin zaradi prehoda na nov vir vhodnih podatkov (ETN⁶), ki je bil podlaga za izračun povprečnih transakcijskih cen za leto 2007.

V naslednjih poglavjih so predstavljene cene nekaterih nepremičnin (zazidljiva zemljišča, poslovne in stanovanjske nepremičnine), in sicer tako oglaševane cene ko tudi dejanske realizirane cene v odvisnosti od pridobljenih podatkov iz različnih baz, ki so na voljo v času nastanka diplomskega dela.

2.1.1 Zazidljiva zemljišča

Kot nezazidano stavbno zemljišče se štejejo vsa zemljišča namenjena za gradnjo, neodvisno od tega ali je namenjeno gradnji stanovanj, poslovnih ali industrijskih nepremičnin.

Cene zemljišč so se v Sloveniji, zlasti v Ljubljani in okolici, na Primorskem in v večjih krajih, v preteklih letih povečale, predvsem zaradi širitve trgovskih dejavnosti izven mestnih središč oz. v t.i. trgovskih conah in prihoda diskontnih trgovcev (Lidl, Hofer, Kaufland, Eurospin), ki so dvignili povpraševanje po trgovskih zemljiščih.

⁵ GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije.

⁶ ETN – Evidenca trga nepremičnin.

Tabela 1: Povprečna letna rast cen zazidljivih zemljišč v Sloveniji v obdobju 2004-2007 v %

SLOVENIJA	2004	2005	2006	2007
Ljubljana	26,1	7,9	10,4	7,7
Ljubljana in okolica	33,1	27,1	9,4	-15,9
Južna Primorska	/	35,1	21,2	43,9
Gorenjska	/	0,3	0,0	11,8
Severna Primorska	/	37,2	110,2	50,8
Savinjska	/	75,4	63,2	8,1
Dolenjska	/	44,3	-10,2	40,5
Notranjska	/	96,6	30,2	13,2
Podravska	/	42,9	6,0	2,5
Koroška	/	4,8	-8,3	-28,9
Zasavska	/	79,8	-23,1	-9,8
Posavska	/	242,3	21,3	4,9
Pomurje	/	-39,0	100,0	-3,3

Vir: Slonep 2008.

Posledično se se povečale tudi druge cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji, zlasti v obdobju 2004-2006, kar prikazuje tudi tabela. Le-te so se v letu 2007 povečale na Primorskem, medtem ko so se znižale na Koroškem, v okolici Ljubljane, Zasavskem in Pomurju.

2.1.2 Poslovni prostori

Za poslovne nepremičnine je v Sloveniji značilno, da je trg razvit le na območjih večjih urbanih središč. Na podlagi predvidenih novih prostorskih planov in že načrtovanih projektov, kot so večji investicijski projekti v Ljubljani, Severna vrata, Emonika, Šumi, BTC stolpnica (Gemini), trgovski center Spar na Celovški itd., se napoveduje nadaljnja intenzivna rast števila novih poslovnih objektov, ki se morajo v doslednem času zaključiti.

V nadaljevanju Tabela 2 prikazuje letno rast cen poslovnih nepremičnin po vrstah poslovnih prostorov v Ljubljani v obdobju od leta 2004 do leta 2007.

Tabela 2: Povprečna letna rast cen poslovnih prostorov v Ljubljani v obdobju 2004– 2007 v %

	pisarne	trgovine	gostinski lokali
2004	2,8	0,9	4,2
2005	2,3	-1,6	-9,6
2006	9,0	6,4	2,6
2007	14,6	-2,1	14,8

Vir: Slonep 2008.

Na področju pisarn je v analiziranem obdobju zaznati konstantno rast cen, z večjim povečanjem med letoma 2005 in 2006 ter letoma 2006 in 2007, in sicer je bila povprečna letna rast cen v letu 2007 14,6 %-na glede na prejšnje leto. Prav tako je bila povprečna letna rast cen na področju gostinskih lokalov v letu 2007 14,8%-na glede na prejšnje leto. Večja nihanja cen pa je zaznati na področju trgovin, kjer je bila povprečna letna rast cen v letu 2007 za 2,1 % manjša v primerjavi s prejšnjim letom.

2.1.3 Stanovanja

Na področju stanovanj je opaziti, da se gradnja v urbanih središčih občutno povečuje, predvsem v Ljubljani, njeni okolici in Mariboru.

Statistični urad RS vodi rast cen samo na področju stanovanjskih nepremičnin. Povprečna letna stopnja rasti cen stanovanjskih nepremičnin se je vse obdobje po letu 2003 povečevala: v letu 2004 je bila rast skoraj 12% - na, leta 2005 skoraj 14% - na, v letu 2006 pa že skoraj 16% - na. Kljub temu, da je raven cen stanovanj visoka, so se tržne cene stanovanj na povprečje leta 2003 do konca leta 2006 povečale za 50%, tržne cene družinskih hiš pa za 40%. V letu 2006 pa sta stopnji naraščanja cen stanovanj in hiš že skoraj izenačeni (stanovanja nekaj nad, hiše pa nekaj pod 16%), kar pomeni, da so hiše v letu 2006 doživele krepak podražitveni sunek. Torej, cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji naraščajo od leta 2003 po povprečni letni stopnji 13,9%. Stanovanja v Ljubljani in za turiste privlačnimi kraji, se dražijo hitreje kot drugod po državi (<http://www.stat.si>).

V nadaljevanju so v Tabeli 3 prikazane oglaševane in dejanske cene stanovanj v petih največjih občinah v Sloveniji, in sicer v Ljubljani, Mariboru, Kranju, Kopru in Celju.

Tabela 3: Oglaševane cene stanovanj v petih največjih občinah v Sloveniji aprila, maja in septembra v letu 2008

OBČINA	Obdobje	Ljubljana	Maribor	Kranj	Koper	Celje
Oglaševane cene						
Garsonjera	4/08	3.496	1.728	2.196	2.945	1.770
	5/08	np	1.697	2.206	3.071	np
	9/08	3.475	1.497	2.206	3.117	1.707
Enosobno	4/08	3.092	1.410	1.986	2.936	1.625
	5/08	np	1.421	2.010	2.932	np
	9/08	3.087	1.440	2.026	2.861	1.579
Dvosobno	4/08	2.961	1.325	1.748	2.805	1.412
	5/08	np	1.343	1.745	2.788	np
	9/08	2.787	1.331	1.704	2.548	1.402
Trosobno	4/08	2.480	1.349	1.618	2.470	1.316
	5/08	np	1.384	1.615	2.551	np
	9/08	2.633	1.372	1.667	2.565	1.301
Večsobno	4/08	2.438	1.216	1.234	1.810	1.151
	5/08	np	1.250	1.216	1.920	np
	9/08	2.471	1.294	1.319	2.040	1.198
Povprečje	4/08	2.893	1.406	1.756	2.593	1.455
	5/08	np	1.419	1.758	2.652	np
	9/08	2.891	1.387	1.784	2.626	1.437
	povp.	2.892	1.404	1.766	2.624	1.446

Legenda: np - ni podatka. Cene pri različnih velikostih stanovanj so oglaševane cene nepremičnin, ki so bile objavljene v reviji Nepremičnine. Le-te so v vrstici povprečje prikazane kot povprečje cen stanovanja v EUR/m² ne glede na velikost stanovanja. Nadaljnje povprečje pri oglaševanih cenah predstavlja časovno povprečje cen v mesecih april, maj in september leta 2008.

Vir: Revije Nepremičnin april/2008, maj/2008, september/2008.

Na podlagi primerjave med oglaševanimi cenami stanovanj v EUR/m² v petih največjih slovenskih občinah po številu prebivalstva je zaznati, da so bile povprečne oglaševane cene v letu 2008 najvišje v Ljubljani (2.892 EUR/m²) in v Kopru (2.624 EUR/m²), najnižje pa v Mariboru (1.404 EUR/m²) in v Celju (1.446 EUR/m²).

V Tabeli 4 je prikazana povprečna letna rast cen stanovanj v Ljubljani v obdobju 2004 do 2007.

Tabela 4: Povprečna letna rast cen stanovanj v Ljubljani v obdobju 2004–2007 v %

	2004	2005	2006	2007
Garsonjera	12,1	11,5	18,7	11,0
1 sobno	17,4	12,5	14,6	14,9
2 sobno	15,1	10,8	17,2	13,3
3 sobno	14,6	5,8	18,8	11,3
4 sobno	6,0	7,4	18,9	10,5
5 in več sobno	0,1	10,0	18,3	9,1

Vir: Slonep 2008.

Cene stanovanj po posameznih vrstah stanovanjskih enot v Ljubljani so od leta 2004 do leta 2007 intenzivno naraščale. Najvišje rasti cen v posameznih letih so imele manjše stanovanjske enote, kot so garsonjere, enosobna- in dvosobna stanovanja, medtem ko je zaznati, da so nižje stopnje rasti cen pri večsobnih stanovanjih. Najvišje povprečne rasti cen v Ljubljani so bile v letu 2006 glede na prejšnje leto, kar je posledica obdobja nižjih obrestnih mer, kar je pospešilo razvoj stanovanjskih gradenj v Ljubljani in preostali Sloveniji.

V tabeli 5 je prikazana povprečna letna rast cen stanovanj v okolici Ljubljane v obdobju 2004-2007.

