

VIŠJA STROKOVNA ŠOLA ACADEMIA MARIBOR

DIPLOMSKO DELO

**SPREMEMBA POGOJEV FINANCIRANJA
NEPREMIČNIN S STRANI BANK IN NJIHOV
VPLIV NA TRG NEPREMIČNIN**

Kandidatka: Alenka Petrović

Študentka študija ob delu

Številka indeksa: 11190122340

Program: komercialist

Mentor: mag. Mirjana Ivanuša Bezjak

Maribor, december 2008

IZJAVA O AVTORSTVU DIPLOMSKE NALOGE

Podpisana Alenka Petrović, št. indeksa 11190122340, izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom **Sprememba pogojev financiranja nepremičnin s strani bank in njihov vpliv na trg nepremičnin**, ki sem jo napisala pod mentorstvom **mag. Mirjane Ivanuša Bezjak**.

S svojim podpisom zagotavljam, da:

- je predložena diplomska naloga izključno rezultat mojega dela;
- sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev, ki jih uporabljam v predloženi nalogi, navedena oz. citirana skladno s pravili Višje strokovne šole Academia;
- se zavedam, da je plagiatorstvo – predstavljanje tujih del oz. misli kot moje lastne – kaznivo po Zakonu o avtorskih in sorodnih pravicah; UL št. 16/2007; (v nadaljevanju ZASP), prekršek pa podleže tudi ukrepom VSŠ Academia skladno z njenimi pravili;
- skladno z 32. členom ZASP VSŠ Academia dovoljujem objavo diplomske naloge na spletnem portalu šole.

Maribor, december 2008

Podpis študenta:

ZAHVALA

Iskreno se zahvaljujem svoji družini, predvsem sestri Nataši, ki me je nenehno vzpodbujala in mi nudila vso pomoč pri doseganju cilja: uspešno zaključiti študij.

Zahvaljujem se možu Petru, ki je velikokrat v času študija in še posebej v času pisanja diplomske naloge prevzel velik del mojih odgovornosti.

Zahvaljujem se mentorici mag. Mirjani Ivanuša Bezjak za vzpodbude ves čas študija ter za strokovno pomoč in vodenje pri pisanju diplomske naloge. Zahvala gre tudi vsem ostalim predavateljem na šoli.

Zahvaljujem se Kseniji Pečnik, prof. slovenščine, za lektoriranje diplomske naloge.

Zahvaljujem se podjetju Dodoma, d. o. o., ki je poskrbelo za financiranje mojega študija in ki se zaveda, da je intelektualni kapital odločujoči dejavnik uspeha podjetja.

Hvala vsem!

POVZETEK

Trg nepremičnin je zaradi heterogenosti nepremičnin specifičen trg. Glede na vrsto nepremičnin, s katero se trguje, se deli na podtrge.

O slovenskem nepremičninskem trgu lahko govorimo šele od leta 1990. Spremembe, ki se odvijajo na trgu, se pojavljajo ciklično, odvisno od ponudbe in povpraševanja po nepremičninah. Prve resne spremembe je stanovanjski trg nepremičnin doživel z Jazbinškovim zakonom. V drugi polovici 90. let so se začele pojavljati prve opaznejše razlike med posameznimi lokalnimi trgi.

Posameznik se lahko odloči za najem ali nakup nepremičnine. Vsaka stran ima svoje prednosti in slabosti. Nakup stanovanja lahko financiramo z lastniškim oziroma z dolžniškim kapitalom. Tako na dogajanje na trgu pomembno vplivajo tudi banke, ki omogočajo različne načine financiranja in pod različnimi pogoji (obrestne mere, stroški odobritve posojila, doba odplačila ...). V diplomski nalogi smo prikazali ponudbo različnih bank in gibanje efektivne obrestne mere od leta 2005 naprej ter obseg stanovanjskih posojil prebivalstvu.

Na trg nepremičnin oz. na cene stanovanj v veliki meri vpliva tudi ponudba novozgrajenih stanovanj, ki se od leta 2005 naprej konstantno povečuje. Tako smo v nalogi prikazali število novozgrajenih stanovanj, število opravljenih kupoprodaj in povprečne cene stanovanj na m².

Na slovenski nepremičninski trg vplivata ponudba nepremičnin in svetovna finančna kriza, ki draži denar in s tem posojila bank. Posojila bank nepremičninski trg močno povezujejo s finančnimi, ti pa so globalni. Dokler bo cena denarja rasla na medbančnih trgih, je pričakovati dvig obrestnih mer in težjo dostopnost posojil, posledično pa se bo kupna moč ljudi še zmanjševala.

KLJUČNE BESEDE:

nepremičnina, nepremičninski trg, najem nepremičnine, financiranje nepremičnin, hipotekarno posojilo, pogoji financiranja bank, efektivna obrestna mera.

ABSTRACT

Real estate market is a specific market as a result of its diversity of structure. According to the kind of real estate with which it is being traded it is divided into submarkets.

It can only be spoken of Slovenian real estate market since the year 1990. Changes that unwind on the market occur cyclically, depending upon supply and demand of real estate. Residential market of real estates lived to see first serious changes with Jazbinšek's law. In the second half of the nineties more noticeable distinctions between individual local markets started to emerge.

