

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo

**VPLIV SVETOVNE GOSPODARSKE KRIZE NA
TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI**

Maja Tubić

Ljubljana, september 2011

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

DIPLOMSKO DELO

**VPLIV SVETOVNE GOSPODARSKE KRIZE NA TRG
NEPREMIČNIN V SLOVENIJI**

Kandidatka: Maja Tubić
Vpisna številka: 04037356
Študijski program: univerzitetni študijski program Uprava 1. stopnja
Mentor: doc. dr. Aleksander Aristovnik

Ljubljana, september 2011

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA

Podpisana Maja Tubić, študentka I. stopnje univerzitetnega programa, z vpisno številko 04037356, sem avtorica diplomskega dela z naslovom: Vpliv svetovne gospodarske krize na trg nepremičnin v Sloveniji.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predloženo delo izključno rezultat mojega lastnega raziskovalnega dela,
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric, ki jih uporabljam v predloženem delu, navedena oz. citirana v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem poskrbela, da so vsa dela in mnenja drugih avtorjev oz. avtoric navedena v seznamu virov, ki je sestavni element predloženega dela in je zapisan v skladu s fakultetnimi navodili,
- sem pridobila vsa dovoljenja za uporabo avtorskih del, ki so v celoti prenesena v predloženo delo in sem to tudi jasno zapisala v predloženem delu,
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del, bodisi v obliki citata bodisi v obliki skoraj dobesednega parafraziranja bodisi v grafični obliki, s katerim so tuje misli oz. ideje predstavljene kot moje lastne – kaznivo po zakonu (Zakon o avtorstvu in sorodnih pravicah, Ur. list RS, št. 21/95), kršitev pa se sankcionira tudi z ukrepi po pravilih Univerze v Ljubljani in Fakultete za upravo,
- se zavedam posledic, ki jih dokazano plagiatorstvo lahko predstavlja za predloženo delo in za moj status na Fakulteti za upravo,
- je elektronska oblika identična s tiskano obliko diplomskega dela ter soglašam z objavo dela v zbirki »Dela FU«.

Diplomsko delo je lektorirala: Lidija Novak

Ljubljana, 1.9.2011

Podpis avtorice:

POVZETEK

Večletno nepravilno delovanje držav in hkrati tudi bank je pripeljalo do neravnovesja v finančni politiki na nacionalni ravni, kar je povzročilo gospodarsko krizo v globalnem pomenu. Ker nimamo splošno sprejete ekonomske teorije glede reševanja svetovne gospodarske krize uporabljajo vlade in centralne banke za ureditev mednarodnega denarnega sistema individualne strategije in politike v obliki systemskega pristopa k reševanju krize. Eno izmed številnih področij na katerega je svetovna gospodarska kriza imela velik vpliv, je trg nepremičnin. Posledično so se obrestne mere kreditov dvignile in pogoji za pridobitev le teh so se močno zaostri. To je še najbolj prizadelo nižji in srednji sloj prebivalstva. Upad prodaje nepremičnin je samo ena izmed posledic dogajanja na tem področju. Poleg tega so se na trgu nepremičnin v Sloveniji znižale povprečne cene nepremičnin, povpraševanje se je zmanjšalo, število novogradenj pa je upadlo. Po napovedih naj bi se cene nepremičnin nekoliko dvignile. Pravi kazalec, ki nam bo pokazal v katero smer se bodo obrnile cene nepremičnin je čas.

Ključne besede: cene, trg nepremičnin, svetovna gospodarska kriza, Slovenija, povpraševanje

SUMMARY

THE IMPACT OF THE GLOBAL ECONOMIC CRISIS ON THE REAL ESTATE MARKET

Several years of irregular functioning of both the states and also the banks has led to an imbalance in the financial policy at the national level, which has brought on an economic crisis in the global sense. As there is no generally accepted economic theory to tackle the global economic crisis, the governments and central banks, in order to regulate the international monetary system, resort to individual strategies and policies in the form of a systemic approach to resolving the crisis. The real estate market is one of the many areas on which the global economic crisis has had a major impact. Consequently, the loans interest rates have risen and the conditions for obtaining the loans have tightened significantly. This evolution has had the most adverse effects on the lower and middle class population. The decline in the sales of property is just one of the consequences of the developments in this field. Moreover, in the real estate market in Slovenia the average prices have decreased, the demand has declined and the number of new constructions has plummeted. It has been estimated that the real estate prices should rise slightly. The true indicator that will show us which way these real estate prices are headed, is the time.

Keywords: prices, real estate market, global economic crisis, Slovenia, demand

KAZALO

| | |
|---|-----|
| IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKEGA DELA | iii |
| POVZETEK | v |
| SUMMARY | vi |
| KAZALO | vii |
| 1 UVOD | 1 |
| 2 OPREDELITEV POJMA NEPREMIČNIN | 3 |
| 2.1 VRSTE NEPREMIČNIN | 3 |
| 2.2 LASTNOSTI NEPREMIČNIN | 3 |
| 2.3 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI | 4 |
| 2.3.1 ZGODOVINA SLOVENSKEGA TRGA NEPREMIČNIN | 5 |
| 2.3.2 FUNKCIJE TRGA NEPREMIČNIN..... | 6 |
| 2.3.3 ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN | 7 |
| 2.3.4 DELOVANJE TRGA NEPREMIČNIN..... | 7 |
| 2.3.5 PONUDBA IN POVPRŠEVANJE NA TRGU NEPREMIČNIN | 8 |
| 3 SVETOVNA GOSPODARSKA KRIZA | 9 |
| 3.1 NASTANEK SVETOVNE GOSPODARSKE KRIZE | 9 |
| 3.2 POVEZAVA NEPREMIČNINSKO-GOSPODARSKE KRIZE V SVETU..... | 11 |
| 3.3 VPLIV KRIZE NA SLOVENIJO | 11 |
| 3.4 REŠEVANJE KRIZE..... | 13 |
| 3.4.1 REŠEVANJE KRIZE V SLOVENIJI..... | 15 |
| 3.5 SVETOVNE NAPOVEDI ZA GOSPODARSTVO | 17 |
| 4 VPLIV SVETOVNE GOSPODARSKE KRIZE NA TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI | 18 |
| 4.1 ŠTEVILO PRODANIH NEPREMIČNIN V SLOVENIJI OD 2007-2010..... | 18 |
| 4.2 POVPREČNE OGLAŠEVANE CEN NEPREMIČNIN V PRVEM ČETRTLETJU 2007-2011 V LJUBLJANI | 19 |
| 4.3 PRIMERJAVA POVPREČNIH CEN NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V PRVEM ČETRTLETJU POSAMEZNIH LETIH PO REGIJAH | 21 |
| 4.4 ŠTEVILO TRANSAKCIJ ZA NOVO IN STAREJŠO GRADNJO PO VRSTAH NEPREMIČNIN V PRVEM ČETRTLETJU 2007-2011 V SLOVENIJI | 24 |
| 4.5 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V PRIHODNJE | 27 |
| 5 SVETOVNA GOSPODARSKA KRIZA IN TRG NEPREMIČNIN V ZDA IN SLOVENIJI | 29 |
| 5.1 RABLJENE IN NOVOZGRAJENE STANOVANJSKE NEPREMIČNINE V ZDA IN SLOVENIJI..... | 31 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.2 | SVETOVNA GOSPODARSKA KRIZA IN TRG NEPREMIČNIN V EVROPI IN SLOVENIJI | 32 |
| 5.3 | POSLEDICE GOSPODARSKE KRIZE IN NJENO REŠEVANJE NA TRGU NEPREMIČNIN V IZBRANIH DRŽAVAH | 34 |
| 6 | ZAKLJUČEK | 36 |

KAZALO PONAZORITEV

KAZALO GRAFOV

| | |
|---|----|
| Graf 1: Število evidentiranih prodanih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin | 18 |
| Graf 2: Povprečne oglaševane cen stanovanj v Ljubljani v prvem četrletju po letih v EUR/m ² | 19 |
| Graf 3: Povprečne oglaševane cene hiš v Ljubljani v prvem četrletju po letih v EUR/m ² | 20 |
| Graf 4: Povprečne oglaševane cene poslovnih nepremičnin v Ljubljani v prvem četrletju po letih v EUR/m ² | 21 |
| Graf 5: Število transakcij za stanovanja v Sloveniji v prvem četrletju po letih | 24 |
| Graf 6: Število transakcij za hiše v Sloveniji v prvem četrletju po letih | 25 |
| Graf 7: Število kupljenih stanovanj v Sloveniji v prvem četrletju po letih | 31 |

KAZALO SLIK

| | |
|---|----|
| Slika 1: Obrestne mere v ZDA po letih | 29 |
| Slika 2: Letna stopnja rasti BDP v ZDA po letih | 30 |
| Slika 3: Cene stanovanj v Evropi v € na kvadratni meter | 33 |

KAZALO TABEL

| | |
|--|----|
| Tabela 1: Raven razvitosti Slovenije glede na povprečje EU | 12 |
| Tabela 2: Cena stanovanj v povprečju v EUR/m ² | 22 |
| Tabela 3: Cena hiš v povprečju v EUR/m ² | 22 |
| Tabela 4: Cena pisarn v povprečju v EUR/m ² | 23 |
| Tabela 5: Cena lokalov v povprečju v EUR/m ² | 23 |
| Tabela 6: Število transakcij za stanovanjske nepremičnine skupaj v Sloveniji, v prvem četrletju po letih | 25 |
| Tabela 7: Indeks cen stanovanj v Sloveniji, v prvem četrletju po letih | 26 |
| Tabela 8: Indeks cen hiš v Sloveniji, v prvem četrletju po letih | 27 |
| Tabela 9: Povprečna cena stanovanj v primerjavi s povprečno neto plačo | 34 |

SEZNAM UPORABLJENIH KRATIC

| | |
|------|--|
| BDP | bruto domači proizvod |
| SDS | Slovenska demokratska stranka |
| EU | Evropska unija |
| GURS | Geodetska uprava Republike Slovenije |
| SRS | strategija razvoja Slovenije |
| SURS | Statistični urad Republike Slovenije |
| UMAR | Urad za makroekonomske analize in razvoj |
| ZDA | Združene države Amerike |

1 UVOD

Nepremičnina je za posameznika zelo pomembna dobrina, ki nekomu pomeni dom, drugemu pa pomembno premoženjsko naložbo. Danes živimo v času, v katerem je gospodarska kriza na globalni ravni pustila velike posledice na različnih sektorjih. Eden izmed njih je trg nepremičnin. Svetovna gospodarska kriza je vplivala na trg nepremičnin in s tem posledično na cene nepremičnin in upadanje števila prodanih nepremičnin. Ker bi rada bolje spoznala trg nepremičnin v Sloveniji, sem se odločila, da proučim vpliv svetovne gospodarske krize na trg nepremičnin v Sloveniji.

Namen diplomskega dela je seznanitev s trgom nepremičnin in svetovno gospodarsko krizo, ki je za seboj pustila posledice, ki so vidne še danes. Gospodarska kriza, ki se je sredi leta 2007 začela v Združenih državah Amerike, do nas pa je prišla s časovnim zamikom, je občutno vplivala na trg nepremičnin v svetu, posledično pa tudi na trg nepremičnin v Sloveniji. Učinek krize se kaže v manjšem prometu z nepremičninami, kar je v nadaljevanju diplomske naloge podrobneje predstavljeno. Padanje cen nepremičnin v Združenih državah Amerike je povzročil začetek finančne in gospodarske krize po celem svetu. Gospodarska kriza je prizadela tudi najbolj razvite dele sveta. Cilj diplomskega dela je bil ugotoviti, kako obsežen je vpliv svetovne gospodarske krize na trg nepremičnin v Sloveniji oziroma kako se je to pokazalo pri poslovanju z nepremičninami. Prav tako sem želela ugotoviti povprečne cene nepremičnin pred svetovno gospodarsko krizo in po njej. Ugotoviti sem želela tudi, kakšna je v Sloveniji razlika v ceni nepremičnin po regijah, saj velja prepričanje, da so le-te v prestolnici najdražje. S pomočjo te ugotovitve sem ponazorila, v katerem območju Slovenije je treba za nepremičnino odšteti največ oziroma najmanj denarja. Ker živimo v času, ko je gospodarska rast izrazito padla in se je povpraševanje po nepremičninah zmanjšalo, me je zanimalo, kakšne cene nepremičnin lahko pričakujemo v prihodnosti.

Pri izdelavi diplomskega dela sem si pomagala z domačo in tujo literaturo ter različnimi internetnimi viri. Pri tem sem uporabila različne metode raziskovanja in sicer: primerjalno metodo, metodo napovedovanja, metodo kompilacije, pri kateri gre za uporabo citatov drugih avtorjev, ter statistično metodo, kjer gre za zbiranje in obdelavo podatkov. Problem raziskovanja se kaže predvsem v upadu prometa z nepremičninami ter cenami, ki so se v obdobju gospodarske krize znižale. Na temo diplomskega dela je bilo napisanih že veliko člankov, saj se gospodarska kriza in trg nepremičnin med seboj močno prepletata. Gospodarska kriza ima velik vpliv na trg nepremičnin in se odraža v njegovem poslovanju. Gre za temo, ki je precej aktualna, zato je bilo na tem področju opravljenih veliko raziskav predvsem v smeri reševanja gospodarske krize in ukrepov s katerimi bi nepremičninski trg ponovno oživel.

V drugem poglavju diplomskega dela sem na splošno predstavila pojem nepremičnine, opredelila vrste nepremičnin, ter predstavila lastnosti nepremičnin. V tem delu je opisano kakšno je bilo delovanje trga nepremičnin v Sloveniji v preteklosti in sedaj. Za delovanje trga nepremičnin so potrebne določene funkcije, ki ga opredeljujejo kot takega. Zelo pomemben segment, ki je opisan v tem poglavju, sta ponudba in povpraševanje na trgu, ki se s časom spreminjata.

V tretjem poglavju diplomskega dela so poleg nastanka svetovne gospodarske krize opisani tudi razlogi zanj. Ker je gospodarska kriza zajela ves razviti svet, vključno s Slovenijo, so opisani njeni vplivi na Slovenijo. Ker nas je prizadela največja gospodarska kriza, po krizi v 30-ih letih, so za njeno odpravo potrebni instrumenti. Nekateri od številnih instrumentov, ki bi lahko pripomogli k odpravi gospodarske krize, so predstavljeni v tem delu diplomskega dela.

V četrtem poglavju diplomskega dela je poudarek na svetovni gospodarski krizi in njenih vplivih na trgu nepremičnin v Sloveniji, pri čemer sem primerjala povprečne cene nepremičnin v Sloveniji pred svetovno krizo in po njej, saj so se te v vmesnem obdobju spreminjale. Uporabila sem komparativno metodo, saj je šlo za primerjavo cen med nepremičninami v Ljubljani pred in po krizi ter primerjavo cen po različnih regijah v Sloveniji. Poleg omenjene metode je bila pri zbiranju in obdelovanju podatkov uporabljena statistična metoda. Pri napovedi cen nepremičnin v Sloveniji v prihodnje je bila vključena metoda prognoziranja, saj velja poudariti, da cena nepremičnin ne bo padla nižje, kot je njihova realna vrednost.

Peto poglavje opisuje svetovno gospodarsko krizo in trg nepremičnin v Združenih državah Amerike in Sloveniji. Poglavje vključuje tudi primerjavo trgov nepremičnin v Evropi in Sloveniji ter njuno soočanje z gospodarsko krizo. Gre za nekatere protikrizne ukrepe Evropske unije, s pomočjo katerih je le-ta želela omiliti vpliv krize. Kriza je imela na trg nepremičnin po Evropi različen vpliv. Ponekod so se cene nepremičnin znižale, drugod pa zvišale.

2 OPREDELITEV POJMA NEPREMIČNIN

»Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami.« (Tratnik, 2010, str. 248).

Nepremičnina je zemljišče in nepremična lastnina za katero velja, da je dosegljiva na enem mestu (SLONEP, 2011a).

2.1 VRSTE NEPREMIČNIN

Nepremičnine lahko razdelimo glede na namen in dejansko uporabo na več sklopov. V prvi sklop sodijo stanovanjske nepremičnine, so eno- ali večdružinske stanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča za stanovanja. Drugi sklop predstavljajo poslovne nepremičnine kot so trgovine, trgovski centri, pisarniške zgradbe, gledališča, hoteli, moteli in stavbna zemljišča za poslovno dejavnost. V tretjo skupino nepremičnin spadajo industrijske nepremičnine, tovarne, skladišča, rudniki in stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost. Med kmetijske nepremičnine uvrščamo vse kmetije in živinorejske farme, rekreacijske nepremičnine ter neuporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih. Nepremičnine za posebne namene so izobraževalne institucije, religiozne institucije, bolnišnice, pokopališča, domovi za upokojence in igrišča za golf. Poznamo še javne nepremičnine, med katere uvrščamo avtoceste, pošte, parke, upravne zgradbe, šole in druge nepremičnine, ki so namenjene javni uporabi (Cirman et al., 2000, str. 4).

2.2 LASTNOSTI NEPREMIČNIN

Fizične lastnosti nepremičnin lahko razvrstimo v več skupin: nepremičnost, neuničljivost in heterogenost. Osnovna lastnost nepremičnine je nepremičnost, kar pa velja izrecno za zemljišča, ker je zgradbe in ostale objekte možno premikati. Druga fizična lastnost nepremičnin je neuničljivost, ki zgradbam in drugim izboljšavam omogoča dolgo življenjsko dobo. Ločimo fizično in ekonomsko neuničljivost. Heterogenost je značilnost, ki velja za vse nepremičnine, saj dve popolnoma identični nepremičnini ne obstajata. Med ekonomske lastnosti nepremičnin spadajo: redkost, fizična in ekonomska lokacija, soodvisnost in dolga povračilna doba investicij. Redkost nepremičnin, ki ji pravimo tudi nezadostna ponudba, je zaradi fiksne fizične ponude nepremičnin ekonomsko vprašanje, ki je povezano z nepremičninami. V primeru povečanja povpraševanja lahko povečamo ponudbo s pomočjo večje in bolj intenzivne uporabe zemljišč in prostrora. Fizična in ekonomska lokacija nepremičnin vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin.

