

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

Zaključna projektna naloga

TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Tomaz Škabar

Koper, 2008

Mentor: viš. pred. mag. Zlatka Meško Štok

POVZETEK

V nalogi bom predstavil nepremičninski trg, ki je mnogim ljudem pogosto zelo tuj, čeprav mislimo, da o njem vemo veliko. V RS imamo dokaj nestabilne razmere na nepremičninskem trgu tako s pravnega kot z ekonomskega vidika. Na začetku naloge bom podrobneje opisal pojem nepremičnine. V tem poglavju bom omenil njene lastnosti, vrste, vrednost, aktivnosti in kako nepremičnino vpišemo v zemljiško knjigo. V tretjem poglavju bom predstavil trg nepremičnin, kjer bom opisoval ponudbo in povpraševanje na trgu, trženje nepremičnin, njen finančni vidik, davke... Proti koncu sledi raziskava, za katero sem podatke dobil iz Statističnega urada RS in si lahko поблиže pogledamo razmere na trgu nepremičnin v obdobju od leta 2001 do 2006.

Ključne besede: nepremičnina, trg nepremičnin, zemljiška knjiga, stanovanja, gradnja.

SUMMARY

In the diploma thesis we presented the real estate market that is very strange to most of the people though everybody is convinced to be familiar with it. In the Republic of Slovenia the circumstances on the real estate market are rather unsettled, both from the legal as well as from the economic point of view. At the beginning of our work we described the concept of the real estate in more details. In this part we mentioned its characteristics, various types, value, activities, and the way it can be entered into the Cadastral Register. In the third chapter we presented the real estate market, including the demand and supply on the market, marketing of the real estate, its financial aspect, taxes... At the end our investigation is presented based on the data obtained at the Statistical Office of the Republic of Slovenia. It closely demonstrates the real estate market in Slovenia for the period from 2001 till 2006.

Key words: real estate, real estate market, cadastral register, apartments, construction.

UDK: 332.8(043.2)

VSEBINA

1	Uvod.....	1
2	Opredeleitev pojma nepremičnine	3
2.1	Lastnosti nepremičnin.....	3
2.2	Vrste nepremičnin.....	4
2.3	Vrednost nepremičnin.....	4
2.4	Aktivnosti povezane z nepremičninami.....	5
2.5	Pravna ureditev nepremičnin v Sloveniji.....	5
2.6	Vpis nepremičnine v zemljiško knjigo	6
2.6.1	Predmet stvarnih pravic.....	6
2.6.2	Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo	6
2.6.3	Vrste vpisov.....	6
3	Predstavitev trga nepremičnin.....	11
3.1	Ponudba (S) in povpraševanje (D) na trgu nepremičnin.....	12
3.2	Trženje nepremičnin	13
3.3	Finančni vidik nepremičnin.....	14
3.4	Davčni vidik nepremičnin.....	14
3.4.1	Davki v prometu z nepremičninami v letu 2008	15
3.5	Trg nepremičnin.....	15
3.6	Služnost.....	16
3.7	Stvarno pravo.....	17
3.8	Posest.....	17
3.9	Lastninska pravica	17
4	Raziskava trga nepremičnin.....	19
4.1	Raziskava – anketa	21
4.2	Interpretacija ankete.....	22
5	Sklep	25
	Literatura.....	27
	Viri.....	27
	Priloge	29

PONAZORILA

Tabela 4.1	Stanovanja v gradnji in dokončana stanovanja, Slovenija letno	19
Slika 4.1	Prikaz stanovanj v gradnji z začetkom in koncem leta	19
Slika 4.3	Prikaz dokončanih stanovanj, kjer je investitor pravna in fizična oseba	20
Slika 4.4	Dokončana stanovanja (investitor pravna oseba) (v %)	21
Slika 4.5	Dokončana stanovanja (investitor fizična oseba) (v %)	21
Slika 4.6	Spol anketirancev	22
Slika 4.7	Starost anketirancev	22
Slika 4.8	Aktivnosti povezane z nepremičnino	23
Slika 4.9	Financiranje	24

1 UVOD

Stanje na področju nepremičnin je bilo do sedaj v Sloveniji dokaj neurejeno. K temu je predvsem pripomogla pomanjkljiva zakonodaja in pomanjkanje novosti, ki bi izboljšale delovanje trga nepremičnin. Ponudba in povpraševanje sta že dolgo neusklajena, zato se soočamo s pomanjkanjem stanovanjskih enot, s previsokimi cenami, slabimi pogoji financiranja in neurejeno zakonodajo, na drugi strani pa k poglobljanju problema pripomorejo tudi nepremičninski posredniki, ki pogosto pozabijo na interese kupcev.

Namen naloge je opredeliti in podrobneje razložiti pojem nepremičnine in trg nepremičnin, opisati vpliv družbeno-ekonomskih dejavnikov na nepremičninskem trgu ter ponazoriti problem na primeru.

Izvedel bom anketo, s katero bom pridobil potrebne informacije, ki jih bom utemeljil in grafično prikazal.

Cilj naloge je prikazati naše neznanje na tem področju, osnovo vseh pojmov za lažje razumevanje in odpravo napak. Predvsem pa želim s primerom ponazoriti, na kaj vse moramo biti pozorni, kadar nepremičnino kupujemo, da ne delamo napak zaradi svoje nevednosti.

Pri raziskovanju omenjene problematike bom upošteval osnovne značilnosti *znanstvene deskripcije*, kar pomeni, da bom poleg zbiranja in urejanja obstoječih podatkov in informacij posamezne ugotovitve ustrezno interpretiral.

Z *metodo kompilacije* bom povzel opazovanja, spoznanja, stališča, sklepe in rezultate avtorjev, ki se ukvarjajo z isto problematiko.

Uporabil bom tudi *deduktivno metodo oziroma metodo sklepanja*, s pomočjo katere bom na osnovi teoretičnih izhodišč prišel do določenih spoznanj, na osnovi katerih bom nato predlagal rešitve oziroma izboljšave.

V empiričnem delu bom prikazal in povzel podatke iz Statističnega urada RS, s katerimi bom konkretno prikazal stanje nepremičnin v Sloveniji. Vse skupaj bom prikazal s pomočjo grafov, razpredelnic, tabel. Prikazal bom tudi rezultate opravljene raziskave.

2 OPREDELITEV POJMA NEPREMIČNINE

Po stvarnopravnem zakoniku (Uradni list RS, št. 87/2002) je nepremičnina prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. Sestavine nepremičnine so vsi objekti in zgradbe na zemljišču, nad njim ali pod njim.

2.1 Lastnosti nepremičnin

Osnovne lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov lahko razvrstimo v naslednje skupine: fizične, ekonomske in institucionalne (Cirman in drugi 1999, 2–3):

- Fizične lastnosti:
 - nepremičnost,
 - neuničljivost,
 - heterogenost.

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

- Ekonomske lastnosti:
 - nepremičninsko pravo,
 - redkost,
 - fizična in ekonomska lokacija,
 - soodvisnost,
 - dolga povračilna doba investicij.

O redkosti govorimo zaradi fiksne fizične ponudbe zemljišča, ki izhaja iz omejenega prostora na Zemlji. Ker pa lahko povečamo ponudbo z večjo in intenzivnejšo uporabo zemljišč in prostora, govorimo le o relativni redkosti zemljišča. Fizična in predvsem ekonomska lokacija nepremičnin vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin. S soodvisnostjo razumemo medsebojno vplivanje uporabe, izboljšav in vrednosti. Pomembna ekonomska karakteristika je tudi dolga povračilna doba nepremičninskih investicij, saj gre, finančno gledano, za ogromne projekte tako investorjev kot končnih uporabnikov.

- Institucionalne lastnosti:
 - nepremičninsko pravo,
 - različna ureditev, lokalni in regularni prostorski plani,

- lokalne in regionalne navade,
- nepremičninska združenja.

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

2.2 Vrste nepremičnin

Nepremičnine lahko glede na njihov namen in dejansko uporabo razdelimo na naslednje sklope (Cirman in drugi 1999, 4):

- stanovanjske nepremičnine – eno- ali več-družinske stanovanjske zgradbe, stavbna zemljišča,
- poslovne nepremičnine – trgovine in trgovski centri, pisarniške zgradbe, hoteli, gledališča, moteli, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost,
- industrijske nepremičnine – tovarne, skladišča, rudniki, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost,
- kmetijske nepremičnine – kmetije in živinorejske farme, rekreacijske nepremičnine, neuporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih,
- nepremičnine za posebne primere – izobraževalne institucije, religiozne institucije, bolnišnice, domovi za upokojence, pokopališča, igrišča za golf,
- javne nepremičnine – avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole in druge nepremičnine namenjene javni uporabi.

2.3 Vrednost nepremičnin

Poznamo celo vrsto različnih vrednosti, na nepremičninskem področju pa se najpogosteje srečujemo z naslednjimi termini (Cirman 1999, 3–4):

- *tržna vrednost*: ki ni enaka tržni ceni, saj gre za ocenjeno ceno objektivnega, izkušenega in izobraženega cenilca, ki je lahko večja, manjša ali enaka dejanski prodajni ceni,
- *tržna cena*: je znesek, ki ga vzajemno določita prodajalec in kupec, ki nista nujno popolnoma informirana, brez pritiskov in neodvisna,
- *uporabna vrednost*: rečemo ji tudi subjektivna; je vrednost, ki je osnovana na koristnosti nepremičnine uporabniku,
- *menjalna vrednost*: ali objektivna; nanjo vplivajo dejavnosti kupcev in prodajalcev. Gre za verjeten znesek denarja ali kupno moč, za katero bi bilo moč nepremičnino menjati.

