

2017

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

ZAKLJUČNA PROJEKTNA NALOGA

ZAKLJUČNA PROJEKTNA NALOGA

LUKA PETEJAN

LUKA PETEJAN

KOPER, 2017

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

Zaključna projektna naloga

TRG NEPREMIČNIN NA OBALI PO ZAČETKU
FINANČNE KRIZE

Luka Petejan

Koper, 2017

Mentor: viš. pred. mag. Matic Novak

POVZETEK

Nepremičnine predstavljajo del našega vsakdanjega življenja, saj jih uporabljamo za različne namene, vsak posameznik pa se vsaj enkrat v življenju sreča s poslovanjem na trgu nepremičnin, kjer gre lahko za najem, oddajo, nakup ali prodajo nepremičnin. Za uspešno poslovanje na nepremičninskem trgu je potrebno razumevanje le-tega ter ustrezno znanje in informacije o dogajanju na nepremičninskem trgu, saj gre za širok in zahteven pojem. Glavno obravnavo v zaključni projektni nalogi predstavlja trg nepremičnin na Obali po finančni krizi, saj ta regija zaradi bližine morja velja za enega izmed privlačnejših nepremičninskih trgov v Sloveniji. V nalogi se sprva osredotočimo na začetke globalne finančne krize v ZDA ter njene posledice na slovensko mikro in makro okolje. Nadaljevanje je nato namenjeno analizi in primerjavi sklenjenih poslov med ljubljanskim in obalnim nepremičninskim trgom, ter ugotovitvam zakaj se je največji padec zgodil ravno v tej regiji.

Ključne besede: trg nepremičnin na Obali, začetek krize v ZDA, globalna finančna kriza, kriza v Sloveniji, cene nepremičnin

SUMMARY

Nowadays real estate represents an important aspect of everyday life. Successful when dealing with real estate requires a deep understanding of the market, along with its key trends present. The main topic of my bachelor's thesis is the real estate market in Slovenia's coastal region, which is one of the most attractive in the country, due to its proximity to the sea. In the beginning I focus mainly on the beginnings of the global financial crisis in the USA and its consequences on the micro and macroeconomic environment in Slovenia. The next chapters analyse and compare sales statistics between the real estate market of Ljubljana and the coast and try to explain why the latter was the most hit by the recession.

Keywords: real estate market on the Coast, crisis in USA, global financial crisis, crisis in Slovenia, real estate prices

UDK: 332.72(497.427)(043.2)

ZAHVALA

Za pomoč pri pisanju zaključne projektne naloge, vso potrpežljivost, svetovanje ter strokovno usmerjanje in korigiranje se zahvaljujem svojemu mentorju viš. pred. mag. Maticu Novaku.

Hvala tudi moji ožji družini za spodbudo in finančno pomoč skozi celoten čas študija, saj bi brez njih bilo vse veliko težje.

VSEBINA

1	Uvod	1
2	Začetek in posledice krize	3
2.1	Začetek globalne finančne krize	3
2.2	Posledice krize v Sloveniji	4
2.2.1	Bruto domači proizvod	5
2.2.2	Stopnja registrirane brezposelnosti	6
2.3	Posledice krize na Obali	7
3	Teoretični vidiki tržnega ravnovesja	10
4	Trg stanovanjskih nepremičnin	13
4.1	Oprelitev pojma nepremičnine	13
4.2	Razdelitev trga nepremičnin	13
4.3	Analiza trga stanovanjskih nepremičnin na Obali	14
4.3.1	Povpraševanje	15
4.3.2	Ponudba	17
5	Poslovanje s stanovanjskimi nepremičninami po začetku finančne krize	19
5.1	Sklenjeni posli na Obali v primerjavi z Ljubljano	19
5.2	Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin na Obali v primerjavi z Ljubljano	21
5.3	Zakaj se je največji padec cen nepremičnin zgodil na Obali	26
6	Sklep	28
	Literatura	29

PREGLEDNICE

Preglednica 1:	Gospodarska rast v Sloveniji v obdobju 2008–2016	6
Preglednica 2:	Stopnja registrirane brezposelnost v Sloveniji v obdobju 2008–2016.....	6
Preglednica 3:	BDP na prebivalca po letih za obalno-kraško statistično regijo	7
Preglednica 4:	Stopnja registrirane brezposelnosti po letih za obalno-kraško statistično regijo	8
Preglednica 5:	Povprečni dohodki na člana gospodinjstva po letih za obalno-kraško statistično regijo	9
Preglednica 6:	Izračuni padcev povprečnih cen na m ² za obdobje 2009–2015 v primerjavi z letom 2008	25

SLIKE

Slika 1:	Graf tržne krivulje povpraševanja.....	10
Slika 2:	Graf tržne krivulje ponudbe	11
Slika 3:	Graf tržnega ravnotežja.....	12
Slika 4:	Število evidentiranih prodaj nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2007–2014	16
Slika 5:	Prikaz zgoščenosti evidentiranih stanovanjskih poslov v Sloveniji, 2012	20
Slika 6:	Evidentirane prodaje stanovanj v Sloveniji v obdobju 2007–2015	21
Slika 7:	Gibanje povprečnih cen v večjih mestih v obdobju 2007–2011	22
Slika 8:	Gibanje povprečnih cen stanovanj v Sloveniji v obdobju 2007–2015	24

KRAJŠAVE

BDP	Bruto domači proizvod
EU	Evropska unija
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
SPV	Special Purpose Vehicle
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
UMAR	Urad za makroekonomske analize in razvoj
ZRSZ	Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje
ZDA	Združene države Amerike

1 UVOD

Namen zaključne projektne naloge je proučiti vpliv svetovne finančne krize na trg nepremičnin na Obali in ugotoviti, ali in zakaj so bile posledice krize v tej regiji večje kot drugod po Sloveniji. Zakaj ravno na Obali in zakaj po začetku svetovne finančne krize?

Svetovna finančna kriza je eden izmed pomembnejših ekonomskih dogodkov preteklega desetletja, iz nje smo se ljudje lahko marsikaj naučili. Kriza, ki se je začela na nepremičninskem trgu, je v težave spravila tudi bančni sektor, kasneje pa tudi nekatere države.

Kot študent kopske Fakultete za management sem se zaradi prostorske stiske v študentskih domovih letno srečeval s problemom nastanitve, tako sem v času študija bival v najetih stanovanjih. Ob tem sem se začel spraševati, kdo poleg študentov in v poletnem času turistov še povprašuje po stanovanjskih nepremičninah na Obali in kakšne vrednosti dosegajo stanovanjske nepremičnine glede na to, da nepremičninski trg na Obali velja za enega izmed privlačnejših v Sloveniji.

Zaključna projektna naloga se skozi celoten potek razprave približuje svojim ciljem, ki so:

- pojasniti, kaj nepremičnine so in katere vrste nepremičnin poznamo;
- predstaviti značilnosti nepremičnin;
- opredeliti namen nakupa stanovanjskih nepremičnin na obali;
- proučiti dejavnike na strani ponudbe in povpraševanja;
- analizirati gibanje cen stanovanjskih nepremičnin na Obali po začetku finančne krize v primerjavi z Ljubljano;
- pojasniti, zakaj je največji padec cen nepremičnin na Obalnem območju.

Zaključna projektna naloga je sestavljena iz treh analitičnih poglavij. V prvem poglavju so opredeljeni razlogi za pok nepremičninskega balona v ZDA in posledično težave, ki so se zaradi tega začele pojavljati v njihovem bančnem sektorju. Poglavje se nadaljuje z opisom, kako je kriza iz bančnega sektorja v ZDA zajela in prizadela tudi druge države, ki so svoje investicije imele na ameriškem nepremičninskem trgu. Finančna kriza v ZDA je nato dobivala vse obsežnejša merila in v kratkem času postala globalna. Sledi opis, kako je kriza prizadela države članice Evropske unije (v nadaljevanju EU). Tako pridemo tudi do domačega področja, in sicer gospodarstva Slovenije in z njim povezanih komponent. Osredotočenost je na treh pomembnejših komponentah gospodarstva, in sicer bruto domačem proizvodu (v nadaljevanju BDP), brezposelnosti in povprečnih dohodkih prebivalstva. Vse tri komponente proučujemo od začetka svetovne finančne krize v letu 2008 pa do leta 2016. V tem delu zaključne projektne naloge pojasnimo, kako je globalna finančna kriza prizadela in vplivala na BDP Slovenije, ki je iz leta v leto upadal. Opis posledic globalne finančne krize v slovenskem gospodarstvu nato nadaljujemo s stopnjo registrirane brezposelnosti na državni

ravni, kasneje pa raziskavo usmerimo na regijsko raven, natančneje na obalno-kraško regijo. Vse ugotovitve v povezavi z gospodarstvom so predstavljene v tabelah.

V četrtem poglavju zaključne projektne naloge se osredotočimo na nepremičnine. To poglavje se najprej začne z opisom, kaj nepremičnine so in kakšne vrste nepremičnin poznamo. Nato nadaljujemo z razdelitvijo nepremičnin po namembnosti in uporabnosti ter za vsako navedemo primer. Sledi opis trga nepremičnin na Obali. Najprej opišemo dejavnike in posebnosti povpraševanja na tem regijskem trgu, nato pa beseda steče o ponudbi. Ko govorimo o ponudbi, analiziramo, kakšna je bila ponudba ob začetku globalne finančne krize ter kako in ali se je skozi krizna leta spreminjala.

Sledi glavno poglavje zaključne projektne naloge, kjer analiziramo vprašanje, ali se je največji padec cen nepremičnin zgodil na Obali. V začetku poglavja najprej primerjamo število sklenjenih poslov na nepremičninskem trgu v Ljubljani in na Obali. Nato nadaljujemo z analizo gibanja cen stanovanjskih nepremičnin v regiji skozi leta po začetku globalne finančne krize. Peto poglavje zaključimo z ugotovitvijo, da je do največjega padca dejansko prišlo na obalnem nepremičninskem trgu, in argumentiramo, zakaj so bile posledice krize ravno v tej regiji najbolj opazne. Zaključimo s poglavjem, v katerem so predstavljene ugotovitve raziskave.

Zaključna projektna naloga temelji na študiji literature in internetnih virov. Sestavljena je iz mikroekonomske raziskave, saj se osredotoča na trg nepremičnin na Obali, dopolnjena pa je tudi z makroekonomskimi podatki, saj od tod izvirajo razlogi za dogajanje na nepremičninskem trgu. V nalogi opišemo, kaj so nepremičnine, katere vrste nepremičnin poznamo in kakšne so njihove značilnosti. Nato primerjamo gibanje cen stanovanjskih nepremičnin na Obali in v Ljubljani. Za primerjavo teh podatkov izračunamo ustrezne mere dinamike in uporabimo grafično analizo. V zaključku naredimo sintezo izhodišč iz teoretičnega dela in ugotovitev iz primerjalne analize, da poiščemo odgovor na glavno raziskovalno vprašanje, zakaj se je največji padec cen nepremičnin zgodil ravno na Obali.

2 ZAČETEK IN POSLEDICE KRIZE

To poglavje začnemo z opisom poka nepremičninskega balona v Združenih državah Amerike (v nadaljevanju ZDA), posledično »okužbo« v bančnem sektorju in prenosom krize v Evropo. Nadaljuje se z analizo posledic, ki so po njenem začetku prizadele slovensko makroekonomsko okolje. Podatki, ki so uporabljeni v tem poglavju, so pridobljeni iz različne literature in internetnih virov. Črpali smo jih predvsem iz poročil in člankov, pridobljenih na internetnih straneh vladnih organizacij, kot so Urad za makroekonomske analize in razvoj (v nadaljevanju UMAR), Statistični urad Republike Slovenije (v nadaljevanju SURS) in Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje (v nadaljevanju ZRZS).

