

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

ZAKLJUČNA STROKOVNA NALOGA VISOKE POSLOVNE ŠOLE
**ANALIZA NEPREMIČNINSKEGA TRGA PRED IN PO PANDEMIJI
COVID-19**

Ljubljana, september 2023

MANCA TINKARA MOKOTAR

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Manca Tinkara Mokotar, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtor/-ica predloženega dela z naslovom Analiza nepremičninskega trga pred in po pandemiji COVID-19, pripravljenega v sodelovanju s svetovalcem Ristetom Ichevom

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne _____

Podpis študentke: _____

KAZALO

UVOD	1
1 OSNOVNI POJMI POVEZANI S PRODAJO NEPREMIČNIN.....	2
1.1 Osnovne lastnosti nepremičnin.....	2
1.2 Vrste nepremičnin.....	3
1.3 Vrednost nepremičnin	4
1.4 Trg nepremičnin	4
1.5 Značilnosti nepremičninskega trga v Sloveniji	5
1.6 Ustrezno delovanje nepremičninskega trga	6
2 PANDEMIJA COVID-19	6
2.1 Razvoj pandemije	6
2.2 Vpliv pandemije COVID-19 na gospodarstvo v Sloveniji.....	7
3 NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI PRED IN MED PANDEMIJO COVID-19	7
3.1 Stanovanjske in poslovne nepremičnine	10
3.1.1 Stanovanjske nepremičnine	10
3.1.2 Poslovne nepremičnine.....	11
3.2 Zemljišča za gradnjo	12
3.3 Kmetijska in gozdna zemljišča	12
4 NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI PO PANDEMIJI COVID-19	13
4.1 Stanovanjske in poslovne nepremičnine	15
4.2 Zemljišča za gradnjo	15
4.3 Kmetijska in gozdna zemljišča	15
5 GIBANJE TRŽNIN CEN NEPREMIČNIN v sloveniji.....	16
5.1 Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo	16
5.2 Gibanje cen kmetijskih in gozdnih zemljišč	17
5.2.1 Kmetijska zemljišča.....	17
5.2.2 Gozdna zemljišča.....	17
6 PROMET NA SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU	18
7 ANALIZA INTERVJUJA	19
SKLEP	21
LITERATURA IN VIRI	22

PRILOGA	24
----------------------	-----------

KAZALO SLIK

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v Sloveniji od leta 2015 do leta 2020	8
Slika 2: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v Sloveniji od januarja 2019 do decembra 2020	9
Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin leta 2020 v Sloveniji	10
Slika 4: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v Sloveniji od leta 2015 do leta 2022	13
Slika 5: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v Sloveniji od januarja 2020 do decembra 2022	14
Slika 6: Deleži prometa po vrstah nepremičnin leta 2022 v Sloveniji	14
Slika 7: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo	16
Slika 8: Gibanje cen na kvadratni meter kmetijskih zemljišč v Sloveniji od leta 2015 do leta 2022	17
Slika 9: Gibanje cen na kvadratni meter gozdnih zemljišč v Sloveniji od leta 2015 do leta 2022	18

KAZALO PRILOG

Priloga 1: Intervju z direktorico podjetja ELO-PROJEKTI d.o.o. – Špela Mokotar	1
--	---

SEZNAM KRATIC

angl. – angleško

COVID-19 – (angl. Coronavirus disease 2019); koronavirusna bolezen 2019

GURS – Geodetska uprava Republike Slovenije

IKT – informacijsko-komunikacijska tehnologija

SARS-CoV-2 – (angl. Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus 2 – SARS-CoV-2); novi koronavirus 2019

WHO – (angl. World Health Organization); Svetovna zdravstvena organizacija

UVOD

Leto 2020 je bilo zaradi pandemije koronavirusne bolezni 2019 (angl. Coronavirus disease 2019, v nadaljevanju COVID-19) za celotno gospodarstvo, tako slovensko kot tudi svetovno, šokantno, kar pa je seveda vplivalo tudi na nepremičninski trg. Gospodarstvo je zaradi pandemije COVID-19 postalo negotovo, za kar pa so se porajala tudi vprašanja o dogajanju na nepremičninskem trgu (Nepremičninska družba, d.d., brez datuma). V zaključni nalogi bom raziskala in analizirala vpliv pandemije na nepremičninski trg v Sloveniji. Analiza bo potekala na podlagi podatkov iz leta 2019, torej leto pred pandemijo, med pandemijo ter trenutno situacijo, po pandemiji COVID-19.

Namen zaključne strokovne naloge je pridobiti, preučiti in analizirati dogajanje na nepremičninskem trgu v Sloveniji v času krize pandemiji COVID-19 ter razmere primerjati glede na leto pred pandemijo. Namen je podrobneje analizirati vpliv pandemije na nepremičninski trg v Sloveniji, kako se je spremenila prodaja nepremičnin, kako so se spreminjale tržne cene med in po pandemiji ter na podlagi intervjuja z nepremičninskim posrednikom pridobiti vpogled v slovenski svet nepremičnin.

Cilji zaključne strokovne naloge preučiti teoretično zastavljene predpostavke o nepremičninskem trgu v Sloveniji in o pandemiji COVID-19 – kaj je nepremičnina in nepremičninski tri, kako razvrščamo nepremičnine, kaj je COVID-19 in njegov vpliv na gospodarstvo v Sloveniji. Drugi glavni cilj naloge je ugotoviti, kakšne so bile spremembe prodaje po pandemiji v primerjavi s pred pandemskim letom 2019.

V zaključni strokovni nalogi bom preučila **3 hipoteze**, ki sem jih opredelila na podlagi spremljanja celotne situacije pandemije COVID-19 tekom zadnjih let ter pridobljenega znanja in tega področja v času celotnega študija:

H1: Pandemija COVID-19 je močno slabo vplivala na nepremičninski trg v Sloveniji.

H2: Prodaja stanovanjskih nepremičnin se je v Sloveniji med pandemijo COVID-19 zmanjšala.

H3: Cene nepremičnin so se v Sloveniji po letu 2020 povečale.

Zaključna naloga temelji na sekundarnih virih (knjige, članki, spletni zapisi) in primarnem viru (intervju na podlagi lastnih vprašanj z nepremičninskim posrednikom). Naloga je sestavljena tako iz teoretičnega dela kot tudi empiričnega. Prvi del naloge je teoretični del, ki zajema teoretične razlage in pojme nepremičninskega trga. V drugem delu pa analiziram dogajanje na nepremičninskem trgu v Slovenijo s pomočjo poročil, ki jih polletno in letno objavlja Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS). Drugi del empiričnega dela predstavlja analizo in interpretacijo intervjuja, kjer si bom pri razlagi za lažje razumevanje pomagala s prej omenjenimi sekundarnimi viri (poročila, članki, spletni

zapisih). Zaključna naloga se konča s sklepom, kjer so zastavljene hipoteze sprejete ali zavrnjene.

1 OSNOVNI POJMI POVEZANI S PRODAJO NEPREMIČNIN

Poslovanje z nepremičninami vključuje vse aktivnosti, ki so povezane z nepremičninami. Da lahko razumemo, kaj pomeni poslovati z nepremičninami, moramo najprej predstaviti in razložiti nekaj osnovnih pojmov, ki so povezani z nepremičninami in prodajo le-teh.

V različnih literaturi se srečamo z več definicijam, kaj je nepremičnina. Definicija nepremičnine se razlikuje glede na vidik iz katerega gledamo na njo. Po eni strani nepremičnina predstavlja stvar, premoženje, imetje, ki je negibljivo, negibno in nepremično (Premk, 2007), med tem ko je z matematičnega vidika je nepremičnina vsota zemljišča, objekta, naravnega okolja ter danosti (Pšunder & Torkar, 2003).

Cirman, Čok, Lavrič in Zakrajšek (2000) so v svoji knjigi nepremičnine opisali kot zemljišče ter vse, kar je na njem zgrajeno, raste ali je nanj pritrjeno. Tu je pomembno poudariti, da ta definicija ne vključuje pridelke, ki zahtevajo letno obdelovanje. Pravijo tudi, da je nepremičnina zemljišče in vse kar temu zemljišču pripada ter je po definiciji nepremično, hkrati pa vsebuje vse stalne izboljšave, ki so povezane s tem zemljiščem.

1.1 Osnovne lastnosti nepremičnin

V prejšnjem delu smo omenili, da je nepremičnina dobrina, vendar ima glede na ostale dobrine precej specifične lastnosti, ki sta jih Ring in Dasso (1977) razdelila v tri večje skupine:

- fizične lastnosti,
- ekonomske lastnosti in
- institucionalne lastnosti.

K **fizičnim lastnostim** nepremičnin uvrščamo nepremičnost, neuničljivost, heterogenost in kompleksnost. Nepremičnost velja predvsem za zemljišča, saj je prestavljanje zgradb izvedljivo, vendar prinaša visoke stroške (Grum, 2012).

Neuničljivost velja zgolj za zemljišča. Kljub temu pa je pomembno razlikovati med fizično neuničljivostjo in ekonomsko neuničljivostjo. Fizična se nanaša na obstoj, ekonomska pa na korist sredstva. Heterogenost pomeni, da na nepremičninskem trgu ni mogoče najti dveh popolnoma enaki nepremičnini, ki bi lahko bila popolna substituta. Kompleksnost nepremičnine pa povezujemo s fizično podobno nepremičnine na katero vpliva veliko dejavnikov (Grum, 2012).