Lokacija in dostopnost nepremičnin igrata pri odločitvah posameznikov bistveno vlogo. Za soodvisnost nepremičnin je značilno medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednosti. Dolga povračilna doba nepremičninskih investicij sodi med zelo pomembne ekonomske lastnosti. Med institucionalne lastnosti uvrščamo nepremičninsko pravo, različno regulacijo in lokalne ter regionalne prostorske plane, lokalne in regionalne navade in nepremičninska združenja. »Nepremičninski zakoni in različne ureditve, kot so lokalni in regionalni prostorski plan, nadzori najemnin, nadzor razparceliranja in podobno, imajo močan vpliv na nepremičnine. Na vrsto, izgled in uporabo nepremičnin vplivajo tudi lokalne in regionalne navade. Na poslovanje z nepremičninami in razvoj skupnosti pa bolj ali manj vplivajo še razna nepremičninska združenja in organizacije.« (Cirman et al., 2000, str.3).

2.3 TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

»Trg nepremičnin je stičišče ljudi, ki trgujejo z dobrinami, katerih količina in kvaliteta sta težko merljivi, saj se na njih trguje z lastninskimi pravicami.« (Cirman et al., 2000, str. 8).

»Nepremičninski trg ima v primerjavi z ostalimi trgi dobrin določene posebnosti, ki močno vplivajo na dogajanje na trgu. Na nepremičninski trg vedno močno vpliva država. Država mora skrbeti za osnovno strukturo trga, da ta lahko sploh deluje.« (SLONEP, 2011b).

Za začetek slovenskega trga nepremičnin štejemo leto 1990, ko se je začela oblikovati nova država. V tem času so lahko državljani najemali stanovanja po ugodnih pogojih. V preteklosti je bil za nepremičninski trg v Sloveniji zelo pomemben Jazbinškov zakon, ker so na podlagi tega zakona državljani Republike Slovenije hitreje prišli do lastnih stanovanj po razmeroma dostopnih cenah. Stanovanja so bila zgrajena s pomočjo prispevkov ljudi, ki so uporabljali ta stanovanja. Slovenski trg nepremičnin pa se je začel dobro uveljavljati šele v prvi polovici 90-ih let, ko so se ustvarili prvi mehanizmi, omeniti pa je treba, da je prihajalo do številnih nepravilnosti, saj na tem področju zakonodaja ni bila ustrezno izoblikovana vse do začetka 21. stoletja, ko je država sprejela ustrezno zakonodajo, z namenom, da bi zaščitila potrošnika oziroma kupca. Leta 2004, ko je Slovenija vstopila v Evropsko unijo, so lahko na področju trga nepremičnin delovali tudi tujci. Sprva so se pojavile različne špekulacije, koliko nepremičnin bodo tujci kupili, vendar so vplivali samo na določen segment trga. Tujci so si lahko privoščili samo stare stavbe ali kmetije, ki so jih pozneje preuredili, saj so bile nepremičnine, ki so zanimale Slovence predrage, da bi si jih lahko privoščili. Za slovenski trg nepremičnin, ki se razlikuje od trga razvitejših držav je značilno (SLONEP, 2006b):

- velik delež lastniških stanovanj
- neurejen najemni trg
- želje ljudi po nakupu nepremičnin le v določenih krajih
- preseljevanje ljudi s podeželja v mesta
- neustrezna razporejenost nepremičnin
- odsotnost pravega hipotekarnega kreditiranja

- pomanjkanje novogradenj na najbolj zaželenih območjih

V Sloveniji prevladuje delež lastniških stanovanj, kar je posledica Jazbinškovega zakona, po katerem je bilo mogoče odkupiti stanovanja po nizkih cenah. Tudi najemni trg je v krizi, na kar kaže obseg oddajanja stanovanj na črno, saj država visoko obdavči dohodke od prejetanja najemnin. Ponavadi gre za tujce ali študente, ki so čez teden v večjih mestih, ob koncu tedna pa se vrnejo domov. Za slovenski trg nepremičnin je značilno, da so nepremičnine v večjih mestih, kot sta npr. Ljubljana in Koper bistveno dražje, kot je njihova realna tržna vrednost, oziroma so tam nepremičnine precenjene. Ne smemo mimo prezreti značilnosti, ki je značilna za slovenski trg nepremičnin, in sicer odsotnost pravega hipotekarnega kreditiranja (SLONEP, 2006b).

Hipotekarno kreditiranje je v primerjavi z drugimi evropskimi državami v Sloveniji še vedno razmeroma nerazvito. Banke uporabljajo hipotekarni kredit kot zavarovanje za kreditiranje podjetniškega sektorja. Hipoteke se vedno bolj uporabljajo za financiranje stanovanj, vendar je njihov pomen na področju stanovanjskega kreditiranja še vedno majhen (OECD, 2011).

Trg nepremičnin je v Sloveniji nepredvidljiv, saj se še vedno razvija. Razmere na trgu nepremičnin v Sloveniji se bodo sčasoma umirile, toda vprašanje je, kdaj in na kakšen način (SLONEP, 2006b).

2.3.1 ZGODOVINA SLOVENSKEGA TRGA NEPREMIČNIN

Slovenski trg nepremičnin se je pojavil po letu 1990, ob ustanovitvi nove države. Do takrat je slovenski trg nepremičnin obstajal v okviru jugoslovanskega. Trg nepremičnin delimo na stanovanjski in poslovni trg nepremičnin. Za poslovni trg nepremičnin je značilno, da na njem delujejo pravne osebe, zato je bolj transparenten in urejen. Za razliko od trga poslovnih nepremičnin je trg stanovanjskih nepremičnin nekoliko drugačen. V 90-ih letih je bil precej aktualen trg najemnih stanovanj, za katerega je bilo značilno to, da je obstajal trg neprofitnih najemnih stanovanj, ki ga je urejala država, in hkrati so bila na voljo tudi tržna najemna stanovanja. Na trgu najemnih neprofitnih stanovanj se je pojavil problem. Veliko se je oddajalo na črno, saj zakonodaja ni ustrezno uredila trga, ki bi to preprečil. Najemniki niso imeli veliko pravic, bili so nezaščiteni. Tisti, ki niso oddajali na črno, pa je država zelo obremenila z davki. V zgodovini slovenskega trga nepremičnin je bil eden izmed kjučnih dejavnikov Jazbinškov zakon. Ta je omogočil nakup stanovanja po zelo nizkih cenah. Te cene niso bile niti približek tržni vrednosti same nepremičnine. Na ta način je bilo privatizirano veliko število družbenih stanovanj. Omenjeni Jazbinškov zakon je imel pozitivno in negativno plat. Kot pozitivna naj omenim možnosti, ki jo je država dala državljanom, da lahko kupijo stanovanja po zelo nizkih cenah. Negativna plat zakona pa je bilo propadanje teh nepremičnin, ker ljudje niso imeli dovolj denarja za vzdrževanje. Kot največja napaka Jazbinškovega zakona se je izkazalo neenakovredno obravnavanje vseh najemnikov družbenih stanovanj. Tisti, ki so bili najemniki

denacionalizacijskih in hišniških stanovanj, niso mogli odkupiti stanovanja. To je za slovenski trg nepremičnin pustilo velike posledice, saj je bil trg močno zaznamovan v 90-ih letih in še kasneje. Jazbinškov zakon je bil sprejet in pripravljen brez premisleka. Trg nepremičnin se je bolje izoblikoval komaj v drugi polovici 20. stoletja. Kljub temu so se začele dogajati številne nepravilnosti, zaradi katerih so bili kupci nepremičnin oškodovani. Nepravilnosti so se sprva pojavile pri nepremičninskih agencijah, kjer je bilo vključeno manjše število ljudi pri prodaji nepremičnin, pri kateri je bilo vključeno veliko število prebivalcev. Vse to se je dogajalo zaradi nepopolne in neustrezne zakonodaje. Država je ustrezno zakonodajo sprejela šele po letu 2000. Ena od novosti, ki jih je prinesla nova zakonodaja je bila ureditev dejavnosti za agencije in njihove agente. Ti so morali imeti izobrazbo, ki se je zahtevala za to vrsto opravljanja dejavnosti. Poleg tega so morali imeti oziroma opraviti licenco za opravljanje poklica nepremičninskega agenta. Po letu 1995 so se začele na trgu nepremičnin pojavljati razlike med nepremičninami glede na regijo. To je pomenilo, da so začele cene nepremičnin rasti predvsem v večjih mestih, kot je Ljubljana, saj je bilo tam največje povpraševanje. Pred vstopom Slovenije v Evropsko unijo je ta zahtevala, da se v Sloveniji spodbuja dolgoročno varčevanje prebivalstva. Zato je država izoblikovala varčevalno shemo stanovanj. Njen cilj je bil varčevanje prebivalstva za nakup nepremičnine. Da bi država svoje državljane spodbudila k varčevanju, jih je nagrajevala z dodatnimi premijami. Po letu 1995 so cene nepremičnin začele rasti, ker je bilo na voljo manj novozgrajenih stanovanj. Zaradi špekulacij medijev glede števila varčevalcev pri stanovanjski shemi so se cene še bolj dvignile. Šele po izteku stanovanjske sheme je rast nepremičnin stagnirala, ker ni bilo zadostnega števila kupcev. Zaradi zavajajočega promoviranja stanovanjske sheme v letu 2006, ki je bila že druga zapored, so cene nepremičnin zelo narasle, kljub temu, da je bil primarni cilj varčevalne sheme povečati delež dolgoročnega varčevanja. Shema varčevanja je imela negativen vpliv na celoten trg nepremičnin v Sloveniji, zlasti v Ljubljani. Cene nepremičnin so toliko zrasle, da bi bilo bolj učinkovito najeti kredit in tako kupiti stanovanje kot varčevati v okviru sheme (SLONEP, 2006a).

2.3.2 FUNKCIJE TRGA NEPREMIČNIN

Osnovne funkcije trga nepremičnin so: »menjava lastništva in prerazdelitev zemljišč in obstoječega prostora različnim uporabam, glede na preference finančno sposobnih uporabnikov. Gre za prodajne, najemne in davčno vzpodbujene transakcije.« (Cirman et al., 2000, str. 8). Informiranje o cenah in vrednostnih nepremičninah je ključnega pomena za odločitve investitorjev, posojilodajalcev, upravljalcev, posrednikov in cenilcev. Zelo pomembna naloga trga je, da takšne informacije posreduje javnosti, saj gre za podatke o doseženih cenah nepremičnin in njihovih vrednostnih ter uporabah. S spremembami uporabe se lastniki nepremičnin odzivajo na različne tržne priložnosti in pritiske, zato je prilagajanje kvalitete in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb pomembna funkcija nepremičnin (Cirman et al., 2000, str. 2).

2.3.3 ZNAČILNOSTI TRGA NEPREMIČNIN

Za trg nepremičnin je značilna lokalizirana konkurenca, kamor spadajo nepremičnost, trajnost in heterogenost nepremičnin. Za nepremičnine je značilno, da so heterogene in nepremične, zato je nepremičnine težko primerjati med seboj, kar vpliva na omejenost konkurence. Za trg nepremičnin so zato bolj značilne velike razlike med regijami in državami, ter razlike v vrednosti in številu transakcij. Druga pomembna značilnost trga nepremičnin je slojevito povpraševanje. Gre za iskanje in uporabljanje nepremičnin v točno določene namene, čemur se nepremičninski strokovnjaki prilagajajo, saj se slojevitost na trgu kaže v različnem gibanju ponudbe in povpraševanja, kar pomeni, da je lahko trg stanovanj zelo aktiven, medtem ko je trg hiš neaktiven oziroma stagnira. Naslednja pomembna značilnost trga nepremičnin je slaba informiranost tržnih udeležencev. Gre za pridobivanje tržnih informacij, ko so transakcije med kupci in prodajalci zaupne, zato so kupci navadno slabo informirani in iščejo pomoč strokovnjakov, kar pa viša njihove stroške (Cirman et al., 2000, str. 10).

2.3.4 DELOVANJE TRGA NEPREMIČNIN

Trg nepremičnin v praksi deluje tako, kot veleva ekonomska teorija, mogoča odstopanja pa so lahko odvisna od nepopolnosti trga, heterogenosti proizvodov in davčne olajšave. Nepremičnine, ki so v uravnoteženem stanju ponudbe in povpraševanja, so stabilne, saj na trgu dosegajo podobne cene, ker je cena nepremičnin primerljiva glede na velikost in kvaliteto nepremičnine. Ko se na trgu pojavi presežno povpraševanje, se vzpostavi tako imenovani trg prodajalcev, za katerega so značilne visoke cene, kar pa je obratno od trga kupcev, kjer velja da so na boljšem kupci. Ko se vzpostavi novo ravnotežje med ponudbo in povpraševanjem, obe stanji prenehata. Nižje obrestne mere spodbujajo povpraševanje po nepremičninah, ki je povezano s spremembami stroškov posojil, tako so ciklična gibanja nepremičnin bolj povezana s spremembami monetarne politike kot z gospodarskimi cikli. Na lokalno povpraševanje in ponudbo nepremičnin vplivajo ekonomski, biološki, politični in socialni dejavniki. Tako na potencialno povpraševanje po nepremičninah vplivajo značilnosti in število prebivalstva. Trg nepremičnin ni imun za spremembe na področju zaposlenosti in dohodkov, niti za spremembe pri varčevanju, dostopnosti kreditov in spremembe obrestnih mer. Zelo pomembna je sprememba prodajnih in najemnih cen nepremičnin ter njihov vpliv na zasedenost nepremičnin. Za spodbujanje ali pa celo zaviranje v segmentu nepremičnin se pogosto uporabljajo različni predpisi in regulacije, ter davki in s tem vplivajo na dogajanje na nepremičninskih trgih. Pomemben dejavnik, ki vpliva na ponudbo nepremičnin, je cena in razpoložljivost gradbenih materialov, obenem pa na delovanje trga vplivajo spremembe v gradbeni tehnologiji in kvaliteta te gradnje (Cirman et al., 2000, str. 12).

2.3.5 PONUDBA IN POVPRŠEVANJE NA TRGU NEPREMIČNIN

Za ponudbo na trgu nepremičnin je značilno, da gre za kratkoročno neelastično ponudbo, saj za nepremičninske projekte velja, da so dolgoročni. V primeru, da se poveča povpraševanje po štirisobnih stanovanjih, teh zahtev ne more zagotoviti nihče, ravno zaradi dolgoročne narave nepremičninskih projektov. Za nepremičnine velja, da je njihova življenjska doba zelo dolga, zato nova ponudba pomeni le majhno povečanje na trgu nepremičnin. V Sloveniji je po ocenah Pinterja 650.000 stanovanj, zato nekaj dodatnih stanovanj ne predstavlja velikega povečanja. Ključno je da že manjše povečanje povpraševanja povzroči večji obseg novogradenj. Za razliko od ponudbe so za povpraševanje ključni lokalni dejavniki, in sicer zaradi lokaliziranosti nepremičninskega trga. Značilni so posamezni cikli, ki jih opazujemo s pomočjo gibanja cen in časa, te pa delimo na: fazo oživljanja, rasti, presežne ponudbe in padca (RE/MAX, 2011).

V letu 2010 je bilo povpraševanje relativno visoko, zaloge novih stanovanj so se zmanjšale, toda ostale velike, tam kjer so cene visoke. Novogradnje, ki imajo razumno ceno, se relativno hitro prodajo, novogradnje, ki so precenjene, pa ostajajo neprodane. Velja poudariti, da se je zmanjšalo število gradenj poslovnih in stanovanjskih nepremičnin (Dashöfer Holding, 2011).

3 SVETOVNA GOSPODARSKA KRIZA

Gospodarska kriza je porušila vse dosedanje dosežke, ki so bili doseženi v svetovni ekonomiji po letu 1980, ko je bil dobiček ustvarjen s proizvodnjo. Kriza ima po sebi več dimenzij, ki so ključnega pomena. Gre za kopičenje dolga, tako dolga podjetij kot gospodinjstev, toda zlasti zadolženost gospodinjstev. To je povezano z mednarodno denarno nestabilnostjo. Naslednji pomemben dejavnik je učinek ekološke krize na svetovno gospodarstvo, ker niža cene surovin (Kilmister, 2008).

Svetovna kriza je začela kazati svoje učinke sredi leta 2007 oziroma v začetku leta 2008. Po vsemu svetu je borzni trg padel, velike finančne institucije so se porušile ali so bile kupljene, celo vlade najbogatejših regij so se morale soočiti in sprejeti reševalne ukrepe, da bi ohranile svoj finančni sistem (Shah, 2008).

Kot že omenjeno, sega začetek svetovne gospodarske krize v leto 2007, ko se je pojavil kreditni krč, kjer je pomanjkanje zaupanja ameriških vlagateljev v vrednost drugorazrednih hipotek povzročilo likvidnostno krizo. Ameriška zvezna banka je s pomočjo finančne injekcije vložila velik znesek potrebnega kapitala v finančne trge. Do septembra 2008 je svetovna kriza poslabšala delniške trge po vsem svetu. Zaupanje potrošnikov je doseglo najnižjo točko, kjer morajo vsi zategniti pasove v strahu, kaj jih čaka v prihodnosti (CANSTAR CANNEX, 2009).

Svetovna gospodarska kriza je prinesla pomemben zaključek, in sicer ta, da so Združene države Amerike še vedno glavno središče dogajanja v finančnem svetu. Regionalne finančne krize, kot so npr. azijske, bančne krize na Japonskem ipd., pa nimajo tako velikega vpliva, da bi ogrozile svetovni finančni sistem, kar pa ne velja za Združene države Amerike, saj so te glavni pobudnik mednarodnega finančnega sistema. Svetovna gospodarska kriza je pokazala na temeljne pomanjkljivosti v finančnih sistemih po vsem svetu. Kljub usklajeni denarni politiki vlad, bilijonom dolarjev pomoči s strani centralnih bank in velikim paketom fiskalnih spodbud, se zdi, da krize še zdaleč ni konec (Nanto, 2009, str. 2-3).