2.1 Začetek globalne finančne krize

Začetki globalne finančne krize segajo v leto 2008 na ameriški nepremičninski trg, vzroki zanj pa so nastali še nekaj let prej. Med letoma 2000 in 2007 so cene nepremičnin konstantno rasle, saj se je povpraševanje po nepremičninah v primerjavi s prejšnjim obdobjem precej povečalo. Eden izmed glavnih razlogov za tako povečanje povpraševanja so bile izredno nizke obrestne mere na hipotekarne kredite, ki so jih nudile ameriške banke svojim komitentom (Brstovšek 2008).

Nepremičninski trg je zaradi nizkih obrestnih mer pri najemanju hipotekarnih kreditov postajal vse privlačnejši. Večino poslov na nepremičninskem trgu so predstavljali drugorazredni hipotekarni krediti (angl.: subprime mortgage). To so hipotekarni krediti, ki so namenjeni posojilojemalcem s slabo kreditno oceno. Zaradi nizke obrestne mere so do teh kreditov lahko dostopali vsi, ki so želeli postati lastniki nepremičnin.

Kako je sploh potekalo poslovanje z drugorazrednimi hipotekarnimi krediti? Večje investicijske banke svojih poslovalnic v manjših krajih niso odpirale zaradi majhnosti trga. Posel je v takšnih primerih sklenil hipotekarni posrednik, ki je hipoteko nato posredoval lokalni banki in za svoje delo od banke dobil ustrezno provizijo. Ob sklenitvi hipotekarnega posla je bilo treba oceniti vrednost nepremičnine, tu nastopijo nepremičninski cenilci, ki so prejeli provizijo od posrednika. Tako je posrednik ob želji po čim večji vrednosti posla cenilca spodbujal k dobrim ocenam nepremičnin – tudi takim, ki si teh drugače ne bi zaslužile. Lokalna banka je nato hipoteko prodala drugim bankam, od katerih je prav tako dobila provizijo. Vendar nobena izmed manjših bank ni imela namena obdržati hipoteke, saj če bi ta namen obstajal, bi se prepričale v finančno stanje in dohodke kreditojemalca, tako pa so končale v rokah največjih investicijskih bank (JP Morgan Chase, Goldman Sachs. Itd.). Investicijske banke so z namenom poslovanja z nepremičninskimi hipotekami ustanovile tako imenovane Special Purpose Vehicle (v nadaljevanju SPV), v katere so združile tudi druge hipoteke in jih v »paketu« prodajale na trgu vrednostnih papirjev. Tako je prek procesa listinjenja neunovčljivo premoženje brez možnosti trgovanja postalo unovčljivo z možnostjo

trgovanja. Vendar to še ni vse ... Paket hipotek se je razdelil na tri dele z bonitetnimi ocenami od AAA+ do C. Najnižja je bila obrestna mera gornjega dela (AAA+), saj je veljal za najvarnejšo naložbo, najvišja pa spodnjega dela (C), ki je veljal za najnevarnejšo naložbo, saj ob morebitnem prenehanju odplačevanja hipotekarnega kredita lastnik dela C prvi ostane brez plačila (Brstovšek 2008).

Ameriške investicijske banke so na trgu drugorazrednih hipotekarnih kreditov opazile velik potencial, zato so se popolnoma usmerile v ta posel, saj je v letu 2006 predstavljal kar 20 % ameriškega nepremičninskega trga (Strašek in Špes 2009, 87).

Ta trg je ostajal stabilen, dokler se je te kredite odobraval, vendar to ni moglo trajati v nedogled, zato je sčasoma trg postal zasičen. Cene nepremičnin so začele padati v letu 2006, takrat je ameriška centralna banka sprejela ukrep zaostrovanja denarne politike, tako da je postopoma višala obrestno mero. To je privedlo do zamujanja s plačili, posledično se je prekinil tok denarja, ki je nujno potreben za delovanje takega načina poslovanja. Investicijske banke so se znašle v položaju, ko niso več prejemale plačil, zato so ena za drugo zašle v velike težave, nekatere od njih pa so tudi bankrotirale (Kregel 2008, 18).

Kriza pa se je zaradi povezanosti svetovnih finančnih trgov začela širiti tudi v Evropo. Investicije na ameriškem nepremičninskem trgu so imeli tudi večji evropski pokojninski skladi, banke in tudi zavarovalnice, ki so kmalu začele čutiti posledice poka nepremičninskega balona (Brstovšek 2008).

Te posledice so se pokazale predvsem pri krčenju medbančnega posojanja, kar je vplivalo na nekatere banke, ki so bile odvisne od tovrstnega načina financiranja. Panika je zajela Evropo, zato so ljudje množično dvigovali svoje prihranke iz bank, kar je povzročilo likvidnostne težave bank. Zaradi strahu pred propadom bančnega sektorja so se številne članice Evropske unije (v nadaljevanju EU) odločile za pomoč bankam, ki jim je grozil propad. Kasneje se je to izkazalo za zelo drag način reševanja bank, nekatere izmed članic EU pa so zaradi tega skoraj bankrotirale. Na pomoč so jim priskočile ostale članice EU in tako se je kriza začela širiti na druge države (Štiblar 2008, 95).

2.2 Posledice krize v Sloveniji

Za razumevanje razprave v zaključni projektni nalogi je pomembno tudi razumevanje povezanosti trga nepremičnin z gospodarstvom. V nadaljevanju se bomo osredotočili predvsem na tri pomembnejše komponente gospodarstva, in sicer BDP, stopnjo registrirane brezposelnosti in povprečne dohodke prebivalstva Slovenije.

2.2.1 Bruto domači proizvod

Ko je kriza udarila Evropo, so se posledice le-te začele kazati tudi v slovenskem gospodarstvu. Slovenija je majhna država, njeno gospodarstvo je majhno in odprto, zato je še posebej občutilo vpliv svetovne gospodarske krize. V predkriznem obdobju je slovensko gospodarstvo raslo, v letu 2007 je celo doseglo najvišjo stopnjo rasti BDP-ja v samostojni državi, znašala je 6,9 % (Štiblar 2008, 28).

Kot je navedeno v Poročilih o razvoju UMAR-ja, sta bila glavna dejavnika rasti BDP-ja do leta 2007 povečan izvoz in investicije, vendar pa je že v letu 2008 prišlo do upadanja aktivnosti teh dveh komponent. Posledice upadanja je bilo opaziti pri stopnji rasti BDP-ja, saj se je ta v letu 2008 skoraj prepolovila, znižala se je na 3,3 % (UMAR 2009, 54).

V letu 2009 je prišlo do poglobljenega upadanja dveh pomembnejših komponent slovenskega BDP-ja, in sicer izvoza in investicij, kar je povzročilo padec BDP-ja za kar 7,8 % (UMAR 2010, 64).

Leto kasneje se je ob povečanem povpraševanju slovenskih trgovinskih partneric začelo rahlo okrevanje BDP-ja, ki se je povišal za 1,2 %, vendar je v letu 2011 spet prišlo do padca gospodarske rasti, ki se je znižala za 0,6 odstotne točke. V letu 2012 se je začela nova recesija, tokrat pa razlog ni tičal v upadu izvoza in investicij, temveč v zmanjšani potrošnji prebivalstva. Po manjšem okrevanju v preteklih dveh letih je slovensko gospodarstvo zabeležilo 2,7-odstotni padec realnega BDP-ja (UMAR 2012, 90).

Izvoz je v letu 2013 še naprej ostajal najpomembnejša komponenta slovenskega gospodarstva. Prav izvoz je pozitivno prispeval k okrevanju gospodarstva, ki je sicer še vedno bilo v recesiji. Realna rast je bila v tem letu še vedno negativna (-1,1 %), vendar se je v primerjavi z letom 2012 povečala za 1,6 odstotne točke (UMAR 2013, 90).

Po dvoletni gospodarski recesiji je v letu 2014 prišlo do okrevanja realne rasti BDP-ja, ki se je vzpela na 3,1 %. Tudi v tem letu je k okrevanju pomembno pripomogel izvoz, izboljšala se je tudi stroškovna konkurenčnost menjalnega sektorja. S pomočjo sredstev EU pa so v tem letu zopet oživele tudi investicije v infrastrukturo (UMAR 2014, 94).

Ob rasti tujega povpraševanja je izvoz v letu 2015 ostajal ključni dejavnik gospodarskega okrevanja, še vedno pa se je izboljševala tudi konkurenčnost menjalnega sektorja. Do okrevanja je prišlo tudi pri zaposlenosti, kar je posledično pripomoglo k okrevanju domače potrošnje. Realna rast BDP-ja je v letu 2015 dosegla 2,3 % (UMAR 2015, 105).

Glavni dejavnik okrevanja BDP-ja je ob rasti tujega povpraševanja še naprej ostajal izvoz, vendar se je tudi v letu 2016 izboljševal konkurenčni položaj. Poleg tega je k izboljševanju prispevala tudi potrošnja, saj se je stanje na trgu dela v tem letu občutno izboljšalo. Realna rast BDP-ja je bila v letu 2016 še višja kot v letu 2015, znašala je 2,5 % (UMAR 2016, 103).

Preglednica 1: Gospodarska rast v Sloveniji v obdobju 2008–2016

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Letna sprememba realnega BDP-ja v %	3,3	-7,8	1,2	0,6	-2,7	-1,1	3,1	2,3	2,5

Vir: SURS

2.2.2 Stopnja registrirane brezposelnosti

Brezposelnost se je v letu 2008 sicer še vedno nižala in je v povprečju znašala 6,7 %, vendar je proti koncu tega leta že bilo čutiti posledice gospodarske krize. Po podatkih ZRSZ-ja se je število registriranih brezposelnih oseb v letu 2009 precej povečalo. Stopnja registrirane brezposelnosti je v tem letu narasla za 2,4 odstotne točke, in sicer na 9,1 % (ZRSZ 2010, 34).

Stopnja brezposelnosti je naraščala tudi v naslednjih letih, v januarju leta 2013 je bilo v registru brezposelnih prijavljenih že 124.258 oseb, kar je znašalo 13,1 %. Po več let trajajoči krizi je v letu 2014 v slovenskem gospodarstvu počasi prihajalo do okrevanja in ustavitve naraščanja brezposelnosti. Trend izboljševanja razmer na trgu dela se je nadaljeval tudi v letu 2015, ko je stopnja brezposelnosti padla na 12,3 % (ZRSZ 2016, 19).

Iz podatkov, objavljenih na spletni strani SURS-a, lahko ugotovimo, da je povprečna stopnja registrirane brezposelnosti za leto 2016 v Sloveniji znašala 8 %. Najvišja stopnja registrirane brezposelnosti je bila v začetnih mesecih leta 2016, ko je znašala 8,9 %. Nato je stopnja padla pod 8 ter bila med junijem in septembrom najnižja, znašala je 7,3 %. To gre pripisati predvsem sezonskim zaposlitvam, saj je ob koncu leta stopnja spet preseгла mejo 8 % (SURS 2016).

Preglednica 2: Stopnja registrirane brezposelnost v Sloveniji v obdobju 2008–2016

Leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Stopnja registrirane brezposelnosti v %	6,7	9,1	10,7	11,8	12,0	13,1	13,1	12,3	11,2

Vir: SURS

Skladno z vsakoletnim upadanjem BDP-ja se je stopnja registrirane brezposelnosti višala. Tako kot vse druge komponente gospodarstva je bila tudi stopnja registrirane brezposelnosti najnižja v začetnem letu krize, ko je znašala 6,7 %. Med letoma 2008 in 2009 je zabeležen tudi največji vzpon stopnje registrirane brezposelnosti, saj se je med tema dvema letoma zvišala za 2,4 odstotne točke. Tudi v letu 2010 je naraščala in prebila mejo 10 %, saj je dosegla 10,7 % in bila tako za 1,6 odstotne točke višja kot leta 2009. V naslednjih letih se je naraščanje upočasnilo, vendar ne ustavilo, med letoma 2010 in 2011 je stopnja registrirane

brezposelnosti narasla za 0,9 odstotne točke in je v letu 2011 znašala 11,8 %. Narasla je tudi med letoma 2011 in 2012, vendar le za 0,2 odstotne točke, tako da je leta 2012 znašala natanko 12 %. Vrhunec stopnje brezposelnosti je bil v letu 2013, ko je znašala 13,1 %, tako je ostalo tudi v letu 2014. V letu 2015 je bilo zaznati izboljševanje gospodarskega stanja v Sloveniji, saj se je v tem letu stopnja registrirane brezposelnosti znižala za 0,8 odstotne točke, in sicer na 12,3 %. Tako je bilo tudi v letu 2016, ko je znašala 11,2 % in bila za 0,9 odstotne točke nižja kot leto prej.