Na vrednost nepremičnin vplivajo različni dejavniki, od značilnosti oziroma lastnosti nepremičnine do mikro- in makro okolja, v katerem je nepremičnina.

Tako ločimo naslednje vplive (Cirman in drugi 1999, 15):

- *fizični vplivi in vplivi okolja*: dimenzije, oblika, kakovost in druge lastnosti nepremičnine, komunalna ureditev, okolica in lokacija, pravne omejitve za razvoj;
- *ekonomsko-finančni vplivi*: cena, povpraševanje, uporaba zemljišča, obrestna mera, dohodek, gospodarska stabilnost;
- *politično-vladni vplivi*: vladne storitve in koristi, pravne norme, politika davkov in trošenja, policija in šolstvo;
- *sociološki vplivi*: značilnosti ljudi, ki živijo na območju – potrebe prebivalstva, navade, rast populacija, življenjski standard.

2.4 Aktivnosti povezane z nepremičninami

Z nepremičninami so povezane različne aktivnosti, ki jih lahko razdelimo v štiri skupine:

- razvoj in gradnja nepremičnin: razparceliranje, razvoj, gradbeništvo;
- investiranje in financiranje nepremičnin: posojila in investiranje;
- posredništvo: pri prometu stanovanjskih, poslovnih, industrijskih in kmetijskih nepremičninah;
- druge specializirane storitve: vrednotenje, arhitektura, planiranje, svetovanje, upravljanje, izobraževanje, analiziranje, garancije, zavarovanje ipd.

Poslovanje z nepremičninami zajema vse človeške aktivnosti, povezane z nepremičninami, in sicer nakup, zakup, prodajo, zamenjavo, oddajo v najem, upravljanje, vrednotenje, posredovanje pri prometu in drugo (Cirman in drugi 1999, 2–12).

2.5 Pravna ureditev nepremičnin v Sloveniji

Ena izmed posebnosti trga nepremičnin je tudi njegova relativna omejenost z državno zakonodajo. Nepremičnine so tako pomembne dobrine, da država trgovanja z njimi noče prepustiti zgolj zakonitostim ponudbe in povpraševanja na trgu, temveč želi vplivati in usmerjati trženje nepremičnin s številnimi predpisi in davki. Poleg države imajo določeno upravno funkcijo na področju nepremičnin tudi lokalne skupnosti, tako da se morajo subjekti na nepremičninskem trgu gibati znotraj omejenih okvirov, ki jih postavljajo države ter lokalne skupnosti.

Država sprejema zakonodajo na tem področju, tako država kot lokalne skupnosti pa pripravljajo in sprejemajo svoje prostorske akte, izvajajo prostorske ukrepe ter izvršujejo druge pristojnosti, določene z zakonom.

Dajatve, ki se nanašajo na trg nepremičnin, so:

- davek na promet nepremičnin,

- davek na dodano vrednost,
- davek od dobička iz kapitala (podvrsta dohodnine),
- davek od dohodkov iz premoženja (podvrsta dohodnine),
- davek na dediščine in darila ter
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

2.6 Vpis nepremičnine v zemljiško knjigo

2.6.1 Predmet stvarnih pravic

V zemljiško knjigo se vpisujejo nepremičnine, ki so lahko samostojen predmet pravic. To so zemljiška parcela ter objekt oziroma njegov posamezen del, če zakon določa, da je lahko samostojen predmet stvarnih pravic.

2.6.2 Pravice, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo

V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednje stvarne pravice na nepremičninah:

- lastninska pravica,
- hipoteka,
- zemljiški dolg,
- služnostna pravica,
- pravica stvarnega bremena in
- stavbna pravica.

Prav tako se v zemljiško knjigo vpisujejo tudi določene obligacijske pravice:

- pravica prepovedi odtujitve oziroma obremenitve, če je nastala na podlagi pravnega posla lastnika in če so izpolnjeni pogoji za vpis te prepovedi v zemljiško knjigo po SPZ, ali če je nastala na podlagi pogodbe o dosmrtnem preživljanju,
- zakupna in najemna pravica,
- predkupna oziroma odkupna pravica, če je nastala na podlagi pravnega posla,
- posebna pravica uporabe javnega dobra,
- druge pravice, za katere zakon določa, da se vpišejo v zemljiško knjigo.

2.6.3 Vrste vpisov

Vpisi v zemljiško knjigo se delijo na glavne in pomožne. Z glavnimi vpisi se v zemljiško knjigo vpisujejo pravice in pravna dejstva. Drugi podatki, ki se vpisujejo v zemljiško knjigo, pa se vpisujejo s pomožnimi vpisi.

Glavni vpisi

Poznamo naslednje glavne vpise:

- vknjižbo,
- predznambo in
- zaznambo.

Pravice se v zemljiško knjigo vpisujejo z vknjižbo oziroma s predznambo, če zakon za posamezno vrsto pravice ne določa, da se vpisuje z zaznambo. Pravna dejstva se v zemljiško knjigo vpisujejo z zaznambo (27. člen ZZK-1).

– Vknjižba

Vknjižba je glavni vpis, s katerim se doseže oziroma izkaže pridobitev oziroma prenehanje pravice, ki se vpisuje v zemljiško knjigo.

Podlaga za vknjižbo so naslednje listine:

- zasebne listine, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
- listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, ki vsebuje zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
- pravnomočna sodna odločba, s katero je sodišče ugotovilo obstoj, spremembo oziroma prenehanje pravice, katere vknjižba se predlaga,
- pravnomočna sodba, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da prizna svoj podpis na zasebni listini iz 1. točke tega odstavka oziroma da izroči odpravek notarskega zapisa, sestavljen za vpis v zemljiško knjigo,
- pravnomočna sodba, s katero je sodišče osebi, proti kateri se predlaga vpis, naložilo, da izstavi zemljiškoknjižno dovolilo glede vknjižbe, ki se predlaga,
- pravnomočnega sklepa o dedovanju,
- pravnomočnega sklepa, izdanega v postopku izvršbe na nepremičnino oziroma v stečajnem postopku, s katerim je sodišče, ki je ta sklep izdalo, odredilo vpis lastninske pravice v korist kupca oziroma izbris drugih pravic na nepremičnini, oziroma sklepa o zavarovanju denarne terjatve z zastavno pravico na nepremičnini, s katerim je izvršilno sodišče odredilo vknjižbo te zastavne pravice,
- druge pravnomočne oziroma dokončne odločbe sodišča oziroma drugega državnega organa oziroma druge listine, sestavljene v obliki notarskega zapisa, če zakon določa, da se stvarne pravice pridobijo, spremenijo oziroma prenehajo na podlagi take odločbe oziroma notarskega zapisa.

V listini, ki je podlaga za vknjižbo, mora biti pravni temelj pridobitve oziroma prenehanja pravice, ki je predmet vknjižbe, dokazan z gotovostjo.

Zemljiškoknjižno sodišče odloča o vknjižbi po uradni dolžnosti na podlagi pravnomočnega sklepa o dedovanju, pravnomočnega sklepa o izročitvi nepremičnine kupcu, ki je bil izdan v izvršilnem oziroma stečajnem postopku oziroma s sklepom o dovolitvi zavarovanja z vknjižbo zastavne pravice in na podlagi tistih odločb, za katere zakon določa, da se na njihovi podlagi opravi vpis po uradni dolžnosti.

– **Predznamba**

Predznamba je vrsta glavnega vpisa, ki pride v poštev v primerih, ko vpis pravice še ni možen, vendar so zanj izpolnjeni vsaj minimalni pogoji.

Na podlagi predznanbe se knjižne pravice pridobijo, spremenijo, obremenijo oziroma prenehajo, vendar pod pogojem, da se predznamba opraviči. V zemljiško knjigi se vpiše na ime upravičenca. Predlaga se lahko glede vseh knjižnih pravic (tako stvarnih kot tudi obligacijskih). ZZK-1 določa samo eno izjemo, ki se nanaša na zemljiški dolg. Tako predznamba ustanovitve oziroma izbrisa zemljiškega dolga ni dovoljena.

Listine, ki so podlaga za predznanbo, so:

- sodne in upravne odločbe, s katerimi se odloča o pridobitvi, prenosu ali prenehanju knjižne pravice, ki še niso postale pravnomočne oziroma dokončne,
- sodne odločbe o položitvi dolgovanega zneska, potrebnega za poplačilo terjatve, v zavarovanje katere je vknjižena zastavna pravica,
- zasebne listine oziroma notarski zapisi, ki ne vsebujejo zemljiškoknjižnega dovoljenja,
- zasebne listine, na katerih ni zahtevane overitve podpisov,
- notarski zapis, ki ni preložen v odpravku, ki je bil sestavljen za vpis v zemljiško knjigo.

Predznamba velja omejeno, zato jo je treba v določenem roku opravičiti. ZZK-1 za opravičilo določa dva roka. Dvomesečni rok velja, če je bila predznamba dovoljena na podlagi odločbe, ki še ni bila pravnomočna oziroma dokončna. V kolikor pa je bila dovoljena na podlagi nepopolne zasebne listine ali notarskega zapisa, velja enomesečni rok.