Tabela 5: Povprečna letna rast cen stanovanj v okolici Ljubljane v obdobju 2004–2007 v %

	2004	2005	2006	2007
Garsonjera	29,2	14,6	15,8	7,3
1 sobno	15,3	16,1	18,1	12,5
2 sobno	16,2	10,3	10,3	11,2
3 sobno	11,6	8,6	14,0	23,6
4 sobno	14,6	9,3	-3,8	26,0
5 in več sobno	17,9	8,9	23,0	9,4

Vir: Slonep 2008.

Cene stanovanj po posameznih vrstah stanovanjskih enot v okolici Ljubljane od leta 2004 do leta 2007 so prav tako naraščale, vendar so bile najvišje rasti cen glede na prejšnja leta pogojena z

velikostjo stanovanj, in sicer so bile rasti cen večjih stanovanj v posameznih letih vedno višje. Slednje ne velja samo za pet- in večsobna stanovanja. Manjše rasti cen glede na prejšnja leta je zaznati pri manjših stanovanjih. Iz navedenega lahko sklepamo, da je povpraševanje po večjih stanovanjih v okolici Ljubljane naraščalo zaradi nižje cene v EUR/m² v primerjavi s cenami v EUR/m² v Ljubljani in da so se povpraševalci lahko odpovedali boljši lokaciji le na račun večjih kvadratur stanovanj. Povečano povpraševanje po teh enotah pa je posledično privedlo do povišanja cen teh stanovanj.

2.2 Trg nepremičnin v Sloveniji po vrsti nepremičnine in dejanskih cenah

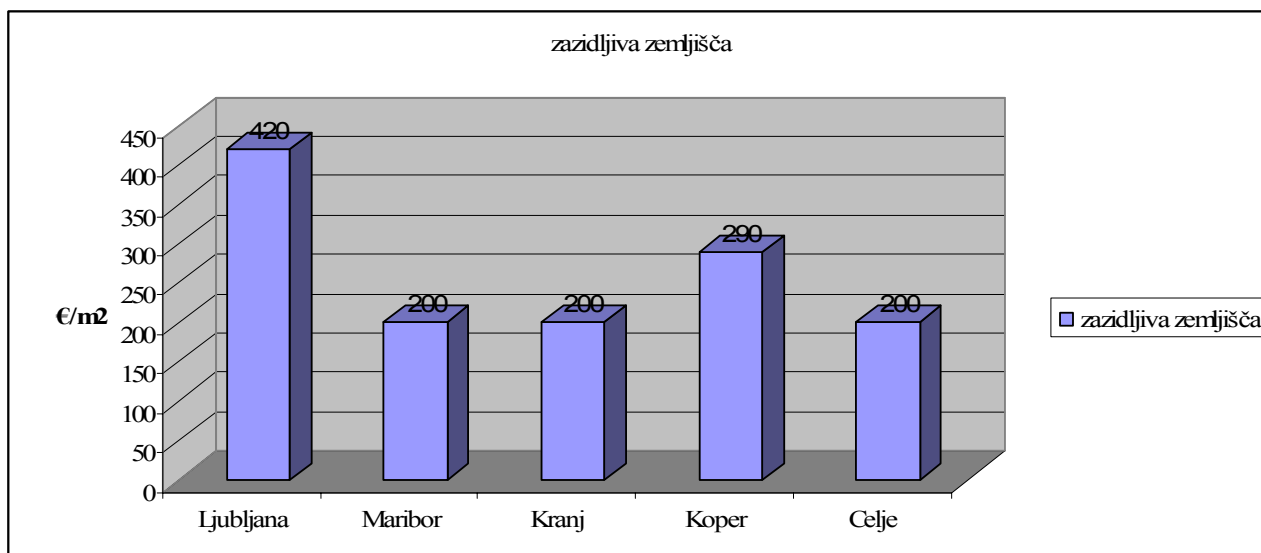
V tem poglavju predstavljam dejanske realizirane prodajne cene nepremičnin, ki sem jih pridobila iz evidence trga nepremičnin, ki je pričela delovati v letu 2007. Analizirala sem podatke za zazidljiva zemljišča, poslovne in stanovanjske nepremičnine v obdobju 1.9.2007-1.9.2008, kjer sem vzela povprečne cene ne glede na:

- datum prodaje v tem obdobju
- starost nepremičnine,
- natančno lokacijo (center mesta ali obrobje mesta) in
- funkcionalnost nepremičnine.

Pri tolmačenju rezultatov analize trga poslovnih nepremičnin je potrebno opozoriti, da je obseg prometa bistveno manjši, če ga primerjamo s trgom stanovanjskih nepremičnin. Poleg tega so poslovne nepremičnine zelo heterogene po dejanski rabi. Lokali npr. zajemajo tako trgovske kot gostinske lokale (značilnosti trga vsake podskupine pa so lahko v praksi zelo različne).

Slika 4 prikazuje dejanske cene zazidljivih zemljišč v največjih slovenskih občinah po številu prebivalstva v obdobju od 1.9.2007-1.9.2008.

Slika 4: Dejanske cene zazidljivih zemljišč v večjih slovenskih občinah v obdobju 1.9.2007-1.9.2008

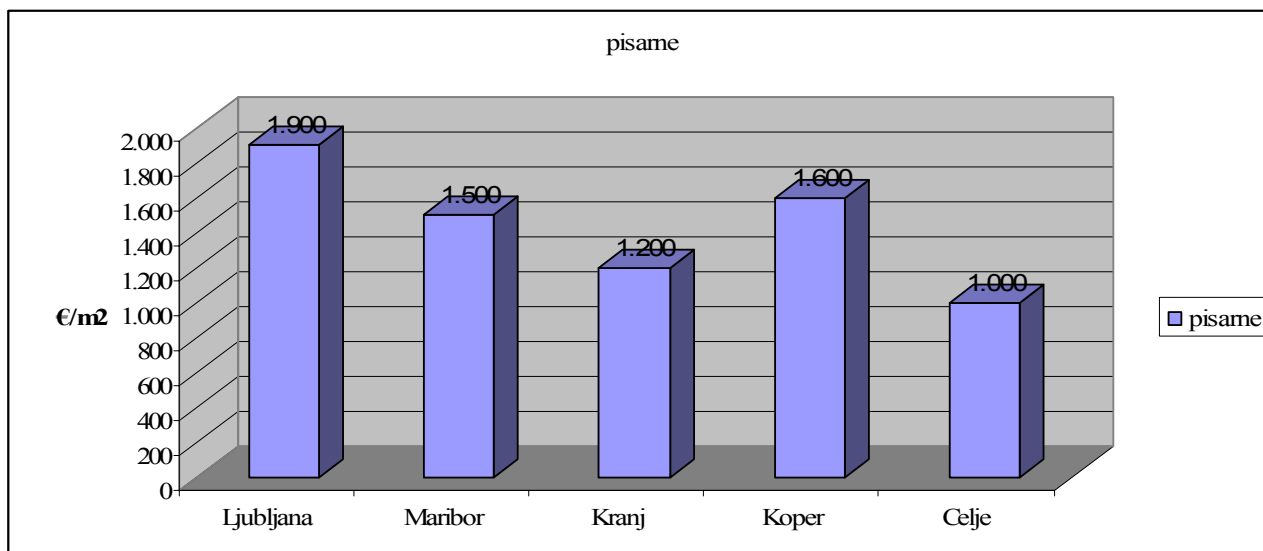


Vir: ETN 1.9.2007-1.9.2008.

V analiziranem obdobju so povprečne dejanske cene zazidljivih zemljišč najvišje v Ljubljani, in sicer 420 EUR/m², in Koprju, in sicer 290 EUR/m². Medtem so bile cene zazidljivih zemljišč v Mariboru, Kranju in Celju približno na istem nivoju, in sicer okoli 200 EUR/m².

Na Sliki 5 so prikazane dejanske cene pisarn v največjih občinah po številu prebivalstva v Sloveniji na podlagi podatkov iz evidence trga nepremičnin za obdobje od 1.9.2007-1.9.2008.

Slika 5: Dejanske cene pisarn v večjih slovenskih občinah v obdobju 1.9.2007-1.9.2008

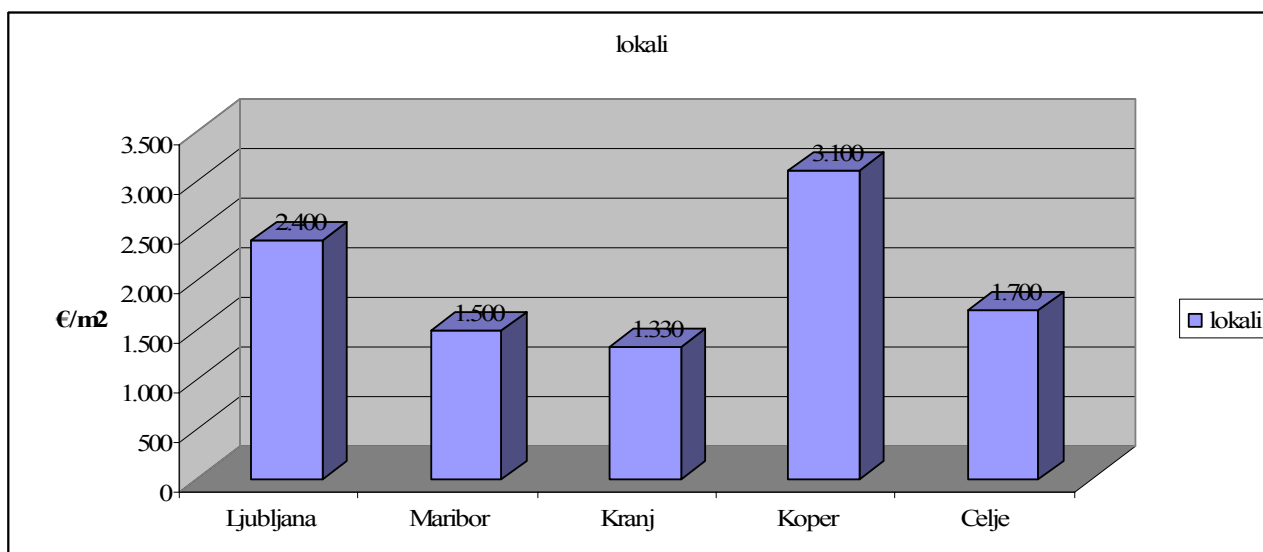


Vir: ETN 1.9.2007-1.9.2008.