3.1 NASTANEK SVETOVNE GOSPODARSKE KRIZE

V ZDA je bankrotirala prva večja hipotekarna ustanova, kar je aprilu leta 2007 povzročilo pok hipotekarnega balona v ZDA, to je bil prvi resni znak krize. To je kazalo na zaostritev pogojev pri posojanju denarja na finančnem trgu. Padanje cen nepremičnin je kazalo na začetek svetovne gospodarske krize (Štiblar, 2008, str. 92). V letu 2007 se je povečeval delež neplačil na področju drugorazrednih nepremičninskih posojil. Težave so se razkrile v

letu 2007, ko so bile odpisane izgube zaradi nepremičninskih posojil, pojavile so se tudi težave s skladi in institucionalnimi investitorji, ki so kupovali že izvedene finančne instrumente. Prvo resno znamenje krize se je pojavilo leta 2007, ko so se v težavah znašli trije skladi BNP Paribas¹. Banke so jih nehale izplačevati, za kar so kot vzrok navedli težave pri vrednotenju njihovih naložb v Združenih državah Amerike. Neljubi dogodek je za posledico pustil pomanjkanje zaupanja v banke, saj bi se v podobnem položaju lahko znašle tudi druge banke. Konec leta 2007 se je na mednarodnem trgu zmanjšala likvidnost, ker so banke začele oblikovati previdnostne rezerve likvidnosti, obenem pa zaradi asimetrije informacij niso bile pripravljene posojati denarja. Po izbruhu krize se je pojavil postopek razdolževanja, kar je pomenilo, da so se institucionalni investitorji umikali iz naložb v strukturirane finančne produkte, istočasno pa so se absorbirale finančne institucije. Instrumenti na področju, ki so vezani na trg drugorazrednih posojil so se hitro širili na preostale segmente strukturiranih financ, saj so bili investitorji v strahu da bi se lahko podobno zgodilo na kateremkoli drugem sekundarnem trgu terjatev. Likvidnost na mednarodnem trgu se je izboljšala, zaradi odpisov pa se je pojavila potreba po izboljšanju kapitalske ustreznosti finančnih institucij. Pomembno vlogo so imeli skladi državnega premoženja, saj so ti priskočili na pomoč bankam ob pomanjkanju zasebnega kapitala. Konec poletja 2008 se je kriza samo še bolj poglobila, za prelomni trenutek lahko označimo propad investicijske banke Lehman Brothers², ki je zaradi velikih izgub iskala dokapitalizacijo, nato še kupca, a pri tem ni bila uspešna. Omenjena banka je bila pomembna banka, ki je izdajala veliko število vrednostnih papirjev, ki so bili povezani z ameriškim nepremičninskim trgom posojil. Po vsem tem se je val krize preselil iz Amerike v Evropo. Kriza se je razširila na delovanje realnega gospodarstva, saj so banke utrpeli pomanjkanje kapitala in denarja, kar je povzročilo omejitev posojil aktivnosti. Na pomoč so priskočile centralne banke in države. Te so se na omenjeni položaj odzvale z neomejenim zagotavljanjem likvidnosti, v zameno za razvrednotene izvedene obveznice, ki so jih imele banke. Centralna banka v Združenih državah Amerike je zato ponujala zagotavljanje likvidnosti neposredno finančnim podjetjem. V posameznih državah so banke reševale težave posamično, vsaka na svoj način, kasneje pa so se odločile za sistemski pristop. Številne države, med katere spada tudi Slovenija, so se odločile za ukrep dokapitalizacije, kjer gre za prevzem bank, ki jim grozi propad ali za povečanje garancij za depozite v bankah. Takšni ukrepi so namenjeni vzpostavitvi zaupanja tako med finančnimi institucijami kot varčevalci. Pri vseh teh ukrepih je treba ravnati previdno oziroma z razmislekom, saj lahko vložena javna sredstva, ki so potrebna, da se pokrije privatna izguba, predstavljajo moralno tveganje za delovanje finančnih institucij v prihodnosti (Kajfež Bogataj et al., 2008, str. 62-64). Kot je bilo že opisano je prišlo do hipotekarnega balona, ki je bil posledica lahkega dostopa do kreditov. Obrestne mere so se zniževale, banke pa so se vedno bolj zadolževale. »Banke in finančne institucije so zaradi naraščajočih nepremičninskih cen, na trg zlivale še več denarja.« (Roubini in Mihm, 2010, str. 273). Prišlo je do propada številnih hipotekarnih posojilodajalcev, stečajev in nenazadnje do propada bank. Velike krize imajo eno skupno točko, in sicer, ne poznajo

¹ BNP Paribas je največja bančna skupina na svetu

² Največji stečaj v zgodovini ZDA, ki je znašal 639 bilijonov dolarjev.

državnih meja. Kjerkoli se začnejo, imajo globalen učinek. Kriza, ki se je začela v ZDA se je prenesla na ves svet (Roubini in Mihm, 2010, str. 273-276).

3.2

PO

VEZAVA NEPREMIČNINSKO-GOSPODARSKE KRIZE V SVETU

Na prvi pogled se morda zdi, da med nepremičninami in svetovno gospodarsko krizo ni medsebojne povezave, a ravno nepremičninska kriza, ki se je pojavila v ZDA, je povzročila krizo na finančnem segmentu. To se je začelo z razvrščanjem hipotekarnih posojil. Namesto, da se varčevalec skupaj s posojilojemalcem najprej prepriča in preveri možnost tveganja, se med njiju vključi več posrednikov, med katerimi je tudi hipotekarni posrednik, ki poda subjektivno oceno vrednosti hipoteke. Drugi posrednik je banka, katere naloga je, da kupcu omogoči hipotekarno posojilo, iz katerega nastane terjatev, ki jo banka proda naprej drugi banki. Sledijo naslednji posredniki: originator,³ upravljavec terjatve do začetnega posojilojemalca, upravljavec vrednostnega papirja, podjemnik, agencija za ocenjevanje bonitete, ki deluje posredno, na osnovi poročila in predloga hipotekarnega posrednika, da prva banka lastniku nepremičnine omogoči hipotekarno posojilo. Nazadnje se v ta proces vmeša še zavarovalnica, ki zavaruje svojo terjatev iz hipotekarne obveznice. Vsak izmed njih zahteva provizijo za svoje delo, s tem pa posledično naraščajo stroški dela, in ker ima večina motiv, da se izda čimveč posojil, se s tem povečuje povpraševanje po nepremičninah, kar dviguje njihovo ceno. Tako se ob finančnem balonu napihuje tudi nepremičninski balon. Pok prvega nepremičninskega balona v letu 2006 je povzročil tudi pok finančnega balona. Šlo je za piramidno shemo, kjer je veljalo, da so kupci nepremičnin plačevali hipotekarno posojilo, ki so ga najeli. Njihovo odplačevanje je slonelo na predvidevanju, da bodo cene nepremičnin še naprej rasle, tako bi kupci pridobili na vrednosti nepremičnin. A ta shema se je podrla, saj je bilo ugotovljeno, da so bila posojila hipotekarnih posojilojemalcev večja kot njihovi dohodki in zato niso bili več sposobni odplačevati mesečnih anuitet (Štiblar, 2008, str. 86-87).

3.3

VPLI

V KRIZE NA SLOVENIJO

Posledice v finančnem sektorju so občutne, kar pomeni da realni sektor te posledice čuti še toliko bolj (Štiblar, 2008, str. 137). Poznamo več vrst prenosov med finančnim in realnim sektorjem, ki jih imenujemo kanali in jih natančneje določa monetarna teorija. Prvi kanal prenosa je tradicionalni, kjer gre za spremembe v obliki denarja, ki vplivajo na naložbene odločitve podjetij. Pri drugi vrsti kanala prenosa gre za zmanjšanje ponudbe denarja, ko se posledično zmanjša tudi obseg kreditov. Pogoji za pridobitev le teh se zaostrijo. Temu načinu prenosa med finančnim in realnim sektorjem imenujemo posojilni

³ Finančna skrbniška družba SIV je ustanova za kreiranje novih vrednostnih papirjev hipotekarnih obveznic ABS, ki vsebujejo hipoteke iz bazena hipotek in so likvidne, z njimi pa je mogoče prekupčevati na trgu, kar za originalno hipotekarno posojilo ne velja.

kanal. Prav tako je zelo pomemben kanal prenosa bilance stanja (Prašnikar in Cirman, 2008, str. 89). Zaradi negativne tekoče bilance in izposojanja za vlaganje v tuje vrednostne papirje je značilen velik porast zunanjega bruto in neto dolga do tujine. Poslabšanje slovenskih obrambnih mehanizmov je s seboj prineslo preveliko aktivnost bank na področju posojil, kar velja tudi za rast domačega nepremičninskega balona. Značilno je tudi znižanje depozitnih obrestnih mer. Z zaostrenimi pogoji financiranja so se torej znašle tudi slovenske banke. Te so nizko kapitalizirane in imajo težji dostop do virov financiranja. (Cirman, Prašnikar, 2008, str. 90). Banke morajo zato krepiti depozitni potencial. Eden izmed virov, ki bi krepil rast depozitnega potenciala, so medbančna finančna posojila, za katere velja, da so najbolj stabilen vir (Štiblar, 2008, str. 137). Svetovna gospodarska kriza je za seboj pustila velike posledice, ki so zaznamovale ves razviti svet, vključno s Slovenijo. Slovenija ni mogla ubežati posledicam svetovne gospodarske krize, ki se je začela razvijati leta 2007. Njen nastanek je povzročil padec cen nepremičnin. Pok nepremičninskega balona je povzročil krizo na finančnem področju. Svetovna gospodarska kriza ni pustila posledic samo na nepremičninskem trgu. V gospodarstvu se je njen vplival pokazal tudi skozi gibanje bruto domačega proizvoda, kar podrobneje prikazuje tudi tabela spodaj (glej tabela 1).

Tabela 1: Raven razvitosti Slovenije glede na povprečje EU

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| BDP na prebivalca po kupni moči | 88,4 | 90,8 | 88,1 | 87,3 | 88,0 |
| produktivnost | 83,9 | 84,6 | 82,4 | 82,5 | 83,8 |
| zaposlenost | 105,4 | 107,6 | 106,9 | 105,7 | 105,0 |

Vir: Vlada Republike Slovenije (2011c)

Največji padec BDP-ja v primerjavi z povprečjem EU je bil zabeležen v letu 2010. »Relativno globlji padec BDP v krizi in počasnejše okrevanje sta močno povezana s strukturnimi slabostmi in nekonkurenčnostjo slovenske ekonomije.« (Vlada Republike Slovenije, 2011c). Gospodarska aktivnost je bila v Sloveniji precej nižja kot v EU, kar gre pripisati investicijam predvsem v gradbeništvu. Ob pojavu krize so se pokazale strukturne slabosti slovenskega gospodarstva, kar je vplivalo na padec izvoza (Vlada Republike Slovenije, 2011c).

Zaradi gospodarske krize se vse pogosteje pojavljajo znaki, kot so prepолоvitev borznih indeksov, izguba dela delavcev v realnem sektorju, pomanjkanje zaupanja potrošnikov ipd., čemur smo priča tudi sami (Štiblar, 2008, str. 143).

V času konjunktura, ko sta bili doseženi visoka gospodarska rast in zaposlenost, je bilo zamujenih veliko priložnosti za spremembe na področju tehnološkega razvoja predvsem vzdržnega razvoja Slovenije. Gospodarska kriza je na žalost povzročila, da so bili vsi doseženi napredki v gospodarstvu zaman, saj so se ti ob pojavu in trajanju krize izničili.

Slovensko gospodarstvo ima določene pomankljivosti, med katere uvrščamo njegovo strukturno neprilagojenost. Ta je ob krizi postala še toliko bolj intenzivna. Posledice krize so povzročile poslabšanje javnih financ in dostopnosti do virov financiranja. V poročilu Urada Republike Slovenije za makroekonomske analize in razvoj » ugotavljajo, da se je v letu 2009 ob močnem padcu gospodarske aktivnosti raven bruto domačega proizvoda na prebivalca po kupni moči, s katero spremljamo uresničevanje osrednjega gospodarskega cilja SRS , v primerjavi s povprečjem EU znižala na raven iz leta 2007. Višji padec gospodarske aktivnosti kot v povprečju v EU je bil, ob veliki odprtosti slovenskega gospodarstva, predvsem posledica razlik v gradbenem ciklu med Slovenijo in EU.« (UMAR, 2010). Čas krize pomeni mirovanje ali celo poslabšanje stanja na področju kakovosti življenja, saj je veliko ljudi izgubilo službe. Rast plač je glede na prejšnja leta nižja. Hkrati pa je zaradi izgube služb povečano število tistih ljudi, ki prejemajo socialne transferje. Kriza je na žalost dosegla, da so se določeni napredki na področju gospodarstva povsem izničili. Ravno zaradi tega bo še težje dohajati države, ki so bolj razvite. Vsekakor nam to predstavlja velik izziv, zato bo treba v prihodnosti še bolj delati na konkurenčnosti (UMAR, 2010).

Na področju trga nepremičnin so bile te financirane s hipotekarnimi posojili, vendar v dosti manjši meri kot v ZDA. Tako so banke pri nas znale oceniti odplačilno sposobnost posojilojemalca. Cene nepremičnin so delno rastle, vendar je po napovedih nepremičninskih posrednikov možno pričakovati omejitve rasti oziroma padec cen nepremičnin (Štiblar, 2008, str. 184).

Gospodarska kriza močno vpliva na nepremičninski trg, zato se beleži vedno manj investicij. Te so financirane šele takrat, ko se izpolnijo pogoji, ki jih določa banka. Zaradi kreditnega krča je bilo prekinjenih že dosti začelih projektov. (Finance.si, 2011a). Ravno manjši obseg investicij in padec produktivnosti sta najbolj prizadela evropska in slovenska podjetja v času krize (JAPTI, 2010). Za razliko od evropskega trga nepremičnin je ameriški trg nepremičnin doživel zlom, saj se je hipotekarni trg sesul (Finance.si, 2011a).

Tako kot za vsak trg je tudi za trg nepremičnin potreben čas, na kar kažejo izkušnje iz krize 80-ih let prejšnjega stoletja, ki pravijo, da so za oživitev trga nepremičnin potrebna štiri leta (Štiblar, 2008, str. 143).

3.4 REŠEVANJE KRIZE

Svetovna gospodarska kriza je nastala s kombinacijo dveh dejavnikov, in sicer s pokom nepremičninskega balona in kreditnim krčem, kar je vodilo do čezmernega finančnega vzvoda (Gros in Alcidi, 2010, str. 1).

Države po svetu se soočajo z najbolj globoko recesijo, po krizi v 30-ih letih, ki ima z današnjo svetovno gospodarsko krizo določene skupne točke, vendar se slednja loči po tem, da ima več instrumentov za odpravo (Štiblar, 2008, str. 106).

Mnenja belgijskih izvedencev kažejo, da se je treba za izhod iz krize osredotočiti na sledeča dejstva. Najprej je treba za rešitev iz krize upoštevati del stanja pred krizo, ne pa stanja iz leta 2007, ko je bil balon na vrhu. Posledice, ki jih je pustila kriza je treba upoštevati na podlagi dejstev na področju brezposelnosti in potrošnje, in ne na podlagi padca bruto domačega proizvoda. Treba je upoštevati, da del rasti krize ni temeljil na realnih osnovah (JAPTI, 2010).

Po besedah Kenichni Ohmahi naj bi k rešitvi iz krize pripomogel sistematični pristop, ki temelji na treh načelih. Prvo načelo pravi, naj se svetovna gospodarska kriza obravnava kot sistemska napaka. Naslednje pomembno načelo je, da se izberejo ukrepi v pravilnem zaporedju, da se lahko težava reši v pravem času. Pri tem načelu gre za več prioritet, med katerimi je likvidnostna kriza, sledi odprava slabih aktiv, kjer gre npr. za dokapitalizacijo, in nenazadnje je tu prioriteta, ki se kaže v krizi v realnem sektorju, proti kateri je treba ukrepati s spodbudami, kot so monetarne in fiskalne. Zadnje načelo pa govori o izogitvi problema v prihodnje, s pomočjo preoblikovanja svetovnega finančnega sistema (Štiblar, 2008, str. 112).

Izziv, ki nas čaka v prihodnje je zagotovo ureditev mednarodnega denarnega sistema. Ta bi moral biti usmerjen k odpravljanju ali zmanjševanju neravnovesij, saj ta povzročajo nastanek cenovnih balonov. Za regulacijo mednarodnega denarnega sistema so ključni trije dejavniki. Prvič, regulacija finančnih institucij, sledi razmislek o ustreznosti poslovnih modelov in nazadnje razmislek o načinu delovanja bonitetnih organizacij. Pri vsem tem pa se je treba ozreti na vlogo mednarodnih finančnih institucij, med katere uvrščamo Mednarodni denarni sklad. Med izzive zagotova spada tudi spodbujanje gospodarske rasti (Kajfež Bogataj, 2008, str. 66).

Eden izmed načinov reševanja krize so zasebni prevzemi. Kriza iz ZDA se je razširila po vsem svetu, saj njeno gospodarstvo močno vpliva na preostala gospodarstva po svetu. Pomembni sta krepitev in rast ameriškega gospodarstva, a zavedati se je treba, da se to ne bo hitro zgodilo. Takšna vrste krize, ki je zajela ves svet, se pojavlja enkrat na 100 let, zato ji še ni videti konca (Štiblar, 2008, str.115).

Gospodarska kriza, ki je zajela ves svet, zahteva ukrepe tudi na evropski ravni. Zato je EU sprejela delovni program, čigar namen je oživitev svetovnega gospodarstva. Delovni program vsebuje številne ukrepe, katerih temeljni cilj je omiliti posledice svetovne gospodarske krize in oživiti finančne trge. Omiliti posledice gospodarske krize pa je možno doseči s spodbujanjem rasti, prebivalstva, povečanjem njegove kupne moči ter večanjem konkurenčnosti (Urad Vlade RS za komuniciranje, 2011). Sprejeti ukrepi so kratkoročne in dolgoročne narave in vključujejo naslednje (Urad vlade RS za komuniciranje, 2011):

- znižanje obrestnih mer,
- povečanje meje pomoči državam članicam v primeru finančnih težav,
- povečanje intervencij,
- boj proti davčnemu dumpingu.