– **Zaznamba**

Zaznamba je glavni vpis, s katerim se opravi vpis oziroma izbris pravnih dejstev, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo. Gre za vpis, katerega predmet je pravno dejstvo. Zaznamba ima poseben določen

namen in posledice ter se ne nanaša na pridobitev, prenehanje ali omejitev knjižnih pravic.

ZZK-1 določa naslednje vrste zaznamb:

- zaznambe osebnih stanj,
- zaznamba vrstnega reda,
- zaznamba odpoklica terjatve in zaznamba hipotekarne tožbe,
- zaznamba spora, zaznamba izbrisne tožbe in zaznamba vložitve tožbe za izpodbijanje vpisa,
- zaznamba izvršbe in stečaja,
- zaznamba neposredne izvršljivosti notarskega zapisa,
- zaznamba prepovedi odtujitve in obremenitve,
- zaznamba izrednega pravnega sredstva,
- zaznamba javnega dobra in razlastitvenega postopka,
- zaznamba nadhipoteke,
- zaznamba skupne hipoteke,
- zaznamba zavrnitve vpisa in nepravnomočnosti sklepa o dovolitvi vpisa,
- zaznamba o pomoti.

Pomožni vpisi

S pomožnimi vpisi se v zemljiško knjigo vpisujejo drugi podatki, za katere zakon določa, da se vpisujejo v zemljiško knjigo.

Pomožna vpisa sta:

– Plomba

Plomba je pomožni vpis, s katerim se javno objavi, da je glede določene nepremičnine začet zemljiškoknjižni postopek, v katerem zemljiškoknjižno sodišče o vpisu še ni odločilo.

Zemljiškoknjižno sodišče vpiše plombo po uradni dolžnosti na podlagi prejema zemljiškoknjižnega predloga oziroma listine, na podlagi katere o vpisu odloča po uradni dolžnosti. Plombe se vpisujejo v zemljiško knjigo po vrstnem redu, ki se določi po trenutku začetka zemljiškoknjižnega postopka. Pomembno je, da se plomba vpiše čim prej. ZZK-1 v skladu s tem določa, da mora zemljiškoknjižno sodišče plombo vpisati najkasneje do začetka uradnih ur zemljiškoknjižnega sodišča naslednjega delovnega dne po dnevu začetka zemljiškoknjižnega postopka.

Plomba se izbriše po uradni dolžnosti, ko sodišče izda sklep o dovolitvi vpisa oziroma ko se vpis zavrne. O vpisih in izbrisih plomb, o katerih sodišče odloča po uradni dolžnosti, se ne izda poseben sklep.

Opredefitev pojma nepremičnine

– Poočitev

Poočitev je vrsta pomožnega vpisa, s katerim se bodisi vpiše sprememba podatka glede nepremičnine oziroma imetnik pravice na nepremičnini, ki se vpisuje v zemljiško knjigo, kadar zemljiška knjiga ni temeljna evidenca za ta podatek, bodisi označijo povezave med posameznimi vpisi v zemljiške knjigi. Poočitev je vpis, ki nima pravnih posledic in torej nima učinkov na pravice oziroma pravna razmerja. Lahko se opravi po uradni dolžnosti ali na predlog stranke. Po uradni dolžnosti se poočiti podatek o nepremičnini, glede katerega je temeljna evidenca kataster, in sicer s prevzemom tega podatka iz katastra. Poočitev o spremembi podatkov o fizični oziroma pravni osebi (npr. sprememba osebnega imena, podjetja) pa se opravi na predlog.

3 PREDSTAVITEV TRGA NEPREMIČNIN

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

Na trgu nepremičnin se srečujejo kupci in prodajalci, ki se ukvarjajo s prodajo, nakupom, najemom, uporabo ter izboljšavo nepremičnin. Tako na trgu prihaja do menjave dobrin, te pa so v tem primeru lastninske pravice do nepremičninskega premoženja. V lastninske pravice vključujemo pravice do posredovanja, uporabe, odtujitve, razpolaganja in druge, ki prinašajo koristi lastništva in upravljanja z nepremičnino (Dasso in Ring 1985, 21).

Proizvodi na nepremičninskem trgu so heterogeni, saj se srečujemo tako s stanovanji kot s hišami, parcelami in podobnim. Gre za zelo široko ponudbo, proizvodnja oziroma nova ponudba pa je zelo omejena. Vsem je namreč dobro znano, da smo s prostorom omejeni in da ga ne moremo širiti v neskončnost.

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

Slovenija je zelo majhna država, katere površina je zelo raznolika. Od tu izhaja dejstvo, da imamo veliko področij, kjer je gradnja skoraj nemogoča (hriboviti predeli), po drugi strani imamo čudovito obalo, ki pa je na žalost premajhna. Tako ostajajo še večja središča, kamor se v zadnjih letih seli tudi industrija. Na tem mestu ne moremo še mimo ene značilnosti Slovenije, to je njena lega v Evropi. Ravno zaradi povezovanja z ostalo Evropo je Slovenija v fazi gradnje ogromnega cestnega križa. Vsakodnevno lahko poslušamo polemike glede gradnje novih avtocest, predorov in viaduktov. To omenjam zaradi tega, ker tudi vedno hitreje pridemo iz bolj oddaljenih krajev tja, kamor se selijo delovna mesta, to pa povzroča višje cene tistih nepremičnin, ki so blizu teh cestnih povezav.

Glavna značilnost tega obdobja je privatizacija, ki je povzročila, da je veliko število Slovencev postalo delničarjev in lastnikov stanovanj. Pred privatizacijo družbenih

stanovanj je bilo v Sloveniji lastniško zasedenih 67 odstotkov stanovanj, po privatizaciji pa je njihovo število naraslo na 88 odstotkov (Cirman 2002, 4).

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

Trg nepremičnin zaznamujejo določene posebnosti, ki vplivajo na njegovo delovanje. Te so:

- *Lokalizirana konkurenca*: kupci in prodajalci nepremičnin so vezani na določeno področje zaradi določenih lastnosti nepremičnin (nepremičnost, heterogenost, trajnost). Zaradi teh lastnosti so na trgu nepremičnin značilne velike razlike med posameznimi regijami in državami tako v vrednosti kot v številu transakcij.
- *Slojevito povpraševanje*: trg nepremičnin ni enovit, temveč je sestavljen iz manjših trgov z različnimi potrebami, ki se lahko spreminjajo odvisno drug od drugega. Kupci in prodajalci nepremičnin nastopajo po posameznih segmentih, zato se razmerje med ponudbo in povpraševanjem od segmenta do segmenta lahko razlikuje (Cirman in drugi 1999, 10).
- *Redkost transakcij*: nepremičninske transakcije se običajno opravljajo redko, zato ne moremo poznati značilnosti trga in njegovega delovanja.
- *Slaba informiranost*: transakcije med kupci in prodajalci so osebne in zaupne, zato je pridobivanje informacij dolgotrajen, zahteven in drag proces. Zaradi slabe informiranosti, nepreglednosti in nepoznavanja trga udeleženci na trgu uporabijo znanje in storitve nepremičninskih posrednikov.
- *Slabo usklajevanje ponudbe in povpraševanja*: izenačevanje ponudbe in povpraševanja je zaradi trajnosti in nepremičnosti nepremičnin oteženo tako na lokalni kot nacionalni ravni. Kratkoročno nespremenljiva ponudba se lahko nihanju povpraševanja prilagodi le na dolgi rok (Dasso in Ring 1985, 243).
- *Omejeno število kupcev in prodajalcev*: če pride do omejenega števila kupcev in prodajalcev na posameznem segmentu trga, lahko to povzroči vzpostavitev bodisi trga kupcev ali trga prodajalcev.

3.1 Ponudba (S) in povpraševanje (D) na trgu nepremičnin

Za trg nepremičnin je značilno, da se na spremembo ponudbe in povpraševanja odziva podobno, kot nas uči ekonomska teorija. Odstopanja od teorije pojasnjujemo z nepopolnostmi trga, kot so heterogenost proizvodov, počasna proizvodnja nove

ponudbe, močna vloga posojil, davčne olajšave, visoki transakcijski stroški in drugo (Cirman in drugi 1999, 12).

Na ponudbo in povpraševanje vplivajo različni dejavniki. Gre predvsem za število prebivalstva, ki predstavlja potencialno povpraševanje po stanovanjih, k temu pa prištejemo še njegovo kupno moč.

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

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

Osnovne funkcije, ki jih nepremičninski trg opravlja, so (Cirman in drugi 1999, 8):

- *menjava* lastništva in prerazdelitev zemljišč in obstoječega prostora različnim uporabam glede na preference finančno sposobnim uporabnikom. Gre za prodajne, najemne in davčno spodbujene transakcije;
- *informiranje* o cenah in vrednostih nepremičnin in drugem dogajanju na nepremičninskih trgih, ki je izrednega pomena za odločanje investitorjev, posojilodajalcev, upravljavcev, gradbenih in razvojnih podjetij, posrednikov, cenilcev in drugih tržnih udeležencev; naloga trga je, da jim takšne informacije posreduje;
- *prilagajanje* kakovosti in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb je tretja najpomembnejša funkcija nepremičnin.

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

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

3.2 Trženje nepremičnin

Trženje je vodilni proces ugotavljanja potrošnikovih potreb in njihovega zadovoljevanja. Potrošnika oskrbi s pravim izdelkom ali storitvijo, katerega končni rezultat je doseganje ciljev podjetja. Trženje ni le prodaja izdelkov ali storitev podjetja,

temveč se začne z ugotavljanjem potrošnikovih potreb s trženjskim raziskovanjem, nadaljuje s proizvodnjo novih izdelkov, ki te potrebe zadovoljijo, in s promocijo teh izdelkov z različnimi trženjskimi spleti, konča pa se z distribucijo izdelkov do potrošnika prek različnih poti (Pass 1991, 364).