2.3 Posledice krize na Obali

Glavna tema zaključne projektne naloge je trg nepremičnin na Obali po finančni krizi, zato je pomembno, da proučimo, kako je to območje občutilo posledice krize. V začetku bomo na kratko opisali gibanje BDP-ja na prebivalca v obalno-kraški statistični regiji, kasneje pa bomo pozornost posvetili predvsem stopnji brezposelnosti na Obali in dohodkom. V posameznih sklopih poglavja so uporabljeni podatki o stopnji registrirane brezposelnosti in dohodkih, ki so bili pridobljeni na straneh SURS-a.

Kot smo že ugotovili, je po začetku globalne finančne krize BDP na prebivalca v Sloveniji vsako leto nihal. Tako je bilo tudi v obalno-kraški statistični regiji (preglednica 3).

Preglednica 3: BDP na prebivalca po letih za obalno-kraško statistično regijo

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
BDP na prebivalca v EUR	20.102	19.147	19.226	19.068	17.744	17.139	17.653	18.738
Indeks s stalno osnovo (2008=100)	100	95,25	95,65	94,86	88,27	85,26	87,82	93,21

Vir: SURS in lastni izračuni

Iz preglednice 3 je razvidno vsakoletno nižanje BDP-ja na prebivalca v obalno-kraški statistični regiji, ki je v letu 2008 znašal 20.102 EUR na prebivalca. V prvem letu (2009) po začetku globalne finančne krize se je BDP na prebivalca znižal za 955 EUR (4,75 %), v naslednjem letu se je nekoliko povečal, nato pa spet začel konstanto upadati. Najnižji BDP je bil zabeležen v letu 2013, ko je znašal 17.139 EUR na prebivalca in je bil za 14,74 % nižji kot leta 2008. V naslednjih letih je začelo prihajati do okrevanja gospodarstva v regiji, kar se je poznalo tudi pri BDP-ju na prebivalca. V letu 2015 je BDP znova presegel mejo 18.000 EUR, saj je znašal 18.738 EUR in bil tako glede na BDP iz leta 2008 nižji za 6,79 %.

Leta 2008 je povprečna stopnja registrirane brezposelnosti v območni službi ZRSZ v Kopru znašala 5,2 %, z naslednjimi leti pa se je skladno s padanjem BDP-ja višala (ZRSZ 2009, 11).

Brezposelnost na Obali je najvišjo stopnjo dosegla leta 2014, ko je znašala kar 12,1 %. V letu 2015 se je v registru brezposelnih oseb ZRSZ območne službe Koper stanje začelo izboljševati, stopnja brezposelnosti pa se je v tem letu znižala za 0,9 odstotne točke, torej je bilo v obalnem območju brezposelnih 11 % aktivnih prebivalcev. Gibanje stopnje registrirane brezposelnosti v obalno-kraški statistični regiji je razvidno iz preglednice 4 (SURS, 2015).

V naslednjem letu (2016) je stopnja registrirane brezposelnosti v obalno-kraški statistični regiji drugo leto zapored zabeležila upadanje. Prav tako kot v letu 2015 je tudi to leto zabeležila znižanje za 0,9 odstotne točke, tako da je znašala 10,1 %. Gibanje stopnje registrirane brezposelnosti v obalno-kraški statistični regiji je razvidno iz preglednice 4 (SURS, 2016).

Preglednica 4: Stopnja registrirane brezposelnosti po letih za obalno-kraško statistično regijo

Leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Povprečna stopnja registrirane brezposelnosti v %	5,2	6,9	7,9	9,6	10,2	11,7	12,1	11,0	10,1

Vir: SURS

Najnižja stopnja registrirane brezposelnosti v obalno-kraški statistični regiji je zabeležena v letu 2008 (preglednica 4). Skladno z vsakoletnim nižanjem BDP-ja pa se je stopnja registrirane brezposelnosti iz leta v leto višala.

Zanimivo je, da je bila kljub rahlemu okrevanju BDP-ja v letu 2014 v obalno-kraški statistični regiji zabeležena najvišja stopnja registrirane brezposelnosti. V naslednjih dveh letih pa se je znižala, v letu 2015 je znašala 11 %, v letu 2016 pa 10,1 %.

Povprečni dohodek gospodinjstev se je z leti zmanjševal. Najvišji so bili v letu 2008, ki velja za zadnje predkrizno leto. Po analizi podatkov lahko ugotovimo, da so se povprečni dohodki gospodinjstev v letu 2013 v primerjavi z letom 2008 znižali za skoraj 2000 EUR in so znašali 21.038 EUR, kar pomeni 8.413 EUR na člana gospodinjstva (Intihar 2015a).

Povprečni letni dohodki gospodinjstev so se v letu 2014 rahlo povišali, natančneje za 248 EUR, kar pomeni, da so znašali 21.286 EUR. Do spremembe je posledično prišlo tudi pri povprečnem razpoložljivem dohodku na člana gospodinjstva, ki je znašal 8.519 EUR (povečal se je za 106 EUR) (Intihar 2015b).

Tudi v naslednjem letu (2015) je prišlo do povišanja povprečnih dohodkov, tokrat za 492 EUR, in sicer na 21.778 EUR. Tako kot v letu 2014 se je tudi v letu 2015 povišal povprečni razpoložljivi dohodek na osebo, in sicer za 227 EUR, in sicer na 8.746 EUR, kar je

veljalo za slovensko povprečje. Pomembno je omeniti, da so v obalnem območju v letu 2015 zabeležili najvišji razpoložljivi dohodek na člana gospodinjstva, posamičen član gospodinjstva je razpolagal z 9.769 EUR. Prikaz nihanja povprečnih razpoložljivih dohodkov na člana gospodinjstva je razviden iz preglednice 5 (Intihar 2016).

Preglednica 5: Povprečni dohodki na člana gospodinjstva po letih za obalno-kraško statistično regijo

Leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Povprečni dohodek na člana gospodinjstva	7.868	8.289	8.350	8.483	8.655	8.687	8.853	9.769

Vir: SURS

Najnižji povprečni razpoložljivi dohodek na člana gospodinjstva je bil v analiziranem obdobju izmerjen v letu 2008, ko se je začela globalna finančna kriza. Zanimivo je, da se je kljub slabšanju gospodarskega stanja v Sloveniji povprečni razpoložljivi dohodek v obalno-kraški regiji z leti višal. Najvišji razpoložljivi dohodek na osebo je bil dosežen v letu 2015, ko je znašal 9.769 EUR. To sicer ni nič presenetljivega, saj je v tem letu zabeleženo izboljšanje stanja tako v gospodarstvu kot tudi na trgu nepremičnin.

3 TEORETIČNI VIDIKI TRŽNEGA RAVNOVESJA

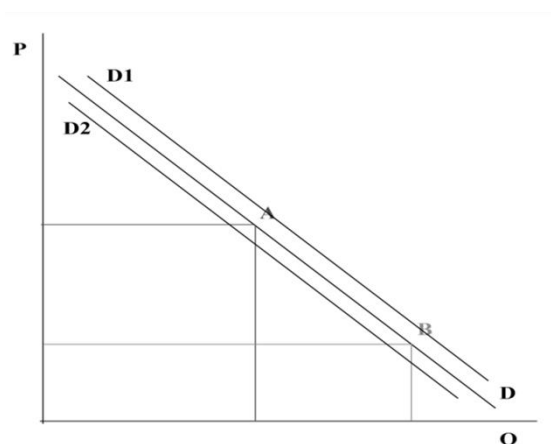
Za lažje razumevanje pojmov, ki jih uporabljamo v nadaljevanju naloge, in tudi zaradi razumevanja sprememb na trgu nepremičnin, ki jih je povzročila kriza, bomo v tem poglavju podali teoretične vidike tržnega ravnotežja, torej kdaj sta ponudba in povpraševanje na trgu usklajena. Najprej bomo opisali definicijo povpraševanja in se nato posvetili še ponudbi. Ob koncu poglavja bomo pojasnili, kako se oblikuje tržno ravnotežje.

Definicija trga pravi, da je trg »prostor«, kjer se na podlagi ponudbe in povpraševanja oblikujeta tržna cena in količina blaga. Da lahko govorimo o nekem trgu, mora najprej obstajati povpraševanje po določenih izdelkih ali storitvah, ki jih posameznik potrebuje, nato se na podlagi povpraševanja oblikuje ponudba proizvajalcev in ponudnikov storitev.

V grobem dobrine delimo na dva sklopa, in sicer primarne in luksuzne dobrine, povpraševanje po dobrinah pa je odvisno od posameznikovega dohodka. Navadno je potreba po določeni dobrini posameznika razdeljena hierarhično, kar bi pomenilo, da bo za primarne dobrine prej pripravljen odšteti določeno vsoto dohodka.

Posameznikove odločitve o povpraševanju se grafično odražajo na krivulji povpraševanja, s pomočjo katere te odločitve tudi analiziramo. Bojnec idr. (2006, 90) krivuljo povpraševanja definirajo kot: »Individualna krivulja povpraševanja nam kaže količino proizvoda ali storitve, ki jo je posameznik pripravljen kupiti pri dani ceni.« Če seštejemo količino dobrin, ki so jih vsi potrošniki skupaj pripravljeni kupiti pri različnih cenah, pa dobimo tržno krivuljo povpraševanja.

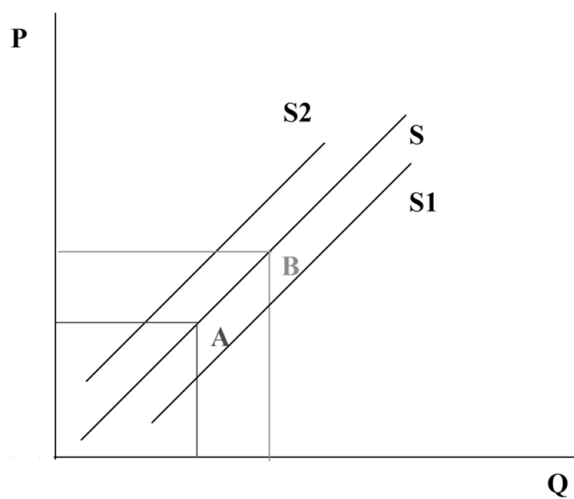
Ko govorimo o povpraševanju, je treba omeniti tudi zakon o povpraševanju, ki pravi, da nižja kot je cena dobrine, večjo količino so posamezniki pripravljeni kupiti, ob predpostavki, da drugi pogoji (višina dohodka, pričakovanja, potrebe, preference) ostajajo nespremenjeni (Bojnec in dr. 2006, 91).



Slika 1: Graf tržne krivulje povpraševanja

Tržna krivulja povpraševanja je označena s črko D in je padajoča. Vzporedno nad njo vidimo, kam bi se krivulja povpraševanja premaknila ob povečanju povpraševanja, pod njo pa vidimo, kam se premakne ob zmanjšanju povpraševanja. Eden glavnih dejavnikov, ki povzroča premike tržnega povpraševanja, so dohodki potrošnikov. Točka A nam prikazuje, kakšno količino dobrin so potrošniki pripravljeni kupiti ob dani ceni, medtem ko nam točka B prikazuje, kako se bo povečala količina povpraševanja, če se cena zniža. Ob tem do izraza pride prej omenjeni zakon povpraševanja.