Najvišje povprečne dejanske cene pisarniških prostorov so bile v analiziranem obdobju v Ljubljani, 1.900 EUR/m², Kopru, 1.600 EUR/m², in v Mariboru, 1.500 EUR/m². V primerjavi z Ljubljano so cene pisarn v Celju in Kranju nižje za ca. od 35-50%, in sicer v Celju so bile cene najnižje, 1.000 EUR/m², v Kranju pa 1.200 EUR/m².

Na Sliki 6 so prikazane povprečne dejanske cene lokalov v največjih občinah po številu prebivalstva v Sloveniji na podlagi podatkov iz evidence trga nepremičnin za obdobje od 1.9.2007-1.9.2008.

Slika 6: Dejanske cene lokalov v večjih slovenskih občinah v obdobju 1.9.2007-1.9.2008

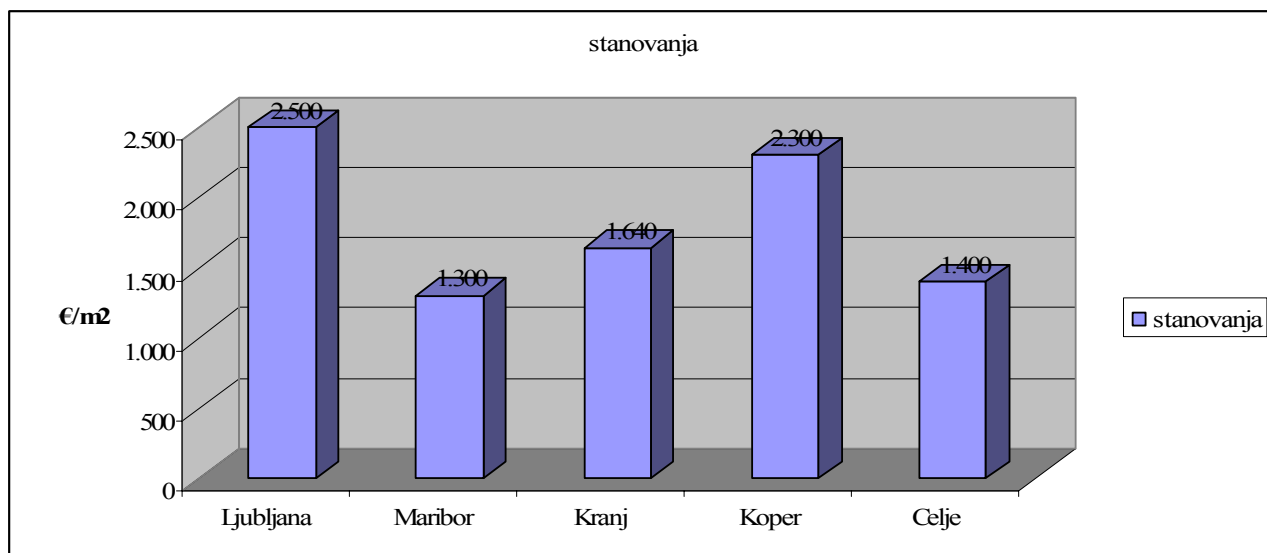


Vir: ETN 1.9.2007-1.9.2008.

Pri cenah lokalov je stanje drugačno, in sicer izstopa Koper, kjer so cene lokalov najvišje (3.100 EUR/m²), sledi Ljubljana (2.400 EUR/m²), najnižje cene lokalov pa so v Kranju (1.330 EUR/m²), Mariboru (1.500 EUR/m²) in Celju (1.700 EUR/m²).

Na naslednji Sliki 7 prikazujem povprečne dejanske realizirane cene stanovanj v največjih slovenskih občinah po številu prebivalstva v obdobju od 1.9.2007-1.9.2008.

Slika 7: Dejanske cene stanovanj v večjih slovenskih občinah v obdobju 1.9.2007-1.9.2008



Vir: ETN 1.9.2007-1.9.2008.

Najvišje realizirane cene stanovanj so bile v analiziranem obdobju v Ljubljani (2.500 EUR/m²) in Kopru (2.300 EUR/m²). Sledi Kranj, kjer je bila povprečna cena stanovanja 1.640 EUR/m². Najnižje cene stanovanj pa so v Mariboru (1.300 EUR/m²) in Celju (1.400 EUR). Razlika med najvišjo ceno stanovanja, t.j. v Ljubljani, in najnižjo ceno stanovanja, t.j. v Mariboru, je ca. 50% - na.

Naslednja Tabela 6 prikazuje povprečne oglaševane in dejanske cene stanovanj v večjih slovenskih občinah po številu prebivalstva. Oglaševane cene so pridobljene iz revije Nepremičnine in so prikazane za mesece april, maj in september 2008. Dejanske cene sem pridobila na osnovi analize cen iz evidence trga nepremičnin, in sicer cene stanovanj v obdobju 1.9.2007-1.9.2008.

Tabela 6: Povprečne oglaševane in dejanske prodajne cene stanovanj v večjih slovenskih občinah

Dejanske cene	Ljubljana	Maribor	Kranj	Koper	Celje
povp. oglaševane cene	2.892	1.404	1.766	2.624	1.446
lastna analiza ETN	2.500	1.300	1.640	2.300	1.400
razlika med oglaševanimi in dejanskimi cenami	-14%	-7%	-7%	-12%	-3%

Vir: Revije Nepremičnine april/2008, maj/2008, september/2008; lastna analiza po ETN.

Na podlagi podatkov oglaševanih cen in lastne analize po ETN v analiziranem obdobju in primerjave dejanskih cen po ETN z oglaševanimi cenami v večjih slovenskih občinah, ugotovim, da so v povprečju dejanske cene nižje za 8,6% (glej Tabelo 6). Najvišja razlika med slednjimi je v Ljubljani (14% - na) in v Kopru (12% - na), najnižja pa je v Celju (3%- na).

3 OCENA RAZVOJA TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V PRIHODNJE

V Sloveniji se po mnenju strokovnjakov (Tuma, 2008, str. 1) končuje večletno zlato obdobje nepremičnin, kjer so bile glavne značilnosti predvsem:

- visoko povpraševanje po nepremičninah;
- posledično visoko število novogradenj;
- visoka rast cen vseh vrst nepremičnin;
- nizka obrestna mera za financiranje nepremičnin;
- relativno lahka dostopnost različnih virov financiranja in
- visoka gospodarska rast.

Kot negativni dejavnik omenja predvsem omejeno ponudbo razpoložljivih stavbnih zemljišč, ki so posledica zastarelih in omejujočih prostorskih aktov, denacionalizacije, pomanjkanja ažurnosti ter zapletenih in dolgotrajnih postopkov pridobivanja potrebnih gradbenih dovoljenj.

Ugotavljam, da bo bližnja prihodnost na nepremičninskem trgu negotova, saj Tuma (2008, str. 1) navaja, da so v preteklosti kraljevali ponudniki, v prihodnosti pa bodo na trgu kraljevali predvsem kupci in posledično tudi najemniki, kar bo vsekakor prispevalo k temu, da bo trg vse bolj uravnotežen. Tudi zagotovitev financiranja bo postala otežena.

V trenutni finančni krizi so se pogoji financiranja zaostri, predvsem za dolgoročne vire, kjer se višji stroški financiranja in višja zavarovanja prenesejo na stranke. Trg nepremičnin bo s to krizo postal hitreje zrel in bolj konkurenčen, koristi pa bodo imeli predvsem uporabniki nepremičnin. Odpadli bodo vsi manjši, finančno šibkejši in predvsem neustrezno usposobljeni investitorji oziroma ponudniki. Nove nepremičnine, ki bodo prišle na trg, pa bodo bolj kvalitetne. Kvaliteta nepremičnine bo igrala vedno bolj pomembno vlogo v primerjavi s kvantiteto (Žnidaršič, 2008, str. 51).