Po uradnih podatkih je bilo leta 2001 na trgu več kot tisoč podjetij, ki so se tako ali drugače ukvarjala z nepremičninami. Približno petsto teh podjetij je posredniških, ki nepremičnine kupujejo, da bi jih kasneje dražje prodala. Zelo veliko je tudi gradbenih podjetij, ki sama ali s pomočjo poslovnih partnerjev vlagajo v izgradnjo novih nepremičninskih objektov, ki so trenutno tudi najbolj zanimiva in donosna tržna niša. Nekaj pa je tudi takih podjetij, ki upravljajo že obstoječe nepremičnine.

3.3 Finančni vidik nepremičnin

Vložek v nepremičnino je zelo velik ne glede na vrsto nepremičnine, dolga pa je tudi življenjska doba nepremičnine. Nepremičnina ima skozi svojo življenjsko dobo razmeroma stabilno vrednost ali pa jo celo povečuje. Seveda je to odvisno od trga. Če je povpraševanje večje od ponudbe, potem se vrednost povečuje, vendar pa lahko pride tudi do obratnega položaja. V tem primeru lahko pride do zniževanja vrednosti. V skrajnem primeru, ob močnem upadu povpraševanja, lahko pride do zloma nepremičninskega trga in velikega padca cen. Zlom nepremičninskega trga navadno močno vpliva na gospodarsko stanje v celotni državi.

Ker je nakup nepremičnin povezan z velikimi stroški, si fizične osebe skoraj ne morejo kupiti nepremičnine brez pomoči posojila, pravne osebe pa tudi posegajo po posojilih. Posojila tako omogočajo nakup nepremičnin, vendar pa je takšen nakup povezan z določenim tveganjem, saj kupec nepremičnino izgubi, če ne more odplačevati obrokov posojila.

Nepremičnine so lahko dobra finančna naložba, ki ohranja vrednost ali pa jo pridobiva. Vrednost lahko pridobiva ne le z rastjo cen nepremičnin, temveč tudi z oddajanjem. S tem nepremičnina neposredno prinaša določena finančna sredstva. Oddajanje je povezano tudi z določenimi stroški, ki zmanjšujejo donos. Seveda pa obstaja tudi možnost, da cene nepremičnin padajo, kar pomeni, da so lahko zelo slaba naložba (Slonep b. l.).

3.4 Davčni vidik nepremičnin

Katastrski in hipotekarni davek, davek na dodano vrednost ter na spremembo lastništva, na prenos zemljišča in na dediščino so le nekateri od mnogih davkov, ki v državah z razvitim davčnim sistemom urejajo področje nepremičnin. Obdavčenje je v različnih državah še vedno zelo različno. Nepremičnine so ponavadi obdavčene glede na njihovo vrednost, vloga pa ima tudi velikost (površina) nepremičnine.

3.4.1 Davki v prometu z nepremičninami v letu 2008

Po 1. 7. 1999 je prodaja novogradenj obdavčena z davkom na dodano vrednost. Osnova za odmero davka na dodano vrednost je prodajna cena novogradnje. Stopnja davka na dodano vrednost je 8,5 % za prodajo stanovanj oziroma stanovanjskih hiš in 20 % za prodajo poslovnih prostorov oziroma poslovnih stavb. Zavezanec za plačilo davka na dodano vrednost je prodajalec.

Prodaja zemljišč ter stanovanj, stanovanjskih hiš, poslovnih prostorov in poslovnih stavb, ki niso novogradnje, pa je tudi po 1. 7. 1999 obdavčena z 2 % davkom na promet z nepremičninami. Osnova za odmero tega davka je prodajna cena nepremičnine, v primeru menjave pa razlika med vrednostma zamenjanih nepremičnin. Zavezanec za plačilo prometnega davka je prodajalec.

Prodajalec mora v 15 dneh po sklenitvi prodajne pogodbe (in ne šele po prejemu kupnine) pri pristojni davčni upravi vložiti prijavo za odmero davka na promet z nepremičninami. Davek mora prodajalec plačati v roku 30 dni po prejemu odločbe o odmeri. Prijavi mora priložiti tri izvode prodajne pogodbe in izvod prejšnje pogodbe, na podlagi katere je prodajalec pridobil lastninsko pravico, oziroma izpisek iz zemljiške knjige, če je nepremičnina že vpisana v zemljiški knjigi. Če davčni organ dvomi, da je v pogodbi navedena resnična tržna cena nepremičnine, ima pravico zahtevati cenitev vrednosti nepremičnine.

Praviloma davčna uprava odmeri prometni davek v obliki žiga, ki ga odtisne na izvod prodajne pogodbe, na kateri tudi potrdi, da je bil prometni davek plačan. Ta izvod prodajne pogodbe je tisti, na katerem notar nato overi prodajalčev podpis.

Kupnina, ki jo prodajalec dobi od prodaje nepremičnine, ne gre v osnovo za odmero dohodnine.

Davki v prometu z nepremičninami so:

- Novogradnje: 8,5 % DDV za stanovanja in 20 % za poslovne nepremičnine.
- Stare nepremičnine: 2 % davek na promet nepremičnin; davek na kapitalski dobiček (na razliko med nakupno in prodajno ceno): prvih pet let po nakupu 20 %, nato pa se vsakih naslednjih pet let zmanjša za pet odstotkov (od vključno 6. do vključno 10. leta je 15 %, od vključno 11. leta do vključno 15. je 10 % ...); davka na kapitalski dobiček so oproščeni tisti, ki so nepremičnino kupili pred 1. januarjem 2002 ali pa so imeli v nepremičnini stalno prebivališče vsaj zadnja tri leta pred prodajo (Slonep b. l.).

3.5 Trg nepremičnin

Trg nepremičnin lahko delimo na najemniški trg, pri katerem gre za prenos prostora oziroma za uporabniške pravice, in na lastniški trg, kjer se prenašajo lastninske pravice. Omeniti pa velja tudi delitev na manjše trge in naprej na manjša specializirana področja.

Pomembna delitev je tudi na primarne in sekundarne trge nepremičnin, kjer pod transakcije na primarnih trgih uvrščamo trgovanje z novimi zgrajenimi nepremičninami oziroma s tako imenovano novo gradnjo, med transakcije na sekundarnih trgih nepremičnin pa uvrščamo promet z že »starimi« nepremičninami, ki so na trgu označene kot rabljene nepremičnine.

Ponudba na trgu nepremičnin je fizično omejena, ker je prostor naravna dobrina. Preko različnih predpisov in zakonodaje ga ureja država. Zaradi raznolikosti nepremičnin in glede na namembnost je nepremičninski trg tudi izredno heterogen (raznolik).

Trge nepremičnin lahko razdelimo na:

- trg stanovanjskih nepremičnin,
- trg poslovnih nepremičnin,
- trg industrijskih nepremičnin,
- trg kmetijskih nepremičnin,
- trg nepremičnin s posebnim namenom.

Znotraj posameznega trga nepremičnine delimo glede na:

- vrsto nepremičnine (zazidljiva, nezazidljiva parcela),
- lega nepremičnine (orientiranost glede na strani neba, ravninskost),
- velikost in oblika nepremičnine (velika, majhna, kvadratna, podolgovata ...),
- območje nepremičnine (urbano, neurbano naselje).

Glede na značilnosti nepremičnin se po trgih razlikujejo tudi njihove cene. Na slovenskem nepremičninskem trgu se trgovanje močno razlikuje glede na območje, v katerem je nepremičnina. Povpraševanje po nepremičninah je razumljivo največje v urbanih središčih, čemur je primerna tudi cena nepremičnine v teh območjih (Slonep b. l.).

3.6 Služnost

Ločimo dve vrsti služnosti:

- *Stvarna služnost* je pravica lastnika nepremičnine izvrševati za njene potrebe določena dejanja na tuji nepremičnini ali zahtevati od lastnika služeče stvari, da opušča določena dejanja, ki bi jih sicer imel pravico izvrševati na svoji nepremičnini. Stvarna služnost lahko nastane na podlagi pravnega posla z odločbo ali na podlagi zakona.
- *Osebna služnost* je služnost stanovanja, ki daje pravico uporabljati tuje stanovanje ali njegov del za potrebe imetnika služnosti in njegove družine tako, da se ohranja njegova substanca.

Ločimo tri vrste služnosti:

- raba je pravica uporabljati stvar,
- užitek je pravica uporabljati in uživati stvar,
- stanovanje je pravica stanovati v stanovanju ali hiši, v stanovanju pa lahko bivajo tudi člani družine.

3.7 Stvarno pravo

Stvarno pravo je del civilnega prava. Ureja pravna razmerja med ljudmi glede stvari, stvarnih pravic in pripadnosti stvari nasploh.

Stvarne pravice so:

- lastninska pravica,
- zastavna pravica,
- zemljiški dolg,
- služnost,
- pravica stvarnega bremena,
- stavbna pravica.

3.8 Posest

Posest je dejanska oblast, lahko obstaja posest na telesnih predmetih (stvareh). V prenesenem smislu je mogoče govoriti tudi o posesti pravic, kadar upravičenec izvršuje posestno oblast določen čas.