Kot smo že ugotovili, morata na trgu nastopati dve skupini akterjev, in sicer posamezniki, ki zadovoljujejo svoje potrebe po dobrinah, ter ponudniki storitev in proizvajalci izdelkov, ki se s svojim naborom skušajo približati posameznikovim potrebam. Kakšna bo količina ponudbe določenih izdelkov, pa je odvisno od cene izdelka in dejavnikov, ki so s tem povezani. V nasprotju z zakonom povpraševanja za zakon ponudbe velja, da so prodajalci ob nespremenjenih ostalih pogojih pripravljeni ponuditi večjo količino dobrin ob višji ceni. Tako kot pri povpraševanju pa lahko tudi ponudbo ponazorimo grafično, za te namene se uporablja tržna krivulja ponudbe. Bojnec idr. (2006, 94) definirajo tržno krivuljo ponudbe kot: »Tržna krivulja ponudbe je seštevek količin vseh ponudb, ki so jo pri določeni ceni pripravljeni ponuditi vsi ponudniki, ki sestavljajo določen trg na določenem območju ali v določeni panogi.«

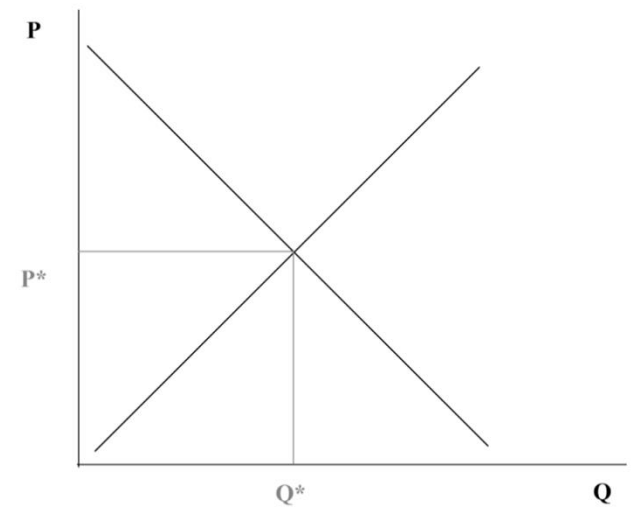


Slika 2: Graf tržne krivulje ponudbe

V nasprotju s krivuljo povpraševanja je krivulja ponudbe naraščajoča, na sliki 2 je označena s črko S, povečanje ponudbe poteka vzporedno pod njo, zmanjšanje pa vzporedno nad njo. V tem grafu se s pomočjo točk A in B odraža zakon ponudbe. Iz točke A je razvidno, kakšno količino izdelkov so prodajalci pripravljeni ponuditi, ko je cena nižja. V kolikor se cena dobrin poveča, pa so prodajalci pripravljeni ponuditi večjo količino.

Sedaj, ko smo opisali povpraševanje in ponudbo ter njune zakone, lahko preidemo k bistvu tega poglavja, ki je, kdaj se na trgu vzpostavi tržno ravnotežje. Kot smo že ugotovili, bi kupci kupovali več, ko je cena nizka, ter ponudniki ponujali več, ko je cena visoka. Kdaj je torej

cena ravnotežna? Ravnotežna cena nastopi v točki, kjer se sekata krivulji povpraševanja in ponudbe. Teoretično izraz ravnotežna cena pomeni »točko«, kjer so posamezniki pripravljeni kupiti natanko takšno količino dobrin, ki so jo ponudniki pripravljeni proizvesti in prodati (glej sliko 3) (Bojnec in dr. 2006, 103). V tržnem ravnotežju torej ni niti presežka ponudbe niti presežka povpraševanja.



Slika 3: Graf tržnega ravnotežja

Če pride do premika katere od obeh krivulj, se vzpostavi novo ravnotežje. Ko se zmanjša povpraševanje (premik krivulje tržnega povpraševanja v levo navzdol), najprej pride do presežne ponudbe, nato pa podjetja svojo količino ponudbe prilagodijo spremenjenim tržnim razmeram. Novo ravnotežje se oblikuje pri nižji količini in ceni.

4 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

V tem poglavju se začnemo približevati končni razpravi zaključne projektne naloge. Poglavje se začne z opredelitvijo pojma, kaj nepremičnine sploh so. Sledi razdelitev trga nepremičnin, kjer nepremičnine razdelimo po vrstah in namembnosti ter vsako posamezno nepremičnino opišemo z najboljšim približkom primera. Nato se poglavje nadaljuje z analizo trga nepremičnin na Obali. V tem delu se pri analizi posvečamo predvsem posebnostim v dejavnih ponudbe in povpraševanja na trgu nepremičnin, ki so specifične za to regijo.

4.1 Opredelitev pojma nepremičnine

Kot nam pove že sama beseda »nepremičnina«, je to nekaj, kar se ne da premakniti. Torej so to zemljišča in vse, kar je na njih trajno zgrajenega. Premk (2007, 17) v svoji knjigi besedo nepremičnina definira kot: »Nepremičnine so zemljišča, stavbe, mostovi, ceste itd. Poleg tega da so nemobilne, imajo tudi visoke vrednosti.«

Slovenski Stvarnopravni zakonik (SPZ, *Uradni list RS*, št. 87/02, 91/13) v 18. členu nepremičnino opisuje kot zemljišče, ki ima odmerjeno površino in vse kar, je s tem zemljiščem trajno spojeno.

Iz teh dveh definicij nepremičnine je torej razvidno, da je nepremičnina nekaj, česar se ne da odstraniti brez večjih poškodb. Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, *Uradni list RS*, št. 58/03, 45/08, 28/09, 25/11) opredeljuje tri vrste nepremičnin, in sicer:

- zemljišča,
- zgradbe z vsemi pripadajočimi objekti,
- druge vrste objektov, če je tako zakonsko določeno.

4.2 Razdelitev trga nepremičnin

Trg nepremičnin je tako kot vsi ostali trgi »prostor«, kjer se na podlagi ponudbe in povpraševanja oblikujeta količina in cena blaga. Vsak trg lahko razdelimo po velikosti in vrsti blaga, s katero se trguje. Trg nepremičnin se po velikosti deli na lokalni in regijski (Dolenc 2009 15). V zaključni projektni nalogi se bomo posvetili obalnemu področju, torej na regijski trg.

Glavno osredotočenost v zaključni projektni nalogi predstavlja trgovanje s stanovanjskimi nepremičninami na Obali, vendar je tu treba opozoriti, da se bomo v nadaljevanju osredotočali zgolj na prodajne posle. Zgradbe kot del zemljišča sestavljajo nepremičnino kot celoto, ki kot taka predstavlja predmet poslovanja na trgu nepremičnin. Lastnik z nepremičnino lahko na trgu posluje na štiri načine, lahko jih oddaja, prodaja, najema ali kupuje. Nepremičnine so lahko predmet investiranja in špekuliranja, prinašajo dohodke,

vendar predstavljajo tudi stroške, saj za zgradbe velja, da jih je treba vzdrževati (Premk 2007, 17).

Pri poslovanju na trgu nepremičnin je pomembno ločiti namembnost zemljišča oziroma zgradbe, ki predstavlja posel. Po vrsti nepremičninski trg razdelimo na zemljišča in zgradbe.

Zemljišča so »kosi« zemlje, ki imajo v zemljiški knjigi opisano velikost, lastnika in namembnost zemljišča. Poznamo tri vrste zemljišč, ki jih razlikujemo po namembnosti, in sicer kmetijsko, zazidljivo in javno zemljišče.

Osnovni namen kmetijskega zemljišča je služenje kmetijskemu obdelovanju. V primerjavi z zazidljivimi zemljišči imajo nižjo ceno. Mednje uvrščamo obdelovalna polja, sadovnjake, pašnike in gozdove.

Zazidljivo zemljišče je namenjeno gradnji objektov v poslovne ali bivalne namene.

Javna zemljišča so zemljišča, ki so običajno v lasti države, torej tudi občin. Tipični primeri javnih zemljišč so ceste, avtoceste in različna javna parkirišča ter parki. Javna zemljišča prav tako služijo poslovnim namenom (plačilo cestnine, parkirnine).

V primeru zgradb lahko te razdelimo v štiri namenske skupine. Poznamo stanovanjske, poslovne in industrijske nepremičnine ter take, ki služijo drugim namenom.

Osnovni namen stanovanjske zgradbe je seveda bivanje. Poznamo več vrst stanovanjskih zgradb, in sicer stanovanjski bloki, hiše, vikendi in apartmaji. Stanovanjske zgradbe služijo tudi namenom poslovanja.

Poslovne zgradbe se od stanovanjskih zgradb razlikujejo po tem, da služijo namenom poslovnih aktivnosti. Med te sodijo pisarniški prostori, nakupovalni centri, hoteli, moteli in hostli, gledališča, pošte in banke.

Industrijske zgradbe služijo namenom opravljanja neke industrijske dejavnosti. Pod industrijske zgradbe uvrščamo tovarne, skladišča in rudnike. Navadno gre za večje objekte.

Poznamo tudi zgradbe za posebne namene, v ta sklop uvrščamo cerkve, šole in fakultete, bolnišnice in zdravstvene domove, domove za upokojence in pokopališča. Ob naštetem lahko rečemo, da v ta sklop sodijo zgradbe, ki so namenjene javnemu dobremu (Cirman idr. 2004, 4).

4.3 Analiza trga stanovanjskih nepremičnin na Obali

V naslednjih dveh delih poglavja se bomo posvetili analizi trga stanovanjskih nepremičnin na Obali, saj je to bistvenega pomena za razumevanje nadaljnjih poglavij v zaključni projektni

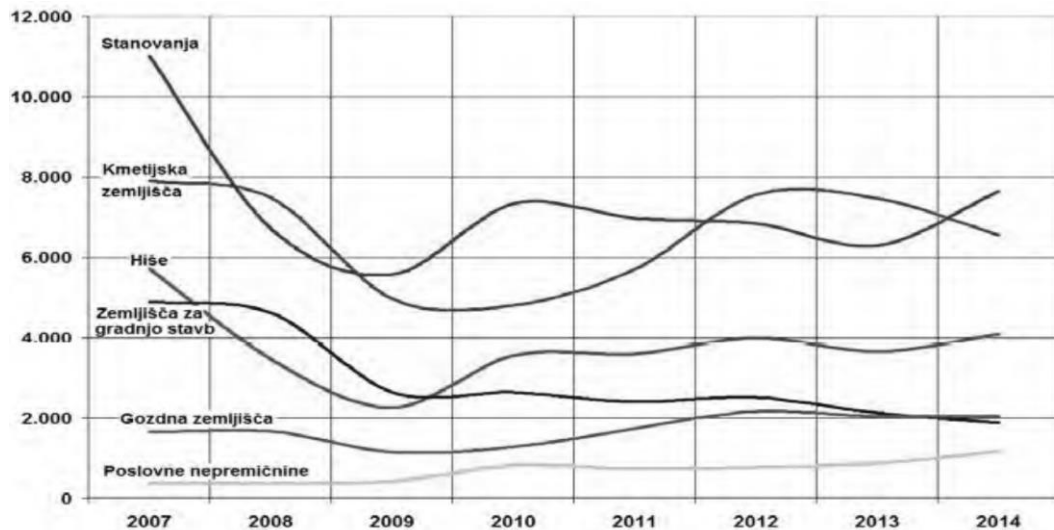
nalogi. V začetnem delu se bomo posvetili povpraševanju po nepremičninah, nato pa bomo nadaljevali s ponudbo stanovanjskih nepremičnin na regijskem nepremičninskem trgu Obale. Opisali bomo, kako se je povpraševanje skozi leta po začetku svetovne finančne krize spreminjalo, po kakšnih nepremičninah je bilo povpraševanje, in navedli dejavnike, ki vplivajo na povpraševanje. V delu poglavja, ki govori o povpraševanju, bomo govorili tudi o razlogih, ki nastopijo kot povod za nakup stanovanjske nepremičnine na obalnem nepremičninskem trgu. Ko bomo s povpraševanjem zaključili, bo beseda stekla o ponudbi, kjer bomo opisali, kako se je ponudba spreminjala po nastopu svetovne finančne krize in kakšne kriterije povpraševanja trenutno dosega ponudba na Obali.