Tržna situacija na trgu nepremičnin se bo bistveno spremenila v primerjavi z le-to v prejšnjih letih. Temu so oz. bodo prav gotovo pripomogli naslednji dejavniki (GURS, 2008), ki jih je zaznati na trgu:

- ponudniki nepremičnin bodo zaradi sprememb na trgu nepremičnin prisiljeni oglaševati čim bolj realne cene, kar pomeni, da se bo razpon med oglaševanimi in dejanskimi cenami zmanjševal;
- zaradi nadaljnjega naraščanja obrestnih mer za dolgoročne kredite za nepremičnine, zaostajanja realnih plač za inflacijo, padca kupne moči slovenskega prebivalstva, se bo v prihodnje zmanjšal obseg prometa z nepremičninami, povečal pa se bo prav tako čas prodaje;
- po veliki gradbeni ekspanziji v preteklih letih in trenutnega stanja na finančnem trgu, kar zbuja negotovost na trgu nepremičnin, zlasti z vidika prodaje novogradenj, je pričakovati, da se bodo gradbene investicije pričele zmanjševati;
- na podlagi podatkov, ki so bili evidentirani v ETN do 15.9.2008 se je v prvem polletju število skupnih sklenjenih kupoprodajnih pogodb na prostem zmanjšalo za tretjino, in sicer po Davčni upravi za več kot 40% manj, po nepremičninskih posrednikih za 10% manj in notarjih za 3% manj, kot v enakem obdobju lani, kar nakazuje umiritev na trgu nepremičnin.

Na podlagi mnenj strokovnjakov in lastnih izkušenj s praktičnega področja bomo v naslednjih poglavjih ocenili, kako se bodo v prihodnje gibale cene zazidljivih zemljišč, poslovnih

nepremičnin in stanovanj, in sicer na državnem nivoju, saj se dogajanje na nepremičninskem trgu slej ko prej prenese na celotno državo oziroma se odraža na nivoju celotne države.

3.1 Napovedi razvoja cen zazidljivih zemljišč

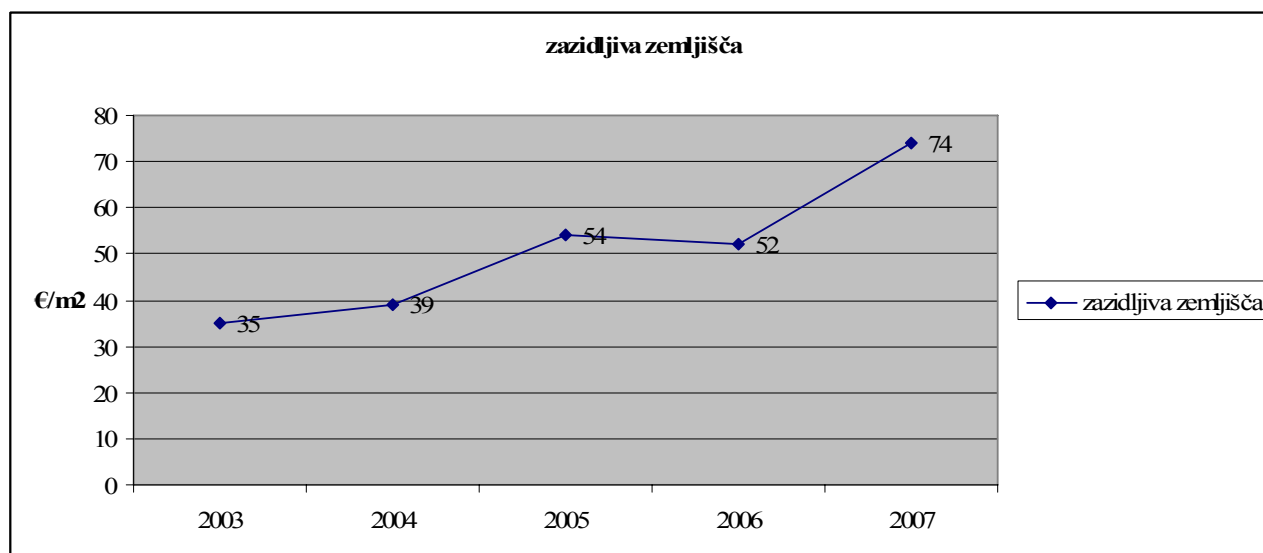
V preteklosti smo bili v Sloveniji priča visoki rasti cen zazidljivih zemljišč, kar je bila posledica velikega povpraševanja s strani gradbenih podjetij, domačih in tujih investitorjev, občin in vedno bolj tudi finančnih institucij, ki so se pričele ukvarjati z lastnimi razvojnimi projekti. K dodatnemu povpraševanju in dvigu cen zazidljivih zemljišč so pripomogli tudi omejena ponudba zazidljivih zemljišč, ki je posledica predvsem pomanjkanja zemljišč, zastareli prostorski akti ter obdobje nizke obrestne mere in večje gospodarske rasti.

Vse to je pripomoglo k temu, da so se cene zazidljivih zemljišč v Sloveniji pričele intenzivno višati. V tem procesu so sodelovale tudi tuje trgovske verige, ki so dodatno pripomogle k rasti cen. Nekatera med njimi so zaradi njim primernih lokacijam, zemljišča tudi preplačevali oz. celo špekulativno kupovali.

Visoke cene zazidljivih zemljišč je bilo v preteklosti opaziti v celotni Sloveniji, v vseh regijah, vendar z različno intenzivnostjo. Najvišje cene je dosegala osrednja Slovenija z Ljubljano in Primorsko, najnižje pa Prekmurje, Pomurje in Koroška.

Iz spodnje Slike 8 je razvidno, da se je cena zazidljivih zemljišč na EUR/m² v povprečju v Sloveniji iz leta 2003 (35 EUR/m²) do leta 2007 (75 EUR/m²) povečala. To pomeni, da se bodo posledično investitorji zaradi optimizacije svojih dobičkov pričeli seliti v področja, na katerih je cena zemljišč nižja. Prav tako pa različne cene zemljišč lahko privedejo do migracij prebivalstva.

Slika 8: Povprečna cena zazidljivih zemljišč v Sloveniji v obdobju 2003-2007



Vir: ETN 2007.

V prihodnje se bodo tudi cene zazidljivih zemljišč pričele umirjati, višje ravni cen bodo vedno imele Ljubljana z okolico in Primorska, ki je atraktivna zaradi bližine morja, to pa tudi vse toliko časa, dokler Republika Hrvaška ne bo intenzivneje sprostila nakup nepremičnin na hrvaški obali.

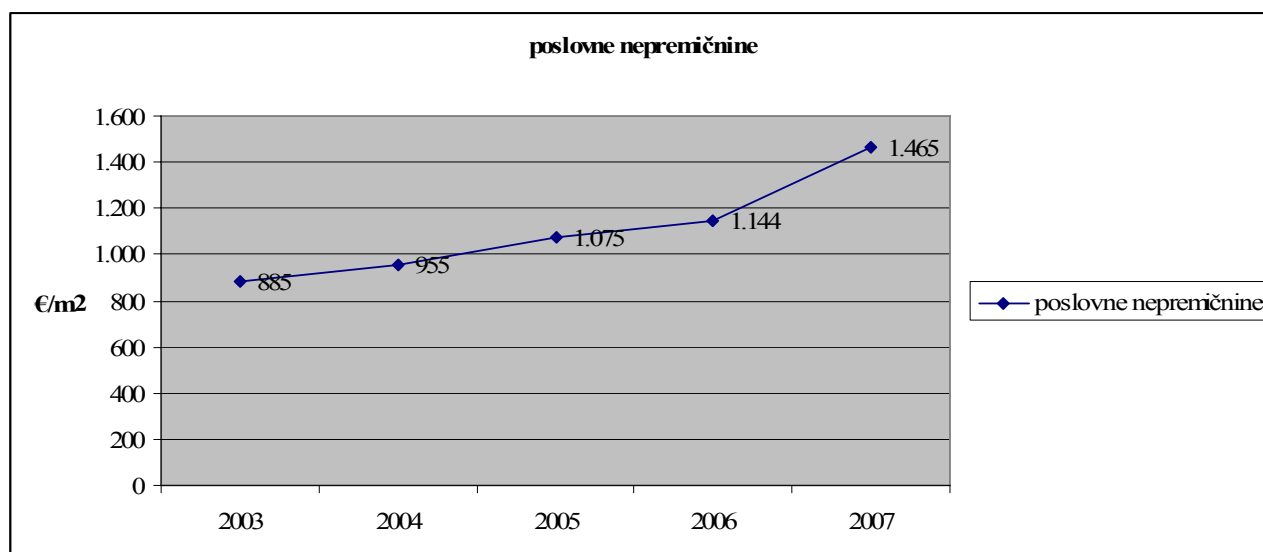
Kljub vsemu se bodo predvsem zaradi manjšega povpraševanja po nepremičninah, večji ponudbi v obliki pričetih investicijskih načrtov, ki se bodo odvijali v naslednjih letih, manjše kupne moči, višje inflacije, vse težjega pridobivanja tujih virov financiranja, cene zazidljivih zemljišč pričele v obdobju petih let zmanjševati.

3.2 Napovedi razvoja cen poslovnih nepremičnin

Tudi trg poslovnih nepremičnin je bil v preteklosti živahen, kar se je predvsem kazalo v izgradnji večjih trgovskih centrov na obrobju mest ob zelo dobri infrastrukturi. Mestna središča, z izjemo Nove Gorice, so pričela zaradi le-teh izgubljati na pomenu, ljudje so vedno bolj stremeli k temu, da so različne nakupe opravili na enem mestu, trgovski centri pa danes vsekakor ponujajo možnosti nakupovanja, zabave in preživljanja prostega časa. K razvoju trgovskih mrež so v Sloveniji prav tako pripomogli tudi tuji trgovci (diskontarji) kot so Lidl, Hofer, Eurospin.