Poleg posredne in neposredne posesti Tratnik in Vrenčur (2004, 30–31) ločita še:

- *soposest, delno posest*: ista stvar je lahko istočasno v posesti več oseb,
- *posest in imetništvo*: posest je treba razlikovati od imetništva, ki je opredeljeno kot izvrševanje dejanske oblasti nad stvarjo za drugega, pri čemer je imetnik dolžan ravnati po navodilih te osebe,
- *dobroverna in nedobroverna posest*: posestnik ni v dobri veri, »če je vedel ali bi mogel vedeti, da ni upravičen do posesti«.

3.9 Lastninska pravica

Je pravica imeti stvar v posesti, jo uporabljati in uživati na najboljše način in z njo razpolagati. Ne more biti vezana na rok ali pogoj, razen če zakon določa drugače.

Lastninska pravica se pridobi na podlagi pravnega posla, dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa. Preneha pa, če kdo drugi pridobi lastninsko pravico na njej.

V SPZ je lastninska pravica opredeljena prek treh klasičnih lastniških upravičenj (Tratnik in Vrenčur 2004, 29):

Predstavitev trga nepremičnin

- pravice do posesti,
- pravice (so)uporabe in uživanja stvari,
- pravice do razpolaganja s stvarjo.

4 RAZISKAVA TRGA NEPREMIČNIN

Z raziskavo sem predvsem želel ugotoviti, ali se gradnja stanovanj skozi leta stopnjuje ali pa ljudje manj gradijo.

Podatke sem povzel iz statistike za gradnje Statističnega urada RS od leta 2001 do leta 2006. Rezultati, ki sem jih dobil, so prikazani v nadaljevanju.

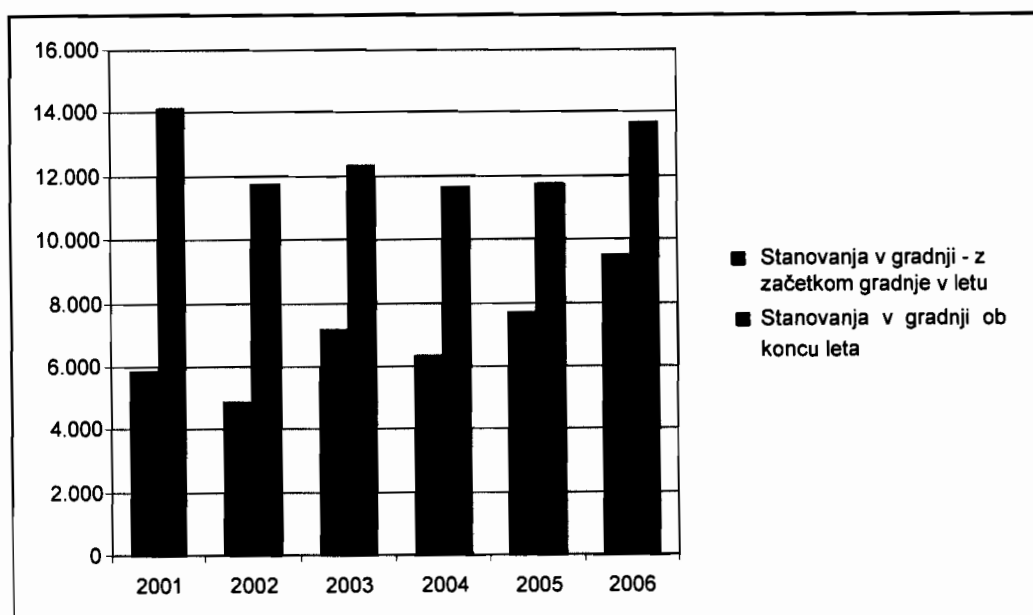
Tabela 4.1 Stanovanja v gradnji in dokončana stanovanja, Slovenija letno

Leto	Stanovanja v gradnji			Dokončana stanovanja		
	Skupaj	Z začetkom gradnje v letu	Ob koncu leta	Skupaj	Investitor pravna oseba	Investitor fizična oseba
2001	20.859	5.816	14.144	6.715	1.048	5.667
2002	19.007	4.863	11.742	7.265	1.915	5.350
2003	18.883	7.141	12.316	6.567	2.290	4.277
2004	18.619	6.303	11.615	7.004	2.160	4.844
2005	19.262	7.647	11.746	7.516	3.032	4.484
2006	21.215	9.469	13.677	7.538	2.914	4.624

Vir: Statistični urad RS

Kot je razvidno iz tabele 4.1, je bilo v obdobju od leta 2001 do 2006 v gradnji 117.845 stanovanj. Od tega je bilo končanih 42.605 stanovanj, kar predstavlja dobrih 36 %.

Slika 4.1 Prikaz stanovanj v gradnji z začetkom gradnje v letu in ob koncem leta



Vir: Statistični urad RS

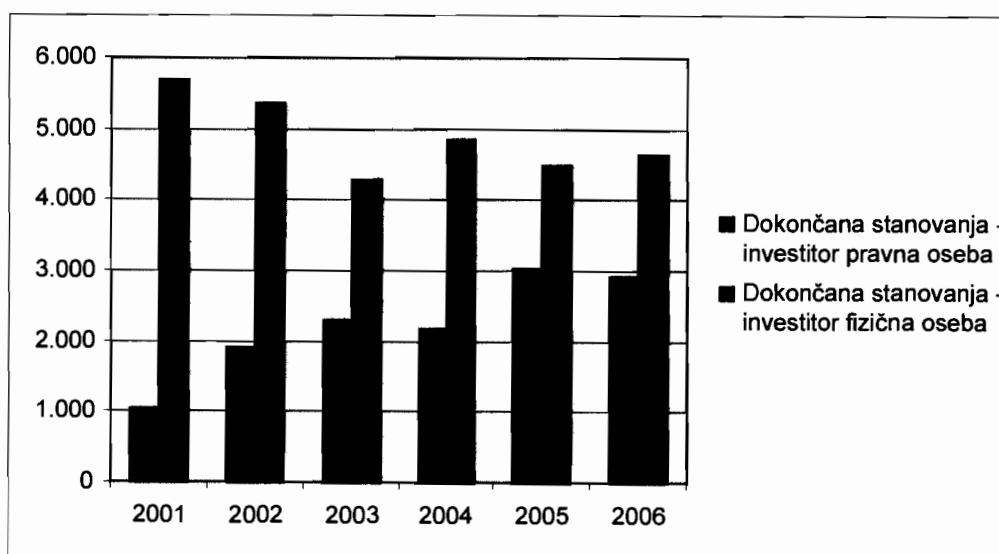
Slika 4.1 nam prikazuje, da so investitorji največ gradili od koncu leta. Leta 2001 jih je bilo 14.144, medtem ko je bilo število stanovanj z začetkom gradnje v tem letu samo 5.816.

Leta 2002 je bilo v gradnji 19.007 stanovanj, od tega je bilo dobrih 25 % tistih, z začetkom gradnje v tem letu. 12.316 jih je leta 2003 začelo graditi ob koncu leta, vseh pa je bilo točno 18.883. Leta 2004 je bilo v Sloveniji v gradnji čez 18.600 stanovanj. Do konca leta je bilo dokončanih 38 % teh stanovanj. Ob koncu leta 2004 je ostalo v gradnji še 11 600 stanovanj ali za 6 % manj kot leto prej.

Leta 2005 je bilo v Sloveniji več kot 19.000 stanovanj v gradnji, od tega so jih do konca leta dogradili skoraj 40 %. Leta 2005 je bilo dograjenih več kot 7.500 stanovanj, to je za dobrih 7 % več kot leta 2004. Dobro polovico vseh stanovanj v gradnji so lani dokončali v osrednjeslovenski (31 %) in podravski regiji (21 %). Najmanj stanovanj v gradnji so dokončali v spodnje posavski in zasavski regiji (po 2 %). Po številu dokončanih stanovanj je med osrednjeslovenskimi občinami izstopala mestna občina Ljubljana z več kot 1.300 stanovanji, med podravske občine pa mestna občina Maribor s 650 dokončanimi stanovanji.

Leta 2006 se je v Sloveniji gradilo več kot 21.000 stanovanj. Do konca leta je bilo dograjenih 36 % teh stanovanj ali za 5 % manj kot v letu 2005. Največ stanovanj so leta 2006 dokončali v osrednjeslovenski (28 % vseh) in podravski regiji (18 % vseh). Najmanj stanovanj so dokončali v zasavski regiji (1 %). Po številu dokončanih stanovanj so med osrednjeslovenskimi občinami izstopale mestna občina Ljubljana (465), Grosuplje (437) in Kamnik (393), med podravske občine pa občina Maribor (420).

Slika 4.2 Prikaz dokončanih stanovanj, kjer je investitor pravna in fizična oseba



Vir: Statistični urad RS

Če pogledamo sliko 4.2 na hitro, vidimo, da obstaja velika razlika v količini stanovanj, ki so jih dokončale pravne in fizične osebe. Razlika je predvsem v tem, da je bilo takšnih, kjer so investitorji fizične osebe, veliko več.