4.3.1 Povpraševanje

Leto 2008 velja za začetno leto svetovne finančne krize, ki je prizadela tudi Slovenijo in njene makroekonomske dejavnike ter posledično vplivala na trg nepremičnin. V finančnih težavah so se znašle večje nacionalne banke, kar se je poznalo predvsem pri dostopnosti prebivalstva do stanovanjskih kreditov. Težja dostopnost do stanovanjskih kreditov pa je pomenila zmanjšanje števila plačilno sposobnih kupcev nepremičnin, kar je kot posledico imelo močan upad povpraševanja (GURS 2009, 4).

Kasneje je na nepremičninskem trgu začelo prihajati do presenetljivih dogodkov – kljub naraščanju brezposelnosti je obseg prometa z nepremičninami ostajal velik. Oživitev trga nepremičnin je omogočala, da so si posamezna gospodinjstva nakupe novih stanovanjskih nepremičnin pretežno financirala sama – s prodajo svojih starih nepremičnin. Zadolževala so se samo za manjše stanovanjske kredite oz. za financiranje razlike. V letu 2011 je trend prilagajanja ponudbe povpraševanju pomenil boljšo elastičnost in hitrejšo odzivnost na nihanje cen nepremičnin, čas prodaje pa je še vedno ostajal dolg, saj so morebitni kupci čakali na ugodnejše ponudbe prodajalcev (GURS 2012, 7).

Kljub posledicam krize, ki so se poznale predvsem v kupni moči prebivalstva, pa je bilo povpraševanje na trgu rabljenih (sekundarnih) nepremičnin v primerjavi s trgom novogradenj (primarnih) tudi v tem letu veliko. Zanimivo je, da se povpraševanje na trgu novogradenj v naslednjih letih ni bistveno spremenilo, bolj aktivno je bilo na trgu rabljenih nepremičnin.



Slika 4: Število evidentiranih prodaj nepremičnin v Sloveniji v obdobju 2007–2014

Vir: GURS 2014

Slika 4 prikazuje število evidentiranih prodaj nepremičnin v Sloveniji za obdobje med letoma 2007 in 2014. Največje število prodanih nepremičnin je bilo v letu 2007, in sicer okoli 11.000 stanovanjskih enot. Po tem letu je število evidentiranih prodaj začelo krepko padati. Ob koncu leta 2008 je znašalo slabih 6.000 enot, vendar se upadanje še ni končalo. Dno je bilo doseženo v sredini leta 2009. Kasneje se je poslovanje na nepremičninskem trgu sicer izboljševalo, vendar se do leta 2014 še zdaleč ni približalo številu evidentiranih prodaj iz predkriznih časov.

Večji preobrat je sledil v letu 2015, saj se je v tem letu začelo vidnejše okrevanje gospodarstva, kar se je poznalo tudi na trgu nepremičnin. Okrevanje se je poznalo predvsem pri povpraševanju na trgu novogradenj, saj v tem segmentu nepremičninskega trga v zadnjih letih ni prihajalo do večjih poslov, nepremičnine pa so znova postajale zanimive tudi kot investicija (GURS 2016, 4).

Kot smo že ugotovili, je trg nepremičnin povezan z gospodarstvom v posamezni državi. Med pomembnejše dejavnike, ki smo jih podrobneje že obdelali, sodita dohodek in zaposlenost prebivalstva, vendar pa povpraševanje po nepremičninah ni odvisno samo od teh dveh dejavnikov, temveč tudi od (SLONEP 2017):

- ponudbe posojil, obrestnih mer, kreditne sposobnosti prebivalstva;
- cen zemljišč in gradbenih materialov;
- zakonodaje in regulacij;
- cen stanovanjskih nepremičnin.

Ko govorimo o povpraševanju po stanovanjskih nepremičninah na Obali, se je treba vprašati, kdo in s kakšnim namenom kupuje nepremičnine. Razlogov za nakup stanovanjske nepremičnine na Obali je lahko veliko, vendar v večini primerov prevladujejo trije. Ko so povpraševalci po stanovanjskih nepremičninah prebivalci obalnega območja, je razlog za

nakup pridobiti nepremičnino za namen bivanja. V letu 2014 je bilo evidentiranih največ prodaj manjših stanovanjskih nepremičnin – garsonjer in enosobnih stanovanj, katerih velikost ni presegala 50 m² in vrednosti 100.000 EUR. Drugo mesto so zasedala dvo- oz. trisobna stanovanja velikosti do 80 m² in vrednosti do 150.000 EUR. Po slednjih so v večini primerov povpraševale mlade družine (Radešić 2014, 49).

Po stanovanjskih nepremičninah na Obali pa ne povprašujejo samo domačini, ampak tudi prebivalci notranjosti Slovenije in tujci. V primeru, ko kupec prihaja iz notranjosti Slovenije, gre pogosto za nakup nepremičnine za počitniške namene, kot so na primer počitniške hišice, apartmaji, stanovanja ali garsonjere, najpogosteje pa se kupci odločajo za eno- oz. dvosobno stanovanje (Radešić 2014, 57).

Povpraševanje po določeni vrsti stanovanjske nepremičnine je odvisno predvsem od finančnih zmožnosti kupca, prav to pa loči slovenske kupce od tujih. Kupci iz tujine povprašujejo predvsem po dveh vrstah nepremičnin – luksuznih hišah in manjših stanovanjih (odvisno od finančnih zmožnosti). Radešić (2014, 56) v svoji diplomski nalogi ugotavlja, da se je odstotek tujih kupcev povečal, in sicer med letoma 2008, ko je znašal 12 %, in letom 2014 se je povečal za 8 %.

Pri odločitvi za nakup ima poleg cene pomembno vlogo lokacija, treba pa je poudariti, da tako slovenske kakor tudi tuje kupce najbolj privlači, če že ne bližina morja, pa vsaj pogled na morje. Vendar pa se tudi tukaj povpraševanje razlikuje, saj slovenske kupce počitniških nepremičnin na Obali le-te najbolj privlačijo v Izoli, kupci iz tujine pa raje izberejo Piran ali Portorož, tej odločitvi najverjetneje botrujeta turistična privlačnost in boljša prepoznavnost teh mest. Slovenska zakonodaja določa, da v primeru, ko se na trgu pojavi povpraševanje iz tujine, kupec ne more kupiti stanovanjske nepremičnine kot fizična oseba, ampak je prej potrebna ustanovitev podjetja (Radešić 2014, 56).

Iznajdljivejši kupci lahko svoja počitniška stanovanja v času študijskega leta oddajo v najem, saj je na Obali zaradi prostorske stiske v študentskih domovih takrat povpraševanje nekoliko višje. Prav tako pa lahko nepremičnino v poletnem času oddajajo za turistične namene. To nas pripelje do tretjega razloga za nakup stanovanjske nepremičnine na Obali, ki je investicija. Kupec torej kupi nepremičnino z namenom oddajanja, ob morebitni ugodni ponudbi pa tudi prodaje.

4.3.2 Ponudba

V nasprotju s povpraševanjem, ki je upadalo, se je v letu 2008 ponudba novogradenj povečala. Razlog za to je vrhunec gradbeniških poslov, dosežen v prejšnjem letu (2007), do katerega je prišlo zaradi večletne rasti cen nepremičnin. Slovenski nepremičninski trg se je tako prvič v svojem obstoju znašel pred problemom presežne ponudbe. Treba je omeniti, da

ponudba ni presegla potrebe prebivalstva po stanovanjskih nepremičninah, ampak je bilo na trgu vedno manj plačilno sposobnih kupcev (GURS 2009, 4).

V naslednjih letih ni prihajalo do večjih sprememb pri ponudbi na trgu stanovanjskih nepremičnin, v veliki večini primerov so ponudbo predstavljala rabljena stanovanja. Medtem pa je na trgu novogradenj ponudba še vedno presegala povpraševanja, to je veljalo predvsem za območja z visokimi ravnmi cen. Eden izmed pomembnejših dejavnikov pri odločitvi za nakup stanovanjske nepremičnine je lokacija, zato se novogradnje, ki se nahajajo na boljših lokacijah in imajo bolj prilagodljive cene, prodajajo, ostale pa so obsojene na čakanje (GURS 2011, 7).

Leta 2013 se je začelo poslovanje izboljševati tudi na trgu novogradenj. Kljub dolgotrajni prodaji se je zaloga le-teh počasi zmanjševala. Večino novogradenj so na trgu nepremičnin predstavljali projekti propadlih gradbincev, ki so se kasneje prodajali prek stečajnih upraviteljev. Vse večje zanimanje za nakupe novozgrajenih stanovanjskih nepremičnin pa je predstavljalo znižanje cen. Kljub izboljšanju je iz poročil GURS-a mogoče razbrati, da do večjih investicij v stanovanjske nepremičnine ni prihajalo – v tem letu je bilo za gradnjo stanovanj izdanih 400 dovoljenj (GURS 2014, 5–6).

Ponudba stanovanjskih nepremičnin se na obalnem območju od začetka krize ni kaj prida spreminjala. Kljub konstantnemu povpraševanju po počitniških nepremičninah so se novogradnje – projekti propadlih investorjev – prodajale počasi. V letu 2013 je tako na Obali še vedno ostajalo precej neprodanih stanovanj. Po številu neprodanih stanovanj sta prednjačili občini Koper in Izola. V teh dveh mestih so bili tudi štirje večji stanovanjski projekti, in sicer Nokturno, Zeleni gaj in Ferrarska v Kopru, v Izoli pa Livade. V Kopru so projekti propadlih investorjev za seboj pustili 500 neprodanih novozgrajenih stanovanj, za več kot polovico manj (190) pa v Izoli. Ob tem je pomembno omeniti tudi, da so ta stanovanja stara pet ali celo tudi več let, tako da o njih kot o novogradnjah skorajda ne moremo več govoriti. Tako na Obali v projektih propadlih gradbincev in nekaterih manjših objektih ostaja okoli 700 neprodanih stanovanj (GURS 2014, 12).

Kot smo ugotovili v prejšnjih poglavjih, je v letu 2015 v Sloveniji prišlo do izboljšanja gospodarskega stanja, posledično je to obudilo tudi povpraševanje na nepremičninskem trgu. Na regionalnem nepremičninskem trgu Obale se je izboljšanje poznalo predvsem pri prodaji oz. nakupu novejših stanovanj (izraz novogradnja ni uporabljen zaradi razlage iz prejšnjega odstavka). Občine na Obali so zaloge svojih neprodanih stanovanj uspele nekoliko razbremeniti. V tem letu je bilo prodanih 130 od skupno 190 stanovanj v stanovanjski soseski Livade v Izoli, vendar pa je stanovanja treba še dokončati. Pri nasedlih projektih v Kopru še ne moremo govoriti o izboljšanju, saj je tu še vedno ujetih okoli 450 stanovanj. Ponudba stanovanjskih nepremičnin na Obali se je v primerjavi z letom 2014 zmanjšala za okoli 120 stanovanj, tako je bilo na trgu okoli 580 stanovanj (GURS 2016, 15).

5 POSLOVANJE S STANOVANJSKIMI NEPREMIČNINAMI PO ZAČETKU FINANČNE KRIZE

To poglavje je glavna tema zaključne projektne naloge. Sestavljeno iz treh sklopov. Prvi sklop poglavja predstavljajo sklenjeni posli na Obali v primerjavi z njeno najbližjo konkurenco po ravni povprečnih cen, torej z Ljubljano. Treba je opozoriti, da GURS v svojih poročilih Obalo deli na dve območji, in sicer Obalo brez Kopra (ki vključuje občine Piran, Izola in Ankaran) in Koper kot posamezno mesto. V zaključni projektni nalogi bomo pod imenom Obala zajeli vse večje obalne občine, torej Koper, Izolo in Piran. Vendar pa bomo zaradi lažjega razumevanja naloge delitev Obale na dve območji uporabili v primerih, ko bo to potrebno.

Sledi drugi sklop, ki opisuje gibanje povprečnih cen v obeh območjih razprave. Ob koncu drugega sklopa poglavja je tabela, v kateri so predstavljeni izračuni padcev povprečnih cen za Ljubljano, Obalo, Koper in celotno Slovenijo. V zadnjem sklopu pa je opredelitev razlogov za padec cen na Obali. Podatki, uporabljeni v tem poglavju, so črpani iz poročil o prometu z nepremičninami, ki jih je objavil GURS.