EU kot glavni ukrep za izhod iz krize vidi s pomočjo gospodarski rasti. To naj bi dosegli z naslednjimi ukrepi (EUROPA, 2011):

- povečanjem mobilnosti delavcev in prostim pretokom storitev in naložb,
- strukturnimi reformami na področju trga dela,
- naložbami v glavne sektorje, ki bodo ustvarili višjo gospodarsko rast in nova delovna mesta.

Evropska centralna banka, vlade držav članic EU in Evropska komisija močno sodelujejo s ciljem, da bi okrepile gospodarsko rast in da bi se izboljšalo stanje na finančnih trgih. Vse skupaj pa je možno doseči le z intenzivnim delovanjem omenjenih institucij (Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropske zadeve, 2011).

Poleg številnih protikriznih ukrepov v gospodarstvu so bili v svetu predlagani različni ukrepi na področju trga nepremičnin. Ti so (Štiblar, 2008, str. 115–116):

- prilagoditev zneskov iz posojilnih pogodb tržnim cenam,
- večji nadzor države nad posredniki,
- oblikovanje posojil za zamenjavo hipotek s strani države.

3.4.1 REŠEVANJE KRIZE V SLOVENIJI

Finančna kriza se je povsod razširila na gospodarski sektor, zato se temu ni mogla izogniti niti Slovenija. Ker kriza negativno vpliva na blaginjo in življenje državljanov so bili pri nas sprejeti številni protikrizni ukrepi (Kavčič, 2009, str. 8–9). Ti so usmerjeni predvsem k vzdrževanju konkurenčnosti in oživitvi slovenskega gospodarstva. Med ukrepe na področju konkurenčnosti in razvoja podjetništva štejemo pomoč malim in srednjim podjetjem, ki so se znašla v krizi, delno subvencioniranje obrestne mere, pomoč pri zaposlovanju strokovnjakov v podjetjih. Našteti ukrepi so le nekateri izmed številnih (Delo, 2009). Med ukrepe, ki so namenjeni gospodarstvu štejemo (Vlada RS, 2011a):

- zvišanje olajšave za investiranje v opremo in neopredmetena sredstva,
- dodatne olajšave na področju vlaganj v prevozna sredstva,
- povišanje zneska trošarin za energente,
- subvencioniranje polnega delovnega časa ob zagotavljanju dela za krajši delovni čas,
- znižanje sejin in nagrad v javnih podjetjih in drugih gospodarskih družbah, ki so v delni ali celotni neposredni ali posredni lasti Republike Slovenije,
- sofinanciranje nakupa nove tehnološke opreme,
- garancije za zavarovanje bančnih kreditov s subvencionirano obrestno mero,
- sofinanciranje razvojno-investicijskih projektov,
- družba tveganega kapitala,
- povečanje sredstev za spodbujanje tehnološkega razvoja in raziskovalno-razvojnih projektov v podjetjih
- informacije in aktivnosti Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje za delodajalce,

- individualna poročstva države za zadolževanje podjetij,
- pomoč omenjene vrednosti,
- sofinanciranje vlaganj v strateške projekte s področij čiste in tehnološko napredne industrije.

Med pomembnejše ukrepe lahko štejemo pomoč podjetjem, saj so ta zelo pomembna pri izhodu iz krize. »Podjetniki verjetno bolje od države vedo, kje so priložnosti, trgi in tržne niše in kako se morajo prestrukturirati. V prestrukturiranje jih morajo siliti lastniki, država pa ga mora stimulirati.« (SDS, 2010). Težava slovenskih podjetij je pomanjkanje delovnih sredstev, zato finančne vire iščejo v tujini, saj jih tam prej dobijo. S tem problemom se ne soočajo samo mala, temveč tudi velika podjetja (SDS, 2010). Posledice gospodarske krize pa se močno odražajo tudi na področju javnih financ. Prišlo je do zmanjšanja javnofinančnih prihodkov in povečanja javnofinančnih odhodkov. V ta namen so bili sprejeti številni ukrepi. Mednje štejemo (Vlada RS, 2011b):

- določitev ustreznega obsega in strukture javne potrošnje; v ta namen skuša Slovenija vpeljati fiskalno pravilo, ki določa zgornjo mejo odhodkov državnega proračuna za obdobje štirih let (prvi dve leti sta fiksni, drugi dve pa indikativni)
- izboljšanje učinkovitosti javnega sektorja, kjer gre za zmanjšanje stroškov dela v javni upravi,
- racionalizacijo storitev, ki jih zagotavlja javni sektor,
- racionalizacijo distributivne vloge države.

Med pomembnejše ukrepe spada zmanjšanje aktivne vloge države v gospodarstvu. Njegov namen je s prodajo kapitalskih deležev zmanjšati javni dolg države (Vlada RS, 2011b). Kriza je pokazala na številne pomanjkljivosti v slovenskem gospodarstvu. To se krepiti s fiskalnimi spodbudami večjih gospodarskih velesil. Zato so pomembni predvsem tisti ukrepi s katerimi podjetja ohranjajo likvidnost, ko gre za nižanje stroškov poslovanja in ohranjanja človeškega kapitala. Na področju ohranjanja človeškega kapitala so se ti ukrepi izkazali kot pozitivni, saj Slovenija še vedno spada med države, ki imajo najnižjo stopnjo brezposelnosti (KD Finančna točka, 2009). Po mnenju Černača⁴ iz stranke SDS se v večini evropskih držav gospodarstvo krepi hitreje kot v Sloveniji. V Evropi se stroški nižajo, obenem pa se povečuje produktivnost. Treba je poudariti, da se čas, v katerem smo živeli pred krizo, ne bo ponovil. Za rešitve iz krize, ki bi pripomogle k stabilnejšemu in hitreje rastočemu gospodarstvu, predlagajo ustvarjanje novih delovnih mest, ustvarjanje socialne varnosti ter prožnosti na področju podjetništva (SDS, 2010). Slovensko gospodarstvo se torej počasi prebuja. Po napovedih analitikov bo sledil novi val gospodarske krize, zaradi česar bi lahko slovensko izvozno gospodarstvo utrpelo hude posledice, saj je v večji meri odvisno od izvoza. Slovensko gospodarstvo mora konkurenčnost krepiti na visoki dodani vrednosti. Po mnenju Matjaža Kovačiča⁵, pa so

⁴ Poslanec v stranki SDS

⁵ Predsednik uprave NKBM

napovedi analitikov preveč črnoglede in sam meni, da je gospodarska aktivnost na ravni, ki bi lahko zagotovila dolgoročno gospodarsko rast (Lipnik in Ugovšek, 2011).

3.5 SVETOVNE NAPOVEDI ZA GOSPODARSTVO

S protikriznimi ukrepi so države preprečile velik padec v gospodarstvu. Najhujši padec so doživele baltske države, saj so investitorji zapuščali preveč tvegane trge. V teh državah se je močno povečala nezaposlenost, obenem pa je bil njihov bančni sistem na robu propada. Gre za države, kamor se sicer steka tuj kapital, in ob pojavu krize se investitorji odločijo, da zapustijo trge, saj so ti preveč tvegani (Roubini in Mihm, 2010 str. 131–132). Kljub temu, da je kriza prizadela ves svet, so si najprej opomogle razvite države sveta. Toda navkljub uspešnemu prestajanju gospodarske krize obstajajo tveganja, ki nas lahko doletijo v prihodnjih letih. Zaradi velikih proračunskih primanjkljajev, kakršnega ima tudi Slovenija, obstaja možnost visoke inflacije. Monetarna politika, ki je vse bolj ohlapna, lahko spodbudi nastanek še večjega balona, kar bi pomenilo padanje vrednosti naložb in premoženja. Poleg tega pa lahko pride še do drugih posledic. Najbolj zastrašujoča od njih je zlom monetarne unije (Roubini in Mihm, 2010, str. 281–282). Po napovedih ameriške banke Morgan Stanley naj bi se znižala gospodarska rast v ZDA in EU, kar gre pripisati neustreznemu reševanju krize ter nezaupanju na finančnih trgih. Zaradi nezaupanja v finančne trge so se vrednosti premoženja močno znižale (Perčič, 2011). To dejstvo pa samo še bolj krepi napovedi analitikov, ki menijo, da bo sledila nova gospodarska recesija. Ta bo še bolj povečala javnofinančne primanjkljaje in javni dolg. Zaradi neustreznega odziva EU je napovedan propad ne samo evra, temveč tudi EU. » Da se Evropska unija in evro v razmerah gospodarske in finančne krize gibljeta na robu prepada« meni tudi nekdanji predsednik Evropske komisije Jacques Delors (Jenko, 2011). V današnjem času je velika napaka pomanjkanje reform. Svet pričakuje, da bo glavno vlogo pri oblikovanju finančnih reform prevzela ZDA. Kljub številnim protikriznim ukrepom na področju gospodarstva, ki so prinesli zaupanje, je potrebno sprejeti nove reforme. Te naj bi se osredotočale na slabosti, ki so se pokazale v finančnem sistemu (Roubini in Mihm, 2010, str. 184).

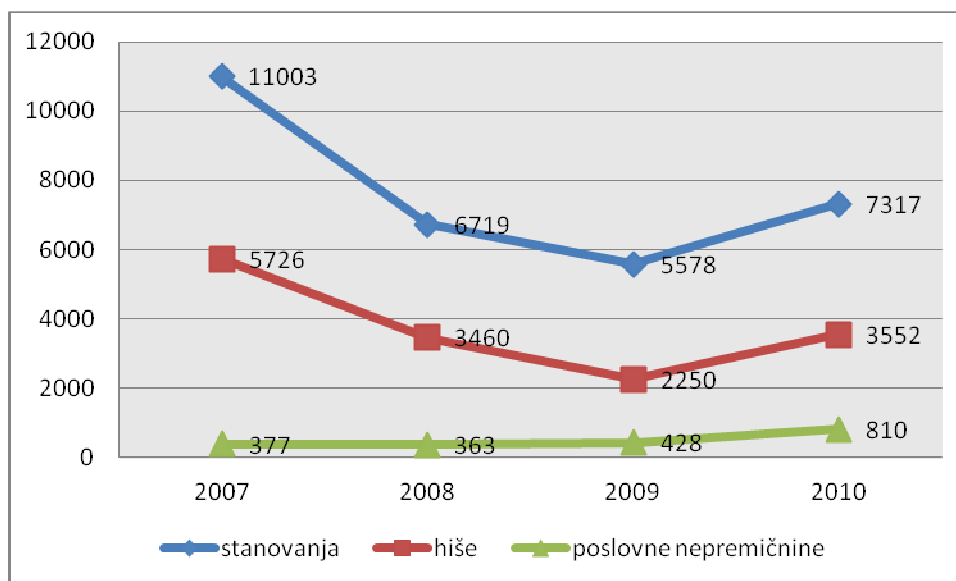
4 VPLIV SVETOVNE GOSPODARSKE KRIZE NA TRG NEPREMIČNIN V SLOVENIJI

Svetovna gospodarska kriza je vplivala na trg nepremičnin v Sloveniji, ki je močno povezan s finančnim trgom. Njuna povezanost se kaže v visoki vrednosti nepremičnin, za kar je potrebna visoka zadolženost. Vpliv krize na trgu nepremičnin se kaže preko posojil in bank. Težko je priti do posojil, saj banke vedno znova postavljajo težje pogoje za njihovo pridobitev, viša pa se tudi njihova obrestna mera. Kriza je povzročila zmanjšanje povpraševanja na nepremičninskem trgu, ki se kaže v upadanju nepremičninskih poslov, potreben pa je tudi daljši čas za prodajo nepremičnine (MMC RTV Slovenija, 2008).

4.1 ŠTEVILO PRODANIH NEPREMIČNIN V SLOVENIJI OD 2007-2010

Število prodanih stanovanj v letu 2007 je bilo 11.003, kar je v primerjavi z leti od 2007 do 2010 največ. Najnižja prodaja je zabeležena leta 2009, ko je v primerjavi z letom 2007 upadla kar za 49,3%. Na področju prodaje hiš je ta od leta 2007 pa vse do leta 2009 upadala. Kot je razvidno iz grafa št. 1, smo v letu 2010 beležili višjo prodajo, in sicer za 36,7 % več kot v letu prej. Prodaja poslovnih prostorov je skozi leta nihala, največje število prodanih poslovnih nepremičnin pa je bilo zabeleženo leta 2010, kar je za 55,2 % več leta 2008, ko je bila prodaja najnižja.

Graf 1: Število evidentiranih prodanih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin



Vir: GURS (2011a, str. 8) in GURS (2011b, str. 13)

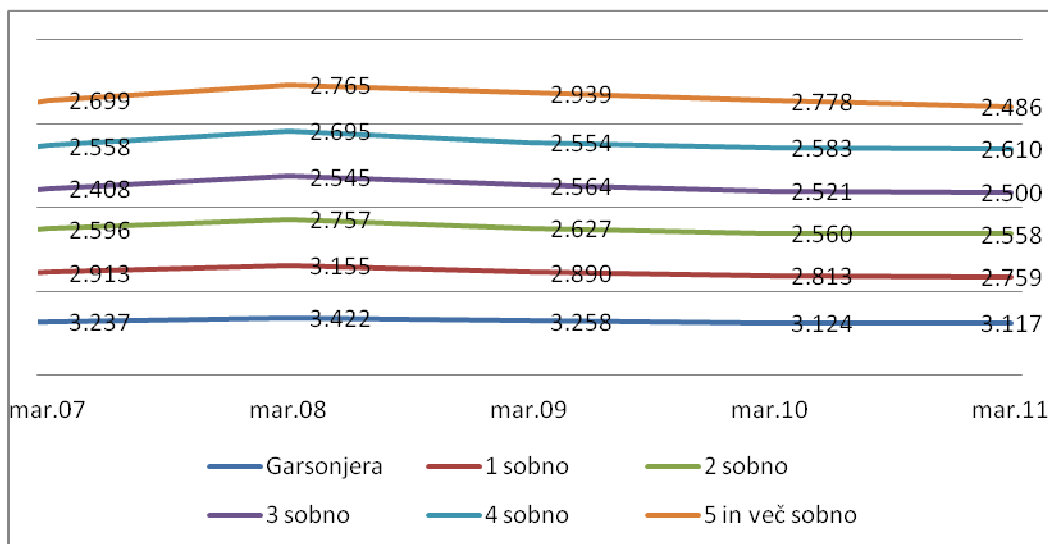
Svetovna gospodarska kriza je pustila največje posledice pri prodaji hiš, ki se je v letu 2009 znižala za dobrih 60 %, pri stanovanjih tudi za 50 %, glede na leto 2007, ko je bila zabeležena največja prodaja doslej. Prodaja stanovanj in hiš je doživela največji padec v letu 2009, kar pa ne velja za poslovne nepremičnine, saj se je glede na prejšnje leto njihova prodaja v tem letu povečala.

Kljub zmanjšani zaposlenosti in težjemu pridobivanju posojil je bilo na področju trga nepremičnin v letu 2010 razmeroma veliko povpraševanje, kar potrjuje tudi dejstvo da je bilo v tem letu evidentiranih prodanih stanovanjskih in poslovnih nepremičnin več kot v preteklih dveh letih, kar kaže na oživitev nepremičninskega trga. Prodaja poslovnih prostorov je začela naraščati in istega leta je bil zabeležen največji promet (GURS, 2011a, str. 7).

4.2 POVPREČNE OGLAŠEVANE CEN NEPREMIČNIN V PRVEM ČETRTLETJU 2007-2011 V LJUBLJANI

Pred svetovno gospodarsko krizo je povprečna letna rast cen stanovanj na Ljubljanskem območju naraščala, zatem pa se je leta 2009 ob nastali svetovni krizi začela nižati in se niža še danes. Najdražje so garsonjere (glej graf 2), kjer je treba za kvadratni meter odšteti dobrih 3.000 EUR.

Graf 2: Povprečne oglaševane cen stanovanj v Ljubljani v prvem četrtletju po letih v EUR/m²

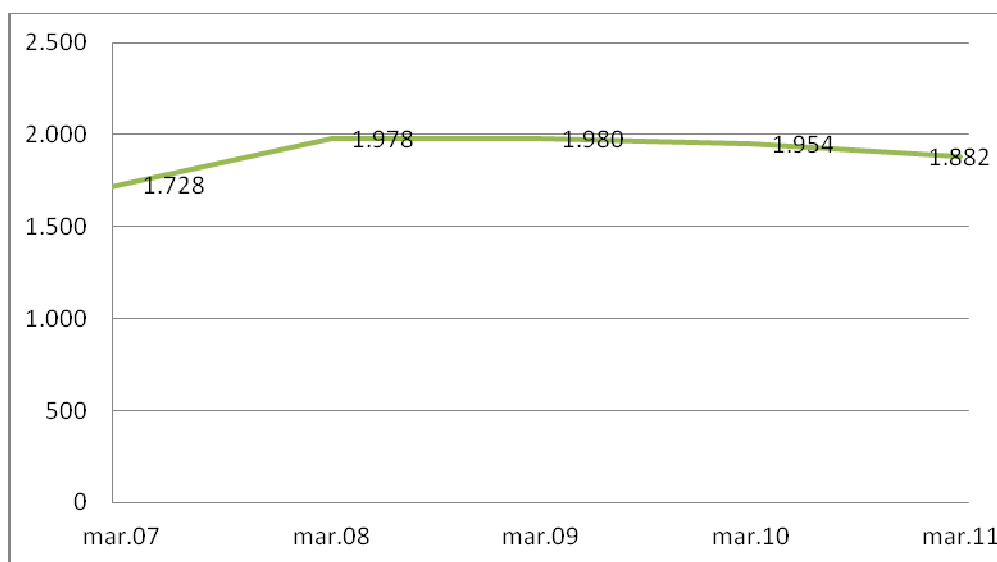


Vir: SLONEP (2011d)

Za večja stanovanja, kamor spadajo 3-sobna, 4-sobna in 5-sobna stanovanja, velja, da je cena za kvadratni meter nižja kot za preostale tipe stanovanj. Ljudje se odločajo za manjša stanovanja, oziroma stanovanja katerih kvadratura ne presega kvadrature 3-

sobnih in večjih stanovanj, saj so temu primerno nižji tudi stroški, ki jih je treba plačevati vsak mesec. Nepremičninski zlom, ki ga je bilo že čutiti v letu 2009, je najbolj prizadel eno-sobna stanovanja, katerih cena je padla kar za 8,4 % glede na leto 2008, ko so cene vseh tipov stanovanj rastle. Cene hiš v Ljubljani so v povprečju rasle vse do leta 2010, nato so se začele nižati. Za kvadratni meter hiše je bilo najugodnejše leto 2007, saj je bila cena v povprečju najnižja glede na preostala prihajajoča leta. V nasprotju s stanovanjskim trgom lahko rečemo, da so se cene hiš v prvem četrletju v povprečju znižale, obenem pa je trend padanja cen manj intenziven kot pri stanovanjskih nepremičninah. V prvem četrletju leta 2011 je treba za kvadratni meter hiše odšteti 72 EUR manj kot leto prej in 154 EUR več kot leta 2007.