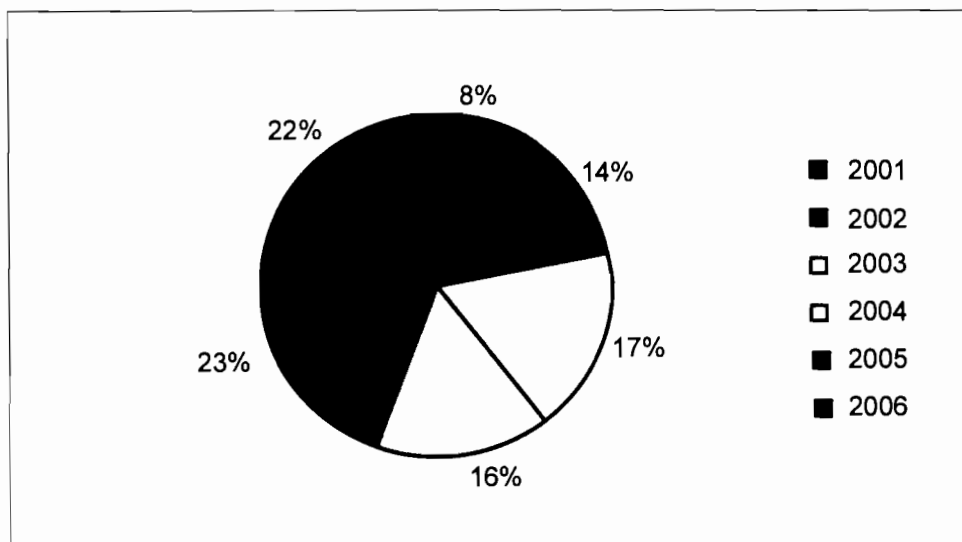
Leta 2001 je bilo 6.715 skupaj dokončanih stavb. Od tega je bilo takšnih, kjer je investitor fizična oseba, kar dobrih 84 %. 2002 leta jih je bilo dobrih 74 %, naslednje leto 65 %.

V letu 2004 so gradnjo skoraj 70 % dokončanih stanovanj investirale fizične osebe.

3.032 pravnih in 4.484 fizičnih oseb je dokončalo gradnjo v letu 2005, v letu 2006 pa nekaj manj fizičnih oseb – 2.914 in 4.624 pravnih oseb.

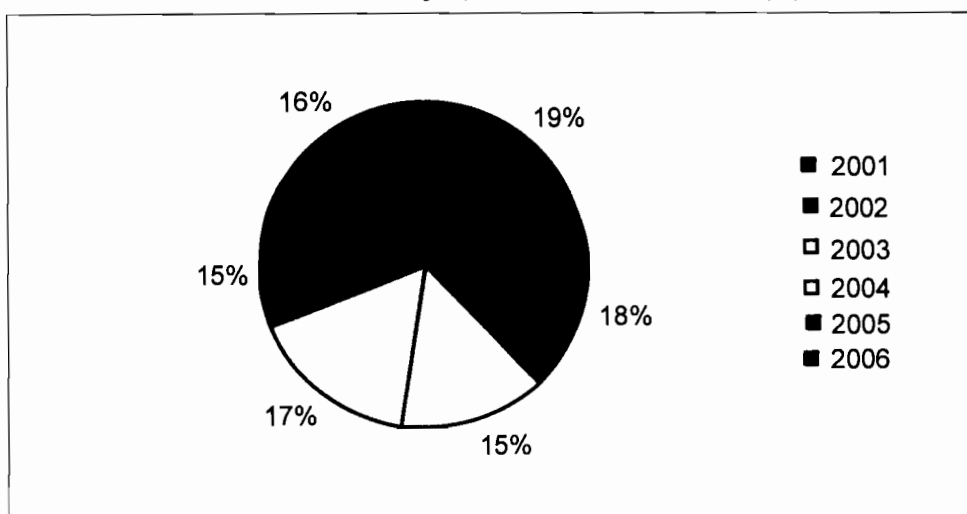
Sliki 4.3 in 4.4 prikazujeta dokončana stanovanja v deležih glede na investitorja.

Slika 4.3 Dokončana stanovanja (investitor pravna oseba) (v %)



Vir: Statistični urad RS

Slika 4.4 Dokončana stanovanja (investitor fizična oseba) (v %)



Vir: Statistični urad RS

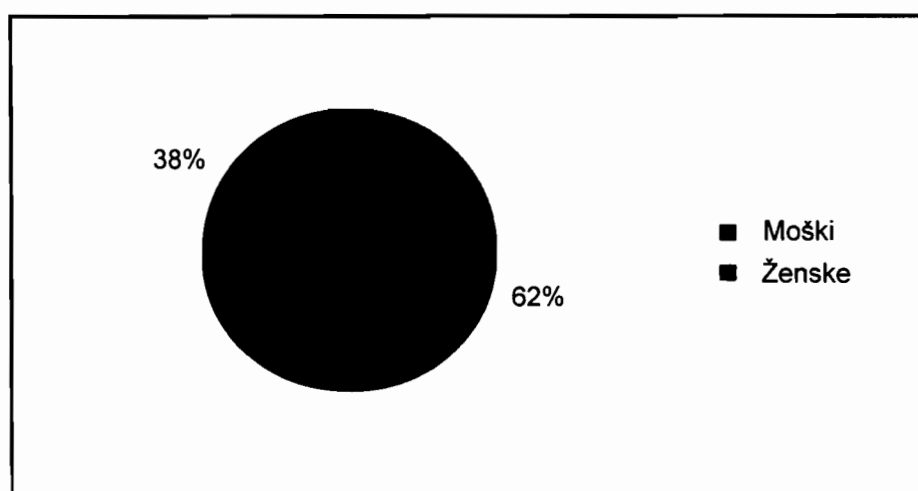
4.1 Raziskava – anketa

Za potrebe raziskave trga nepremičnin sem izvedel tudi priložnostno anketo. Anketni vprašalnik sem poslal po elektronski pošti. Prijatelji in znanci so mi vrnilo odgovore, s katerimi sem povzel spodaj prikazano analizo na mojo temo.

4.2 Interpretacija ankete

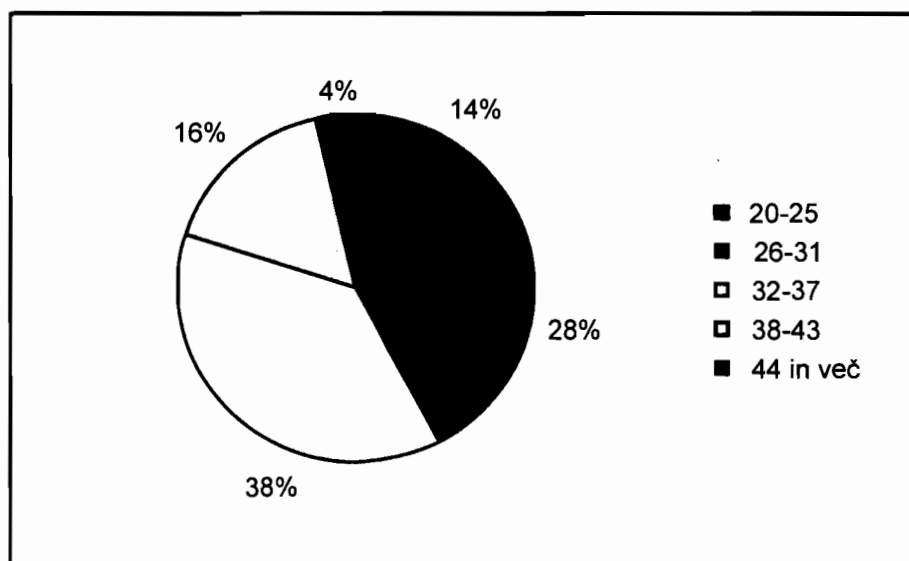
Vprašalnik sem poslal 125 anketirancem, od tega sem dobil nazaj 85 odgovorov, na podlagi katerih sem tudi naredil analizo.

Slika 4.5 Spol anketirancev



Anketo je reševalo 85 anketirancev. Od tega jih je bilo 62 % moškega spola in 38 % ženskega (32 anketiranih).

Slika 4.6 Starost anketirancev



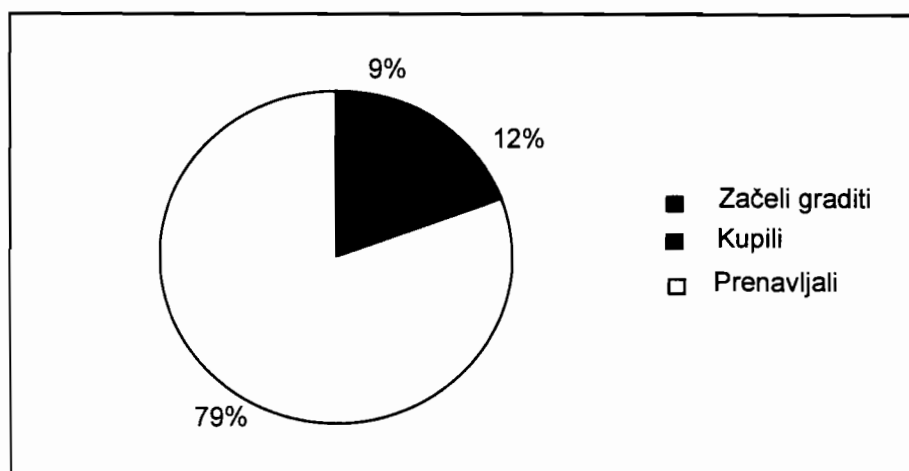
Največ je bilo takšnih, ki so stari od 32–37 let. Teh je bilo kar 38 %. Na drugem mestu z 28 % (24 anketiranih) so tisti, ki imajo od 26–31 let. Sledijo jim anketiranci v starosti od 38–43 let (16 %). Na četrtem mestu je skupina anketirancev od 20–25 let. Na zadnjem, petem mestu pa so tisti, ki so stari 44 let in več, kar predstavlja 4 %.