Iz spodnje Slike 9 je razvidno, da se je cena poslovnih nepremičnin na EUR/m² v povprečju v Sloveniji iz leta 2003 (885 EUR/m²) do leta 2007 (skoraj 1.465 EUR/m²) drastično povečala. Kvalitetni pisarniški prostori, ki nudijo dobro zasnovo pisarn, ustrezno globino le - teh, bližino uradniških objektov, javni promet in parkirne prostore, bodo ohranjali nivo cen, pisarne slabše kvalitete, izven mestnih središč, pa bodo izgubljala na pomenu. Posledično se to izraža tudi v najemninah. V prihodnje je v Sloveniji, zlasti v Ljubljani in središčih večjih mest, pričakovati večjo ponudbo pisarniških prostorov, kar bo povzročilo v prihodnje tudi večjo ponudbo, s tem posledično pa se bodo cene pisarn v daljši prihodnosti normalizirale.

Slika 9: Povprečna cena poslovnih nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2003-2007



Vir: ETN 2007.

Glede na znane investicijske projekte, ki so se začeli načrtovati v preteklih letih, pričakujem, da se bo trend graditve trgovskih centrov nadaljeval. Predvsem bo to opazno v Ljubljani, kjer se napovedujejo veliki trgovski centri na področju Emonike (območje železniške postaje), na Rudniku (Supernova), v BTC-eju (področje Žita), na Celovski cesti. Cene trgovin bodo tudi v prihodnje ohranjale svoje vrednosti, vse dokler bodo te nepremičnine zagotavljale dober nabor najemnikov in dobro arhitekturno zasnovo trgovskih centrov. Cene trgovin izven trgovskih centrov in najemnine trgovskih površin v mestih pa bodo pričele rahlo padati in to se bo dogajalo toliko časa, dokler ne bodo mesta znala oživeti mestnih središč, kot je to primer npr. v Grazu,

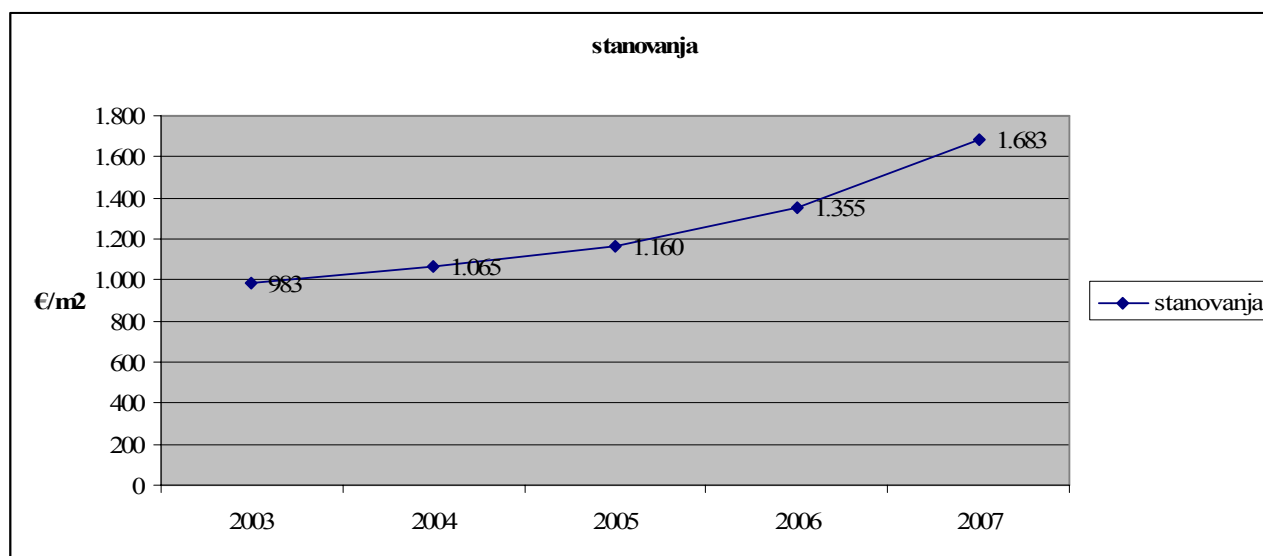
kjer mestno središče oživljajo z raznimi dogodki, ki se odvijajo v središču mesta (kot so razni sejmi) in z najemi manjših ter ožjih kvadratur, ki jih zasedajo trgovine.

Trenutno stanje na trgu poslovnih nepremičnin je skoraj enako kot lani in predlani, cene so ostale na približno enaki ravni. Nekoliko pa je upadla njihova prodaja. Da se je rast cen poslovnih prostorov ustavila, ugotavlja tudi spletni nepremičninski portal Slonep. Kako se bodo cene poslovnih nepremičnin še gibale do konca leta 2008, je težko napovedati. Strokovnjaki menijo, da bodo cene rabljenih poslovnih prostorov nekoliko upadle, po predvidevanjih nekaterih celo do deset odstotkov (Srnovršnik, 2008, str. 20).

3.3 Napovedi razvoja cen stanovanjskih nepremičnin

V bližnji preteklosti so bili v ospredju predvsem veliki stanovanjski projekti, predvsem v prestolnici kot tudi v drugih večjih slovenskih občinah, kar je bila posledica večjega povpraševanja in manjše ponudbe. Iz spodnje Slike 10, ki prikazuje povprečno ceno stanovanj v Sloveniji v obdobju 2003 – 2007, je tudi razvidno, da se je cena stanovanja na EUR/m² v povprečju v Sloveniji iz leta 2003 (983 ali skoraj 1.000 EUR/m²) do leta 2007 (skoraj 1.700 EUR/m²) drastično povečala.

Slika 10: Povprečna cena stanovanj v Sloveniji v obdobju 2003-2007



Vir: ETN 2007.

Pri gradnji stanovanj sta bili lokacija in kvaliteta manj pomembna in v ozadju, kar je posledično povročilo, da so gradbena podjetja intenzivno gradila stanovanjske projekte, pri tem pa maksimalno izkoriščala stopnjo zazidljivosti. V prihodnje se bodo cene stanovanj umirile zaradi večje ponudbe, vsekakor pa bo nastal velik razkorak v cenah med starimi in novimi stanovanji. Prevladovala bo kvaliteta. Stanovanja, ki bodo lahko zagotavljala kvaliteto, bodo obdržala višje ravni cen, cene starih in manj atraktivnih stanovanj z vidika gradnje, pomanjkanja parkirnih mest pa bodo postajala cenejša in bolj dostopna populaciji z nižjo kupno močjo.

Na podlagi raziskave⁷ iz leta 2005, ki sta jo izvedli Mandič & Cirman, (2006, str. 205) bodo prihodnja stanovanja za 0,8 sobe večja od sedanjih. Selilci naj bi se po podatkih raziskave selili

⁷ Raziskava Stanovanjska anketa je bila izvedena v času od 13.4.2005 do 27.5.2005. Podatki so bili zbrani z metodo CATI – računalniško podprtim telefonskim anketiranjem. Izvedenih je bilo 4.009 anket, vzorec pa je bil

sledede: selilci iz garsonjer v stanovanja, selilci iz stanovanj na družinske hiše, selilci iz družinskih hiš pa na druge družinske hiše. Predvideni trend se bo odvijal tudi v prihodnje.

Stanovanjska raziskava (Mandič & Cirman, 2006, str. 207-208) nakazuje tudi prostorske spremembe, ki so jih gospodinjstva napovedala v letu 2005 za obdobje petih let. In sicer je raziskava nakazala, da se bo večina selilcev preselila v isti tip naselja kot do sedaj, 53% bi se jih selilo celo znotraj istega kraja. Nakazujejo se trendi tako urbanizacije kot tudi suburbanizacije in dezurbanizacije, v končnem seštevku notranjih selitev pa se napoveduje, da večja mesto ne bodo spreminjala števila prebivalstva, nekoliko pa se bo krepilo podeželje. Ugotoviti je bilo tudi sledeče: selitveni tokovi iz mestnih središč so povezani s tem, da selilci veliko močnejše zaznavajo težave v svojem okolju. Predvsem jih motijo hude težave s parkiranjem, pomanjkanje rekreacijskih površin ter površin za varno igro otrok na prostem in hrup ter onesnažen zrak. Na podlagi ugotovljenega je pomembno povedati, da bodo višje cene dosegala tista stanovanja, ki rešujejo prej omenjene težave. Pričakovati je tudi praznjenje mestnih središč, ker je tukaj kakovost bivanja najnižja.

SKLEP

V diplomskem delu sem ugotovila, da v Sloveniji trg stanovanjskih in poslovnih nepremičnin deluje, kar dokazujem s tem, da se ponudba in povpraševanje na nepremičninskem trgu odzivata na spremembe tržnih pogojev, ki so vsekakor posledica normalnih tržnih in investicijskih ciklov značilnih za nepremičninski trg.