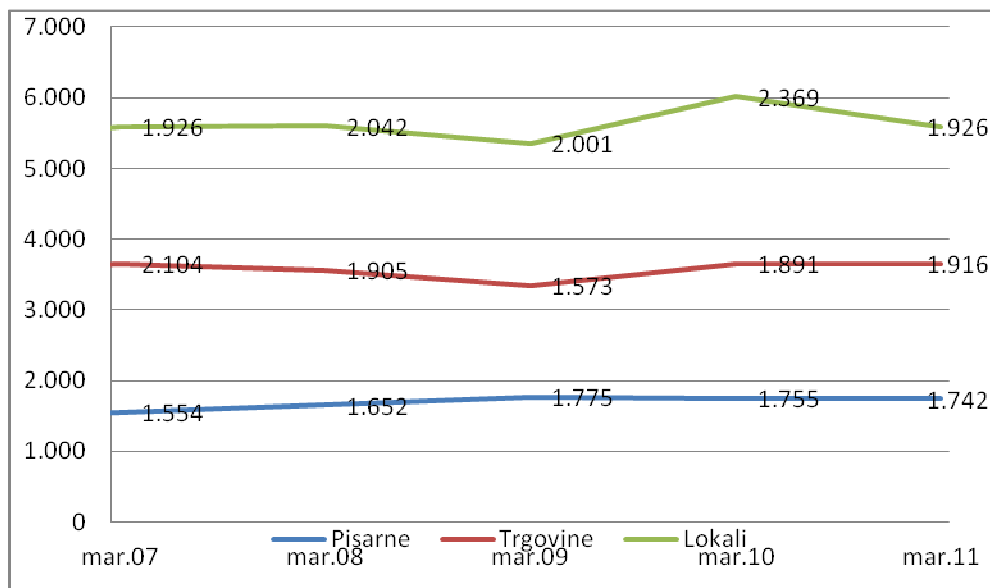
Graf 3: Povprečne oglaševane cene hiš v Ljubljani v prvem četrletju po letih v EUR/m²



Vir: SLONEP (2011f)

Za poslovne nepremičnine (glej graf 4) je značilno, da so v obdobju od marca 2009 do danes povprečne cene najbolj padle lokalom, kot lahko razberemo iz grafa 4, in sicer za 3,7 %.

Graf 4: Povprečne oglaševane cene poslovnih nepremičnin v Ljubljani v prvem četrletju po letih v EUR/m²



Vir: SLONEP (2011e)

Gibanje cen trgovin in pisarn se je iz leta v leto spreminjalo. Trgovinam se je povprečna oglaševana cena v prvem četrletju 2011 glede na leto prej povišala za 1,3 %, medtem ko se je cena lokalov znižala za 18,7%, kar znaša 443 EUR na m², cena pisarniških objektom pa se znižala za 1,9%.

4.3 PRIMERJAVA POVPREČNIH CEN NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V PRVEM ČETRLETJU POSAMEZNIH LETIH PO REGIJAH

Povprečna cena stanovanj v Ljubljani se je v prvem četrletju 2011 zvišala za 2,7 % glede na isto obdobje v letu 2010, vendar se je v primerjavi z letom 2008, ko je bil dosežen vrhunec cen nepremičnin, cena znižala za dobrih 9,5%. Kot je razvidno iz tabele 2, se najdražja stanovanja nahajajo na Obali, sledi Ljubljana, na zadnjem mestu pa prekmursko območje. V prvem četrletju 2011 je cena stanovanj padla v vseh regijah, razen v Ljubljani, kjer se je zvišala. Cene stanovanj se skozi leta konstantno spreminjajo, velja pa poudariti, da so le-te za slovenski standard še vedno previsoke. V drugih razvitih evropskih državah so namreč cene stanovanj v skladu z njihovim standardom.

Tabela 2: Cena stanovanj v povprečju v EUR/m²

| | Marec 2007 | Marec 2008 | Marec 2009 | Marec 2010 | Marec 2011 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ljubljana | 2.563 | 2.754 | 2.489 | 2.455 | 2.521 |
| Osrednjeslovensko območje | 1.991 | 1.995 | 1.972 | 2.048 | 2.038 |
| Obala in slovenska Istra | 2.388 | 2.828 | 2.827 | 2.656 | 2.634 |
| Gorenjsko območje | 1.589 | 1.795 | 1.707 | 1.790 | 1.728 |
| Prekmursko območje | 781 | 1.090 | 845 | 1.104 | 1.018 |
| Dolenjsko območje in Posavje | 1.053 | 1.343 | 1.244 | 1.258 | 1.186 |

Vir: Geodetski inštitut Slovenije (2011a)

Ali bodo cene nepremičnin še padale, je v tem trenutku težko napovedati, toda glede na finančno stanje in gospodarske razmere je moč pričakovati znižanje cen. Glede na podatke GURS-a iz leta 2010 se je dogajanje na trgu stabiliziralo, kar potrjuje tudi podatek o številu transakcij s stanovanji (SLONEP, 2011). Zniževanje cen je pri hišah precej manjše kot pri stanovanjih, kar velja tudi za rast cen hiš, saj je bila ta pred svetovno gospodarsko krizo precej manj intenzivna kot pri stanovanjih. Povpraševanje po hišah je manjše kot povpraševanje po stanovanjih, prav tako pa je tudi ponudba manjša (SLONEP, 2011). Najvišje cene hiš se gibljejo v Ljubljani (glej tabelo 3), kjer je bilo treba v marcu 2011 za hišo odšteti 63,6% več kot v pomurskem območju, kjer so cene hiš najnižje.

Tabela 3: Cena hiš v povprečju v EUR/m²

| | Marec 2007 | Marec 2008 | Marec 2009 | Marec 2010 | Marec 2011 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ljubljana | 1.728 | 1.978 | 1.980 | 1.954 | 1.882 |
| Osrednjeslovensko območje | 1.185 | 1.324 | 1.341 | 1.343 | 1.313 |
| Obala-j. primorska | 1.598 | 1.736 | 1.730 | 1.861 | 1.736 |
| Obala-s. primorska | 817 | 808 | 995 | 1024 | 917 |
| Gorenjsko območje | 1.028 | 1.251 | 1.232 | 1.208 | 1.198 |
| Pomursko območje | 487 | 667 | 631 | 669 | 685 |
| Dolenjsko območje | 723 | 782 | 847 | 848 | 815 |

Vir: SLONEP (2011h)

Cena za kvadratni meter hiše je leta 2011 padla v vseh regijah razen v Pomurski. Pred tem so cene večinoma nihale, odvisno od posameznega območja. Iz tabele 2 lahko ugotovimo, da je bila povprečna cena za kvadratni meter hiše v letu 2007 v vseh regijah nižja, kot v prvem četrletju 2011, kljub temu, da kriza še vedno traja. Cena pisarn je v povprečju na kvadratni meter najvišja na obalnem območju in v Ljubljani. Ta je marca 2011 znašala 2.011 €, kar je 25,4 % več kot leto prej. V primerjavi z Dolenjsko in ostalimi regijami (glej tabelo 4) je ta v istem obdobju višja za 41 %, v primerjavi s Tolminsko pa za 40,8 %. Najnižje cene so na tolminskem, notranjskem, kočevskem, koroškem in prekmurskem območju. Naštete regij so doživele največji padec cen v letu 2010, leto kasneje pa so tu cene drastično poskočile za 59,16 %.

Tabela 4: Cena pisarn v povprečju v EUR/m²

| | Marec 2007 | Marec 2008 | Marec 2009 | Marec 2010 | Marec 2011 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ljubljana in obalno območje | / | 1.947 | 1.934 | 1.500 | 2.011 |
| Dolenjsko in goriško območje s Krasom, Gorenjsko in osrednjeslovensko območje brez Ljubljane, Maribor, Celje z okolico | / | 1.152 | 1.237 | 1.223 | 1.187 |
| Tolminsko, notranjsko, kočevsko, koroško in prekmursko območje | 747 | 679 | 898 | 486 | 1.190 |

Vir: Geodetski inštitut Slovenije (2011b)

Na področju trga poslovnih nepremičnin, natančneje lokalov, lahko ugotovimo, da se je cena omenjenih nepremičnin vsako leta nižala v vseh opredeljenih regijah (tabela 5). Cene so bile v vseh opisanih regijah najvišje leta 2008, od vseh območij pa je bila ta cena najvišja v Ljubljani, na Obali ter v Kranjski Gori, in sicer za 31,5 % višja kot na Gorenjskem, Dolenjskem, Primorskem in Štajerskem, ter za slabih 60 % višja kot na tolminskem, notranjskem, kočevskem, zasavskem, koroškem in prekmurskem območju.

Tabela 5: Cena lokalov v povprečju v EUR/m²

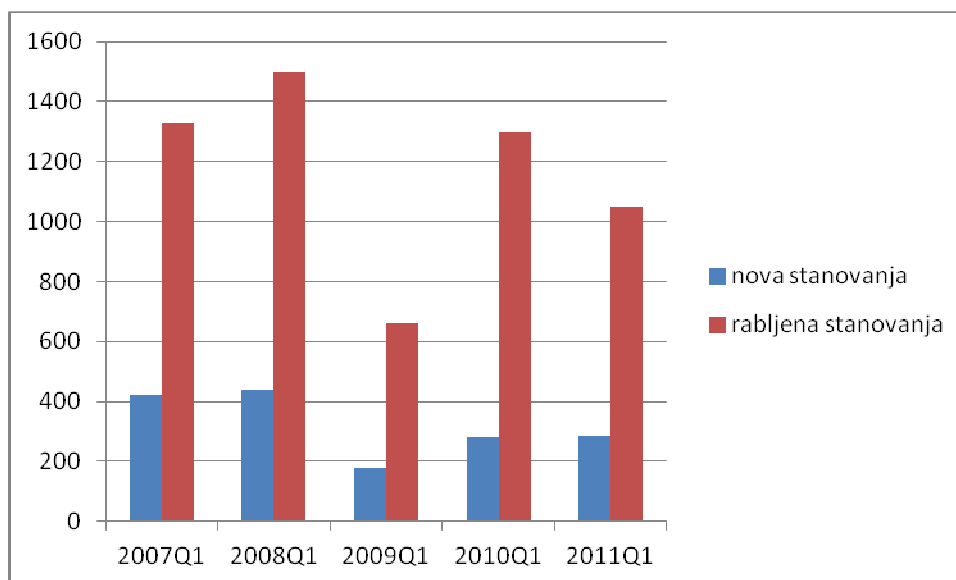
| | Marec 2007 | Marec 2008 | Marec 2009 | Marec 2010 | Marec 2011 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ljubljana, Obala in Kranjska Gora | / | 2.739 | 2.121 | 2.176 | 1.916 |
| Osrednjeslovensko območje brez Ljubljane, gorenjsko, dolensko, primorsko, štajersko območje | / | 1.875 | 1.555 | 1.532 | 1.173 |
| Tolminsko, notranjsko, kočevsko, zasavsko, koroško in prekmursko območje | / | 1.118 | 975 | 952 | 880 |

Vir: Geodetski inštitut Slovenije (2011c)

4.4 ŠTEVILO TRANSAKCIJ ZA NOVO IN STAREJŠO GRADNJO PO VRSTAH NEPREMIČNIN V PRVEM ČETRLETJU 2007-2011 V SLOVENIJI

V Sloveniji prevladuje delež lastniških stanovanj, kamor spadajo tako rabljena kot nova stanovanja. Ljudje se večinoma odločajo za nakup rabljenih stanovanj (kot je to prikazano v grafu 5). Največ rabljenih in novih stanovanj je bilo kupljenih v letu 2008 in sicer 1496 rabljenih in 437 novih. V prvem četrletju 2011 je bilo kupljenih za 72,9 % več rabljenih kot novih in 23,3 % manj kot v prvem četrletju lanskega leta. Najmanjše število zabeleženih transakcij je bilo leta 2009, ko je bilo prodanih 55,7 % manj rabljenih stanovanj kot v istem četrletju lani in 59,5 % manj novih stanovanj.

Graf 5: Število transakcij za stanovanja v Sloveniji v prvem četrletju po letih



Vir: SURS (2011)

Pri hišah je zabeležena dosti manjša transakcija kot pri stanovanjih. Pri hišah je prodaja upadla v letu 2009, in sicer za 15,4 % pri novih družinskih hišah in za 80 % pri rabljenih družinskih hišah v istem četrletju leta 2010. Leta 2010 si je trg nepremičnin opomogel, saj je bilo transakcij tako pri novih in rabljenih družinskih hiš več. Pri slednjih je bilo 249 transakcij več, pri novih hišah pa 22 transakcij več kot leto poprej. V obdobju od januarja do marca leta 2011 je bilo pri novih hišah 49,4 % manj transakcij kot v letu 2010, ko je bilo najvišje število transakcij.

V prvem četrletju 2011 (glej graf 6) je bil padec števila transakcij pri rabljenih družinskih hišah za 27,3 % nižji kot v letu poprej, kar je za 22,1 % manj kot novo-gradnjah.

Graf 6: Število transakcij za hiše v Sloveniji⁶ v prvem četrletju po letih



Vir: SURS (2011)

Svetovna gospodarska kriza je pustila posledice na trgu nepremičnin, kar prikazuje tudi tabela (tabela 6). V letu 2009 je bilo zabeleženo nižje število transakcij pri stanovanjskih nepremičninah skupaj, kar vključuje tako rabljena kot nova stanovanja ter hiše.

Tabela 6: Število transakcij za stanovanjske nepremičnine skupaj v Sloveniji, v prvem četrletju po letih

| | 2007Q1 | 2008Q1 | 2009Q1 | 2010Q1 | 2011Q1 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Stanovanjske nepremičnine-skupaj | 2.258 | 2.457 | 986 | 1.993 | 1.623 |

Vir: SURS (2011)

Kot že omenjeno, je bilo glede na število transakcij najbolj kritično leto 2009, leto kasneje sledi izboljšanje. V tem letu se je število transakcij povečalo za 50,5 % glede na leto 2009. V primerjavi z letom 2010 se je v prvih treh mesecih leta 2011 število transakcij zmanjšalo za 18,6 %.

Na področju cen nepremičnin je bila cena stanovanj v Sloveniji, tako novih kot starih, najvišja v prvem četrletju 2007, ko je bila cena novega stanovanja za 10, 5 % višja od cene rabljenega stanovanja. Cena stanovanjskih nepremičnin je izrazito padla v prvem četrletju leta 2008 (glej tabelo 7). Pri novih stanovanjih je cena padla za 29,7 %, pri

⁶ Regionalna členitev je možna samo tam, kjer se pojavlja zadostno število transakcij.

starejših stanovanjskih nepremičninah pa je ta odstotek znašal 15,3 %. Leto kasneje, torej leta 2010, so cene stanovanjskih nepremičnin narastle. Dvig cen je bil bolj izrazit pri rabljenih stanovanjih, kjer je cena narastla za 9,1%, na področju novih stanovanjskih nepremičnin pa je bil dvig cen nižji, in sicer za 2,3%.

Tabela 7: Indeks cen stanovanj v Sloveniji, v prvem četrletju po letih

| | Indeks | 2007Q1 | 2008Q1 | 2009Q1 | 2010Q1 | 2011Q1 |
|------------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nova stanovanja | Tekoče četrletje/isto četrletje preteklega leta | / | 118,5 | 88,8 | 95,6 | 108,7 |
| | Tekoče četrletje/isto četrletje preteklega leta | / | 108,0 | 92,7 | 101,8 | 101,0 |

Vir: SURS (2011)

Cene rabljenih stanovanj so bile v prvem četrletju leta 2009 in 2010 višje od cen novih stanovanjih. Leto zatem, torej v prvem četrletju leta 2011 pa se je dogajanje na nepremičninskem trgu obrnilo v drugo smer, saj so nova stanovanja postala dražja od rabljenih, in sicer za 7,7%.

Na cene stanovanj vplivajo različni dejavniki, med katere uvrščamo dohodek posameznika, pogoje pod katerimi se lahko zadolžimo, demografske spremembe, lokacijo zelene nepremičnine ter makroekonomske dejavnike. Zanje je značilno, da imajo vpliv na trendno gibanje cen. Prav tako velja poudariti, da se višina cen glede na posamezna območja razlikuje zaradi dejavnikov, ki vplivajo na večje ali manjše povpraševanje stanovanjskih nepremičninah. To pomeni, da je v mestih, v katerih so gospodarske razmere boljše in je lažje dobiti službo, prej pričakovati večji naval kupcev (npr. v Ljubljani) kot v podeželskih mestih, kjer gre za slabše gospodarske razmere, obenem pa je tudi dohodek prebivalcev nižji kot v bolj razvitih mestih (Romih in Bojnec, 2011, str. 166, 169).

Cena novih družinskih hiš (glej tabela 8) je v letu 2019 padla, medtem ko se je cena rabljenih družinskih hiš zvišala. V prvem četrletju pa je sledil preobrat, saj se je cena nepremičnin za nove družinske hiše povečala v primerjavi z rabljenimi družinskimi hišami.