5.1 Sklenjeni posli na Obali v primerjavi z Ljubljano

Prva leta krize, torej 2008 in 2009, so močno udarila po trgu nepremičnin, to je veljalo tudi za Obalo, ki sicer predstavlja enega bolj aktivnih regijskih nepremičninskih trgov v Sloveniji (glej sliko 2). Vendar pa je tudi Obala prav tako kot druga območja po Sloveniji zabeležila upad poslov z nepremičninami.

Po podatkih, pridobljenih iz poročila o prometu z nepremičninami GURS-a (GURS 2009, 15), je bilo na obalnem območju največ poslov v letu 2008 sklenjenih v občini Piran, natančneje v Luciji. V Kopru je število transakcij, ki so bile sklenjene leta 2008, v primerjavi z letom 2007 krepko upadlo.

V letu 2010 je GURS na območju Ljubljane evidentiral 2097 prodaj stanovanjskih nepremičnin, medtem ko je občina Koper zabeležila konkretno manjše število prodaj kot Ljubljana, prodalo se jih je 195 (GURS 2011, 19).

Izboljšanje stanja je na trgu nepremičnin sledilo v letu 2011, ko je bilo zabeleženih več transakcij kot v prejšnjih letih. Vodilna po prodaji stanovanjskih nepremičnin je ostajala Ljubljana, kjer se je v tem letu sicer prodalo manj stanovanj (1891) kot v letu 2010. Obala se je nahajala na zadnjem mestu z 208 prodajami, vendar pa se je prodaja na tem območju glede na prejšnje leto izboljšala (GURS 2012, 19).

Izboljšanje stanja sta na Obali občutili tudi občini Piran in Izola, saj se je tam v tem letu uspelo prodati 15 stanovanj, katerih cena na kvadratni meter je celo presegala 4.000 evrov (GURS 2012, 10).

Trga nepremičnin na Obali in v Ljubljani sta si po tržnih aktivnostih različna, vendar pa sta si precej podobna pri povprečnih cenah. Več nepremičninskih transakcij se sklene v Ljubljani, kar je logično glede na večjo populacijo in posledično tudi večje povpraševanje. Tako je bilo v letu 2012 na tem območju sklenjenih 1800 kupoprodajnih pogodb. V primerjavi s prejšnjim letom je bilo teh transakcij sicer za 5 % manj (GURS 2013, 22).

Na Obali je bilo v letu 2012 v vseh občinah skupaj sklenjenih 365 kupoprodaj. Največ stanovanjskih nepremičnin je bilo prodanih v občinah Koper (177) in Izola (91). Občina Piran se nahaja na tretjem mestu s 77 kupoprodajami. Prodaja v Ankaranu je vsega skupaj obsegala 20 stanovanjskih nepremičnin (GURS 2013, 1).



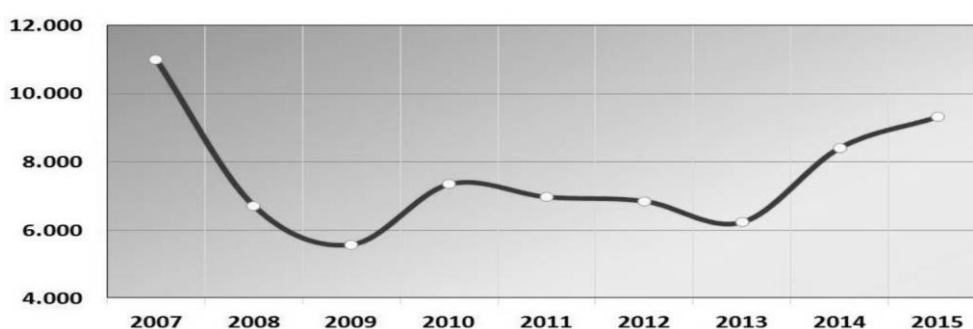
Slika 5: Prikaz zgoščenosti evidentiranih stanovanjskih poslov v Sloveniji, 2012

Vir: GURS 2013

S slike 5 je lepo razvidna zgoščenost evidentiranih stanovanjskih transakcij, ki so bile opravljene v letu 2012. Pričakovano je največja skoncentriranost v prestolnici Slovenije, saj je tudi ponudba stanovanj tam največja. Opazimo tudi, da je zgoščenost evidentiranih stanovanjskih poslov večja v regijah z večjimi mesti, kot so Maribor, Celje in Kranj (Štajerska, Gorenjska). Vendar pa je glede na majhnost mest na Obali in regije same zgoščenost evidentiranih stanovanjskih poslov na tem območju sorazmerno velika.

Na Obali brez Kopra je GURS v letu 2014 zabeležil izboljšanje poslovanja, saj je bilo na tem območju evidentiranih za četrtno več poslov, podobno tudi na ljubljanskem območju. Tudi v Kopru se je poslovanje na nepremičninskem trgu v primerjavi z letom 2013 izboljšalo. Na tem območju so zabeležili kar za 15 odstotkov več poslov (GURS 2015, 23).

Trg nepremičnin je v letu 2015 ostajal najbolj dejaven na območju Ljubljane. Ko primerjamo število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin z letom prej, ugotovimo, da se je tržna dejavnost izboljšala za 10 odstotkov. V Ljubljani se je uspelo prodati 2.700 stanovanjskih nepremičnin, kar predstavlja 2,9 odstotka njenega nepremičninskega fonda. Ljubljani je sledilo območje Obale brez Kopra. Tu se je število sklenjenih poslov povečalo kar za 40 odstotkov glede na predhodno leto. Nepremičninski fond na Obali brez Kopra zajema 12.800 stanovanj, v tem letu je bilo prodanih 500 stanovanj, kar je doseglo vrednost 4 odstotkov. Od izbranih analitičnih območij je najbolj trpelo nepremičninsko poslovanje v Kopru, saj so zabeležili kar 50-odstotni upad. Koper je iz svojega fonda 8.700 stanovanj prodal le približno 2 odstotka, torej 200 stanovanj. Nihanje evidentiranih prodaj nepremičnin je razvidno s slike 6 (GURS 2016, 30).



Slika 6: Evidentirane prodaje stanovanj v Sloveniji v obdobju 2007–2015

Vir: GURS 2015

V analiziranem obdobju je bilo število evidentiranih prodaj stanovanj največje v letu 2007, ko je bilo prodanih okoli 11.000 stanovanjskih enot (glej sliko 6). V naslednjih dveh letih je zabeležen krepak upad prodaj stanovanj, k čemur je botroval začetek svetovne finančne krize. Prodaja nepremičnin se je v letu 2010 sicer zopet nekoliko okrepila, vendar vseeno ni presegla 8.000 prodanih enot. Nato je zopet začela upadati in tako v letu 2013 dosegla drugo dno, ki sicer ni bilo tako hudo kot v letu 2009, saj je prodaja znašala nekaj več kot 6.000 enot. Od tu naprej se je evidentirana prodaja stanovanj krepila, saj se je izboljševalo tudi gospodarsko stanje Slovenije. V letu 2014 je GURS evidentiral okrog 8.200 prodanih enot. Naslednje leto (2015) se je evidentirana prodaja stanovanj še povečala, znašala je več kot 9.000 enot.

5.2 Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin na Obali v primerjavi z Ljubljano

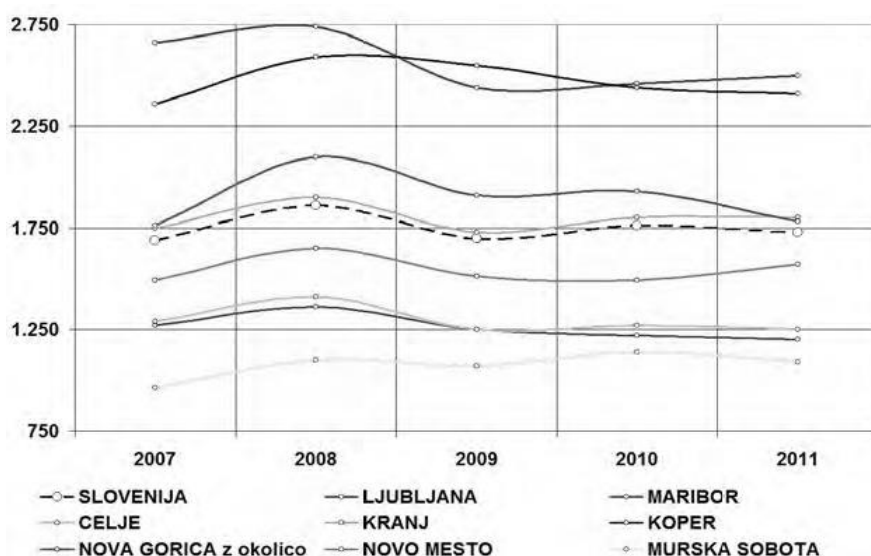
Največje povpraševanje po nepremičninah na Obali predstavljajo počitniška stanovanja, hišice in apartmaji, ki zaradi svojih lokacij, predvsem pa bližine morja, po ravneh povprečnih cen sledijo prestolnici, kjer so cene najvišje. V poglavju bomo proučili gibanje ravni povprečnih cen na obeh analitičnih območjih po začetku svetovne finančne krize.

V začetnem letu krize (2008) so se povprečne cene stanovanjskih nepremičnin v Ljubljani gibale okrog 2.700 EUR/m². Občutno dražja so bila na tem območju novejša stanovanja, ki so ceno rabljenih presegala kar za petino. Piran je po povprečnih realiziranih cenah prehitel Ljubljano, saj je v tem mestu za stanovanje s pogledom na morje bilo treba odšteti 3.300 EUR/m². Novogradnje so v tem predelu po ravneh povprečnih cen celo presegale 5.000 EUR/m². Ljubljani je sledil Koper, kjer je raven povprečnih cen ob koncu tega leta dosegla vrednost 2.550 EUR/m² (GURS 2009, 15).

Leto 2009 ni privedlo do večjih sprememb na področju cen. Ta je bila še vedno najvišja na območju Ljubljane in je znašala 2.460 EUR/m². Ljubljani je zopet sledil Koper s povprečno ceno 2.330 EUR/m² (GURS 2010, 16).

V drugem polletju leta 2010 je po ravni povprečnih cen stanovanjskih nepremičnin Ljubljano prehitela Obala, kjer je cena znašala 2.610 EUR/m², vendar pa je ob koncu leta vodstvo zopet prevzela Ljubljana, kjer je povprečna cena stanovanja presegla 2.500 EUR/m². Zanimivo je, da je bila povprečna cena stanovanjskih nepremičnin v Kopru skoraj enaka ceni iz Ljubljane, znašala je 2.480 EUR/m² (GURS 2011, 19).

Povprečne cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin so ostajale najvišje v Ljubljani. Na tem območju so bile cene kljub letu 2008 nižje za skoraj 9 odstotkov. Ob koncu leta 2011 je povprečna cena znašala 2.400 EUR/m², če to primerjamo s predhodnim letom, ugotovimo, da je padec v višini 4 odstotkov. Ljubljani je še vedno sledila Obala, kjer ima pomemben vpliv na ohranjanje visoke ravni povprečnih cen povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah za počitniške namene. Tudi na tem območju je bil zabeležen 1,2-odstotni padec povprečne cene, ki se je v tem letu gibala okrog 2.400 EUR/m². Prikaz gibanja povprečnih cen v večjih slovenskih mestih je razviden s slike 7 (GURS 2012, 21).