Med **ekonomske lastnosti** spadajo redkost, ekonomsko-socialna lokacija, soodvisnost in trajnost. Redkost nepremičnin pomeni, da je obseg ponudbe omejen. Ekonomsko-socialna lokacija ima pomemben vpliv na uporabnost in pa vrednost same nepremičnine, saj jo povezujemo z družbeno-socialnim značajem okolice. Vrednost, ki jo ima določena nepremičnina, je odvisna od značilnosti drugih nepremičnin in njihove uporabe. Velja pa seveda tudi obratno. Od tu lastnost soodvisnosti. Pomembna lastnost, ki jo imajo zemljišča pa je med drugim tudi trajnost (Grum, 2012).

Zadnja velika skupina so **institucionalne lastnosti**, kamor spadajo zakonodaje, lokalni običaji in vplivi interesnih skupin. Zakonodaja lahko vpliva z različnimi regulacijami, ki imajo velik vpliv na nepremičnine ter njihovo (prodajno) vrednost. Lokalni običaji večinoma določajo vrsto, izgled in pa uporabo posamezne nepremičnine. Torej nepremičnina v Prekmurju, se bo razlikovala od tiste nepremičnine, ki je na Primorskem. Prav tako pa se nepremičnine razlikujejo glede na to ali so v samem mestnem jedru ali na obrobju mesta ali na podeželju. Močan vpliv na nepremičninski trg in poslovanje, ki se izvaja na njem pa imajo tudi interesne skupine (Grum, 2012).

1.2 Vrste nepremičnin

V grobljem pogledu lahko nepremičnine delimo glede na njihov namen ter njihovo uporabo. Tako torej poznamo stanovanjske, poslovne, industrijske, kmetijske nepremičnine, nepremičnine za posebne namene ter javne nepremičnine (Cirman, Čok, Lavrič & Zakrajšek, 2000):

- **Stanovanjske nepremičnine** zajemajo eno ali večstanovanjskih zgradb ter stavbna zemljišča, ki so namenjena stanovanjem.
- **Poslovne nepremičnine** zajemajo različne vrste objektov, kot so trgovine, nakupovalni centri, poslovne zgradbe s pisarnami, gledališča, hoteli, moteli, terena za gradnjo objektov za poslovno dejavnost in še druge vrste nepremičnin, namenjene poslovnim aktivnostim.
- **Industrijske nepremičnine** vključujejo tovarne, skladišča, rudnike ter zemljišča, namenjena za industrijske dejavnosti in druge povezane objekte.
- **Kmetijske nepremičnine** obsegajo kmetijske in živinorejske kmetije, rekreacijske nepremičnine ter neizkoriščena razvita zemljišča ob urbanih območjih.
- **Nepremičnine za posebne namene** zajemajo stavbe, ki so namenjene uporabi v izobraževalne namene, religiozne industrije, bolnice, pokopališča, domove za upokoјence, garaže in mnogo drugih.
- **Javne nepremičnine** pa so namenjene javni uporabi. Sem spadajo avtoceste, parki, pošte, šole, upravne zgradbe in še veliko drugih.

1.3 Vrednost nepremičnin

Na nepremičninskem področju poznamo več različnih vrst vrednosti. Poznamo tržno, ocenjeno, uporabno ter menjalno vrednost (Cirman, Čok, Lavrič in Zakrajšek, 2000). Med glavne elemente, ki so pomembni za določanje vrednosti nepremičnin štejemo uporabnost ali koristnost, redkost, privlačnost, dostopnost in zmožnost nabave (Grum, 2012).

Sama vrednost nepremičnine je definirana predvsem s ceno oz. njeno tržno vrednost. Tržno vrednost je najverjetnejša in tista, ki jo bo nepremičnina mogla doseči na odprtem in konkurenčnem trgu (Premk, 2007). Vrednosti nepremičnin delimo na fizično, socialno, politično, estetsko, duhovno in pa ekonomsko vrednost (Pšunder & Torkar, 2007).

Tržna vrednost in tržna cena nista nujno enaki, saj gre pri tržni vrednosti za ocenjeno ceno objektivnega, izobraženega cenilca z izkušnjami, ki pa se lahko za več ali manj razlikuje od dejanske tržne cene. Tržno ceno pa enačimo z zneskom, ki ga določita prodajalec in kupec, ki ni nujno, da imata zadosti informacij ter nista neodvisna in brez pritiskov pri določanju tega zneska (Cirman, 2000).

Po Premk (2007) je vrednost nepremičnine odvisna od različnih dejavnikov mikro- in makrookolja in sicer:

- **fizični vplivi in vplivi okolja:** okolica in lokacija, velikost, oblika, kakovost,
- **ekonomsko-finančni vplivi:** cena, povpraševanje, obrestna mera, dohodek, gospodarska stabilnost, namen in uporaba zemljišča,
- **politično-vladni vplivi:** politika davkov, šolstvo, policija, vladne koristi, storitve in norme in
- **sociološki vplivi:** lastnosti in značaj ljudi iz območja nepremičnine – njihove potrebe, navade, rast prebivalstva in pa življenjski standard prebivalcev okoliša.

1.4 Trg nepremičnin

Trg na splošno opredeljujemo kot srečanje kupcev in prodajalcev z namenom, da bi si izmenjali blago, storitve ali denar. Trg nepremičnin pa je zbirališče ljudi, ki trgujejo z dobrinami, katerih kvaliteta in količina sta težko merljivi, saj se tu trguje z lastninskimi pravicami (Cirman, Čok, Lavrič & Zakrajšek, 2000).

Nepremičninski trg pogosto delimo glede na vrsto nepremičnin, s katerimi se trguje. Tako jih delimo na naslednje podtrge (Cirman, Čok, Lavrič & Zakrajšek, 2000):

- Stanovanjski trg nepremičnin
- Poslovni trg nepremičnin
- Industrijski trg nepremičnin
- Kmetijski trg nepremičnin
- Trg nepremičnin za posebne namene.

Trg nepremičnin pa se deli, tako kot ostali trgi, na povpraševanje – potrebe in zahteve kupcev, in na ponudbo – zadovoljevanje teh potreb in zahtev. Nepremičninski trg na spremembe ponudbe in povpraševanja reagira podobno, kot uči ekonomska teorija. Odklone od teorije pojasnjujemo z nepopolnim trgom – heterogenost, počasna proizvodnja, močna vloga posojil, davki itd. (Cirman, Čok, Lavrič & Zakrajšek, 2000).

Na nepremičninskem trgu imamo različne udeležence, ki tako ali drugače sodelujejo na njem (Schmitz & Brett, 2002):

- nepremičninski agent/posrednik,
- najemnik/najemodajalec,
- kupec/prodajalec,
- posojilodajalec/posojilojemalec,
- načrtovalci,
- izvajalci,
- podjetniki,
- lastniki/uporabniki,
- investitorji in
- zavarovalni agentje.

Slovenski trg je v zadnjih nekaj let zaradi nepredvidljivih okoliščin doživel kar nekaj prelomnic ter se hkrati postopoma razvijal, tako v mestih kot tudi na podeželju. Že dalj časa pa je povpraševanje na nepremičninskem trgu veliko povpraševanje.

1.5 Značilnosti nepremičninskega trga v Sloveniji

Slovenski nepremičninski trg je svoj razcvet doživel šele po osamosvojitvi Slovenije, ko so se poenotile politične spremembe z gospodarskimi (Slatinšek, 2010). Trg nepremičnin se zaradi svojih specifičnih lastnosti, ne razlikuje le od trga popolne konkurence, temveč tudi od vseh ostalih trgov (Cirman, Čok, Lavrič & Zakrajšek, 2000).

Cirman, Čok, Lavrič in Zakrajšek (2000) so poudarili nekaj najpomembnejših značilnosti nepremičninskega trga:

- **Lokalizirana konkurenca** je sestavljena iz nepremičnosti, heterogenosti in trajnosti nepremičnin in so vzroki za določeno konkurenco posameznega območja. Potencialni kupci želijo spoznati prednosti določene nepremičnine, saj jih je medsebojne težko primerjati, kar vpliva na omejenost konkurence. Nepremičnost in heterogenost sta razlog, zakaj nastanejo že velike razlike med trgi glede na posameznimi regijami in državami.
- **Slojevito povpraševanje** definira dejstvo, da ljudje kupujejo oz. iščejo ter uporabljajo neko nepremičnino zaradi točno določenega namena. Trg nepremičnin in strokovnjaki na tem področju se tem prilagajajo s specializacijo na točno določeno nepremičninsko

področje. Ravno zaradi slojevitosti povpraševanja se razlikujejo ponudbe in povpraševanja na različnih podtrgih nepremičninskega trga.

- **Slaba informiranost tržnih udeležencev** je posledica tega, da so transakcije med prodajalci in kupci po navadi zaupne. Zaradi te slabe informiranosti se posamezniki obračajo na pomoč pri nepremičninskih posrednikih oz. strokovnjakih
- **Fiksna kratkoročna ponudba** je razlog, zakaj se lahko usklajevanje ponudbe in povpraševanje pogosto izvaja le na dolgi rok. Povpraševanje je kar dosti razgibano že v krajših obdobjih, kar pa ne velja za ponudbo.

Slatinšek (2010) je v svoji magistrski nalogi Cirmanovim značilnostim dodal še cikličnost povpraševanja in ponudbe, ki je glavni motor gibanja cen nepremičnin. Ponudba nepremičnin se zaradi same narave, ki jo imajo nepremičnine, počasi prilagaja povpraševanju.