Tabela 8: Indeks cen hiš v Sloveniji, v prvem četrletju po letih

| | Indeks | 2007Q1 | 2008Q1 | 2009Q1 | 2010Q1 | 2011Q1 |
|----------------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nove družinske hiše | Tekoče četrletje/isto četrletje preteklega leta | / | / | 97,3 | 90,9 | 106,4 |
| | Tekoče četrletje/isto četrletje preteklega leta | / | 111,4 | 95,2 | 102,3 | 99,7 |

Vir: SURS (2011)

Če primerjamo rabljene in nove hiše v prvem četrletju 2011, lahko ugotovimo, da se je cena novih družinskih hiš glede na leto poprej povišala medtem, ko se je cena rabljenih hiš znižala.

4.5 GIBANJE CEN NEPREMIČNIN V SLOVENIJI V PRIHODNJE

Napovedi, kaj se bo dogajalo na nepremičninskem trgu pri nas, in kako bo potekalo gibanje cen nepremičnin, so zelo nevhvaležne. Dejstvo je, da so se ob začetku gospodarske krize cene nepremičnin znižale, prav tako je upadel promet z nepremičninami. Gospodarska kriza je povzročila zrušenje nepremičninskega trga, saj si trg nepremičnin vse do danes še vedno ni povsem opomogel. Nekoliko boljše se je izkazalo leto 2010, ki je postopoma okrevalo od posledic, ki jih je pustila gospodarska kriza. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije se je v letu poprej povečalo število kupljenih nepremičnin. V enem četrletju je bilo kupljenih toliko nepremičnin kot v celem letu 2009 skupaj. Cene nepremičnin, ki jih merijo nepremičninski portal Slonep, Geodetska uprava Republike Slovenija in državna statistika, prikazujejo padec, a po pričakovanjih so cene nepremičnin padle bistveno manj. Geodeti menijo, da se je trg na krizo odzval enostransko (Križnik, 2011).

Trg nepremičnin je povezan z gospodarskim in finančnim stanjem, zato je ključno vprašanje dogajanje na področju bank. Te imajo precej dolgovi, ki jih bodo morale odpisati in jim bo zaradi tega zmanjkalo denarja za vlaganje v nepremičninske projekte, kar povzroča negotovost že začetih projektov. »Najprej bodo morale nekako dokončati že začete. Čeprav ne vem, kako. To, kar se dogaja zdaj, je umiranje na obroke v bančnem, nepremičninskem in še katerem drugem sektorju. Do katarze bo morale priti, sicer se bo zgodba vlekla, kot se je skozi vse leto 2010. Kar ne bo dobro za nikogar. Nekateri bodo na tej poti omagali.« meni Jože Murko iz nepremičninskega podjetja Dodoma v Mariboru. Zelo pomemben dejavnik za dogajanje v nepremičninskem sektorju v prihodnosti bo povpraševanje. V prihodnje bo potrebna večja gospodarska rast, boljše gospodarske razmere, kajti če se situacija ne izboljša, bo tudi želja in potreba po nepremičninah

manjša oziroma je mogoče sploh ne bo, tako pri fizičnih kot pravnih osebah. To bo povzročilo še nadaljnje mirovanje cen, vendar se kljub temu cene ne bodo nižale. Večina meni, da so kljub padcu cen nepremičnin te pri nas še vedno predrage (Informacijska borza nepremičnin, 2010).

Prevladujoče mnenje je, da bi morale cene stanovanj glede na dosedanja gibanja in stanjem v gradbenem sektorju ter stanjem z investitorji pasti. Ravno čakanje na nižje cene in boljšo ponudbo je dejavnik, ki vpliva na potencialne kupce, ki čakajo na bolj ugodno priložnost za nepremičninski nakup. Po podatkih in poročilih o finančni stabilnosti, se je dostopnost do stanovanj v večjih regijah, kamor spada tudi Ljubljana, povečala, kar bo povzročilo nižanje cen oziroma njihovo mirovanje (Križnik, 2011). Po mnenju Jožeta Murka iz Maribora, ki ima v lasti nepremičninsko podjetje se povprečna cena v večjih oziroma najdražjih mestih lahko še zniža, kar pa ne velja za mesta, kot je npr. Maribor, kjer se povprečna cena za kvadratni meter približuje tisoč evrom. Padec cen nepremičnin po njegovem mnenju ne bo dosežen, saj je bilo v zadnjem polletju 2010 opaziti pomanjkanje nekaterih nepremičnin (Informacijska borza nepremičnin, 2010).

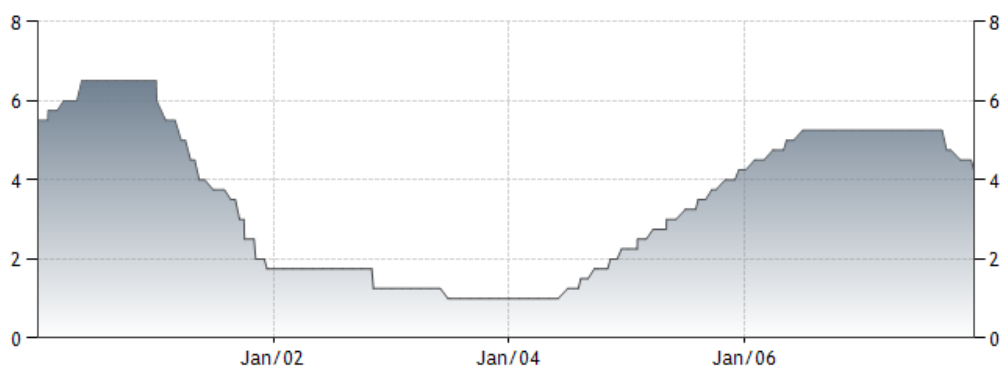
V obdobju pred nami je pričakovati manj zidave kot pretekla leta, kar kažejo tudi podatki o gradbenih dovoljenjih, ki so bila izdana, obenem pa so propadla številčna mala podjetja v gradbenem sektorju. Kako kaže v prihodnosti, je v tem trenutku težko napovedati, toda ravno manjša ponudba bi lahko povzročila rast cen. Treba se je zavedati, da obstaja še dosti nepremičnin, ki so ostala neprodana bodisi zaradi cene ali čakanja kupcev na boljšo priložnost, v upanju na nižje cene nepremičnin. Pomembno je eno, in sicer, da ni stanovanj, ki bi ustrezala hitri prodaji in s tem pomagala investitorjem. »Verjetno bomo šele letos ali celo kakšno leto pozneje dosegli prelomno točko, ko se bodo cene odločile, v katero smer bodo zavile.« (Križnik, 2011).

Po podatkih UMAR-ja, napovedujejo v letu 2011 in 2012 na področju nepremičnin 2,0-odotno realno rast dodane vrednosti. To pomeni, da se bo cena v letu 2011 in 2012 na trgu nepremičnin zvišala za 0,1 odstotka glede na leto 2010 (UMAR, 2011, str. 17).

5 SVETOVNA GOSPODARSKA KRIZA IN TRG NEPREMIČNIN V ZDA IN SLOVENIJI

Pok nepremičninskega balona je povzročil hrati tudi pok na gospodarskem področju, kar je privedlo do sedanje gospodarske krize. Gospodarska kriza se je najprej pojavila v Združenih državah Amerike, sčasoma pa je zajela ves svet. V preteklosti oziroma pred pojavom svetovne gospodarske krize so cene nepremičnine v ZDA in povsod po svetu strmo rastle. Razlog, zaradi katerega so cene nepremičnin rastle vse do leta 2007, je večje povpraševanje po nepremičninah, ki je bilo povezano z bančnimi krediti. Banke so imele na voljo veliko ponudbo denarja, ki so ga morale nekam vložiti. Zato so začele ponujati hipotekarne kredite. V tem času so bile poleg velike ponudbe denarja zelo nizke obrestne mere, kar prikazuje spodnja slika obrestnih mer.

Slika 1: Obrestne mere v ZDA po letih

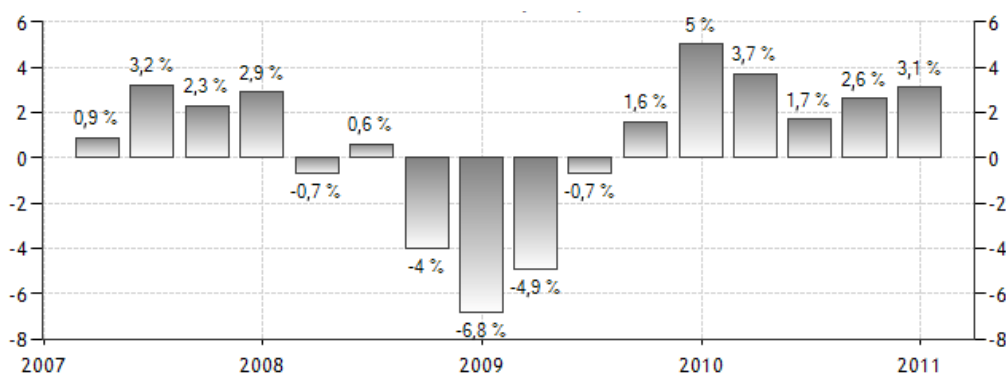


Vir: Trading economics (2011a)

Obrestne mere so bile zelo nizke v obdobju od 2002-2004. Zaradi nizkih obrestnih mer je bila nižja tudi mesečna anuiteta pri odplačevanju hipotekarnih kreditov. Drugi razlog, zaradi katerega je vse do krize naraščalo povpraševanje po nepremičninah, je bil program nekdanje Clintonove vlade, katere namen je bil doseči čim višji odstotek lastniških stanovanj. S tem programom so najprej začeli v New Yorku, kasneje pa se je razširil po celotnih Združenih državah Amerike. Bistvo tega programa je, da so hipotekarni kredit lahko dobili tudi ljudje, ki niso izpolnjevali pogojev za pridobitev kredita. Na ta način se je povečalo povpraševanje po nepremičninah, kar pa je povzročilo tudi dvig cen nepremičnin. Večje kot je povpraševanje, višja je cena nepremičnin. Zaradi enormnega povpraševanja se je razcvetel tudi gradbeni sektor, dobički podjetij so postali višji, industrija je imela več dela. Gospodarska rast v Združenih državah Amerike je bila visoka, ravno tako kot zadolženost ameriškega prebivalstva. Dejstvo je, da je bila ponudba nepremičnin presežna in da vseh nepremičnin ni bilo prodati. Ob pojavu nižanja cen nepremičnin ni bilo mogoče prodati hiše brez izgube za banke. Ljudje niso mogli več

odplačevati kreditov za svoje nepremičnine. Investicijskim bankam ni želel nihče več posojati denarja zaradi prevelikega rizika, zato sta banki Bear Sterns in Merrill Lynyh pristali pod okriljem ameriške centralne banke. Zaradi nezaupanja med bankami, si te med seboj niso želele posojati denarja, temveč so ga posojale le ameriški centralni banki in državi. Trg kreditov je doživel brodolom, obrestne mere pa so se naglo zvišale (MJU, 2011). Letna rast BDP-ja se je v letu 2009 naglo znižala (glej sliko 2). Najnižja je bila po drugem polletju leta 2009. V tem obdobju je bil upad celotnega bruto domačega proizvoda v Združenih državah Amerike 6,8 %.

Slika 2: Letna stopnja rasti BDP v ZDA po letih

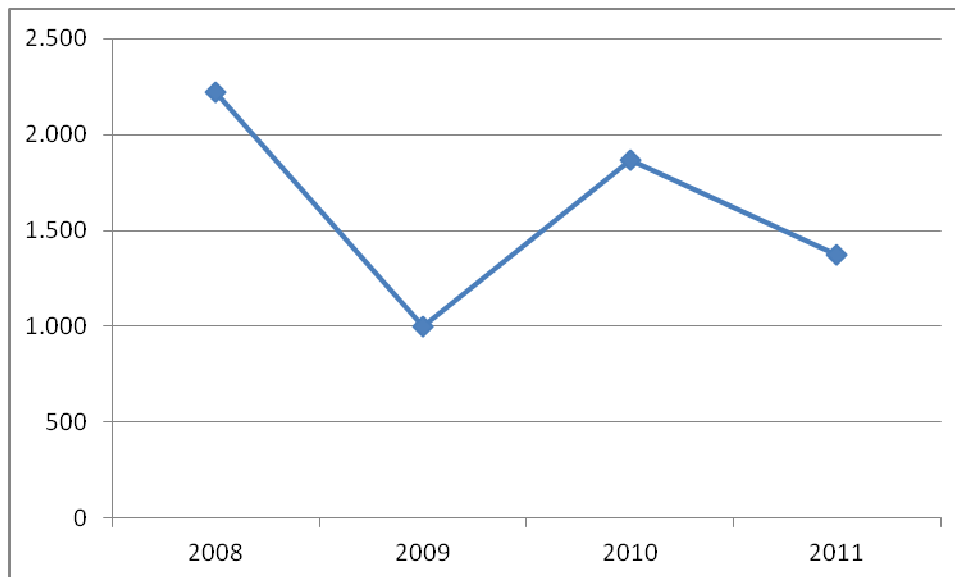


Vir: Trading economics (2011b)

Visoka brezposelnost prebivalcev ter strožji pogoji za pridobitev kredita ima negativen vpliv na nepremičninski sektor v ZDA. Število začelih novogradenj v ZDA se je letos do meseca aprila zmanjšalo skoraj za četrtno. Na okrevanje v gospodarstvu močno vpliva trg nepremičnin, ki je slaboten oziroma šibak (Iz krize v razvoj- ukrepi in odzivi, 2011a). Vrednost nepremičnine je v letošnjem letu zrasla in sicer za 4,6 % več v primerjavi z lanskim letom. Gre za podatke, ki so pozitivni za nepremičninski trg, toda še vedno ostaja dosti stanovanj, ki so zaplenjena in je njihova cena nizka (Iz krize v razvoj, 2011b). Kriza v Združenih državah Amerike se je prenesla tudi na druge razvite države, med njimi tudi na Slovenijo. Cene nepremičnin so pred svetovno gospodarsko krizo v Sloveniji naraščale, tako kot v ZDA in drugod po svetu. Ponudba nepremičnin je bila velika kakor tudi povpraševanje po njih. Celotno dogajanje se je obrnilo v drugo smer, ko je vpliv gospodarske krize v Ameriki dosegel Slovenijo. Nepremičninam so cene padle, zanimanje je bilo manjše. Iz grafa 7 lahko ugotovimo, da se je število kupljenih stanovanj v Sloveniji v letu 2009 drastično zmanjšalo. Razlog za to je svetovna gospodarska kriza. Ljudje izgubljajo službe, v državi se večja brezposelnost, nižja se gospodarska rast. Poleg vsega pa banke zaostrejujejo pogoje za pridobitev kredita. Vse to vpliva na nepremičninski trg. Za Slovenijo velja, da ima velik delež lastniških stanovanj, ki pa se je po krizi zagotovo zmanjšal. Podatki iz Geodetske uprave Republike Slovenije kažejo, da se je promet z nepremičninami zmanjšal. Za nepremičnine je bilo najbolj krizno leto 2009, ko je prodaja le-teh padla tudi za polovico. V letu 2010 si je trg nepremičnin le malo opomogel. V letošnjem letu prvega četrletja se je število prodanih stanovanj v Sloveniji zmanjšalo glede na isto obdobje v lanskem letu (glej graf 7). V Sloveniji se je število prodanih

stanovanj v prvem četrtletju letos zmanjšalo za 26,5% glede na isto obdobje v letu poprej.

Graf 7: Število kupljenih stanovanj v Sloveniji v prvem četrtletju po letih



Vir: Geodetski inštitut Slovenije (2011)

5.1 RABLJENE IN NOVOZGRAJENE STANOVANJSKE NEPREMIČNINE V ZDA IN SLOVENIJI

Po pojavu svetovne gospodarske krize se je povpraševanje po nepremičninah v Združenih državah Amerike zmanjšalo. Število prodanih stanovanjskih nepremičnin je bilo v letu 2010 za 11,2 % nižje kot v letu 2009. Prodaja stanovanjskih nepremičnin je na letni ravni upadla za 309.000 enot, obenem pa se je znižala tudi povprečna cena prodanih nepremičnin. Poleg tega se je povečalo število neprodanih stanovanjskih nepremičnin. V letu 2009 je bila v ZDA zabeležena najnižja prodaja novih stanovanjskih nepremičnin (Finance.si, 2010b). V letu 2010 je vrednost stanovanjskih nepremičnin v ZDA upadla za 1700 milijard dolarjev, medtem ko je v letu 2009 njihova vrednost upadla za 1000 milijard dolarjev (Poslovni dnevnik, 2010). Število novozgrajenih stanovanj v ZDA je v letošnjem letu močno upadlo. Prodanih je bilo 298.000 enot, kar je bistveno manj kot zahteva zdrav nepremičninski trg. Ta zahteva v povprečju 700.000 prodanih enot. Leto 2010 je zabeleženo kot najslabše leto za prodajo stanovanjskih nepremičnin. Kljub temu, da nove stanovanjske nepremičnine predstavljajo le petino na trgu nepremičnin, ima njihova gradnja velik vpliv. Gradnja novih objektov prinese nova delovna mesta, kar povečuje gospodarsko rast. Na področju rabljenih stanovanjskih nepremičnin je cena upadla, saj je bilo precej zaplenjenih. Cena rabljenih nepremičnin je nižja kot cena stanovanjskih nepremičnin. Poleg slabega okrevanja na nepremičninskem trgu je prisotna velika brezposelnost, pogoji za kredite so se močno zaostri. Zato je možno v letošnjem letu

pričakovati negativni rekord (Iz krize v razvoj–ukrepi in odzivi, 2011c). Ker je svetovna gospodarska kriza zajela ves svet, se temu ni mogla izogniti niti Slovenija. Cena nepremičnin je padla, prav tako njihova prodaja. V nasprotju z ZDA so v Sloveniji rabljena stanovanja dražja. V povprečju je treba odšteti 1.800 €/m² za rabljeno stanovanje v Sloveniji. Še vedno so najdražja stanovanja na Obali, sledi jim Ljubljana. Po podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije je treba v Ljubljani plačati za kvadratni meter 2500 €. V preostalih večjih mestih pa je cena nepremičnin padla (Pavlin, 2010). Na področjih novih stanovanjskih nepremičnin je v letošnjem prvem četrtletju zabeleženo večje število evidentiranih stanovanjskih nepremičnin in sicer za 14,1 % več kot v istem obdobju lani (SURS, 2011). Cene na področju nepremičnin so stagnirale. Njihova cena pa je v primerjavi s časom pred krizo nižja za 10 % (Pavlin, 2010).