Slika 7: Gibanje povprečnih cen v večjih mestih v obdobju 2007–2011

Vir: GURS 2011

Povprečne cene za kvadratni meter so bile najvišje letu 2008, ko je bil dosežen vrh gradbene ekspanzije. V Ljubljani so takrat povprečne cene dosegle raven 2.750 EUR/m². Leto 2008 velja za začetno leto svetovne finančne krize, zato v tem letu še ni bilo tako občutiti posledic krize. Povprečne cene stanovanj v Ljubljani so se nato začele opaznejše nižati in so v letu 2009 dosegle najnižjo raven – okrog 2.400 EUR/m². Kot smo že prej ugotovili, je bila v tem letu evidentirana tudi najslabša prodaja stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji. Povprečne cene so se nato zopet nekoliko povišale, vendar so bolj ali manj ostajale na ravni iz leta 2009. Prav tako kot v Ljubljani so tudi povprečne cene na Obali svoj najvišji nivo dosegle v letu 2008. Na Obali je bilo v povprečju treba odšteti 2.550 EUR/m². V nasprotju z Ljubljano pa Obala najnižjega nivoja povprečnih cen ni dosegla v letu 2009, ampak v letu 2011. Nivo povprečnih cen na Obali se je v primerjavi z letom 2008 znižal za okrog 150 EUR/m².

Kot smo opazili, se v zadnjih letih (2010, 2011) povprečna cena v Ljubljani ni veliko spreminjala, ampak se je v tem obdobju gibala med 2.400 in 2.500 EUR/m². V letu 2012 je sledil rahel 5-odstotni padec povprečnih cen, ki so se znižale na 2.350 EUR/m². Prestolnici je tesno sledilo obalno območje s Kopro na čelu, kjer se je raven povprečnih cen glede na prehodno leto znižala za 6 odstotkov. V tem letu je vrednost stanovanjske nepremičnine znašala 2.300 EUR/m² (GURS 2013, 22).

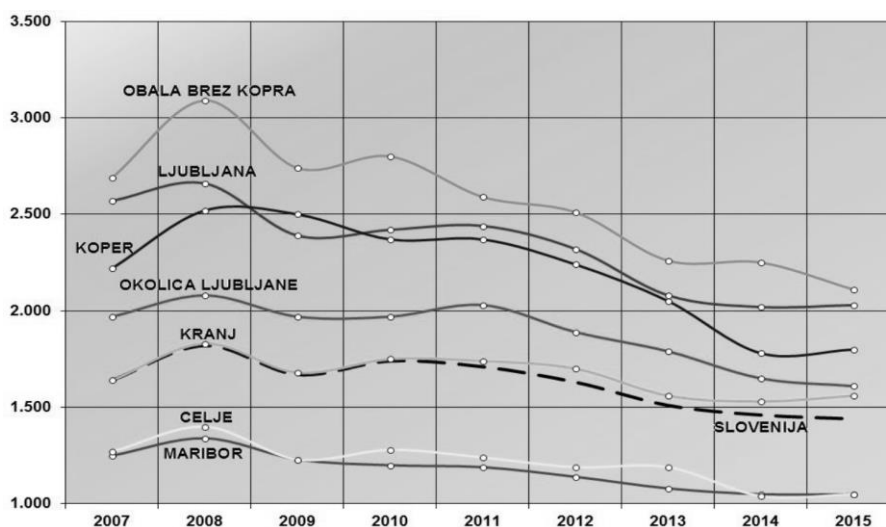
Privlačnost trga stanovanjskih nepremičnin na Obali je opaziti predvsem pri ravni povprečnih cen, saj so kljub padcu za 10 odstotkov ostajale najvišje na območju Obale brez Kopra (Piran, Izola). V letu 2013 so se na tem območju povprečne cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin gibale okoli 2.260 EUR/m². Kljub padcu cen se število transakcij v primerjavi s predhodnim letom ni spremenilo. Koper in Ljubljana sta po ravni povprečnih cen ostajala v tesni bližini, te so v Kopru dosegle vrednost 2.050, v Ljubljani pa 2.080 EUR/m² (GURS 2014, 23).

Naslednje leto, torej 2014, je GURS zopet zabeležil najvišjo raven povprečnih cen stanovanjskih nepremičnin na Obali, ki ne vključuje Kopra. Ta se je v primerjavi s predhodnim letom spremenila zgolj za malenkost in je v letu 2014 znašala 2.250 EUR/m². Obali brez Kopra je po ravni povprečnih cen pričakovano sledila Ljubljana. Cena »drugega mesta« je bila 2.020 EUR/m², kar je pomenilo 3-odstotni padec. V Kopru so se povprečne cene iz leta v leto nižale, tako je bilo tudi v letu 2014, ko se je raven cen znižala za kar 13 odstotkov. Ko ta odstotek preračunamo, ugotovimo, da znaša razlika več kot 266 EUR, kar pomeni, da je povprečna cena na tem območju znašala 1.780 EUR/m² (GURS 2015, 23).

V letu 2015 je na trgu nepremičnin začelo prihajati do izboljšanj, saj se je vsakoletni trend nižanja povprečnih cen umiril. Cene so tradicionalno ostajale najvišje na obalnem območju, ki ne zajema Kopra. Vodilni mesti sta pripadali občini Piran. V strogem jedru istoimenskega kraja so se cene gibale okoli 2.000 EUR/m², v Portorožu pa še nekoliko več – 2.400 EUR/m², izjemoma so nekatere stanovanjske nepremičnine dosegle vrednost 5.000 EUR/m². V Kopru in Ljubljani ni prišlo do večjih sprememb pri povprečnih cenah. Stanovanjske nepremičnine so v obalnem mestu dosegale vrednosti med 1.700 in 2.000 EUR/m². Ljubljana pa po

podatkih GURS-a ni zabeležila spremembe. Gibanje povprečnih cen stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji prikazuje slika 8 (GURS 2016, 15).

Slika 8: Gibanje povprečnih cen stanovanj v Sloveniji v obdobju 2007–2015



Vir: GURS 2015

Povprečne cene stanovanjskih nepremičnin so od leta 2008 naprej najvišji nivo dosegale na območju Obale, ki ne vključuje Kopra. V letu 2008 so dosegale raven okrog 3.100 EUR/m², naslednje leto se je raven povprečnih cen nekoliko spustila – na približno 2.800 EUR/m². Leta 2010 se je raven povprečnih cen zopet malenkost povišala in nato vsako leto nižala, najnižjo raven je dosegla v letu 2015, ko so povprečne cene znašale okrog 2.100 EUR/m². V Ljubljani je bil prav tako kot na Obali brez Kopra najvišji nivo povprečnih cen dosežen v letu 2008, na tem območju so znašale nekaj več kot 2.600 EUR/m². Tudi v Ljubljani je do padca ravni povprečnih cen prišlo v letu 2009, ko se je ta spustila na okrog 2.400 EUR/m². Naslednji dve leti (2010, 2011) si je raven povprečnih cen zopet nekoliko opomogla, vendar ni presegla meje 2.500 EUR/m². Na tem območju so nato povprečne cene zopet začele drseti navzdol vse do leta 2014, ko so dosegle najnižjo raven 2.000 EUR/m². V letu 2015 je sicer prišlo do rahlega vzpona, vendar so povprečne cene bolj ali manj ostajale na ravni iz leta 2014. Koper se od Ljubljane in ostale Obale po ravni povprečnih cen nahaja na zadnjem mestu. Za razliko od ostalih dveh je to območje najvišjo raven povprečnih cen doseglo ob koncu leta 2008, ko je ta znašala dobrih 2.500 EUR/m². Opaznejši padec ravni je sledil v letu 2010, ko je vrednost stanovanjskih nepremičnin v povprečju znašala okrog 2.400 EUR/m², na tej ravni so povprečne cene ostale tudi v letu 2011. Leta 2012 je zopet sledil padec ravni povprečnih cen na okrog 2.300 EUR/m². Povprečne cene so v Kopru padale vse do leta 2014, ko so dosegle dno – 1.700 EUR/m², opaznejše spremembe pa ni bilo niti v letu 2015. Zanimivo je, da je Koper kljub najnižji ravni povprečnih cen večji padec zabeležil šele v letu 2012, medtem ko sta Ljubljana in Obala ta padec občutili že v letu 2009.

V nadaljevanju sledi predstavitev izračunov padcev povprečnih cen v omenjenih analitičnih območjih v preglednici. Poleg povprečnih cen v oklepajih navajamo tudi podatek o tem, za koliko odstotkov so bile cene v posameznem letu nižje v primerjavi z letom 2008.

Preglednica 6: Izračuni padcev povprečnih cen na m² za obdobje 2009–2015 v primerjavi z letom 2008

Območje/ leto	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Koper	2.550	2.330	2.480	2.400	2.300	2.050	1.780	1.850*
		(8,6 %)	(2,7 %)	(5,9 %)	(9,8 %)	(19,6 %)	(30,2 %)	(27,5 %)
Obala	3.300	2.630	2.610	2.400	2.500	2.260	2.250	2.200*
		(20,3 %)	(21,0 %)	(27,3 %)	(24,2 %)	(31,5 %)	(31,8 %)	(33,3 %)
Ljubljana	2.700	2.460	2.500	2.500	2.350	2.080	2.020	2.020
		(8,9 %)	(7,4 %)	(7,4 %)	(13,0 %)	(23,0 %)	(25,2 %)	(25,2 %)
Slovenija	1.900	1.700	1.750	1.730	1.650	1.510	1.460	1.440
		(10,5 %)	(7,9 %)	(9,0 %)	(13,1 %)	(20,5 %)	(23,2 %)	(24,2 %)

Opomba * – uporabljena je srednja vrednost, ker so povprečne cene občine Koper v letu 2015 nihale med 1.700 in 2.000 EUR/m². To velja tudi za občino Piran, saj so povprečne cene m² v mestu Piran znašale 2.000, v Portorožu pa 2.400 EUR.

Preglednica 6 nam po letih prikazuje povprečne cene na kvadratni meter za vsa tri analitična območja, o katerih je govora v zaključni projektni nalogi, in povprečne cene primerja s slovenskim povprečjem. Kot vidimo, je bil najmanjši padec v začetnih letih krize v občini Koper, ki je od nastopa krize 2008 do vključno leta 2012 beležila padec v višini, nižji od 10 %. Nato je v letu 2013 prišlo do strmega padca, ki je v primerjavi s povprečnimi cenami iz leta 2008 znašal 19,60 %, še globlji, kar 30,20 %, pa je bil padec v letu 2014. V letu 2015 je zopet prišlo do rahlejšega okrevanja povprečnih cen na tem območju. Po padcu povprečnih cen je občini Koper sledila Ljubljana s to razliko, da se je v Ljubljani padec nad 10 % zgodil v letu 2012, ko so povprečne cene v primerjavi z letom 2008 padle za 13 %. Na tem območju so povprečne cene padle tudi v naslednjem letu (2013), v primerjavi z letom 2008 so padle za 23 %. V naslednjih dveh letih (2014, 2015) pa na tem območju ni bilo zabeležene vidnejše spremembe.

V nasprotju z ostalima dvema analitičnima območjema pa je Obala brez Koprca doživela krepak padec povprečnih cen že v letu 2009, ki je v primerjavi z letom prej znašal kar 20,3 %. Z leti se je ta odstotek vedno bolj višal in tako dosegel svoj vrh (ki je v bistvu dno) v letu 2015, ko so bile povprečne cene v primerjavi z letom 2008 nižje kar za 33,3 %. Slovenija kot celota je v prvem letu od nastopa krize zabeležila 10,5-odstotni padec povprečnih cen. Sledil je rahel popravek cen navzgor, tako da so bile cene v letu 2010 za 7,9 % nižje kot leta 2008, v letu 2011 pa so bile v primerjavi z istim letom nižje za 9,0 %. Cene so nato leta 2012 padle še za dodatne 4,1 odstotne točke, tako da so bile v primerjavi z letom 2008 nižje že za 13,1 %. V

naslednjih letih se je tudi v slovenskem povprečju ta odstotek višal in je v letu 2013 znašal 20,5 %, v letu 2014 23,2 %, v letu 2015 pa že kar 24,2 %.

5.3 Zakaj se je največji padec cen nepremičnin zgodil na Obali

Razlogov za padec cen nepremičnin na Obali je več, večina pa jih izvira in so povezani z začetkom svetovne finančne krize in njenimi posledicami, ki so vplivale tako na slovensko gospodarstvo kot tudi na trg nepremičnin.