1.6 Ustrezno delovanje nepremičninskega trga

Rezultat, ki ga daje ustrezno delovanje nepremičninskega trga, je razporeditev uporab zemljišč, ki odraža preference in potrebe posamezne skupnosti ali posameznega področja. Trg nepremičnin pa opravlja tri osnovne funkcije (Cirman, Čok, Lavrič & Zakrajšek, 2000):

- **Menjava** lastništva in prerazdelitev zemljišč in obstoječega prostora glede na različne uporabe, preference ter finančne sposobnosti posameznih porabnikov. Poznamo prodajne, najemne in pa davčno vzpodbujene transakcije.
- **Informiranje** o posameznih cenah in pa vrednosti nepremičnin ter vsem dogajanju na nepremičninskem trgu je zelo pomembno za odločanje investitorjev, posojilodajalcev, upravljalcev in drugih udeležencev. Naloga nepremičninskega trga je, da posreduje tovrstne informacije – cene nepremičnin, vrednost podobnih posesti, višine nepremičnin itd.
- **Prilagajanje** je tretja pomembna funkcija, ki jo izvaja nepremičninski trg. Tu gre za prilagajanje spremembam socialnih in ekonomskih potreb.

2 PANDEMIJA COVID-19

2.1 Razvoj pandemije

Proti koncu leta 2019 je WHO (angl. World Health Organization – Who) prejela informacije o nenavadnem primeru pljučnice v kitajskem mestu Vuhan. Januarja 2020 so kitajske oblasti potrdile obstoj novega koronavirusa, imenovanega SARS-CoV-2 (angl. Severe Acute Respiratory Syndrome Coronavirus 2 – SARS-CoV-2), ki je povzročil bolezen, poimenovano COVID-19 (Vinko, 2021).

V Sloveniji je 12. marca 2020 vlada razglasila epidemijo. Kot odziv na to je država sprejela številne ukrepe za zaustavitev ali vsaj omejitev širjenja bolezni. Ti ukrepi so močno vplivali na delovanje družbe in gospodarstva kot celote (Vinko, 2021).

2.2 Vpliv pandemije COVID-19 na gospodarstvo v Sloveniji

Posledice pandemije še naprej močno vplivajo na različna področja in bo trajalo še nekaj časa, da se popolnoma okrevamo. Vsak ukrep, ki ga je država sprejela za obvladovanje pandemije, je imel negativen učinek na gospodarstvo. Ustavitev javnega življenja je najbolj prizadela panoge, kot so turizem in gostinstvo, avtoindustrija, fizične trgovine, gradbeništvo, promet ter logistika. Vendar pa so podjetja, ki se ukvarjajo s spletno prodajo, podjetja, ki se ukvarjajo z informacijsko-komunikacijsko tehnologijo (IKT), finančna industrija in lokalni pridelovalci hrane doživela manjšo škodo v primerjavi s preostalimi sektorji (Dakić, 2020).

Vpliv pandemije se je poznalo tudi pri porabljanju denarja prebivalcev Republike Slovenije. Proti predhodnim letam, so prebivalci leta 2020 privarčevali več – npr. leta 2019 so porabili za 1,03 milijarde evrov več kot v letu 2020. Hkrati pa moramo upoštevati, da so se prihodki gospodinjstev povečali za 720 milijonov evrov. Ukrepi, ki jih je sprejela država, so torej povečali dohodke gospodinjstev, ampak do porabe le-teh, tudi zaradi prej omenjenih ukrepov, ni prišlo (Ugovšek & Bedene, 2021).

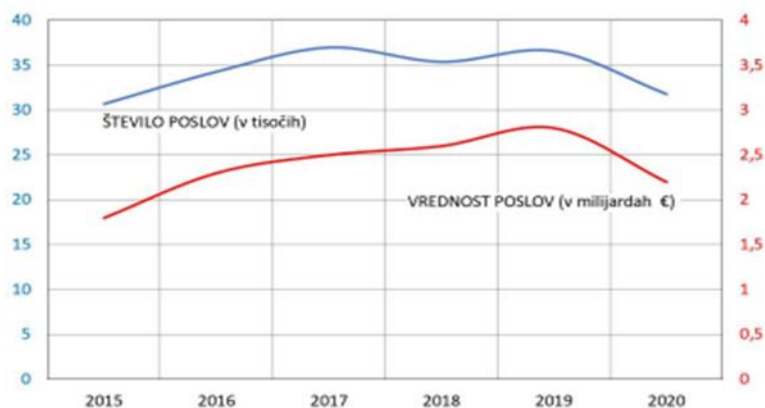
3 NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI PRED IN MED PANDEMIJO COVID-19

Zaradi pandemije COVID-19 je poleg drugih področij utrpel tudi nepremičninski trg. V obdobju, ko je bila država zaprta, je prenehal delovati tudi nepremičninski trg. Predvidevanja kaj se bo zgodilo s cenami na nepremičninskem trgu po celotni Evropi so bila različna – eni so menili, da bodo cene padle, med tem ko so tudi menili, da bodo cene ostale nespremenjene. Hkrati pa je bila na trgu prisotna velika negotovost, kaj se bo zgodilo. V prejšnjih kriznih časih, se je nepremičninski trg izkazal kot krizno odporen (Nepremičninska družba, d.d., brez datuma).

Leto 2020 je na vse načine zaznamovala pandemija COVID-19. Obseg trgovanja na trgu nepremičnin v Sloveniji je bil leta 2020 manjši kot leto pred pandemijo, cene nepremičnin pa so kljub temu še vedno rasle (GURS, 2021).

Na sliki 1 je razviden razcvet kupoprodajnih pogodb v letu 2019, v času pred pandemijo, ter drastičen upad le-teh v letu 2020. Od leta 2015 do leta 2019 se je število poslov povečalo za 5,9 tisoč, iz leta 2019 do kriznega leta 2020 pa se je število poslov zmanjšalo za 4,8 tisoč. Leta 2020 je bilo v primerjavi z letom pred pandemijo število sklenjenih pogodb manjše za 13 odstotkov, njihova skupna vrednost pa za 21 odstotkov (GURS, 2021).

Slika 1: Število in vrednost kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v Sloveniji od leta 2015 do leta 2020



Vir: GURS (2021).

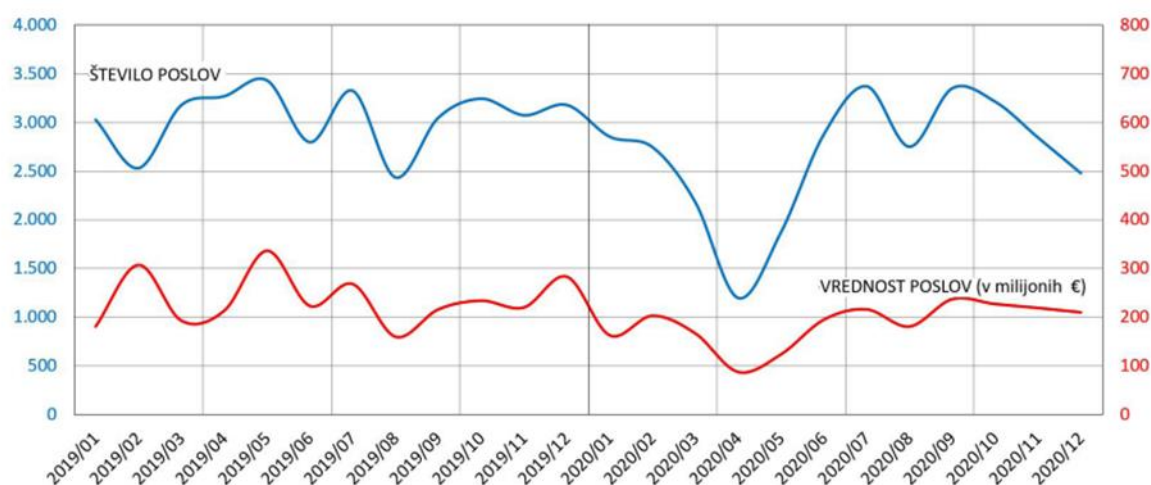
Ob razglasitvi pandemije marca 2020 sta tako število kot tudi vrednost kupoprodajnih nepremičninskih poslov močno zmanjšala. Na sliki 2 je razvidno, da sta najslabša meseca na nepremičninskem trgu leta 2020 bila marec in april. Maja, ko so razveljavili nekatere ukrepe, med tem tudi ukrepe, ki so preprečevali ogleda nepremičnin, je začel promet na nepremičninskih trgih hitro rasti. Že junija je bilo število nepremičninskih poslov večje kot leta 2019. Vrednost sklenjenih pogodb pa je vrednost sklenjenih poslov prejšnjih let dosegla ter presegla šele avgusta (GURS, 2021).

Največji padec prometa z nepremičninami je bil zaznam v prvem valu pandemija, ki je trajal od marca 2020 do maja 2020. Z drugim valom pandemije, ko so omejitve zopet prepovedovale izvajanje terenskih ogledov nepremičnin, se je promet na nepremičninskem trgu ponovno zmanjšal, vendar bistveno manj kot v prvem vali (GURS, 2021).

Do drugega vala pandemije, ki je bil razglašen oktobra 2020, in ponovnih omejitev pri trgovanju z nepremičninami sta bila tako število sklenjenih kupoprodajnih poslov kot tudi njihova vrednost veliko večja kot v tem obdobju leta 2019. Upad prometa z nepremičninam je bil v jesenskem valu pandemije počasnejši ter manjši kot v spomladnem (GURS, 2021).

Če primerjamo december 2020 z decembrom leta 2019, ki predstavlja normalno nepremičninsko leto, je bila vrednost poslov manjša za 26 odstotkov, število poslov pa za kar 22 odstotkov (GURS, 2021).