5.2 SVETOVNA GOSPODARSKA KRIZA IN TRG NEPREMIČNIN V EVROPI IN SLOVENIJI

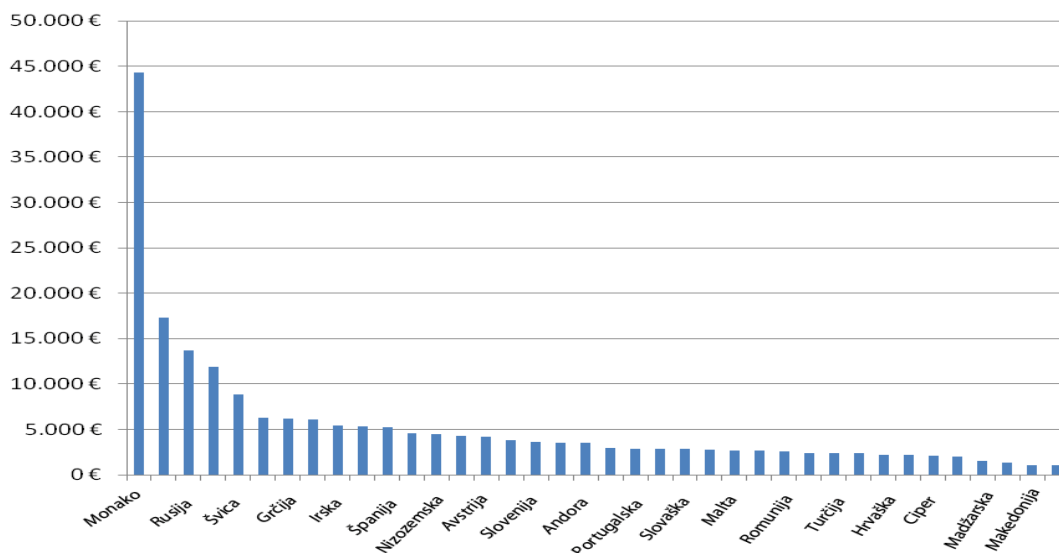
Gospodarska kriza je zajela ves svet, vključno z Evropo. Da bi se izognila recesiji in ohranila gospodarsko dejavnost je Evropska unija po pojavu krize leta 2008 sprejela evropski načrt za oživitev gospodarstva v izogib recesiji in ohranjanju gospodarske dejavnosti. Ukrepi so bili usmerjeni predvsem k spodbujanju gospodarske rasti in zaposlenosti. Med nekatere ukrepe spadajo: povečanje intervencij Evropske investicijske banke v letih 2009 in 2010, dodeljevanje sredstev iz socialnih in regionalnih sredstev, ter znižanje obrestnih mer. Načrt oživitve gospodarstva na evropski ravni stane 200 milijard evrov. To znaša 1,5 % bruto domačega proizvoda v Evropski uniji. Tako kot v Evropi je bilo potrebna tudi v Sloveniji sprejeti protikrizne ukrepe. »Ukrepi, s katerimi želi vlada RS omiliti vpliv krize na slovensko gospodarstvo, so bili oblikovani v okviru t.i. krizne skupine ministrov, ki jih vodi mag. Mitja Gaspari.« (Urad vlade RS za komuniciranje, 2011). Pričakuje se nizka gospodarska rast. Glavne naloge so usmerjene v konkurenčnost gospodarstva in zmanjšanje javno-fiskalnega deficita, ter oživitev gospodarstva (Jenko, 2011). Poglejmo si, kakšne so razmere na evropskem trgu nepremičnin in kako se je Evropa odzvala na krizo na tem področju.

V Španiji je ponudba nepremičnin velika, povpraševanje po njih pa je majhno. Cena nepremičnin je v Španiji leta 2010 upadla za 3,5 %. Za leto 2011 prav tako napovedujejo upadanje cen, saj je veliko število brezposelnih. Nekoliko drugače je v Nemčiji, kjer so se cene leta 2010 v povprečju dvignile za 3 %. Razlog za to lahko pripišemo gospodarstvu, saj je ta v razcvetu. Poleg tega je zelo visoka zaposlenost, vse to pa spodbuja nepremičninski trg, saj se je ta zelo okrepil. Možno je naraščanje cen na nepremičninskem trgu. Na Švedskem je bilo zaznati zvišanje cen nepremičnin, in sicer v istem odstotku kot v Švici. Država je premagala krizo, kar se čuti tudi na trgu nepremičnin. Tako kot v Nemčiji in na Švedskem so se tudi v Švici kljub gospodarski krizi zvišale cene nepremičnin in sicer za 5,2 %. Švicarski trg nepremičnin se je izkazal za stabilnega. Kot v večini do sedaj omenjenih evropskih držav je bilo tudi v Avstriji lani zabeleženo zvišanje cen nepremičnin za 9,9 %. Tolikšno zvišanje cen lahko pripisujemo zvišanju cen nepremičnin

na Dunaju. Leto 2010 je bilo prvič po letu 1992 doseženo letno zviševanje cen. Kot zanimivost lahko dodam, da je večina omenjenih stanovanjskih nepremičnin na Dunaju v lasti bank in podjetij. V Sloveniji so se cene nepremičnin v letu 2010 zvišale za 3,9 %. Po mnenju strokovnjakov bi se lahko cene v letu 2011 znižale (NEPREMIČNINE SV, 2011a).

Za boljši občutek gibanja cen nepremičnin pri nas in v Evropi si pogledajmo sliko 4.

Slika 3: Cene stanovanj v Evropi v € na kvadratni meter



Vir: Finančna hiša (2011)

Slika 3 prikazuje povprečno ceno za kvadratni meter v evrih za stanovanje v velikosti 120 kvadratnih metrov v najpomembnejših mestih evropskih držav v središču mesta. Gre za primerjavo cen med nepremičninami drugod po Evropi in v Sloveniji. Kot prikazuje slika, je za kvadratni meter treba največ odšteti v Monaku, Rusiji in Švici. Slovenija se nahaja na devetem mestu izmed devetnajst izbranih držav. V povprečju je treba v Sloveniji za kvadratni meter odšteti približno 3.500 €. Stanovanja, ki so cenejša kot v Sloveniji pa se nahajajo v državah kot so Portugalska, Romunija, Turčija, Hrvaška, Madžarska. Kot lahko razberemo iz slike, je v Avstriji treba za kvadratni meter stanovanja, ki šteje 120 kvadratnih metrov odšteti več kot v Sloveniji. V Avstriji je treba za kvadratni meter v središču mesta plačati približno 4.000€. To je 14, 3 % več kot v Sloveniji. Toda, dejstvo je, da so povprečne neto plače v Avstriji na letni ravni veliko višje kot pri nas. Pogledajmo si naslednjo tabelo, ki prikazuje, katera izmed izbranih držav je najdražja ali najugodnejša za nakup stanovanja. Da bi ugotovili katera država je najboljša ali najslabša za nakup stanovanja, je treba primerjati neto povprečne plače in povprečne cene stanovanj (Finančna hiša, 2011).

Tabela 9: Povprečna cena stanovanj v primerjavi s povprečno neto plačo

| Država | Povprečna neto plača | Cena stanovanja (120 m ²) | Cena stanovanja/neto plača |
|------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| Poljska | 4.704 | 425.520 | 90,5 |
| Bolgarija | 2.134 | 161.520 | 75,7 |
| Francija | 19.623 | 1.423.320 | 72,5 |
| Češka | 7.064 | 451.560 | 63,9 |
| Slovenija | 9.154 | 436.800 | 47,7 |
| Italija | 17.290 | 636.600 | 36,8 |
| Finska | 23.505 | 731.400 | 31,1 |
| Švedska | 22.074 | 546.240 | 24,7 |
| Nemčija | 24.450 | 352.320 | 14,4 |

Vir: Finančna hiša (2011)

Med izbranimi državami je najdražja Poljska, kjer je treba 90 letnih neto plač za nakup stanovanja. V Sloveniji je cena stanovanja, velikega 120 kvadratnih metrov, 436.800 € v središču prestolnice. Za nakup takega stanovanja je potrebnih skoraj 48 letnih plač. Med ugodnejše države za nakup stanovanja spadajo Italija, Finska, Švedska in Nemčija. Zanimivo je, da je v bolj razvitih državah potrebno manjše število letnih neto plač za nakup stanovanja. Nakup stanovanja v Sloveniji je dražji kot v Nemčiji, kjer je povprečno neto plača na letni ravni višja za kar 167 %. Zaključimo lahko, da je Slovenija še vedno ena izmed tistih držav, ki ima drage nepremičnine oziroma je cena le-teh na trgu nepremičnin previsoka. Vprašanje je, če se bodo cene nepremičnin v prihodnosti stabilizirale oziroma ali bodo le-te narasle ali upadle. Po napovedih UMAR-ja naj bi se cene ne področju nepremičnin v letu 2011 in 2012 zvišale za 0,1 odstotno točko v primerjavi z letom 2010.

5.3 POSLEDICE GOSPODARSKE KRIZE IN NJENO REŠEVANJE NA TRGU NEPREMIČNIN V IZBRANIH DRŽAVAH

Gospodarska kriza je imela največji vpliv na nepremičninski trg v Španiji. Tam so se cene nepremičnin spustile tudi do 50% nižje. V primerjavi z letom 2006 je bil zlom še očitnejši, saj je bilo v letu 2008 načrtovanih 300.000 novih gradenj, še leta 2006 pa so take napovedi predvidevale 900.000 novih gradenj, kar znaša 70% manj. Nepremičninske agencije že mesece niso prodale nepremičnin, prav tako pa je zamrznjen gradbeni sektor. Nekoliko drugačen je položaj v Veliki Britaniji. Britanski nepremičninski trg je doživel preobrat leta 2007 in učinek globalne in gospodarske krize na City, ki velja za poslovno in finančno središče Londona, je pometel še z zadnjim dejavnikom, ki je pritiskal na londonski in jugovzhodni trg. Kriza v Cityu je povzročila končen preobrat, da so lahko cene domov začele padati. V Srednji in Vzhodni Evropi je bila situacija nekoliko drugačna, saj so to gospodarstva v procesu hitrega razvoja. V zadnjih letih so se banke v Vzhodni in

Srednji evropi specializirale na področju posojil v tuji valuti z namenom, da se ublažijo posledice visokih obrestnih mer in nezanesljivih nacionalnih valut (GEAB,2007). V Sloveniji je bil v letošnjem prvem četrtletju med večjimi mesti največji upad prometa zabeležen v Mariboru in Celju. Po podatkih GURS-a je bilo v Mariboru za 20 % manj prometa, v Celju pa kar za 43%. Glavna razloga za padec prometa sta predvsem pesimizem in negotovost vlade. V Ljubljani je v istem obdobju prav tako upadel promet z nepremičninami. Toda nepremičnine, za katere so postavljene primerne cene, se kasneje prodajo (NEPREMIČNINE SV, 2011b). Sedanja kriza, ki je zajela ves svet in jo države rešujejo z različnimi protikriznimi ukrepi je v nasprotju s krizo 30-ih let, saj spodbuja tesnejše mednarodno sodelovanje. EU bo s svojim notranjim trgom, denarno enoto in institucionaliziranim sistemom na področju ekonomskega, socialnega in političnega sodelovanja lažje premagala to krizo. Izkušnje reševanja gospodarske krize iz preteklosti se bodo uveljavile tudi v sedanjosti, saj temeljni mehanizmi, ki povzročajo nastanek krize, ostajajo enaki. Kljub različnemu razmišljanju ekonomske stroke, ki se razvija skozi čas, velja zaupanje v politiko izkušenj iz preteklosti (Evropska komisija, 2009).

6 ZAKLJUČEK

Nepremičnina je za posameznika zelo pomembna dobrina. Prizadevamo si za čimprejšnji nakup le-te, saj ta igra pomembno vlogo v naših življenjih, ker na ta način preskrbimo sebe in svoje bližnje obenem pa lahko na njeni vrednosti pridobimo. Obstaja več vrst nepremičnin, med katerimi so najpogostejše stanovanjske in poslovne. Nepremičnina ima tudi določene lastnosti, ki jo uveljavljajo kot nepremičnino. Mednje uvrščamo fizične, ekonomske ter institucionalne značilnosti. Med pomembne ekonomske značilnosti spada povračilna doba samih nepremičninskih investicij.

Trg nepremičnin se razlikuje od ostalih trgov saj so zanj značilne določene posebnosti, ki vplivajo na sam trg. Nepremičnost, heterogenost in trajnost so vzroki za posebnosti trga. Na področju trga nepremičnin igrata veliko vlogo ponudba in povpraševanje. Nanju vplivajo različni dejavniki. Na področju trga nepremičnin je tipična neinformiranost kupcev, saj ti nimajo popolnih informacij. Kupci se zatečejo po pomoč k strokovnjakom, le-ti pa svojo storitev zaračunajo. Trg nepremičnin je v praksi povezan z ekonomsko teorijo. V času, ko gospodarska rast v državi raste, ko se število zaposlenih povečuje, je to mogoče opaziti tudi na trgu nepremičnin, saj se povečuje povpraševanje. V preteklosti je bilo na trgu nepremičnin kupljeno veliko število družbenih stanovanj, kajti država je ponujala odkup stanovanj po zelo nizkih cenah. Zasluge za to, da si je prebivalstvo lahko privoščilo nakup stanovanja, med drugim pripisujemo Jazbinškovemu zakonu. Ta zakon je omogočil ljudem, da so lahko kupili stanovanja po ceni, ki je bila veliko nižja od tržne vrednosti.

Kriza, ki se je pojavila in še vedno traja na globalni ravni, ko se z njo soočajo vse države sveta, je po krizi 30-ih let prejšnjega stoletja po napovedih svetovnih virov najtežja doslej. V Združenih državah Amerike se je pojavila v drugi polovici leta 2007, v Slovenijo pa je prišla z zamikom. Svetovna gospodarska kriza je močno vplivala na gibanje bruto domačega proizvoda v evro-območju. Ta je med letoma 2008 in 2010 zelo upadel. Slovensko gospodarstvo je že čutilo poslabšanje javnih financ, zadolženost javnega dolga je v letu 2010 narasla na 38 %, kar je 3 odstotne točke več kot leto prej. Poleg posledic na gospodarskem sektorju je kriza za seboj potegnila trg nepremičnin. Ta se ni izognil krizi na globalni ravni. Zaradi nepremišljenega ravnanja bank, ki so ponujale kredite tudi tistim, ki niso bili kreditno sposobni, se je pojavila presežna ponudba nepremičnin. Ljudje kmalu niso mogli več odplačevati kreditov in začelo se je zniževanje cen nepremičnin.

Na območju Slovenije je prebivalstvo zaradi zaostrenih pogojev bank težje prihajalo do kreditov. Promet z nepremičninami je upadel, sledilo je manjše povpraševanje, obrestne mere so začele rasti. Najnižje število evidentiranih prodanih stanovanjskih nepremičnin je bilo v letu 2009. Največ se je znižala prodaja hiš, tudi za 60 %. Nasprotno velja za

poslovne nepremičnine, saj se je v tem letu prodaja le-teh zvišala glede na leto 2008. Navkljub težjemu pridobivanju kreditov in zmanjšanju števila zaposlenih se je v letu 2010 pokazalo izboljšanje. Povečalo se je število prodanih nepremičnin. V primerjavi z letom 2009 je bilo v letu 2010 prodanih skoraj 90 % več poslovnih prostorov, za dobrih 58 % več hiš in za 31 % več stanovanj. V ljubljanskem območju je svetovna gospodarska kriza najbolj vplivala na cene stanovanj. Padec cen pri hišah ni bil tako izrazit kot pri stanovanjih. Na ceno nepremičnine ne vpliva samo kriza, temveč tudi njena lokacija. Najdražje nepremičnine se nahajajo na obali, sledi ji Ljubljana. V prvem četrtletju leta 2011 je bilo treba na Obali odšteti za isto stanovanje 4,3 % več kot v Ljubljani. Ravno obratno je pri cenah hiš. Te so najdražje v ljubljanski regiji, šele zatem ji sledi Obala. Za nakup stanovanja ali hiše je najugodnejša prekmurska regija. Za Slovenijo je značilen velik delež lastniških stanovanj. Ljudje se bolj odločajo za nakup starejših nepremičnin. V letu 2008 je bila najvišja prodaja novih in rabljenih stanovanj. Pri prodaji hiš je bilo evidentiranih dosti manj prodaj kot pri stanovanjih. Zavedati se je treba, da je zaradi svetovne gospodarske krize in strožjih pogojev pri pridobitvi kreditov upadlo povpraševanje, kar se pozna pri prometu z nepremičninami.

Izjemno težko je napovedati, kaj se bo v prihodnje dogajalo na trgu nepremičnin. Za dogajanje na trgu nepremičnin je zelo pomemben dejavnik povpraševanja. Položaj države se bo moral obrniti v pozitivno smer, če bomo želeli še naprej povpraševati po nepremičninah, drugače bo zanimanje še bolj upadlo. Potrebne bodo korenite spremembe na gospodarskem področju, saj bo drugače trg nepremičnin še bolj slabel. Po mnenju mnogih bi morale cene nepremičnin pasti glede na dogajanje v realnem sektorju gospodarstva. Toda po podatkih, ki jih prikazuje UMAR v poročilu za mesec marec naj bi se cene nepremičnin v letu 2011 in 2012 dvignile in sicer za skromnih 0,1 odstotka. Vsekakor bo potrebno še nekoliko časa, da bomo videli, ali se bo ta napoved izkazala za resnično.