Z obdelavo podatkov in analizo le-teh lahko potrdim osnovno hipotezo, ki sem si jo zastavila, in sicer, da so cene nepremičnin v Sloveniji še vedno zelo visoke, zlasti v večjih slovenskih mestih, vendar da se bodo kljub temu zaradi normalnega investicijskega cikla in tržnih razmer pričele umirjati. Prav tako sem ugotovila, da je povprečna razlika med oglaševano in dejansko realizirano ceno v petih največjih slovenskih občinah 8,6% - na, in sicer je razlika med cenama najvišja v Ljubljani in Kopru, najnižja pa v Celju, Mariboru in Kranju, kar posledično dokazuje, da so bile cene najbolj napihnjene v Ljubljani in Kopru. Povprečna razlika med oglaševano in realizirano ceno v višini 8,6% se je v analiziranem obdobju v primerjavi s preteklimi obdobji na podlagi izkušenj celo rahlo znižala, saj je v preteklosti veljalo nenapisano pravilo, da je razlika med oglaševanimi in dejansko realiziranimi cenami celo med 10-15%.

V preteklosti je bila velikega pomena predvsem količina nepremičnin, kar je bila posledica večjega povpraševanja od ponudbe, v prihodnje pa bodo vedno bolj na pomenu pridobivale nepremičnine, ki imajo večjo kvaliteto, v smislu lokacije, enostavnejše dostopnosti, kvalitetnejše gradnje, možnosti parkiranja.

V bližnji prihodnosti torej pričakujem bistvene spremembe na slovenskem trgu nepremičnin. Pogoji financiranja se bodo zaradi trenutne finančne krize, določil Basel II, ki finančnim institucijam nalaga previdnejše ravnanje s financiranjem nepremičnin, kot tudi večje ponudbe nepremičnin, ki sledi v naslednjih letih, močno izostrili, kar bo posledično vplivalo na gradbena podjetja, ki se bodo z zamudo pričela bolj smotrno odzivati na trgu, kar pomeni, postopno upočasnitev rasti nepremičninskih projektov. In vse to bo trajalo toliko časa, dokler se začarani krog ne bo ponovno obrnil, dokler se zaradi manjše ponudbe spet ne bo vzpostavilo tržno neravnovesje, ki bo povzročilo ponovno večje povpraševanje v primerjavi s ponudbo.

LITERATURA IN VIRI

1. Breznik, M. & Volk, D. (2003). *Promet z nepremičninami. Gradivo za seminar*. Ljubljana: Izobraževalni zavod Hera.
2. Brueggeman, W.B. & Fisher, J. D. (2002). *Real Estate Finance and Investments*. Boston [...]: The McGraw-Hill/Irwin.
3. Cirman, A., Cok, M., Lavrač, I. & Zakrajšek, P. (2000). *Poslovanje z nepremičninami, Zapiski s predavanj*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
4. Cirman, A. (2004a). Osnovno o poslovanju z nepremičninami. V *Management nepremičnin, Izobraževanje za pridobitev licence za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja, 3. strokovno gradivo* (str. 61-65, 71-72). Ljubljana: Informacijska borza nepremičnin.
5. *Dodoma*. Najdeno 26.september, 2008 na spletnem naslovu <http://www.dodoma.si>
6. Džanič, E. (2006). *Financiranje nepremičnin z leasingom v slovenskih podjetjih, Magistrsko delo*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
7. *Eurostat*. Najdeno 15. september, 2008 na spletnem naslovu http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page?_pageid=1090,30070682,1090_33076576&_dad=portal&_schema=PORTAL
8. Evidenca trga nepremičnin [ETN, Geodetska uprava Republike Slovenije]. Najdeno 21.september, 2008 na spletnem naslovu <http://prostor.gov.si/>
9. Keresteš, T. (2004). Uvodni pojmi. V *Interno strokovno gradivo. Izvajanje priprav za opravljanje poslov nepremičninskega posredovanja* (str. 7). Ljubljana: Gea College.
10. Mandič, S. & Cirman, A. (2006). *Stanovanje v Sloveniji 2005*. Ljubljana: Fakulteta za družbene vede.
11. Mednarodna zveza nepremičninskih veščakov [FIABCI]. Najdeno 24.oktober, 2008 na spletnem naslovu http://www.fiabci.si/Index.aspx?M=drustvo&P=home_fiabci&L=SI
12. *Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti nepremičnin 2007 [Slovenski inštitut za revizijo]*. Najdeno 15.september, 2008 na spletnem naslovu <http://www.si-revizija.si/ocenjevalci/dokumenti/MSOV-2007-SLO.pdf>
13. *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008 [Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS]*. Najdeno 26.september, 2008 na spletnem naslovu http://www.gu.gov.si/si/delovnapodrocja_gu/evidenca_trga_nepremicnin/statistica_porocila_o_trgu_nepremicnin/
14. Pšunder, I. (2004). Metoda množiteljev (multiplikatorjev) kot investicijsko sodilo. V *Poslovanje z nepremičninami, Zbornik referatov* (str. 195–198). Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, 2004.
15. Pšunder, I. & Torkar, M. (2003). *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
16. Tertei, K. (2008). Revija Nepremičnine, april 2008. *Informacijska borza nepremičnin IBN*, 2/13, 40-77.
17. Tertei, K. (2008). Revija Nepremičnine, maj 2008. *Informacijska borza nepremičnin IBN*, 2/14, 39-75.
18. Tertei, K. (2008). Revija Nepremičnine, september 2008. *Informacijska borza nepremičnin IBN*, 34-69.
19. Ring, A. & Dasso, J. (1985). *Real Estate: Principles and Practices*. Englewood Cliffs (N.J.): Prentice-Hall.
20. *Slonep*. Najdeno 26.september 2008 na spletnem naslovu <http://www.slonep.net>
21. Srnovršnik, T. (2008, 21. oktober). Cene starih poslovnih prostorov lahko padejo še do 10 odstotkov. *Finance*, str. 20.
22. Statistični urad Republike Slovenije [SURS]. Najdeno 26.september, 2008 na spletnem naslovu <http://www.stat.si>
23. Stvarnopravni zakonik [Uradni list RS, št. 87/02]. Najdeno 1.september, 2008 na spletnem naslovu http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r02/predpis_ZAKO3242.html

24. Tuma, B. (2008). *Financiranje nepremičnin – Ali smo pred velikimi spremembami?* Ljubljana: Immorent Ljubljana, d.o.o..
25. Urad Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj [UMAR]. Najdeno 3.september 2008 na spletnem naslovu <http://www.umar.gov.si/>
26. Žnidaršič, B. (2008, 14. oktober). Dolgoročno financiranje z lizingom nepremičnin. (Intervju z gospodom Borisom Tumo). *Finance plus oglasna priloga*, str. 51.

PRILOGE

- PRILOGA 1: Ekonomski in demografski dejavniki za Slovenijo
- PRILOGA 2: Razlike med slovenskimi regijami z vidika nepremičnin (2005-2007)
- PRILOGA 3: Oglaševane cene po bazi SLONEP za pisarne, trgovine in gostinske lokale v Ljubljani in okolici za obdobje (2003-2008)

PRILOGA 1: Ekonomski in demografski dejavniki za Slovenijo

a) EKONOMSKI DEJAVNIKI:

Inflacija

Tabela 1: Stopnje inflacije

I	EU	SLOVENIJA
2001	2,2%	8,4%
2002	2,1%	7,5%
2003	2,0%	5,6%
2004	2,0%	3,6%
2005	2,2%	2,5%
2006	2,2%	2,5%
2007	3,0%	3,6%
2008*	2,7%	3,5%
2009*	/	2,8%

Legenda: Stopnja inflacije je prikazana kot povprečni letni indeks, ki kaže spremembe cen od začetka leta do tekočega meseca glede na enako obdobje v preteklem letu.

* Napoved. Napoved za Slovenijo povzeta po Jesenskem ogledalu 2007, UMAR.

Vir: SURS 2008, Eurostat 2007, UMAR 2007.

Bruto domači proizvod (BDP)