Slika 2: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v Sloveniji od januarja 2019 do decembra 2020



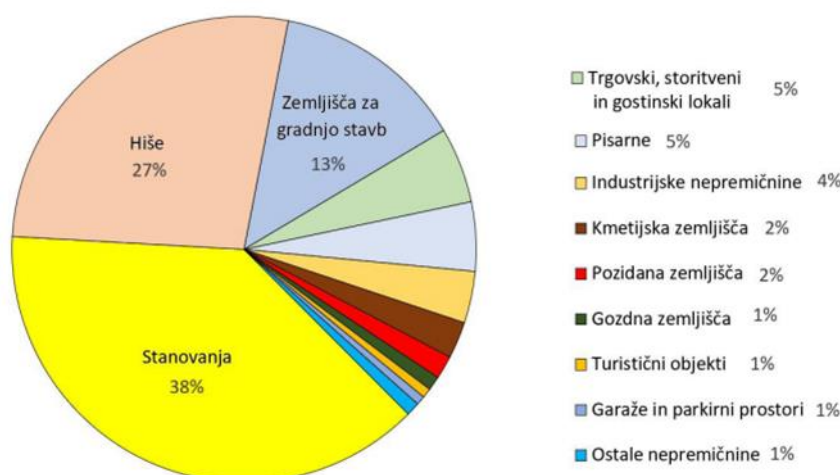
Vir: GURS (2021).

Upad prometa na nepremičninskem trgu se je nadaljeval do februarja, ko je prišlo do ponovne sprostitve ukrepov, kar pomeni, da so bili dovoljeni terenski ogledi nepremičnin. Februarja 2021 je bilo število sklenjenih kupoprodajnih pogodb za 27 odstotkov manjše v primerjavi s februarjem leta 2019 (GURS, 2021).

Na sliki 3 je razvidno, da se je v letu 2020 na slovenskem nepremičninskem trgu prodalo največ stanovanj, in sicer v vrednosti 856 milijonov evrov, kar predstavlja 38 odstotkov vseh prodanih nepremičnin. V primerjavi z letom prej, je bila prodana vrednost stanovanj leta 2020 za 177 milijonov evrov nižja kot leto prej (GURS, 2021).

Za stanovanji so sledile hiše, katerih prodana vrednost je znašala 606 milijonov evrov, kar predstavlja 27 odstotkov vseh prodanih nepremičnin. Stanovanjem in hišam sledijo zemljišča, ki so namenjena za gradnjo stavb. Ta so zavzemala 299 milijonov evrov ter 13 odstotkov vseh prodanih nepremičnin. Trgovski, storitveni in gostinski lokali ter pisarne so zavzele 5 odstotkov prometa nepremičnin. Tem sledijo industrijske nepremičnine, ki predstavljajo vrednost 4 odstotkov ter 80 milijonov evrov. Delež kmetijskih zemljišč predstavlja 3 odstotke ter vrednost 57 milijonov evrov. Za njimi so pozidana zemljišča, ki predstavljajo slaba 2 odstotka ter v vrednosti 36 milijonov evrov. Zadnja mesta, z enim odstotkom, zasedajo gozdna zemljišča, turistični objekti, garaže in parkirni prostori ter osrle nepremičnine. Njihove prodajne vrednosti pa so med 14 ter 22 milijoni evri (GURS, 2021).

Slika 3: Deleži prometa po vrstah nepremičnin leta 2020 v Sloveniji



Vir: GURS (2021).

3.1 Stanovanjske in poslovne nepremičnine

3.1.1 Stanovanjske nepremičnine

Leta 2020 so bile na prvem mestu sklenjenih poslov z nepremičninami stanovanjske nepremičnine. Stanovanjske nepremičnine predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah ter hiše. Pod pojem hiše spadajo samostojne in vrstne hiše ter dvojčki z zemljiščem, ki jim pripada (GURS, 2020).

Ob razglasitvi pandemije marca 2020, se je število poslov s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo za 17 odstotkov. Terenski ogledi nepremičnin so s strani države bili onemogočeni, zato so tekli zgolj posli, ki so bili sklenjeni še pred pandemijo, zato se je aprila število poslov s stanovanjskimi nepremičninami zmanjšalo še za 47 odstotkov. Aprila 2020 je bilo tako v primerjavi z aprilom leto prej poslovanje za 66 odstotkov manjše (GURS, 2020).

V drugi polovici maja je bila pandemija preklicana. S tem je poslovanje s stanovanjskimi nepremičninami močno narastlo in je v primerjavi z aprilom zrastle za skoraj 70 odstotkov. Kljub temu, je bilo pa maja 2020 poslovanje še vedno za več kot 40 odstotkov manjše kot maja 2019. Julija so številke transakcij tako poskočile, da so bile za skoraj 10 odstotkov več kot februarja 2020 in hkrati za približno 3 odstotke manjše kot julija leto prej (GURS, 2020).

V letu 2020 je bilo v primerjavi z letom prej prodanih kar 21 odstotkov manj stanovanj in le za 9 odstotkov manj hiš. To je bila posledica zaprtja države in omejevanja terenskih ogledov nepremičnin. Število kupoprodajnih pogodb za hiše je bilo leta 2020 vseeno večje kot leta 2015 in 2016, med tem ko je bilo število izvedenih prodaj stanovanj najmanjše od leta 2014 (GURS, 2021).

3.1.2 Poslovne nepremičnine

K poslovnim nepremičninam štejemo pisarne (pisarniški prostori, prostori za poslovanje s strankami in zdravniške ordinacije) in lokale (trgovski, storitveni in gostinski). Trg poslovnih nepremičnin se je na razglašeno pandemijo odzval drugače kot trg stanovanjskih nepremičnin (GURS, 2020).

Padec poslov s poslovnimi nepremičninami je bil bistveno večji kot padec poslovanja s stanovanjskimi nepremičninami. Manjše število poslov s poslovnimi nepremičninami ni le zaradi ukrepov države, ampak tudi kot posledica manjšega povpraševanja, ki ga je prinesla negotovost gospodarskih subjektov glede na ekonomske posledice, ki jih bo pustila pandemija. V primerjavi z letom pred pandemijo, se je skupno število prodaj poslovnih nepremičnin zmanjšalo za kar 30 odstotkov (GURS, 2021).

Leta 2020 je bilo v Sloveniji realiziranih približno 1.050 transakcij s pisarnami in približno 650 transakcij z lokali. Prodaja pisarn je predstavljala 65 odstotkov vseh transakcij, pri čemer so klasični pisarniški prostori predstavljali 65 odstotkov, prostori za poslovanje s strankami 30 odstotkov, in zdravniške ordinacije 5 odstotkov vseh prodaj pisarn. Kar zadeva prodajo lokalov, so trgovski in storitveni lokali predstavljali 72 odstotkov vseh transakcij, medtem ko je delež gostinskih lokalov znašal 28 odstotkov (GURS, 2021).

V primerjavi z letom 2019 se je število prodaj pisarn zmanjšalo za 29 odstotkov, število prodaj lokalov pa za 32 odstotkov. Zmanjšanje prodaje poslovnih nepremičnin v času pandemije ni bilo zgolj posledica omejevalnih ukrepov za obvladovanje pandemije, ampak tudi zaradi zmanjšane povpraševanja, ki ga je povzročila ekonomska negotovost gospodarskih subjektov v luči pandemije (GURS, 2021).

V obdobju popolne zaprtosti države so se trgovci soočali s finančnimi izzivi zaradi nižjega dohodka in visokih najemnin ter stroškov dela in storitev. Tisti, ki so imeli možnost, so se preusmerili na poslovanje preko spletnih trgovin, medtem ko so se drugi morali znajti na drugačne načine (GURS, 2021).

Znano je že, da se je večina podjetij preusmerila na delo od doma ali pa vsaj na hibridno delo. To je pripeljalo do praznih pisarniških prostorov med zaprtjem države. Veliko podjetij je ob ukinitvi ukrepov ohranilo prakso dela od doma, bodisi v celoti bodisi deloma, kar je povzročilo manjšo potrebo po pisarniških prostorih. Propad nekaterih podjetij, ki niso preživeli izzivov pandemije, pomeni, da je po koncu pandemije na voljo več pisarniških prostorov.

Opaziti je spremembe in prilagoditve na področju poslovnih prostorov, saj so se podjetja prilagajala novim okoliščinam in iskala učinkovitejše načine dela. To je prineslo spremembe na trgu poslovnih nepremičnin, pri čemer se je število prostorov za pisarniško delo prilagodilo novim potrebam podjetij (GURS, 2021).

3.2 Zemljišča za gradnjo

Med zemljišča za gradnjo štejemo prazna zazidljiva zemljišča, ki so namenjena za gradnjo stanovanjskih hiš, večstanovanjskih stavb, poslovnih zgradb, industrijskih zgradb, ne glede na njihov upravno-pravni status (GURS, 2021).

Pandemija je nedvomno vplivala tudi na trg zemljišč, vendar ne v tako veliki meri kot na trg stavb in njihovih delov. Presenetljivo je, da se je med pandemijo celo povečalo število poslov z zazidljivimi zemljišči. Leta 2020 je bilo zabeleženih skoraj 6000 takšnih poslov, ki so obsegali skupno površino skoraj 700 hektarov. Večino prodanih zemljišč (skoraj 80 odstotkov) je predstavljalo zemljišče namenjeno gradnji stanovanjskih hiš, 7 odstotkov je bilo namenjenih gradnji poslovnih zgradb, medtem ko je 6 odstotkov zemljišč namenjenih gradnji industrijskih zgradb. Manjši delež (1 odstotek) pa so predstavljala zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb. Preostali delež zemljišč pa je bil namenjen za gradnjo drugih zgradb (GURS, 2021).