Pred nastankom svetovne gospodarske krize, ko še nihče ni slutil, kaj se bo zgodilo je bilo v Združenih državah Amerike in Evropi mnogo povpraševanja po nepremičninah. Cene so strmo naraščale. Gospodarska kriza je zajela ves svet, najprej Združene države Amerike, nato še Evropo. Evropska unija in vlade posameznih držav so sprejele protikrizne ukrepe, s katerimi skušajo ublažiti vpliv krize. Ti ukrepi so se kot dobri izkazali v Nemčiji, saj je njihovo gospodarstvo v polnem zagonu. Cene nepremičnin so se v Nemčiji prejšnje leto dvignile za 3 %. A Nemčija ni edina država v Evropi, kjer so se cene nepremičnin dvignile. Te so se zvišale tudi v Švici, Avstriji in na Švedskem. Nekoliko drugače je v Španiji, ker so tam cene nepremičnin upadle, kar napovedujejo tudi za leto 2012. Iz analize, ki sem jo opravila na podlagi pridobljenih statističnih podatkov so nekatere izmed najugodnejših držav za nakup stanovanja Italija, Avstrija in Finska. Slovenija ni med njimi, saj je v povprečju potrebnih skoraj 48 letnih plač, da bi si lahko privoščili stanovanje v izmeri 120 kvadratnih metrov v središču glavnega mesta. To je za skoraj 33 letnih plač več kot v Nemčiji, kjer je potrebno za isto nepremičnino 15 povprečnih letnih plač. Vrednost nepremičnin v središču našega glavnega mesta je brez dvoma previsoka. Koliko časa bo potreboval slovenski trg nepremičnin, da si bo povsem opomogel, pa za enkrat ostaja

velika

neznanka.

LITERATURA IN VIRI

SAMOSTOJNE PUBLIKACIJE:

- CIRMAN, Andreja, ČOK, Mitja, LAVRAČ, Ivo, ZAKRAJŠEK, Petra (2000). *Poslovanje z nepremičninami: zapiski predavanj*. Ekonomska fakulteta, Ljubljana.
- ROUBIN, Nouriel, MIHM, Stephen (2010). *Gospodarska kriza: napoved prihodnjih finančnih zlomov*. Soleco, Ljubljana.
- ŠTIBLAR, Franjo (2008). *Svetovna kriza in Slovenci: kako jo preživeti?*. Založba ZRC, ZRC SAZU, Ljubljana.
- TRATNIK, Matjaž (2010). *Stvarnopravni zakonik (SPZ) z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom Matjaža Tratnika*. Uradni list Republike Slovenije, Ljubljana.

PRISPEVEK OZ. POGLAVJE V KNJIGI:

- RANT, Vasja (2008). Anatomija globalne finančne krize. V: PRAŠNIKAR, Janez, CIRMAN, Andreja (ur.): *Globalna finančna kriza in eko strategije podjetij: dopolnjevanje ali nasprotovanje*. Časnik Finance, Ljubljana.

VIRI Z INTERNETA:

- CANSTAR CANNEX (2009). *Global financial crisis- what caused it and how the world responded. The credit crunch*. Dostopno marec 2009 na: <http://www.canstar.com.au/global-financial-crisis/>.
- Dashöfer Holding (2011). *Gradbeništvo in nepremičnine. Ponudba in povpraševanje*. Dostopno 13.4.2011 na: <http://www.dashofer.si/?section=3&layer=1&content=11&cid=19204>.
- DELO (2009). *Lahovnik: protikrizni ukrepi so dali določene rezultate*. Dostopno 22.10.2009 na: <http://www.delo.si/clanek/90890>.
- Directorate-General for Economic and Financial Affairs of the European Commission (2009). *Economic crisis in Europe: causes, consequences and responses. Lessons from the past., str.22*. Dostopno julija 2009 na: http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/publication15887_en.pdf.
- EUROPA (2011). *Gospodarsko upravljanje*. Najdeno 20.8. 2011 na: http://ec.europa.eu/europe2020/priorities/exiting-the-crisis/index_sl.htm.
- Dnevnik (2010). *Vrednost nepremičnin v ZDA od junija 2006 padla za 9000 milijard dolarjev*. Dostopno 9.12.2010 na: http://www.dnevnik.si/poslovni_dnevnik/1042409188.
- Finance.si (2011a). *Gospodarska kriza zelo vpliva na obseg investicij v državi*. Dostopno 7.3.2011 na: <http://www.finance.si/304866/Gospodarska-kriza-zelo-vpliva-na-obseg-investicij-v-dr%BEavi>.

- Finance.si (2010b). *Prodaja stanovanjskih nepremičnin v ZDA močno upadla*. Dostopno 24.2.2010 na: http://www.finance.si/272468/Prodaja_stanovanjskih_nepremi_nin_v_ZDA_mo_no_upadla.
- Finančna hiša (2011). *Cene nepremičnin v Sloveniji dražje kot v Nemčiji!*. Najdeno 24.6.2011 na: <http://www.financnahisa.si/index.php?site=static&id=363>.
- GEAB (2007). *European real estate in 2008: Spain and UK deep into the crisis/ Eastern Europe near housing bubble burst*. Dostopno 16.12.2007 na: http://www.leap2020.eu/European-real-estate-in-2008-Spain-and-UK-deep-into-the-crisis-Eastern-Europe-near-housing-bubble-burst_a1511.html.
- Geodetski inštitut Slovenije (2011a). *Stanje trga nepremičnin. Stanovanja. Cena kvadratnega metra stanovanja (€/m²)*. Najdeno 17.6.2011 na: http://www.trgnepremicnin.si/sub-stanje_stan.php?tabela=stanovanja.
- Geodetski inštitut Slovenije (2011b). *Stanje trga nepremičnin. Pisarne. Cena kvadratnega metra pisarne (€/m²)*. Najdeno 17. 6. 2011 na: http://www.trgnepremicnin.si/sub-stanje_pisarne.php?tabela=pisarne.
- Geodetski inštitut Slovenije (2011c). *Stanje trga nepremičnin. Lokali. Cena kvadratnega metra lokala (€/m²)*. Najdeno 17.6. 2011 na: http://www.trgnepremicnin.si/sub-stanje_lokali.php?tabela=lokali.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2011a). *Letno poročilo za leto 2010. Obseg prometa*, str. 7-8. Dostopno marec 2011 na: <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2011b). *Poročilo za 1. kvartal 2011. Evidentirane transakcije nepremičnin na slovenskem trgu*, str. 13. Dostopno maj 2011 na: <http://prostor3.gov.si/ETN-JV/>.
- GROS, D, ALCIDI, C. (2010). *The impact of the crisis on the real economy. Introduction*. Dostopno januar 2010 na: <http://www.google.si/search?q=Daniel+Gros+in+Cinzia+Alcidi+impact+of+crisis&ie=utf-8&oe=utf-8&aq=t&rls=org.mozilla:sl:official&client=firefox-a>.
- Informacijska borza nepremičnin (2010). *Poslov ne bo več, cene bodo še stagnirale*. Dostopno aprila 2010 na: <http://www.mia.si/novica/1136>.
- Iz krize v razvoj – ukrepi in odzivi (2011a). *Aprila v ZDA manj začetih stanovanjskih novogradenj*. Dostopno 17.5.2011 na: <http://kr-og.sta.si/2011/05/aprila-v-zda-manj-zacetih-stanovanjskih-novogradenj/>.
- Iz krize v razvoj – ukrepi in odzivi (2011b). *Prodaja stanovanjskih nepremičnin v ZDA aprila porasla za 7,3 odstotka*. Dostopno 24.5.2011 na: <http://kr-og.sta.si/2011/05/prodaja-stanovanjskih-nepremicnin-v-zda-aprila-porasla-za-73-odstotka/>.
- Iz krize v razvoj- ukrepi in odzivi (2011c). *Prodaja novozgrajenih stanovanj in hiš v Zda julija spet navzdol*. Dostopno 23.8.2011 na: <http://kr-og.sta.si/2011/08/prodaja-novozgrajenih-stanovanj-in-his-v-zda-julija-spet-navzdol/>.
- JAPTI (2010). *Analiza o vplivu finančne krize na realno gospodarstvo*. Dostopno 9.2.2010 na: <http://www.imamidejo.si/index.php?t=news&id=423&l=sl>.

- JAPTI (2010). *Finančno-gospodarska kriza premešala karte na svetovnih trgih*. Dostopno 1.7.2010 na: http://www.izvoznookno.si/Teme_tedna/Financno-gospodarska_kriza_premesala_karte_na_svetovnih_trgih_12909.aspx.
- JENKO, M. (2011). Še eno naporno leto? Gospodarstvo: Pričakovanje skromne gospodarske rasti. Dostopno 02.01.2011 na: <http://www.delo.si/novice/slovenija/se-eno-naporno-leto.html>.
- JENKO, M. (2011). Evro in EU na robu prepada, gospodarske napovedi nižje. Dostopno 18.8.2011 na: <http://www.delo.si/gospodarstvo/makromonitor/evro-in-eu-na-robu-prepada-gospodarske-napovedi-nizje.html>.
- KAVČIČ, B. (2009). Državni svet in nova družbena paradigma: Ukrepi za reševanje gospodarske krize., str. 8-9. Dostopno julija 2009 na: http://www.ds-rs.si/dokumenti/publikacije/BiltenDS_jul09.pdf.
- LIPNIK, K, UGOVŠEK, J. (2011). Kako se pripraviti na morebitno novo krizo ali propad evra. Dostopno 21.8.2011 na: <http://www.finance.si/321193/%3Csmall%3E%28Hiti-tedna%29%3C-small%3E-Kako-se-pripraviti-na-morebitno-novo-krizo-ali-propad-evra>.
- KILMISTER, A. (2008). The economic crisis and its effects. Introduction. Dostopno december 2008 na: <http://www.internationalviewpoint.org/spip.php?article1581>.
- KRIŽNIK, B. (2011). Še eno naporno leto? Nepremičnine: Čakajoč na prelomno točko. Dostopno 02.01.2011 na: <http://www.delo.si/clanek/134822>.
- MJU (2011). *Svetovna finančna kriza 2007/2008-20??*. Najdeno 21.6.2011 na: http://www.mju.gov.si/fileadmin/mju.gov.si/pageuploads/Dobre_prakse/Predstavitve_DP_2008/KLEPEC_Razlaga_DP2008_.pdf.
- MMC RTV Slovenija (2008). *Opazen upad prodaje nepremičnin*. Dostopno 1.10.2008 na: <http://www.rtvsllo.si/gospodarstvo/opazen-upad-prodaje-nepremicnin/92824>.
- MRAMOR, D. (2009). Svetovna gospodarska kriza in Slovenija (ob obisku Paula Krugmana). Dostopno 16.9.2009 na: <http://financna-tocka.si/sys/cmspage.aspx?MapaId=4407&VsebinaId=8659>.
- NANTO, D.K. (2009). The global financial crisis: Analyssis and policy implications., str. 2-3. Dostopno 2.10.2009 na: <http://www.fas.org/sgp/crs/misc/RL34742.pdf>.
- NEPREMIČNINE SV (2011a). *Cene nepremičnin ponekod gor ponekod dol*. Dostopno 18.5.2011 na: http://www.nepremicninesv.si/sl/Nepremicninske_novice/Cene_nepremicnine_Evropa/.
- NEPREMIČNINE SV (2011b). *Število stanovanjskih transakcij nižje*. Dostopno 22.6.2011 na: http://www.nepremicninesv.si/sl/Nepremicninske_novice/Nepremicninske_transakcije_2011/.
- OECD (2011). *Slovenian country note. Mortgage loan*. Najdeno 25.5.2011 na: <http://www.oecd.org/dataoecd/32/58/1845011.pdf>.
- OVSENIK, A. (2011). Slovensko gospodarstvo po 20-ih letih samostojne države. Dostopno 21.6.2011 na: <http://radio.ognjisce.si/sl/119/slovenija/4608/>.

- PAVLIN, B. (2011). Cene nepremičnin: rabljena stanovanja dražja. Dostopno 4.8.2011 na: <http://www.delo.si/gospodarstvo/makromonitor/cene-nepremicnin-rabljena-stanovanja-drazja.html>.
- PERČIČ, A. (2011). Morgan Stanley znižal napovedi svetovne gospodarske rasti. Dostopno 18.8.2011 na: <http://www.delo.si/gospodarstvo/makromonitor/evro-in-eu-na-robu-prepada-gospodarske-napovedi-nizje.html>.
- RE/MAX (2011). *Znanje je pol pameti, trg nepremičnin. Značilnosti ponudbe*. Najdeno 25.5.2011 na: <http://www.re-max.si/znanjajepolpameti.aspx>.
- RE/MAX (2011). *Znanje je pol pameti, trg nepremičnin. Značilnosti povpraševanja*. Najdeno 25.5.2011 na: <http://www.re-max.si/znanjajepolpameti.aspx>.
- ROMIH, M, BOJNEC, Š. (2011). Višina in oblikovanje cen rabljenih stanovanj v Sloveniji. Trg rabljenih cen in hedonska analiza cen., str. 166,169. Najdeno 20.6.2011 na: http://www.fm-kp.si/zalozba/ISSN/1854-4231/3_165-184.pdf.
- SDS (2011a). *SDS z učinkovitimi ukrepi za rešitev iz gospodarske krize*. Dostopno 11.4. 2011 na: <http://www.sds.si/news/8748>.
- SDS (2011b). *3. paket protikriznih ukrepov za izboljšanje gospodarske in socialne situacije v Sloveniji*. Dostopno 5.1. 2010 na: <http://www.starse.sds.si/news/28881>.
- SHAH, A. (2008). Global financial crisis. Dostopno 29.10.2008 na: <http://www.globalissues.org/article/768/global-financial-crisis>.
- SLONEP (2011a). *Kaj so nepremičnine*. Najdeno 24.5.2011 na: <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicnine>.
- SLONEP (2011b). *Nepremičninski trg in njegove zakonitosti*. Najdeno 24.5.2011 na: <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicninski-trg>.
- SLONEP (2006c). *Zgodovina nepremičninskega trga*. Dostopno december 2006 na: <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/zgodovina>.
- SLONEP (2006d). *Razmere na slovenskem nepremičninskem trgu*. Dostopno december 2006 na: <http://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/razmere-na-trgu>.
- SLONEP (2011c). *Tabelarični prikaz gibanja cen v Ljubljani*. Najdeno 4.6.2011 na : <http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/preglednica-cetrletnih-cen-stanovanj-v-ljubljani>.
- SLONEP (2011d). *Tabelarični prikaz gibanja cen hiš v Ljubljani in okolici*. Najdeno 4.6.2011 na: <http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/preglednica-cetrletnih-cen-his-v-ljubljani-in-ok>.
- SLONEP (2011e). *Tabelarični prikaz gibanja cen poslovnih prostorov v Ljubljani*. Najdeno 4.6.2011 na: <http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/preglednica-cetrletnih-cen-poslovnih-v-ljubljani>.
- SLONEP (2011f). *Tabelarični prikaz gibanja cen hiš v Sloveniji*. Najdeno 17.6.2011 na: <http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/preglednica-cetrletnih-cen-his-v-sloveniji>.
- Služba Vlade Republike Slovenije za razvoj in evropske zadeve (2011). *Aktivno proti finančni in gospodarski krizi*. Najdeno 16.8.2011 na: http://www.svrez.gov.si/si/teme_in_projekti/izhod_iz_krize/aktivno_proti_financi_in_gospodarski_krizi/.

- SURS (2011). *Indeksi cen in število transakcij stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtno*. Najdeno 20.6.2011 na: http://pxweb.stat.si/pxweb/Dialog/varval.asp?ma=0419001S&ti=&path=../Database/Ekonomsko/04_cene/04190_ICSN/&lang=2.
- Trading economics (2011a). *United states interest rate*. Najdeno 21.6.2011 na: <http://www.tradingeconomics.com/united-states/interest-rate>.
- Trading economics (2011b). *United states GDP growth rate*. Najdeno 22.6.2011 na: <http://www.tradingeconomics.com/united-states/gdp-growth>.
- UMAR (2010). *Gospodarska kriza je prekinila doseganje strateških ciljev in razkrila strukturne neprilagojenosti slovenskega gospodarstva*. Dostopno 03.05.2010 na: [http://www.umar.gov.si/index.php?id=62&tx_ttnews\[tt_news\]=1148&cHash=dfcd94a848](http://www.umar.gov.si/index.php?id=62&tx_ttnews[tt_news]=1148&cHash=dfcd94a848).
- Urad RS za makroekonomske analize in razvoj (2011). *Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2011. Napovedi za leti 2011 in 2012.*, str. 17. Dostopno marec 2011 na: http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/publikacije/analiza/spoml2011/PP_2011.pdf.
- Urad Vlade RS za komuniciranje (2011). *Globalna kriza: prizadevanja EU za oživitev gospodarstva*. Najdeno 23.6.2011 na: <http://www.evropa.gov.si/si/vsebina/novice/aktualne-teme/2009/globalna-kriza-prizadevanja-eu-za-ozivitev-gospodarstva/>
- Vlada Republike Slovenije (2011a). *Ukrepi, namenjeni gospodarstvu*. Najdeno 15.8. 2011 na: http://www.vlada.si/si/teme_in_projekti/aktivno_proti_financi_in_gospodarski_krizi/ukrepi_namenjeni_gospodarstvu/.
- Vlada Republike Slovenije (2011b). *Uravnoveženje javnih financ*. Najdeno 15.8.2011 na : http://www.vlada.si/si/teme_in_projekti/izhod_iz_krize/ukrepi_ekonomske_politike/uravnovezenje_javnih_financ/.
- Vlada Republike Slovenije (2011c). *Konkurenčnost slovenskega gospodarstva. Pregled stanja in ukrepi za izboljšanje*. Dostopno 17.2.2011 na: <http://data.si/userfiles/data.si/dokumenti/Pdf%20dokumenti%20za%20objavo%20%28listine,%20zakoni,%20uredbe%20ipd%29/Konkuren%C4%8Dnost%20slovenskega%20gospodarstva%20-%20pregled%20stanja%20in%20ukrepi%20za%20izbolj%C5%A1anje.pdf>.