Tabela 2: Regionalni bruto domači proizvod, tekoče cene, 1995-2005

	Slovenija	Pomurska	Podravska	Koroška	Savinjska	Zasavska	Spodnje- posavska	Jugovzh. Slovenija	Osrednje- slovenska	Gorenjska	Notranjsko- kraška	Goriška	Obalno- kraška
	Na prebivalca, EUR												
1995	7.902	6.138	6.467	6.268	7.417	6.602	6.598	7.109	10.834	7.003	6.037	7.669	8.563
1996	8.209	6.384	6.735	6.520	7.635	6.796	6.835	7.372	11.251	7.265	6.311	8.024	8.945
1997	8.786	6.795	7.087	6.936	8.227	7.181	7.450	8.099	11.981	7.890	6.933	8.647	9.484
1998	9.463	7.260	7.653	7.512	8.758	7.680	8.372	8.845	12.923	8.427	7.522	9.188	10.204
1999	10.194	7.306	8.380	8.200	9.266	8.321	8.517	9.252	14.244	8.967	7.920	10.114	10.759
2000	10.701	7.622	9.032	8.849	9.665	8.758	9.030	9.682	14.747	9.334	8.422	10.612	11.108
2001	11.298	7.870	9.422	9.203	9.977	8.517	9.502	10.297	15.923	10.011	8.828	11.086	11.739
2002	12.084	8.303	10.186	9.634	10.786	8.782	10.031	10.909	17.079	10.637	9.489	11.654	12.623
2003	12.695	8.629	10.613	9.811	11.234	9.047	9.937	11.435	18.377	10.984	9.698	12.061	13.189
2004	13.400	9.173	11.344	10.256	11.852	9.558	10.564	12.205	19.327	11.488	10.194	12.689	13.748
2005	14.116	9.399	11.825	11.029	12.556	9.962	11.319	12.914	20.364	12.018	10.514	13.496	14.616
	Na prebivalca, indeks ravni (Slovenija=100)												
1995	100,0	77,7	81,8	79,3	93,9	83,6	83,5	90,0	137,1	88,6	76,4	97,1	108,4
1996	100,0	77,8	82,1	79,4	93,0	82,8	83,3	89,8	137,1	88,5	76,9	97,8	109,0
1997	100,0	77,3	80,7	78,9	93,6	81,7	84,8	92,2	136,4	89,8	78,9	98,4	107,9
1998	100,0	76,7	80,9	79,4	92,5	81,2	88,5	93,5	136,6	89,1	79,5	97,1	107,8
1999	100,0	71,7	82,2	80,4	90,9	81,6	83,6	90,8	139,7	88,0	77,7	99,2	105,5
2000	100,0	71,2	84,4	82,7	90,3	81,8	84,4	90,5	137,8	87,2	78,7	99,2	103,8
2001	100,0	69,7	83,4	81,5	88,3	75,4	84,1	91,1	140,9	88,6	78,1	98,1	103,9
2002	100,0	68,7	84,3	79,7	89,3	72,7	83,0	90,3	141,3	88,0	78,5	96,4	104,5
2003	100,0	68,0	83,6	77,3	88,5	71,3	78,3	90,1	144,8	86,5	76,4	95,0	103,9
2004	100,0	68,5	84,7	76,5	88,4	71,3	78,8	91,1	144,2	85,7	76,1	94,7	102,6
2005	100,0	66,6	83,8	78,1	88,9	70,6	80,2	91,5	144,3	85,1	74,5	95,6	103,5

Vir: SURS 2008.

Osební dohodki

Tabela 3: Povprečne mesečne plače po dejavnostih, statistične regije, mesečno

SLOVENIJA	Bruto plača					Neto plača				
	2004M01	2005M01	2006M01	2007M01	2008M01	2004M01	2005M01	2006M01	2007M01	2008M01
	1.065,36	1.116,44	1.175,07	1.250,34	1.326,19	673,30	715,16	751,93	815,68	864,43
Pomurska	896,66	951,52	988,21	1.039,86	1.096,02	582,66	627,24	656,51	704,94	741,35
Podravska	993,70	1.048,79	1.090,30	1.170,28	1.220,15	635,37	684,09	709,01	773,87	808,39
Koroška	936,12	982,00	1.027,20	1.093,36	1.161,30	606,64	646,59	674,71	728,11	769,89
Savinjska	978,61	1.006,86	1.070,98	1.129,12	1.189,69	632,95	659,42	700,30	751,50	789,44
Zasavska	989,73	1.041,52	1.103,08	1.162,79	1.232,87	635,71	680,08	717,93	769,95	815,94
Spodnjeposavska	964,99	1.010,70	1.056,10	1.131,49	1.214,93	624,47	661,10	690,17	755,97	811,57
Jugovzh. Slovenija	994,85	1.081,93	1.176,94	1.245,09	1.359,05	638,21	703,48	757,34	820,60	886,65
Osrednjeslovenska	1.209,44	1.268,35	1.319,61	1.409,31	1.491,11	745,06	788,39	821,21	895,28	949,63
Gorenjska	1.030,56	1.056,02	1.130,58	1.185,50	1.297,72	658,05	685,24	733,75	783,91	855,09
Notranjsko-Kraška	960,82	976,82	1.031,82	1.098,36	1.164,63	621,61	643,82	680,18	737,26	780,29
Goriška	1.048,20	1.092,65	1.159,07	1.240,50	1.312,59	667,48	715,31	755,24	824,18	860,80
Obalno-Kraška	1.072,84	1.108,81	1.166,93	1.236,61	1.308,76	676,02	708,65	747,82	808,11	857,69

Legenda: Plača za mesec.

Vir: SURS 2008.

b) DEMOGRAFSKI DEJAVNIKI:

Prebivalstvo

*Tabela 4: Prebivalstvo po statističnih regijah od 2002-2007**

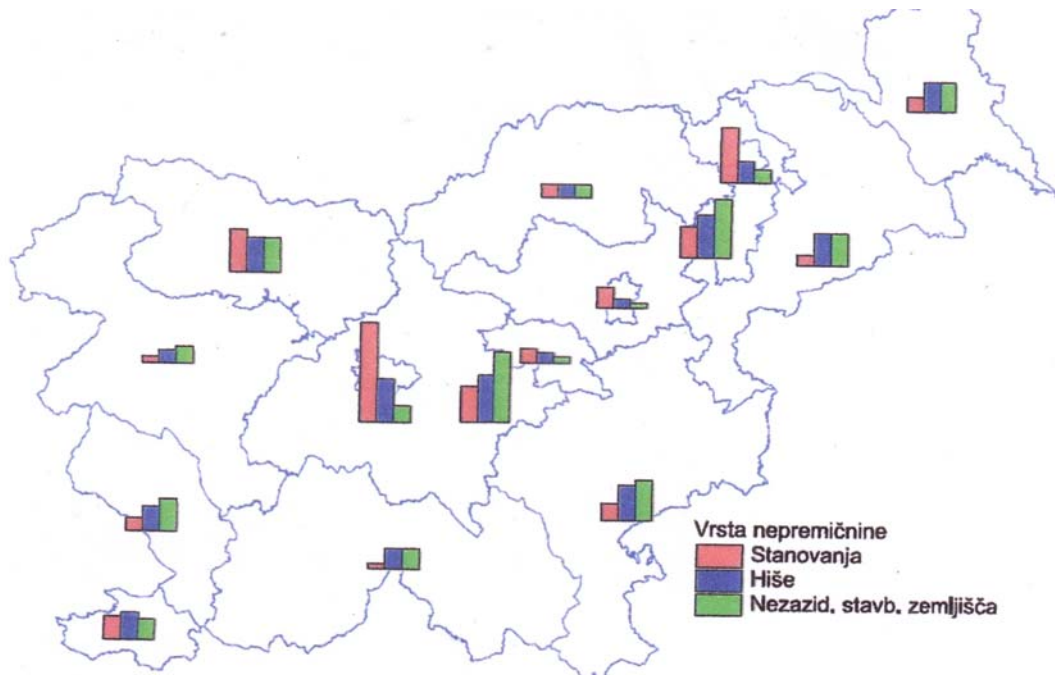
Leto	2002	2003	2004	2005	2006	2007*
SLOVENIJA	1.995.033	1.996.433	1.997.590	2.003.358	2.010.377	2.025.866
Pomurska	123.550	123.073	122.717	122.453	122.068	121.824
Podravska	319.804	319.426	319.114	319.235	319.706	321.781
Koroška	73.901	73.860	73.839	73.754	73.619	73.714
Savinjska	256.968	256.810	256.752	257.375	258.480	261.243
Zasavska	45.919	45.762	45.547	45.356	45.229	45.226
Spodnjeposavska	69.895	70.055	69.826	69.899	70.058	70.353
Jugovzhodna Slovenija	138.644	138.848	139.095	139.747	140.258	141.547
Osrednjeslovenska	493.432	495.101	496.675	500.021	503.935	508.607
Gorenjska	197.648	197.834	198.342	199.085	199.902	201.254
Notranjsko-kraška	50.775	50.913	51.032	51.173	51.483	52.083
Goriška	119.938	119.742	119.622	119.628	119.477	120.329
Obalno-kraška	104.559	105.009	105.029	105.632	106.162	107.905

Legenda: * Podatki za leto 2007 so iz drugega polletja.

Vir: SURS 2008.

PRILOGA 2: Razlike med slovenskimi regijami z vidika nepremičnin (2005-2007)

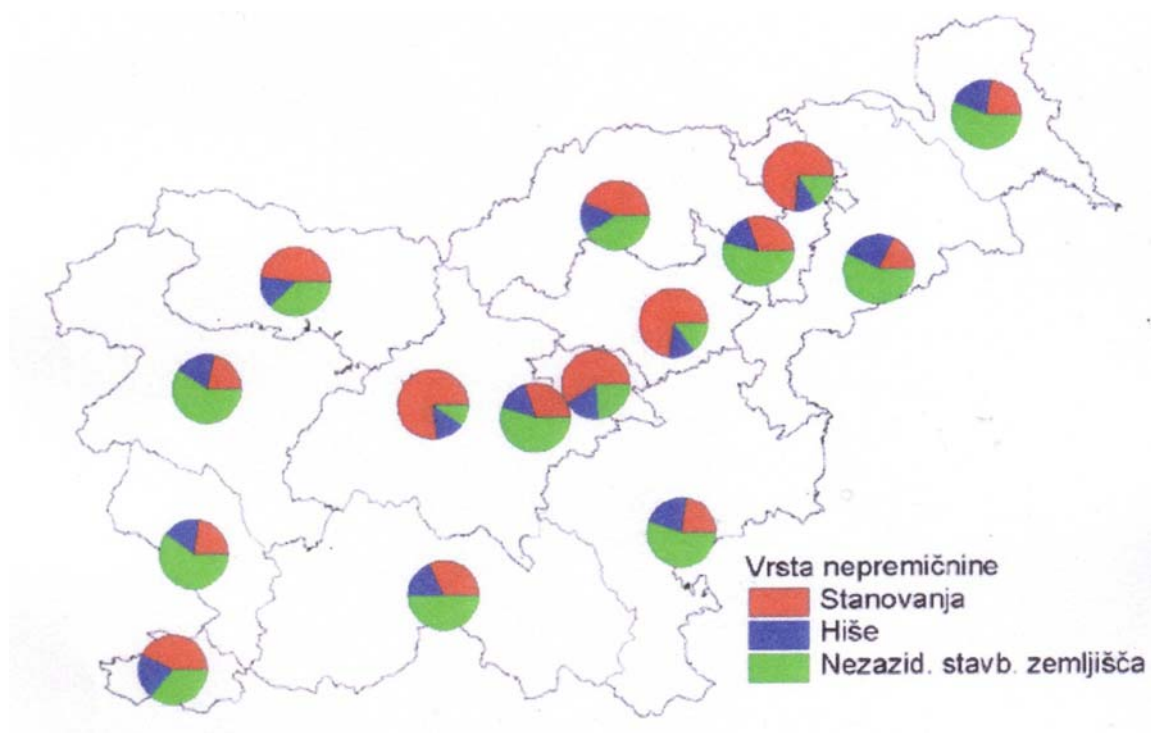
Slika 1: Razvitost stanovanjskega trga nepremičnin na območju Slovenije