Če primerjamo z letom 2019, je bilo leta 2020 število izvedenih poslov zemljišč za gradnjo stavb večje za 4 odstotke. Zemljišča namenjena gradnji so bila leta 2020 edina kategorija, ki je doživela povečanje kupoprodajnih aktov. Vzrok za to so visoke cene stanovanjskih novogradenj. Ta rast v številu kupoprodaj zazidljivih zemljišč se dejansko opaža že od leta 2015 zaradi povečane gradbene aktivnosti na področju stanovanjskih nepremičnin. Od leta 2015 se je število transakcij in prodana površina povečala za približno 55 odstotkov (GURS, 2021).

Med pandemijo je bil sicer opazen padec števila transakcij za zemljišča za gradnjo stavb v spomladanskem valu, vendar pa jesenski val pandemije do konca leta 2020 ni imel pomembnega vpliva na to področje (GURS, 2021).

3.3 Kmetijska in gozdna zemljišča

Leta 2020 smo zabeležili približno 8.100 transakcij za kmetijska zemljišča. Skupna prodana površina teh zemljišč je znašala približno 4.300 hektarov. V primerjavi z letom 2019 se je število kupoprodaj kmetijskih zemljišč zmanjšalo za 11 odstotkov, medtem ko se je skupna prodana površina zmanjšala za 24 odstotkov. V obdobju med leti 2015 in 2019 je opazen stabilen trend rasti števila realiziranih transakcij, kljub običajnim letnim nihanjem v skupni prodani površini (GURS, 2021).

Za gozdna zemljišča smo leta 2020 evidentirali približno 2.800 transakcij. V primerjavi z letom 2019 se je število kupoprodaj gozdnih zemljišč zmanjšalo za 16 odstotkov, medtem ko se je skupna prodana površina zmanjšala za 4 odstotke. Podobno kot pri kmetijskih zemljiščih, je bil tudi pri gozdnih zemljiščih v obdobju od leta 2015 do 2019 opazen trend rasti števila realiziranih transakcij, kljub občasnim nihanjem v skupni prodani površini (GURS, 2021).

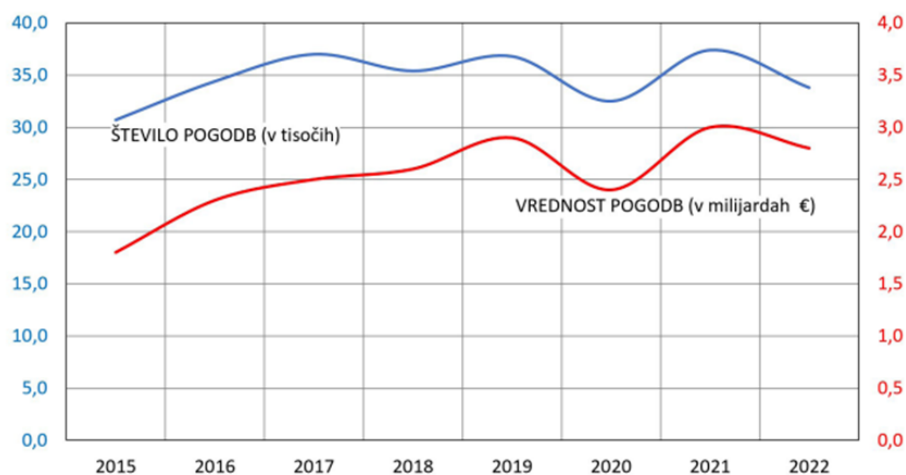
Zmanjšanja prodaj s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči smo bili najbolj deležni ob prvi zaustavitvi javnega življenja, kar je bilo marca 2020. Po preklicu ukrepov maja 2020 se je mesečno število realiziranih transakcij vse do jeseni tako povečalo, da je preseglo isto obdobje leto pred pandemijo. Po drugem zaprtju država so se transakcije ponovno zmanjšale, vendar padec ni bil tako velik kot spomladi istega leta (GURS, 2021).

4 NEPREMIČNINSKI TRG V SLOVENIJI PO PANDEMIJI COVID-19

Nepremičninski trg v Sloveniji po pandemiji COVID-19 je doživel nekaj sprememb in prilagoditev, vendar je kljub temu je bilo povpraševanje na njem večje kot je bila njegova ponudba. Cene nepremičnin so po pandemiji še vedno vztrajno naraščale, na začetku so jih spodbujala predvsem poceni posojila, ki se zdaj dražijo (Šimac, 2022).

V letu 2022 je bila že drugič zapored dosežena nova rekordna raven cen, a kljub temu se je število transakcij z nepremičninami zmanjšalo za nekje med 5 do 10 odstotkov. Na sliki 4 lahko vidimo počasno ohladiitev na nepremičninskem trgu, ki ji nakazujeta upad število transakcij z nepremičninami in njihova vrednost (GURS, 2023).

Slika 4: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v Sloveniji od leta 2015 do leta 2022



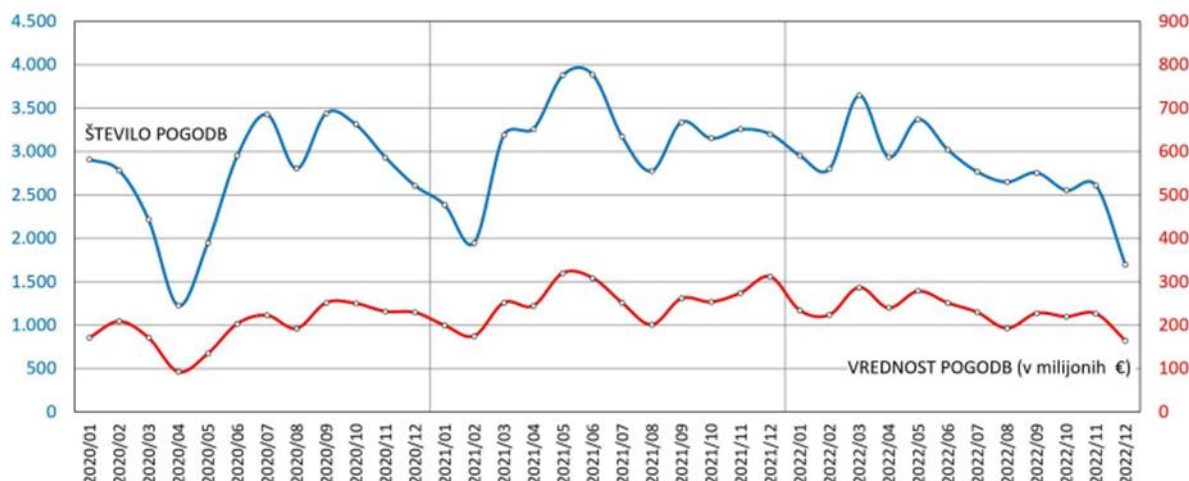
Vir: GURS (2023).

V primerjavi s prvim koronskim letom 2020 je bilo leta 2022 število realiziranih transakcij večja za nekje med 5 in 7 odstotkov, skupna vrednost pa je znašala za približno 20 odstotkov več (GURS, 2023).

Na sliki 5 je razvidno, da se je v prvem četrtletju 2022 število transakcij v primerjavi z letom prej povečalo za približno 25 odstotkov, vendar se je z aprilom 2022 tako število transakcij

kot njihova vrednost zmanjševala. Konec leta 2022 je bila vrednost transakcij proti koncu leta 2021 manjša za nekaj več kot 30 odstotkov (GURS, 2023).

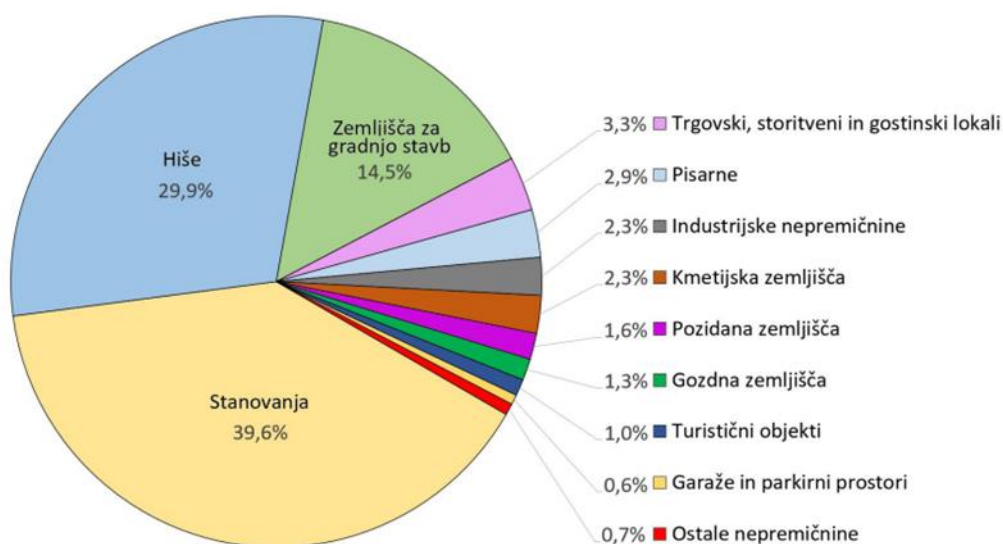
Slika 5: Število in vrednost sklenjenih kupoprodajnih pogodb za nepremičnine v Sloveniji od januarja 2020 do decembra 2022



Vir: GURS (2023).