Tretje vprašanje

Ali ste v obdobju od leta 2001–2006:

- začeli graditi nepremičnino,
- kupili nepremičnino,
- kakorkoli prenavljali nepremičnino,
- nič od naštetega.

Slika 4.7 Aktivnosti povezane z nepremičnino



Pri tem vprašanju so se odgovori podvajali, saj je kar deset tistih, ki so nepremičnino kupili in prenavljali, in vseh osem, ki so jo začeli graditi in so jo v obdobju petih let tudi prenovili.

79 % vprašanih je nepremičnino prenovilo. Kar 12 % anketirancev je nepremičnino kupilo. Tistih, ki so jo v tem obdobju gradili, pa je 9 %. Med njimi je samo eden, ki je nepremičnino začel graditi v letu 2001, eden, ki jo je začel graditi v letu 2002, kar štirje anketiranci so začeli graditi nepremičnino v letu 2003, eden v letu 2004 in eden leta 2006. V letu 2005 ni nihče začel z gradnjo nepremičnine.

Popolnoma so jo do sedaj končali štirje anketiranci. Eden je že blizu konca, ker mu ne manjka več veliko. Ostali trije pa je še niso dokončali.

Iz odgovorov je razvidno, da so vsi anketiranci v obdobju 2001-2006 kakorkoli vlagali v nepremičnino (gradili, kupili ali pa prenavljali)

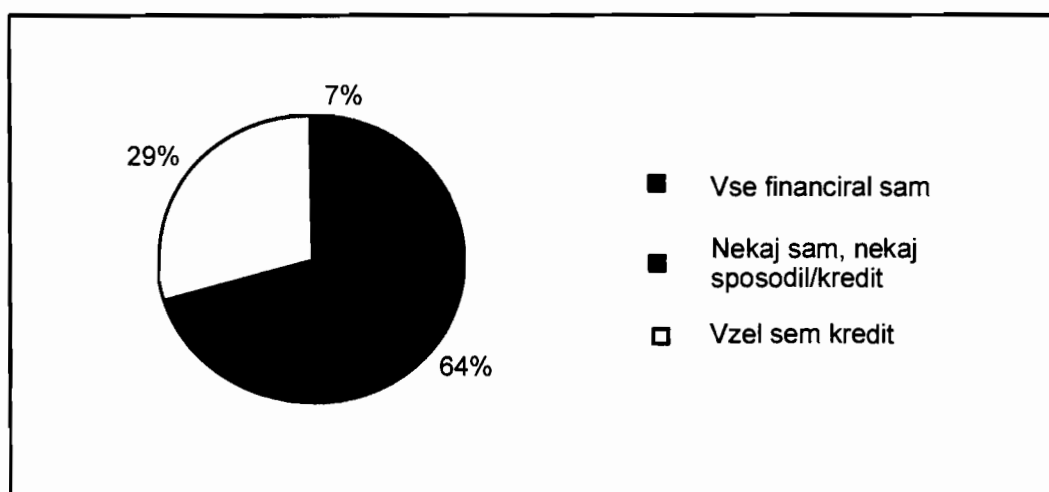
Četrto vprašanje

Na kakšen način ste financirali svoje »dejavnosti« (glej vprašanje 3)!

Ali ste:

- vse financirali sami,
- ste nekaj plačali sami, za ostalo pa ste vzeli kredit ali si sposodili (od staršev, prijateljev, sorodnikov),
- ste samo vzeli kredit.

Slika 4.8 Financiranje



Vemo, da je takšna investicija zelo »trd oreh«. Med anketiranci je kar 64 % tistih, ki so si nekaj sami privarčevali, nekaj sposodili, ter za preostanek zaprosili za kredit.

7 % jih je vse financiralo iz lastnega žepa ali pa so si privarčevali nekaj denarja v ta namen.

Takih, ki pa so najeli samo kredit, jih je 29 %.

Verjamem, da se moja anketa precej razlikuje od statistične. Glede na majhno število anketiranih, ki sem jih zajel v anketo, so to realni, pa vendar skopi rezultati za tako obširen pojem. Vseeno pa nam prikazuje neko sliko, da lahko celo Slovenijo primerjamo s peščico 85-tih ljudi.

5 SKLEP

Na splošno lahko rečemo, da se slovenski trg nepremičnin še vedno razvija. Obdobje od leta 2003 do 2006 je zaznamoval vstop Slovenije v EU. Trg nepremičnin se je razvijal v pogojih relativno stabilne gospodarske rasti, naraščanja produktivnosti in upadanja brezposelnosti, relativno nizke inflacije in obrestnih mer. Za to obdobje je bilo značilno, da smo imeli trg stanovanjskih nepremičnin, ki je bil predvsem v znamenju ponudbe, ki je zaradi presežnega povpraševanja vedno znova narekovala višje cene stanovanj.

V začetku leta 2007 je prišlo tudi do prevzema evra kot nacionalne valute in na koncu leta do padca schengenske meje z našimi severnimi in zahodnimi sosedi.

Leto 2007 se je sicer pričelo z velikim optimizmom glede pričakovanj o nadaljnji rasti cen nepremičnin na slovenskem trgu. To je še dodatno dvigovalo povpraševanje po nepremičninah, saj je na trg vstopalo vedno več tistih, ki so vlaganje v nepremičnine videli predvsem kot finančno naložbo.

Na področju stanovanjskih nepremičnin je za Slovenijo značilna velika nepreglednost najemniškega trga.

Ob upoštevanju podatkov o dokončani novogradnji stanovanj v obdobju od 2001–2006 lahko ugotovimo, da je po rahlem zastoju v letu 2005 pričelo število novih stanovanj in nepremičnin ponovno naraščati in je po oceni Statističnega urada RS zmerno naraslo tudi v letu 2007.

LITERATURA

- Cirman, Andreja, Mitja Čok, Ivo Lavrač in Petra Zakrajšek. 1999. *Poslovanje z nepremičninami – zapiski predavanj*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Cirman, Andreja. 2002. Lastna nepremičnina – najpogostejša naložba v Sloveniji. *Moje finance* 2 (2): 4–8
- Dasso, Jerome in Alfred Ring. 1985. *Real estate principles and practices*. New Jersey: Prentice Hall.
- Floyd, Charles F. in Marcus T. Allen. 1997. *Real estate principles*. B. k.: Dearborn Financial Publishing.
- Pass, Christopher. 1991. *Collins dictionary of bussines*. London: Collins.
- Tratnik, Matjaž in Renato Vrenčur. 2004. *Nepremičninsko pravo, II. del. Priročnik za zemljiškoknjižne vpise: zemljiškoknjižni predlogi in pogodbe s pojasnili*. Maribor: Inštitut za nepremičninsko pravo.

VIRI

- Stvarnopravni zakonik. *Uradni list Republike Slovenije*, št. 87/2002.
- Slonep. B. l. *Nepremičninski trg*. [Http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=3&lang=&lev2=101](http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=3&lang=&lev2=101) (avgust 2008).
- Zakon o zemljiški knjigi – ZZK-1. *Uradni list Republike Slovenije*, št. 58/2003.

PRILOGE

Priloga 1 Promet z nepremičninami

PROMET Z NEPREMIČNINAMI

Letna rast cen

Povprečna letna rast cen je izračunana na podlagi primerjave povprečne letne oglaševane cene za dve zaporedni leti. Na ta način se ublažijo nihanja znotraj leta in rezultat je bolj reprezentativen. Iz rezultatov ni izločena letna inflacija.

Preglednica 1: Povprečna letna rast cen hiš v Sloveniji v obdobju 2004–2007 (v %)

	2004	2005	2006	2007
Ljubljana	1,7	12,1	14,1	13,1
Ljubljana okol.	4,8	6,9	8,8	8,2
J Primorska	NP	17,0	18,1	17,5
Gorenjska	NP	17,8	4,4	11,8
S Primorska	NP	-2,1	10,4	16,3
Savinjska	NP	19,3	13,8	10,4
Dolenjska	NP	4,4	11,2	17,9
Notranjska	NP	3,0	10,4	10,3
Podravska	NP	-5,4	24,8	15,5
Koroška	NP	21,7	0,0	-7,2
Zasavska	NP	11,4	29,2	15,9
Posavska	NP	-13,5	16,3	6,3
Pomurska	NP	-33,1	2,0	10,1

Cene hiš v Sloveniji

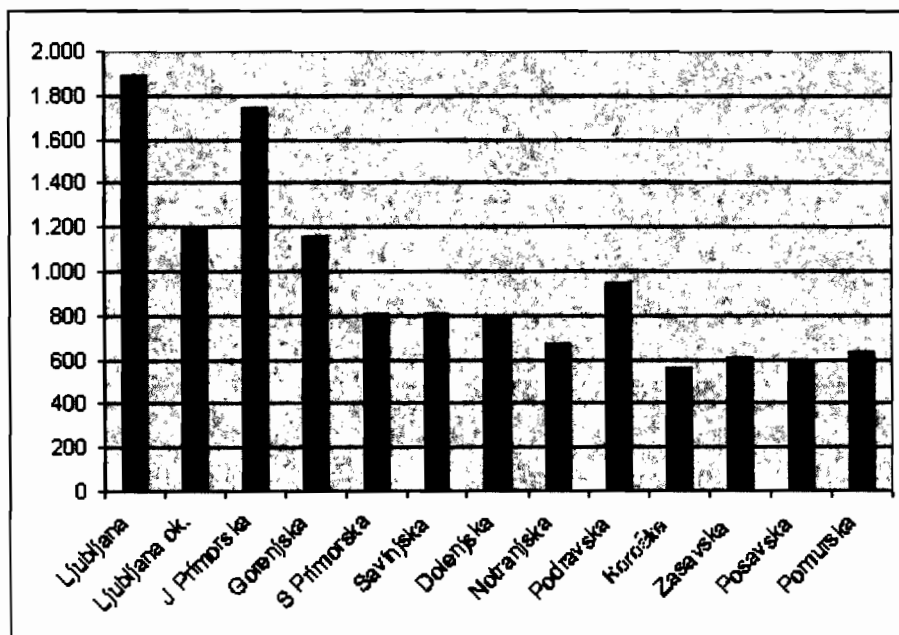
Preglednica 2: Oglaševane cene hiš v Sloveniji v EUR/m², december 2007