Legenda: Slika zgoraj temelji na uporabi podatkov povprečnih realiziranih transakcij stanovanj, hiš in nezazidanih stavbnih zemljišč v letih 2005-2007. Histogrami prikazujejo razmerja med aktivnostjo trga stanovanj, hiš in nezazidanih stavbnih zemljišč na območju celotne Slovenije. Slika ponazarja aktivnost trga stanovanjskih nepremičnin ločeno za stanovanja, hiše in nezazidana stavbna zemljišča med različnimi območji v državi.

Vir: GURS 2008.

Slika 2: Razmerja obsega transakcij med stanovanjskimi nepremičninami po cenovnih območjih



Legenda: Slika zgoraj temelji na uporabi podatkov povprečnih realiziranih transakcij stanovanj, hiš in nezazidanih stavbnih zemljišč v letih 2005-2007. Deleži stanovanj, hiš in nezazidanih stavbnih zemljišč ponazarjajo aktivnost trga posameznih vrst nepremičnin znotraj cenovnega območja.

Vir: GURS 2008.

PRILOGA 3: Oglaševane cene po bazi SLONEP za pisarne, trgovine in gostinske lokale v Ljubljani in okolici za obdobje (2003-2008)

PISARNE

Tabela 5: Cene in najemnine pisarn v Ljubljani in okolici (v EUR/m2)

DATUM	CENE (v EUR/m2)						NAJEMNINE (v EUR/m2)					
	V LJUBLJANI			V OKOLICI LJUBLJANE			V LJUBLJANI			V OKOLICI LJUBLJANE		
	min	maks	povp	min	maks	povp	min	maks	povp	min	maks	povp
2008/II	/	/	/	/	/	/	4	23	12	/	/	/
2008/I	666	3.100	1.652	/	/	/	4	24	12	/	/	/
2007/IV	666	3.100	1.697	800	2.709	1.333	4	31	12	/	/	/
2007/III	666	3.100	1.695	646	2.500	1.217	4	31	12	5	23	10
2007/II	500	3.100	1.610	646	2.500	1.149	4	31	12	5	23	9
2007/I	550	3.100	1.554	646	2.500	1.183	4	48	12	3	23	9
2006/IV	583	3.093	1.464	646	2.623	1.178	4	27	12	5	21	9
2006/III	583	3.093	1.419	646	2.613	1.144	4	28	11	4	13	9
2006/II	750	3.093	1.393	342	2.308	943	4	28	11	4	13	9
2006/I	608	3.093	1.444	342	1.912	1.057	4	33	11	/	/	/
2005/IV	643	3.093	1.372	342	1.965	1.113	4	27	11	/	/	/
2005/III	500	2.900	1.312	342	1.923	1.138	1	23	11	6	15	10
2005/II	500	2.774	1.260	342	1.923	1.083	1	23	11	5	15	10
2005/I	500	4.000	1.302	458	1.923	1.231	5	23	11	6	13	10
2004/IV	500	3.780	1.300	458	1.923	1.243	5	30	11	6	9	13
2004/III	508	3.538	1.277	458	1.923	1.164	6	20	11	4	15	10
2004/II	508	3.630	1.249	458	1.923	1.097	4	25	11	4	15	10
2004/I	508	4.000	1.300	458	2.527	1.007	4	25	11	/	/	/
2003/IV	508	2.787	1.232	458	1.633	988	11	11	11	/	/	/
2003/III	508	4.000	1.300	/	/	/	11	11	11	/	/	/

Vir: Slonep 2008.

TRGOVINE

Tabela 6: Cene in najemnine trgovin v Ljubljani in okolici (v EUR/m²)

DATUM	CENE (v EUR/m ²)						NAJEMNINE (v EUR/m ²)					
	V LJUBLJANI			V OKOLICI LJUBLJANE			V LJUBLJANI			V OKOLICI LJUBLJANE		
	min	maks	povp	min	maks	povp	min	maks	povp	min	maks	povp
2008/II	/	/	/	/	/	/	12	30	16	/	/	/
2008/I	857	3.100	1.905	/	/	/	9	30	15	/	/	/
2007/IV	857	3.000	1.697	810	2.319	1.333	8	30	12	/	/	/
2007/III	857	3.000	1.810	/	/	/	8	40	13	/	/	/
2007/II	857	3.000	1.864	1.071	2.319	1.730	8	24	11	/	/	/
2007/I	857	3.000	2.104	1.071	2.319	1.723	10	30	13	6	18	12
2006/IV	1.444	3.000	2.154	501	2.319	1.251	10	32	17	6	18	10
2006/III	1.000	3.000	1.749	501	1.713	1.182	5	38	14	/	/	/
2006/II	1.610	2.050	1.847	501	1.434	1.181	5	38	14	/	/	/
2006/I	1.266	3.028	2.072	501	1.612	1.235	5	38	12	/	/	/
2005/IV	1.311	2.924	1.893	1.176	1.398	1.210	5	38	12	/	/	/
2005/III	1.000	2.924	1.777	1.176	1.530	1.264	5	38	11	/	/	/
2005/II	1.050	2.924	1.834	744	1.530	1.126	5	28	11	/	/	/
2005/I	915	5.000	1.848	744	1.875	1.504	6	23	11	/	/	/
2004/IV	1.050	5.000	1.927	563	1.875	1.488	6	30	12	/	/	/
2004/III	1.000	5.000	1.871	563	1.700	1.141	8	30	14	/	/	/
2004/II	1.050	5.000	1.854	563	1.700	1.136	7	30	13	/	/	/
2004/I	1.100	5.000	1.821	563	2.250	1.431	5	30	12	/	/	/
2003/IV	1.100	5.000	1.911	830	2.250	1.495	11	16	/	/	/	/

Vir: Slonep 2008.

GOSTINSKI LOKALI

Tabela 7: Cene in najemnine gostinskih lokalov v Ljubljani in okolici (v EUR/m²)

DATUM	CENE (v EUR/m ²)						NAJEMNINE (v EUR/m ²)					
	V LJUBLJANI			V OKOLICI LJUBLJANE			V LJUBLJANI			V OKOLICI LJUBLJANE		
	min	maks	povp	min	maks	povp	min	maks	povp	min	maks	povp
2008/II	/	/	/	/	/	/	9	38	18	/	/	/
2008/I	1333	3095	2042	/	/	/	7	39	15	/	/	/
2007/IV	741	3.095	2.105	400	3.000	1.229	4	32	10	/	/	/
2007/III	1.030	3.095	2.250	546	2.574	1.170	9	32	16	/	/	/
2007/II	1.030	3.095	2.134	425	2.750	1.088	7	32	10	/	/	/
2007/I	1.030	3.035	1.926	741	2.750	1.559	10	41	14	/	/	/
2006/IV	1.077	3.000	1.920	219	1.825	1.144	20	41	23	6	8	7
2006/III	1.077	3.000	1.802	741	1.855	1.014	5	36	9	/	/	/
2006/II	1.053	3.000	1.775	741	2.487	1.110	5	36	9	/	/	/
2006/I	1.077	3.063	1.830	741	2.712	1.207	6	24	7	/	/	/
2005/IV	1.214	3.019	1.960	741	3.088	1.372	16	24	17	/	/	/
2005/III	522	3.000	1.706	403	2.989	1.144	20	32	/	/	/	/
2005/II	522	3.000	1.695	395	2.989	972	7	29	12	/	/	/
2005/I	500	4.158	1.781	214	3.333	1.007	10	20	14	/	/	/
2004/IV	1.033	4.478	2.041	320	3.333	983	10	20	12	/	/	/
2004/III	1.033	4.478	2.098	320	3.333	957	10	20	12	/	/	/
2004/II	459	3.554	1.790	320	3.333	890	10	20	12	/	/	/
2004/I	1.214	4.730	1.970	500	2.500	912	16	24	19	/	/	/
2003/IV	1.214	4.730	1.962	500	1.527	869	/	/	/	/	/	/

Vir: Slonep 2008.