Sestava deleža prometa, ki ga prikazuje slika 6, po vrstah nepremičnin se v letu 2022 v primerjavi s prejšnjimi leti ni bistveno spremenila. Na prvem mestu so s slabimi 40 odstotki še vedno stanovanja katerim sledijo hiše in zemljišča za gradnjo stavb (GURS, 2023).

Slika 6: Deleži prometa po vrstah nepremičnin leta 2022 v Sloveniji



Vir: GURS (2023).

Leta 2023 so se kupci izkazali že kot precej bolj premišljeni in previdni. V primerjavi z letom prej, kupci niso več pripravljeni iti v ekstreme glede cen, kljub temu, da jim nepremičnina odgovarja, prav tako je njihov razlog za nakup potreba po nepremičnini in ne več nepremičnina kot investicija. Po pandemiji za sprejetje odločitve o nakupu nepremičnine kupci potrebujejo nekaj mesecev, med tem ko so se v prejšnjih letih dokončno odločili zgolj v nekaj dneh (Črnko, 2023b).

V letu 2023 so cene nepremičnin v Sloveniji počasi začele stagnirati, na kar so vplivale prej omenjene vse višje obrestne mere, ki so vodile do zmanjšanja povpraševanja in manjšem številu realiziranih transakcij. V Ljubljani se je število transakcij zmanjšalo za približno 25 odstotkov (Črnko, 2023a).

Po zadnjih podatkih lahko trdimo, da se je v zadnjem lanskem četrtletju število prodaj nepremičnin zmanjšalo za desetino v primerjavi z letom 2021. Upad prodaje rabljenih stanovanj je bil največji v Ljubljani. Kljub temu, da za prvo četrtletje letošnjega leta še ni podatkov, lahko pričakujemo padec števila transakcij z nepremičninami (Črnko, 2023b).

4.1 Stanovanjske in poslovne nepremičnine

Prodaja stanovanjskih nepremičnin glede na število prodaj se je leta 2022 v primerjavi z letom prej zmanjšala za približno 10 odstotkov, med tem ko se je število transakcij s poslovnimi nepremičninami zmanjšalo za približno 15 odstotkov. Število stanovanj se je v primerjavi z letom 2021 zmanjšalo za približno 15 odstotkov, prodaja hiš pa samo za približno 2 odstotka, vendar moramo tu upoštevati, da smo leta 2021 zabeležili rekordno število prodaj od leta 2007 (GURS, 2023).

Na trgu stanovanjskih nepremičnin se je leta 2022 v primerjavi z letom 2021 zmanjšala prodaja predvsem v drugi polovici leta. V prvi polovici leta 2022 se je zmanjšala predvsem prodaja stanovanj, kljub temu pa je prodaja hiš ostala skoraj nespremenjena (GURS, 2023).

4.2 Zemljišča za gradnjo

Leta 2021 je število prodaj zemljišč za gradnjo stavb narastlo za 35 odstotkov, leta 2022 pa je bilo skoraj da obratno, ko se je po oceni GURS (2023) njihova transakcija zmanjšala za kar več kot 15 odstotkov.

4.3 Kmetijska in gozdna zemljišča

V primerjavi s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami ter zemljišč namenjenim za gradnjo stavb, se je leta 2022 število transakcij s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči celo povečala (GURS, 2023).

Leta 2022 se je proti letu 2021 število prodanih kmetijskih zemljišč povečalo za približno 2 odstotka. Iz tega sklepamo, da enakomerna rast prodaje kmetijskih zemljišč od leta 2015 še vedno ni končana. Enako velja za gozdna zemljišča, le da je pri le-teh rast število prodaj nekoliko hitrejša kot pri kmetijskih zemljiščih (GURS, 2023).

5 GIBANJE TRŽNNIH CEN NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

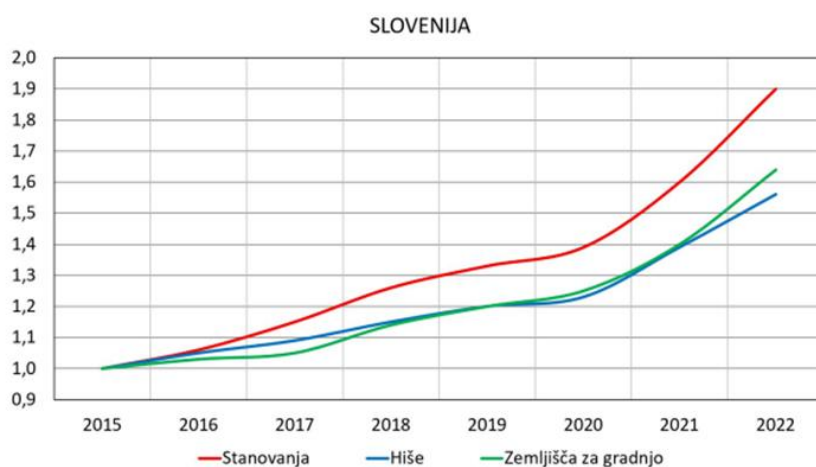
Gibanje tržnih cen nepremičnin v Sloveniji po pandemiji COVID-19 je bilo pod vplivom različnih dejavnikov in je odvisno od specifičnih lokalnih trgov nepremičnin ter od vrst nepremičnine. V spodnjih podpoglavjih bodo na kratko predstavljeno gibanje cen glede na njihovo vrsto.

5.1 Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo

V letu 2022 se je Sloveniji nadaljeval trend rasti cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč, ki so namenjeni za njihovo gradnjo. Ta trend je prisoten že od obrata nepremičninskih cen leta 2015. Cene stanovanjskih nepremičnin in gradbenih zemljišč so leta 2022 prišle do novih rekordnih vrednostih (GURS, 2023).

Leta 2022 so bile cene stanovanj v primerjavi z letom 2015 višje za 90 odstotkov, cene zemljišč za gradnjo višje za 64 odstotkov, cene hiš pa so bile višje za 56 odstotkov. Po letu 2015 so hitro naraščale cene stanovanj, za njim so sledile cene hiš, zadnje pa so bile cene zemljišč za njihovo gradnjo. Kot je razvidno na sliki 7, se je tekom pandemskega leta rast cen upočasnila, vendar so kljub temu v zadnjih dveh letih cene rekordno narastle (GURS, 2023).

Slika 7: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo



Vir: GURS (2023).

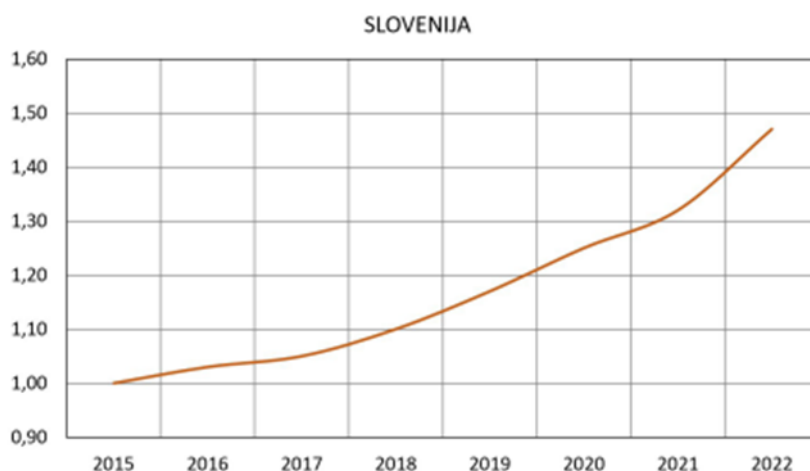
5.2 Gibanje cen kmetijskih in gozdnih zemljišč

5.2.1 Kmetijska zemljišča

V Sloveniji smo v obdobju od leta 2015 dalje priča stalnemu trendu rasti cen kmetijskih zemljišč, kar je razvidno na sliki 8. Sprva je bil trend rasti manj izražen, pri čemer so se cene v letu 2017 v primerjavi z letom 2015 povzpeli za 5 odstotkov na ravni države. Kasneje se je trend okrepil in kljub pandemiji COVID-19 so cene kmetijskih zemljišč do leta 2021 že narasle za 32 odstotkov. Najizrazitejši skok cen kmetijskih zemljišč od leta 2015 pa smo bili priča prav v letu 2022 (GURS, 2023).

V letu 2021 so se cene kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov na ravni države povzpele na srednjo ceno približno 1,55 €/m², kar je bilo za okoli 10 centov na kvadratni meter več kot v prejšnjem letu. V letu 2022 je bila povprečna cena kmetijskih zemljišč brez trajnih nasadov na ravni države 1,80 €/m². V primerjavi z letom 2021 se je cena zvišala za približno 25 centov na kvadratni meter. Povprečna velikost prodanih zemljišč je bila 3.300 kvadratnih metrov, kar je za 100 kvadratnih metrov manj kot v prejšnjem letu (GURS, 2023).

Slika 8: Gibanje cen na kvadratni meter kmetijskih zemljišč v Sloveniji od leta 2015 do leta 2022



Vir: GURS (2023).