	Najmanj	Največ	Povp.
Ljubljana	300	3.500	1.887
Ljubljana ok.	100	3.333	1.206
J Primorska	208	3.500	1.744
Gorenjska	234	3.427	1.154
S Primorska	105	2.917	810
Savinjska	150	3.500	810
Dolenjska	107	3.409	797
Notranjska	134	2.612	669
Podravska	104	3.399	944
Koroška	144	2.235	556
Zasavska	144	1.548	608
Posavska	389	1.000	582
Pomurska	109	2.294	633

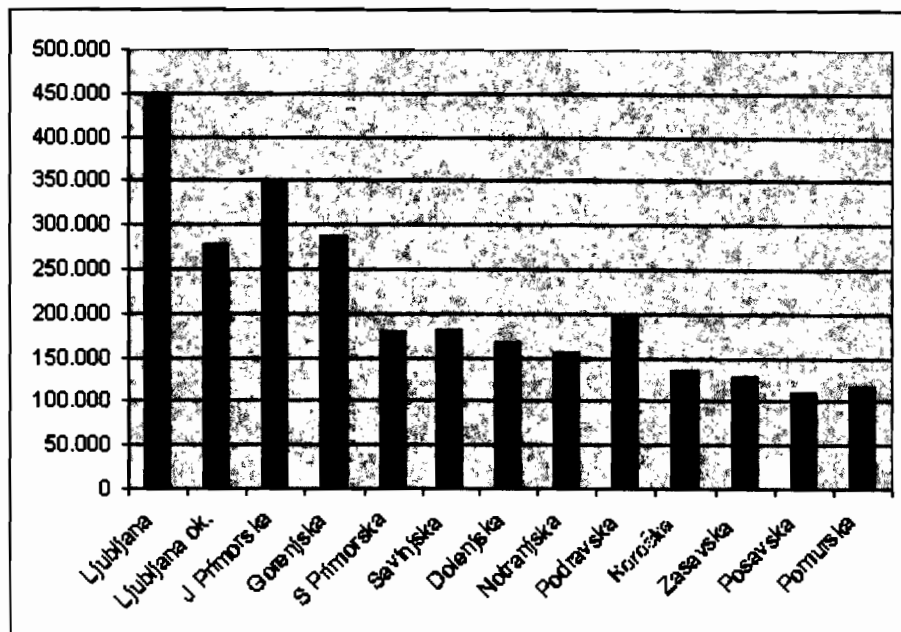
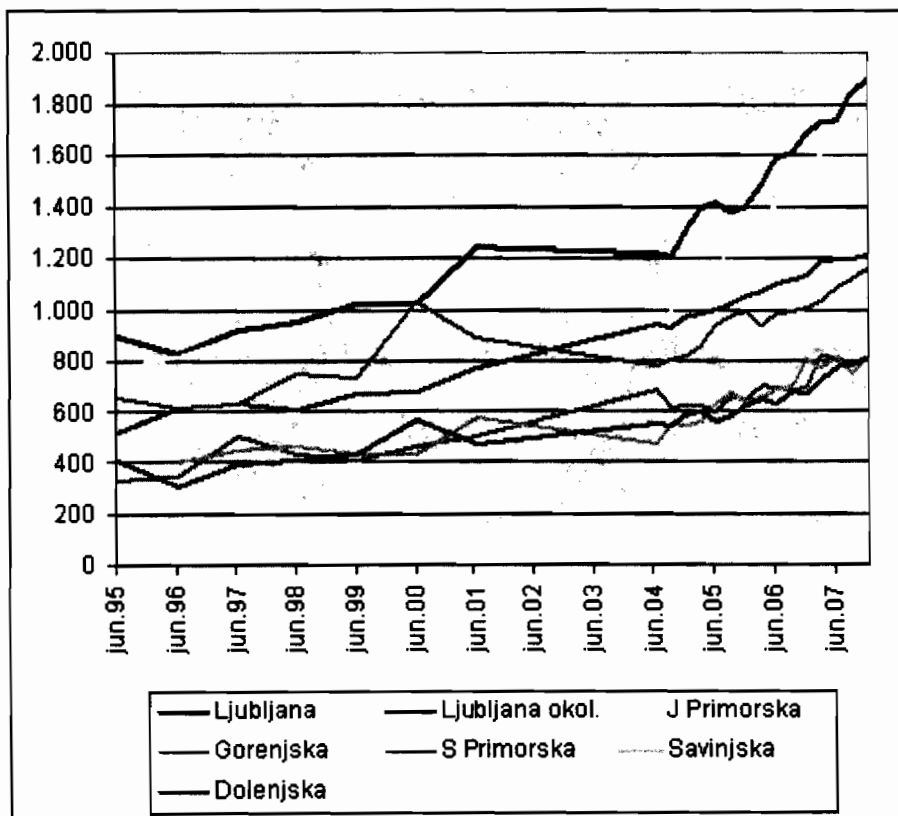
Preglednica 3: Oglaševane cene hiš v Sloveniji v EUR, december 2007

	Najmanj	Največ	Povp.
Ljubljana	36.000	1.000.000	444.544
Ljubljana ok.	25.000	1.000.000	276.530
J Primorska	40.000	1.000.000	349.602
Gorenjska	62.590	1.000.000	286.405
S Primorska	18.000	950.000	178.021
Savinjska	20.000	730.262	181.485
Dolenjska	10.500	720.000	167.211
Notranjska	20.833	950.000	155.952
Podravska	17.000	990.000	195.644
Koroška	25.000	500.000	136.149
Zasavska	20.000	395.000	128.986
Posavska	19.900	200.000	110.780
Pomurska	24.600	680.000	116.760

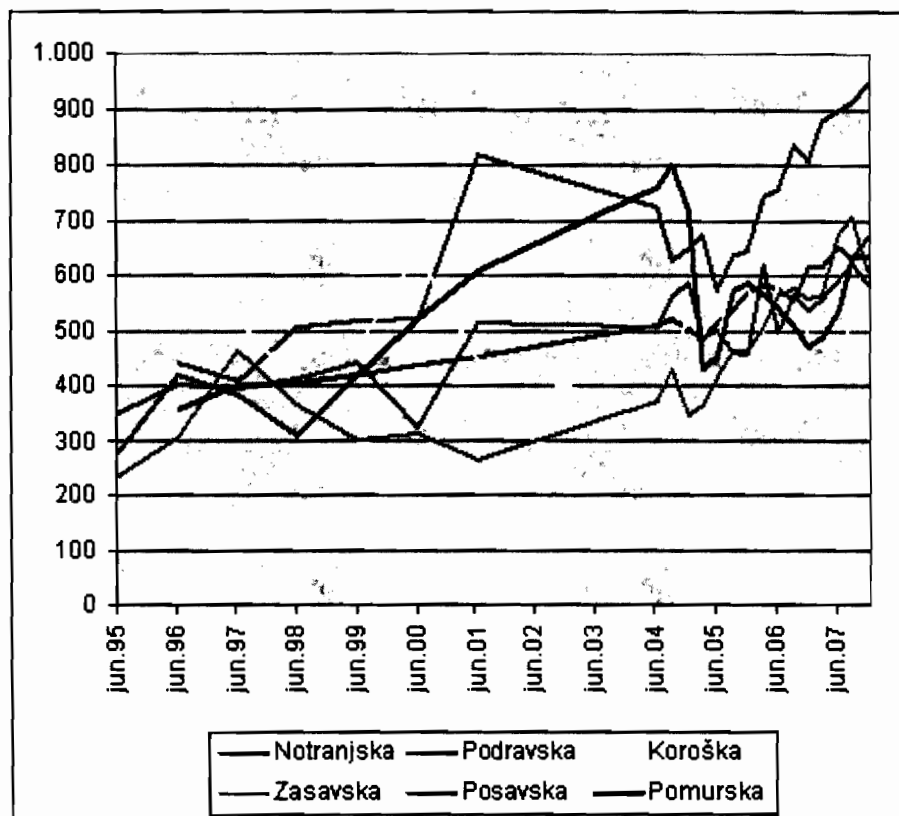
Slika 3: Povprečne oglaševane cene hiš v Sloveniji v EUR/m², december 2007



Slika 4: Povprečne oglaševane cene hiš v Sloveniji v EUR, december 2007

Slika 5: Gibanje povprečnih oglaševanih cen hiš v Sloveniji v EUR/m², junij 1995 - december 2007, 1. del

Slika 6: Gibanje povprečnih oglaševanih cen hiš v Sloveniji v EUR/m², junij 1995 - december 2007, 2. del



Vir: Slonep b. l.