Pred začetkom svetovne finančne krize se je zaradi gradbene ekspanzije število novogradenj na slovenskem trgu nepremičnin povečevalo. Na Obali je bilo v tem času zgrajenih okoli 700 stanovanjskih enot v različnih stanovanjskih naseljih. Po letu 2008 je povpraševanje na celotnem slovenskem nepremičninskem trgu začelo usihati, trg se je prvič v svoji zgodovini srečal s problemom presežne ponudbe. Novogradnje v stanovanjskih naseljih na Obali pa so ostajale prazne in neprodane, razlog za to je tičal predvsem v visokih cenah, ki so kljub začetku svetovne finančne krize ostajale na predkrizni ravni.

Kot smo ugotovili v drugem poglavju zaključne projektne naloge, ko je bilo govora o posledicah svetovne finančne krize na makro- in mikroekonomske dejavnike v Sloveniji in na Obali, se je z leti od nastopa krize stopnja registrirane brezposelnosti višala, povprečni dohodki na osebo pa nižali. Omenjena dejavnika pomembno vplivata na dogajanje na nepremičninskem trgu, saj je prav od zaposlitve in posledično dohodkov odvisno povpraševanje po nepremičninah. V času trajanja svetovne finančne krize, ko se obseg poslovanja podjetij zmanjša, nastopi negotovost zaposlitve, znižajo se tudi dohodki posameznih oseb. Ljudje so od začetka svetovne finančne krize začeli bolj preudarno, previdnejše in bolj premišljeno odločati o morebitnem nakupu novih nepremičnin – če sploh. Ob nestabilnosti zaposlitve in nižjih dohodkih se običajno ljudje odločajo za zmanjševanje nakupov luksuznih dobrin, med te uvrščamo tudi počitniške nepremičnine in stanovanja. Prav zaradi zmanjševanja tovrstnih nakupov se je povpraševanje po novogradnjah na Obali precej znižalo.

Vpliv negotovosti zaposlitve in nižjih dohodkov prebivalcev se je poznal tudi pri odobritvi hipotekarnih kreditov za nakup novih nepremičnin, saj so banke postajale vse bolj zadržane. Ljudje, ki so se za nakup na kredit luksuzne (počitniške) nepremičnine ali nepremičnine z namenom oddajanja odločili pred začetkom svetovne finančne krize, težav z odobritvijo kreditov niso imeli, so se pa ob znižanih dohodkih znašli pred težavo odplačevanja teh kreditov. Pred isto težavo so se znašla tudi podjetja, ki jim je upadal promet. Na trg rabljenih stanovanjskih nepremičnin pa so prihajale tudi nepremičnine tistih lastnikov, ki sicer kredita niso imeli, a si zaradi poslabšanega finančnega položaja počitniškega stanovanja ali hiše niso mogli več privoščiti. Ob tovrstnih težavah prebivalcev in podjetij so se neodplačane nepremičnine začele prodajati, saj jih tako ljudje kot podjetja niso potrebovali za potrebe

bivanja, temveč za počitniške namene, zato so se jim odpovedali lažje kot pa tistim nepremičninam, ki služijo stalnemu bivanju ali opravljanju osnovne poslovne dejavnosti.

Na nepremičninskem trgu na Obali so se iz tega razloga poleg velikega števila novozgrajenih stanovanj začele pojavljati tudi sekundarne (rabljene) stanovanjske nepremičnine. Posledično se je ponudba stanovanjskih nepremičnin na Obali še povečala, vendar pa se je povpraševanje pospešeno zmanjševalo. Ob problemu presežne ponudbe in premajhnega povpraševanja je nepremičninski trg nekaj časa vztrajal na mrtvi točki, vendar pa to ni moglo trajati v nedogled, zato je vse skupaj privedlo do visokega padca cen stanovanjskih nepremičnin na Obali.

6 SKLEP

Zaključna projektna naloga se je skozi celoten potek razprave približevala svojemu ključnemu problemu, ki je trg nepremičnin na Obali po začetku globalne finančne krize. V začetkih smo opredelili razloge za pok nepremičninskega balona v ZDA in posledično težave, ki so se zaradi tega začele pojavljati v njihovem bančnem sektorju. Ugotovili smo, da je večina razlogov, ki so vplivali na padec cen nepremičnin, povezanih z začetkom svetovne finančne krize. Omenjene razloge smo analizirali na makro- in mikroravni.

Analizirali smo tudi dejavnike povpraševanja in ponudbe stanovanjskih nepremičnin na Obali. Ponudba stanovanjskih nepremičnin je na tem območju zaradi gradbene ekspanzije pred začetkom krize znašala okrog 700 novozgrajenih stanovanjskih enot. Po začetku svetovne finančne krize, ko je slovensko makro- in mikrookolje začelo čutiti njene posledice, se ponudba stanovanjskih nepremičnin na Obali ni bistveno spremenila, saj je povpraševanje vse bolj zamiralo. V nalogi smo ugotavljali dejavnike, ki bi lahko vplivali na ceno stanovanjskih nepremičnin na Obali, in prišli do sklepa, da so za padec cen vsaj trije razlogi. Kot smo že omenili, je bila ponudba stanovanjskih nepremičnin na Obali po začetku svetovne finančne krize zelo obsežna, ljudje pa so se zaradi negotovosti zaposlitve in nižjih dohodkov vse manj zanimali za nakup luksuznih (počitniških) nepremičnin na obalnem nepremičninskem trgu, saj je nivo cen nepremičnin ostajal visok. Tudi tisti, ki so pred začetkom svetovne finančne krize svoje počitniške nepremičnine kupili na kredit, so ob upadu dohodkov le-te začeli prodajati, tako se je ponudba stanovanjskih nepremičnin na Obali še povečala. Obalni nepremičninski trg je postajal zasičen s stanovanjskimi nepremičninami in se je znašel pred problemom presežne ponudbe, povpraševanje pa je zamiralo, zato so cene drsele navzdol. Zaradi nižanja obsega povpraševanja so v nižanje cen bili primorani tudi stečajni upravitelji propadlih gradbincev, ki so na trgu stanovanjskih enot razpolagali z novogradnjami. Z leti se je gospodarsko stanje v Sloveniji izboljšalo, kar je pomenilo višje dohodke prebivalcev in posledično oživitev na trgu nepremičnin. Menimo, da bo do ugodnih pogojev poslovanja na tem trgu prihajalo tudi v naslednjih letih.

LITERATURA

- Brstovšek, Andrej. 2008. *Življenja neke hipoteke pod mikroskopom*.
<https://www.dnevnik.si/1042211614/vec-vsebin/1042211614> (24. 5. 2017).
- Cirman, Andreja, Mitja Čok, Ivo Lavrač in Petra Zakrajšek. 2000. *Poslovanje z nepremičninami: zapiski predavanj*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Dolenc, Ljubo. 2009. *Pravna varnost strank v prometu z nepremičninami*. Diplomsko delo, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za upravo.
- GURS (Geodetska uprava Republike Slovenije). 2009. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008*. http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2008.pdf (24. 5. 2017).
- GURS. 2010. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009*. http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2009.pdf (24. 5. 2017).
- GURS. 2011. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010*. http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2010.pdf (24. 5. 2017).
- GURS. 2012. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011*. http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2011.pdf (24. 5. 2017).
- GURS. 2013. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012*. http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2012.pdf (24. 5. 2017).
- GURS. 2014. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013*. http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2013.pdf (24. 5. 2017).
- GURS. 2015. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014*. http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2014.pdf (24. 5. 2017).
- GURS. 2016. *Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015*. http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/etn/Porocila/Letno_porocilo_za_letno_2015.pdf (24. 5. 2017).
- Intihar, Stanka. 2015a. *Dohodki gospodinjstev, Slovenija, 2008–2013*.
<http://www.stat.si/StatWeb/News/Index/5018> (24. 5. 2017).
- Intihar, Stanka. 2015b. *Kazalniki dohodka in revščine, Slovenija, 2014*.
<http://www.stat.si/StatWeb/News/Index/5426> (24. 5. 2017).
- Intihar, Stanka. 2016. *Kazalniki dohodka in revščine, Slovenija, 2015*.
<http://www.stat.si/StatWeb/News/Index/6070> (24. 5. 2017).
- Kregel, Jan. 2008. *Changes in the US Financial System and the Subprime Crisis*.
<http://hdl.handle.net/10419/31697> (24. 5. 2017).
- Premk, Urška. 2007. *Nakup in prodaja nepremičnine*. Ljubljana: Primath.
- Radešić, Daniel. 2014. *Analiza trga stanovanjskih nepremičnin na Obali v času svetovne gospodarske krize*. Diplomsko naloga, Univerza na Primorskem, Fakulteta za management Koper.
- SLONEP. 2017. *Nepremičninski trg in njegove zakonitosti*.
<http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicninski-trg> (24. 5. 2017).
- Strašek, Sebastjan in Nataša Špes. 2009. *Poslovni ciklusi in finančne krize*. Maribor: Ekonomsko-poslovna fakulteta, Inštitut za ekonomsko diagnozo in prognozo.
- Stvarnopравни zakonik. *Uradni list RS*, št. 87/02, 91/13.

- Štiblar, Franjo. 2008. *Svetovna kriza in Slovenci: kako jo preživeti?* Ljubljana: Založba ZRC, ZRC SAZU.
- UMAR (Urad za makroekonomske analize in razvoj). 2009. *Poročilo o razvoju 2009*.
[Http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2458&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=ea8de900c5f525a478bcc9957a7358c](http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2458&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=ea8de900c5f525a478bcc9957a7358c) (24. 5. 2017).
- UMAR. 2010. *Poročilo o razvoju 2010*. [Http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2527&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=509a7a4550e3262aedb4b33fcd9dd0ee](http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2527&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=509a7a4550e3262aedb4b33fcd9dd0ee) (24. 5. 2017).
- UMAR. 2012. *Poročilo o razvoju 2012*. [Http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2667&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=5393608c2071617c800c00eb294be9ed](http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2667&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=5393608c2071617c800c00eb294be9ed) (24. 5. 2017).
- UMAR. 2013. *Poročilo o razvoju 2013*. [Http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2740&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=4c42b9d71fb23cfea4209eeee5c2d9f8](http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2740&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=4c42b9d71fb23cfea4209eeee5c2d9f8) (24. 5. 2017).
- UMAR. 2014. *Poročilo o razvoju 2014*. [Http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2807&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=f35d4e3e439a1b8b49220f915fd4be37](http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2807&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=f35d4e3e439a1b8b49220f915fd4be37) (24. 5. 2017).
- UMAR. 2015. *Poročilo o razvoju 2015*. [Http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2864&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=35b0192f9c650ad399f2a22ac686e95c](http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2864&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=35b0192f9c650ad399f2a22ac686e95c) (24. 5. 2017).
- UMAR. 2016. *Poročilo o razvoju 2016*. [Http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2965&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=c8860644797a852c2f9dcf424faf034e](http://www.umar.gov.si/publikacije/porocilo-o-razvoju/publikacija/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=2965&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=c8860644797a852c2f9dcf424faf034e) (24. 5. 2017).
- Zakon o zemljiški knjigi. *Uradni list RS*, št. 58/03, 45/08, 28/09, 25/11.
- ZRSZ (Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje). 2009. *Poročilo Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje za leto 2008*. [Https://www.ess.gov.si/_files/799/LP2008.pdf](https://www.ess.gov.si/_files/799/LP2008.pdf) (24. 5. 2017).
- ZRSZ. 2010. *Letno poročilo 2009*.
[Https://www.ess.gov.si/_files/886/letno_porocilo_zrsz_%202009.pdf](https://www.ess.gov.si/_files/886/letno_porocilo_zrsz_%202009.pdf) (24. 5. 2017).
- ZRSZ. 2016. *Letno poročilo 2015*.
[Https://www.ess.gov.si/_files/8853/Letno_porocilo_ZRSZ_2015.pdf](https://www.ess.gov.si/_files/8853/Letno_porocilo_ZRSZ_2015.pdf) (24. 5. 2017).