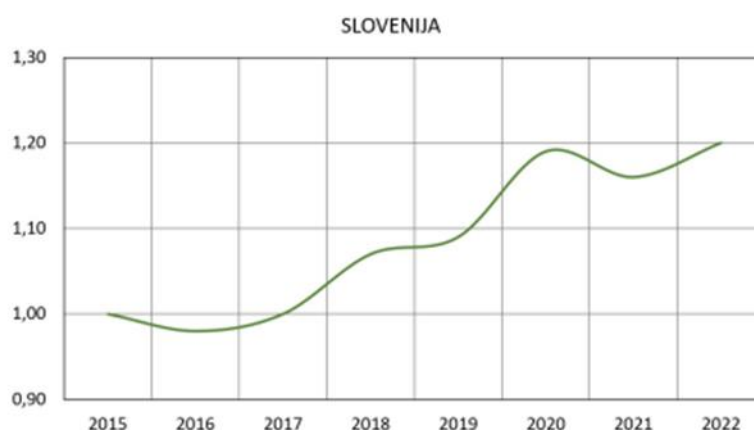
5.2.2 Gozdna zemljišča

V nasprotju s kmetijskimi zemljišči se je trend rasti cen gozdnih zemljišč vzpostavil šele leta 2017, vendar je bil precej manj izrazit. Med letom 2015 in letom 2022 so se cene gozdnih zemljišč povečale za "le" 20 odstotkov, kar je primerjano s skoraj polovično rastjo cen kmetijskih zemljišč. V obdobju pandemije, zlasti leta 2020, so cene gozdnih zemljišč najbolj

zrasle, in sicer za manj kot 10 odstotkov. V letu 2021 pa smo opazili celo majhen upad cen gozdnih zemljišč na ravni države, za manj kot 3 odstotke (GURS, 2023).

V letu 2021 so se cene gozdnih zemljišč na ravni države znižale za 3 odstotke v primerjavi z letom 2020. Leta 2022 je bila povprečna cena gozdnih zemljišč na ravni države približno 0,70 €/m². V primerjavi z letom 2021 se je cena zvišala za približno 10 centov na kvadratni meter, kar lahko vidimo na sliki 9 (GURS, 2023).

Slika 9: Gibanje cen na kvadratni meter gozdnih zemljišč v Sloveniji od leta 2015 do leta 2022



Vir: GURS (2023).

6 PROMET NA SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU

Iz podatkov, ki smo jih dobili na strani GURS (2021), je razvidno da je bilo dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu v zadnjih treh letih zelo pestro in je doživelo precejšnje spremembe. V začetku letu 2020 je zaradi pandemije in popolne ustavitve javnega življenja in gospodarstva doživel velik padec. Skupno število sklenjenih kupoprodajnih pogodb se je v primerjavi z obdobjem pred pandemijo zmanjšalo za 27 odstotkov. Padec kupoprodajnih pogodb pa je kljub temu bil manjši kot smo ga pričakovali in kot do ga napovedovali. Največji padec na nepremičninskem trgu smo v Sloveniji zaznali v času prvega vala pandemije, ki je trajal od marca pa do maja, ko so se državne omejitve ponovno umaknile. Kljub temu, da se je v drugem, jesenskem, valu pandemije ponovno ustavilo javno življenje in so bile ponovne prepovedi opravljanja terenskih ogledov nepremičnin, se promet z nepremičninami ni zmanjšal za tak obseg kot se je v spomladanskem valu.

Poslovne nepremičnine, kmetijska in gozdna zemljišča so se soočila z največjim upadom števila kupoprodajnih poslov med vsemi vrstami nepremičninami, pri čemer je bil upad skoraj 50 odstoten. Temu sledijo stanovanjske nepremičnine, ki so beležile 37 odstotni padec glede na število izvedenih transakcij. Presenetljivo pa so zemljišča za gradnjo stavb pokazale

boljšo odpornost in so se soočila z manjšim upadom poslov, ki je znašal manj kot 20 odstotkov. Kljub pandemiji so zemljišča za gradnjo ohranila relativno stabilno povpraševanje na slovenskem nepremičninskem trgu (GURS, 2021).

Po okrevanju nepremičninskega trga so zemljišča za gradnjo stavb in stanovanjske nepremičnine hitro prišle nazaj na zeleno vejo. Večina nepremičninskih kategorij je še vedno beležila upade. Leta 2020 so bila zemljišča za gradnjo stavb edina kategorija, ki je uspela dosegati pozitivne rezultate. Le-te jeseni leta 2020 presegle predkoronsko raven, kar pomeni, da so vzdržljiva in rast te kategorije na nepremičninskem trgu (GURS, 2021).

Po poročilu o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020 je razvidno, da so kljub pandemiji COVID-19 in zmanjšanemu prometu z nepremičninami cene še naprej rasle. Posebej opazno je zvišanje cen stanovanj v večstanovanjskih stavbah na območjih z najvišjimi cenami, kot so večja mesta, kjer so cene trikrat višje v primerjavi z območji z najnižjimi cenami. V primerjavi s tem so cene stanovanjskih hiš šestkrat višje. Zabeležili pa so tudi rekordno rast cen zemljišč, namenjenih za gradnjo stanovanjskih stavb, kjer so cene več kot tridesetkrat višje (GURS, 2021).

7 ANALIZA INTERVJUJA

Intervju z nepremičninsko posrednico in direktorico nepremičninske agencije ELO-PROJEKTI d.o.o., Špelo Mokotar, je razkril obsežen vpliv pandemije COVID-19 na nepremičninski trg ter prinesel vpogled v spremembe in izzive, s katerimi se soočajo v tej panogi. Pandemija je povzročila nepričakovan in skorajda čez noč ustavljen promet z nepremičninami zaradi uvedenih ukrepov, kot so omejitve gibanja, prepoved ogledov in omejitve fizičnih stikov. To je privedlo do nepričakovanega upada aktivnosti in zahtevalo prilagajanje na novo realnost.

Špela je pojasnila, da se njihova agencija ukvarja predvsem s poslovnimi in stanovanjskimi nepremičninami. Poslovne nepremičnine vključujejo pisarne, trgovske prostore, skladišča in industrijske objekte, medtem ko stanovanjske nepremičnine obsegajo stanovanja in hiše. Vendar pa so opazili največji upad povpraševanja ravno pri stanovanjskih nepremičninah. To je posledica negotovosti na trgu dela, upada dohodkov ter splošnega občutka nejasnosti, ki ga je povzročila pandemija. Mnogi potencialni kupci so tako odložili načrte za nakup stanovanj ali hiš zaradi negotovosti glede prihajajočih časov.

Obdobje popolnega zaprtja države je prineslo številne izzive za nepremičninski trg. Povpraševanje po nakupu nepremičnin je močno upadlo, saj so se ljudje osredotočili na nujne potrebe in ohranjanje finančne stabilnosti v negotovem obdobju. Kljub temu pa so bili presenečeni nad visokim povpraševanjem po prodaji nepremičnin. Nekateri lastniki so se namreč zaradi finančnih težav ali spremenjenih življenjskih okoliščin odločili prodati svoje nepremičnine. To je vodilo v paradokso situacijo, kjer je povpraševanje po nakupu upadlo, medtem ko je povpraševanje po prodaji ostalo relativno stabilno ali celo povečano.

Pri primerjavi pandemije COVID-19 z recesijo leta 2008 je Špela izpostavila ključne razlike med obema obdobjema gospodarske nestabilnosti. Medtem ko je bila recesija leta 2008 posledica finančnih kriz in sistemskih težav v bančnem sektorju, je pandemija COVID-19 povzročila nenaden zastoj gospodarstva in prometa z nepremičninami. Poleg tega so bile uvedene različne vrste ukrepov za obvladovanje krize, kar je vplivalo na različne vidike nepremičninskega trga.

Po ponovnem odprtju so se morali v agenciji prilagoditi novim ukrepom in smernicam, ki jih je sprejela država. To je vključevalo uvedbo varnostnih protokolov za ogled nepremičnin, večjo uporabo virtualnih ogledov in digitalnih orodij ter prilagoditev načina dela na daljavo. Prav tako so se pojavile spremembe v postopkih sklepanja poslov, kot je elektronsko podpisovanje dokumentov. Te spremembe so bile ključne za ohranjanje poslovanja in zagotavljanje varnosti v novi realnosti.

Po prvotnem odprtju države so opazili nekaj okrevanja na nepremičninskem trgu. Povpraševanje se je postopoma povečevalo, saj so se ljudje začeli vračati k načrtom za nakup ali prodajo nepremičnin, ki so jih preložili med zaprtjem. Kljub temu je bila rast počasnejša in trg še vedno ni bil v celoti stabiliziran. Pandemija je še vedno pustila določene posledice, in sicer je največji vpliv opazen pri povpraševanju po nakupu stanovanj in hiš. Zaradi negotovosti in ekonomskih težav se prebivalstvo obotavlja pri teh naložbah. Po drugi strani pa se je povečalo zanimanje za prodajo, saj so nekateri lastniki zaradi finančnih razlogov ali spremenjenih okoliščin sprejeli odločitev za prodajo nepremičnin.

Glede trenutnega stanja na nepremičninskem trgu je Špela poudarila, da je odvisno od več dejavnikov. Čeprav se trg postopoma okreva po prvotnem zastoj, še vedno obstajajo posledice pandemije, ki jih je treba upoštevati. Povpraševanje in ponudba se postopoma stabilizirata, vendar je negotovost še vedno prisotna. Cene se lahko razlikujejo glede na regijo in vrsto nepremičnin.

Glede napovedi stanja na nepremičninskem trgu v prihodnosti je Špela izpostavila, da je napovedovanje težko, saj je odvisno od številnih spremenljivk. Kljub temu se pričakuje postopno okrevanje in stabilizacija trga, ko se epidemiološka situacija umiri in dosežemo večjo gospodarsko stabilnost. Poleg tega lahko spremembe v načinu dela, kot je večja uporaba dela na daljavo, vplivajo na povpraševanje po določenih vrstah nepremičnin.

Zaključno je nepremičninska posrednica povzela, da je pandemija COVID-19 močno vplivala na nepremičninski trg, povzročila upad povpraševanja po stanovanjih in hišah ter povečala željo po prodaji. Kljub temu se trg postopoma okreva, čeprav je negotovost še vedno prisotna. Prihodnost nepremičninskega trga je odvisna od različnih dejavnikov, vendar se pričakuje postopno okrevanje in stabilizacija trga.

SKLEP

Pandemija COVID-19 je brez dvoma pustila za seboj številne negativne posledice, ki se odražajo na različnih področjih našega življenja. Vendar je bilo presenetljivo ugotoviti, da je nepremičninski trg v Sloveniji kljub vsem izzivom pandemije dobro preстал preizkušnjo. Čeprav je bil promet z nepremičninami med pandemijo nekoliko upočasnen, se je hitro okreval in celo presešel prodajo v istem obdobju pred pandemijo. Posebej pomembno je poudariti, da so se cene nepremičnin povzpele na rekordne višine. Ta trend jasno kaže, da imajo Slovenci pomembne prihranke, ki jih so pripravljeni vlagati v nakup nepremičnin, tudi v težkih gospodarskih časih. Nakup nepremičnine predstavlja varno naložbo za kupce, ki se jim bo v prihodnosti obrestovala. Kljub vplivom in posledicam pandemije COVID-19 se nepremičninski trg v Sloveniji še vedno kaže kot stabilen.

V uvodu zaključne strokovne naloge sem si postavile tri hipoteze: pandemija COVID-19 je imela slab vpliv na slovenski nepremičninski trg, prodaja stanovanjskih nepremičnin se je v Sloveniji med pandemijo COVID-19 zmanjšala ter cene nepremičnin so se v Sloveniji po letu 2020 povečale.

Vpliv pandemije COVID-19 na slovenski nepremičninski trg se ni izkazal za tako izrazitega, kot smo sprva pričakovali in kot so napovedovali strokovnjaki s tega področja ob začetku pandemije. V času prvega vala se je prodaja nepremičnin resda zmanjšala, prav tako pa se je zmanjšalo število sklenjenih prodaj. To je bilo posledica popolnega zaprtja države, ki je prepovedovalo terenske ogledе nepremičnin. Kljub temu so se nepremičninske agencije prilagodile in izvajale ogledov na daljavo, v želji zmanjšati upad prodaje. Po sprostitvi ukrepov maja 2020 se je prodaja na nepremičninskem trgu začela postopoma povečevati, saj so ljudje med zaprtjem varčevali, banke pa so izdajale kredite z nizkimi obrestnimi merami, kar je spodbudilo večje število transakcij s nepremičninami. Na koncu leta 2020 je bilo število sklenjenih transakcij celo večje kot v enakem obdobju leto prej. Pandemija je torej vplivala na nepremičninski trg v Sloveniji, vendar ta vpliv ni bil negativen, kar pomeni, da našo prvotno hipotezo lahko zavrnamo.

Stanovanjske nepremičnine predstavljajo največji delež prometa med različnimi vrstami nepremičnin. Po začetku pandemije je opaziti občuten padec prodaje stanovanjskih nepremičnin, vendar se je po sprostitvi ukrepov maja 2020 število sklenjenih poslov znatno povečalo, čeprav je še vedno zaostajalo v primerjavi z enakim obdobjem prejšnjega leta. Med poletjem 2020 je število transakcij z nepremičninami poskočilo in skoraj doseglo številke pred pandemijo. Na podlagi teh dejstev lahko potrdimo drugo hipotezo, ki trdi, da je prodaja stanovanjskih nepremičnin med pandemijo upadla.

Trend rasti cen nepremičnin v Sloveniji je vztrajal od leta 2020 do leta 2023, ko se je začel počasi umirjati in cene nepremičnin so se začele ustaliti. V letu 2022 so cene dramatično narasle v primerjavi z letom 2015. Kljub nekoliko upočasneni rasti cen med pandemijo smo v zadnjih dveh letih doživeli rekordno visoke cene na nepremičninskem trgu. Vse vrste

nepremičnin so se podražile. Na podlagi teh ugotovitev lahko tudi potrdimo zadnjo hipotezo, ki pravi, da so se cene nepremičnin po letu 2020 povečale.

LITERATURA IN VIRI

1. Cirman, A., Čok, M., Lavrič, I. & Zakrajšek, P. (2000). *Poslovanje z nepremičninami: zapiski iz predavanj*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
2. Črnko, A. (2023a). *Slovenski trg nepremičnin stagnira: še letos naj bi sledil tudi padec cen*. Pridobljeno 27. maja 2023 iz <https://n1info.si/gospodarstvo/slovenski-trg-nepremicnin-stagnira-se-letos-naj-bi-sledil-tudi-padec-cen/>
3. Črnko, A. (2023b). *Kaj se dogaja na nepremičninskem trgu v Sloveniji*. Pridobljeno 27. maja 2023 iz <https://n1info.si/novice/slovenija/kaj-se-dogaja-na-nepremicninskem-trgu-v-sloveniji/>
4. Dakić, L. (2020). *Raziskava EF na PKP Digital: Kako je epidemija vplivala na slovensko gospodarstvo*. Pridobljeno 15. marca 2023 iz <https://www.finance.si/8968145/Raziskava-EF-na-PKP-Digital-kako-je-epidemija-vplivala-na-slovensko-gospodarstvo>
5. Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS. (2020). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020: 1. polletje*. Pridobljeno 30. marca 2023 iz https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2020/Polletno_porocilo_za_leto_2020.pdf
6. Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS. (2021). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2020*. Pridobljeno 30. marca 2023 iz https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2020/Letno_porocilo_za_leto_2020.pdf
7. Geodetska uprava Republike Slovenije – GURS. (2023). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2022*. Pridobljeno 30. marca 2023 iz https://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/Podrocja/Trg_vrednosti_nep/Trg_nepremicnin/Porocila_o_trgu_nepremicnin/2022/Letno_porocilo_za_leto_2022.pdf
8. Grum, B. (2012). *Vrednotenje nepremičnin: e-učbenik za študente*. Nova Gorica: Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici.
9. Nepremičninska družba, d.d. (brez datuma). *RE/MAX EVROPA o vplivih COVIDA-19 na evropski nepremičninski trg* [objava na blogu]. Pridobljeno 20. novembra 2022 iz <https://nepremicninskiblog.si/raziskava-re-max-evropa-o-vplivih-covida-19-na-evropski-nepremicninski-trg/>
10. Premk, U. (2007). *Nakup in prodaja nepremičnine*. Ljubljana: Primath.
11. Pšunder, I. & Torkar, M. (2003). *Ocenjevanje vrednosti nepremičnin*. Ljubljana: Slovenski inštitut za revizijo.
12. Ring, A. A. & Dasso, J. J. (1977). *Real estate principles and practices* (8. izd.). Englewood Cliffs: Prentice-Hall.
13. Slatinšek, J. (2010). *Prilagajanje investitorjev v stanovanjsko gradnjo na spremenjene tržne razmere v Sloveniji* (magistrsko delo). Ljubljana: Ekonomska fakulteta.

14. Šimac, J. (2022). *Kakšne upade cen nepremičnin ob rastočih obrestnih merah pričakujejo ekonomisti ECB?*. Pridobljeno 27. maja 2023 iz <https://www.finance.si/9004237/Kaksne-upade-cen-nepremicnin-ob-rastocih-obrestnih-merah-pricakujejo-ekonomisti-ECB>
15. Ugovšek, J. & Bedene, P. (2021). *Bo slovenski kupec po epidemiji res na široko odprl denarnico?*. Pridobljeno 15. marca 2023 iz <https://www.finance.si/8973594/Bo-slovenski-kupecpo-epidemiji-res-na-siroko-odprl-denarnico>
16. Vinko, M. (2021). *Prvi val epidemije COVID-19 skozi prizmo zdravstvene statistike*. Pridobljeno 10. marca 2023 iz https://www.nijz.si/sites/www.nijz.si/files/uploaded/publikacije/pdf_uvod.pdf

PRILOGA

Priloga 1: Intervju z direktorico podjetja ELO-PROJEKTI d.o.o. – Špela Mokotar

1. Zaradi epidemije COVID-19 se je praktično čez noč ustavilo gospodarstvo in s tem tudi ves promet z nepremičninami. Kako je to vplivalo na vas?
2. S kakšnimi nepremičninami se v večini ukvarjate (poslovne, stanovanjske, kmetijske itd.)?
3. Pri kateri vrsti nepremičnin ste zaradi epidemije opazili/občutili največji upad? Zakaj menite, da ravno pri teh?
4. Je med popolnim zaprtjem države bilo večje povpraševanje po nakupu/prodaji nepremičnine? Zakaj menite, da je temu tako?
5. Je bilo obdobje med razglašeno epidemijo podobno kot stanje leta 2008 – zadnja velika recesija?
6. Kaj je bilo pri poslovanju po ponovnem odprtju drugače kot prej? Kaj ste morali spremeniti ali prilagoditi glede na ukrepe, ki jih je sprejela država?
7. Kakšno je bilo stanje na nepremičninskem trgu takoj po odprtju države?
8. Kje se je vpliv epidemije najbolj kazal – manj interesa za nakup, večja želja po prodaji itd.?
9. Kako bi opisali trenutno stanje na nepremičninskem trgu?
10. Kakšno menite, da bo stanje na nepremičninskem trgu v prihodnosti?
11. Zaključni komentar.