An individual can decide to rent or purchase a real estate. Each side has its advantages and disadvantages. Purchase of an apartment can be financed by equity or debt capital. Banks also have an important influence on market activity; they enable various manners of financing and under various conditions (interest rate, costs of loan approval, payback period, etc.). In this thesis we have demonstrated offers of different banks and movement of effective interest rate since the year 2005 and the scope of residential loans to individuals.

Supply of newly-built apartments in a large degree affects the real estate market and the prices of apartments in general and has been increasing constantly since 2005. Here we have presented the number of newly-built apartments, number of concluded purchase contracts and the average price of apartments per square meter.

The Slovenian real estate market is being influenced by real estate supply, world financial crisis, which keeps raising the price of money and by doing this, raising bank loans. Real estate markets strongly connect bank loans to financial markets and these are global. Until the price of money on inter-bank money markets keeps growing, a rise of the interest rate and a more difficult accessibility of loans are expected, with this reducing the purchasing power of population.

KEY WORDS:

real estate property, real estate market, renting a real estate, financing real estates, mortgage loans, terms of bank funding, effective interest rate.

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	9
1.1 OPREDELITEV OBRAVNAVANE TEME.....	9
1.2 NAMEN, CILJI IN OSNOVNE TRDITVE DIPLOMSKEGA DELA	10
1.3 PREDPOSTAVKE IN OMEJITVE	11
1.4 PREDVIDENE METODE RAZISKOVANJA	11
2 NEPREMIČNINE	13
2.1 OPREDELITEV NEPREMIČNINE	13
2.1.1 Lastnosti nepremičnin	13
2.1.2 Vrste nepremičnin.....	14
2.2 TRG NEPREMIČNIN	15
2.2.1 Kaj je trg nepremičnin.....	15
2.2.2 Osnovne funkcije trga nepremičnin.....	16
2.2.3 Osnovne značilnosti trga nepremičnin	16
2.2.4 Vrste nepremičninskih trgov.....	17
2.2.5 Delovanje trga nepremičnin	17
2.2.6 Razvoj slovenskega nepremičninskega trga	19
3 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN OD LETA 2005 DO 2007	22
3.1 ŠTEVILO NOVOGRADENJ OD LETA 2005 DO LETA 2007	22
3.2 POVPREČNA CENA M ² STANOVANJ V RAZLIČNIH REGIJAH IN ŠTEVILO OPRAVLJENIH KUPOPRODAJ OD LETA 2005 DO PRVE POLOVICE LETA 2008	24
4 PREDSTAVITEV VIROV FINANCIRANJA.....	31
4.1 LASTNIŠKO FINANCIRANJE	31
4.2 DOLŽNIŠKO FINANCIRANJE	31
4.2.1 Načini zavarovanja stanovanjskih posojil.....	32
4.2.1.1 Hipotekarna posojila	32
4.2.2 Lizing nepremičnine	33
5 NAKUP ALI NAJEM NEPREMIČNINE.....	36
5.1 TVEGANJA PRI NAKUPU NEPREMIČNINE	36
5.2 TVEGANJA PRI NAJEMU NEPREMIČNINE.....	37

6 ANALIZA STANOVANJSKIH POSOJIL GOSPODINJSTVOM OD LETA 2005 DO JULIJA LETA 2008	38
6.1 KAJ JE EFEKTIVNA OBRESTNA MERA?	38
6.1.1 <i>Gibanje EOM za stanovanjska posojila od leta 2005 do avgusta leta 2008.....</i>	<i>39</i>
6.2 OBSEG STANOVANJSKIH POSOJIL GOSPODINJSTVOM OD LETA 2007 DO JULIJA 2008	40
6.3 PRIMERJAVA STANOVANJSKIH KREDITOV RAZLIČNIH BANK PO EURIBORJU	42
6.4 PRIMERJAVA IZRAČUNOV RAZLIČNIH BANK ZA STANOVANJSKO POSOJILO; APRIL LETA 2005 IN NOVEMBER LETA 2008.....	43
7 TRENDI NA PODROČJU TRGA NEPREMIČNIN IN FINANCIRANJA BANK	45
8 ZAKLJUČEK	49
9 UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI	51

KAZALO SLIK:

SLIKA 1: Lastnosti nepremičnin	14
SLIKA 2: Nepremičninski cikel	18

KAZALO TABEL:

TABELA 1: Število stanovanj v gradnji in dokončana stanovanja	22
TABELA 2: Dokončana stanovanja po številu sob	23
TABELA 3: Število prodanih stanovanj in cena m ² stanovanja od leta 2005 do prve polovice leta 2008	24
TABELA 4: Število opravljenih transakcij in cena m ² stanovanja v različnih lokalnih centrih in območjih za leti 2005 in 2006	26
TABELA 5: Število opravljenih transakcij in cena m ² stanovanja v različnih lokalnih centrih in območjih za leto 2007 in prvo polovico leta 2008	28
TABELA 6: Gibanje EOM-a za stanovanjska posojila od januarja leta 2005 do avgusta leta 2008	39
TABELA 7: Obseg stanovanjskih posojil gospodinjstvom	41
TABELA 8: Primerjava izračunov različnih poslovnih bank	42
TABELA 9: Primerjava izračunov različnih poslovnih bank aprila 2005 in novembra 2008	44
TABELA 10: Gibanje cen stanovanj po analitičnih območjih	45

1 UVOD

1.1 Opredelitev obravnavane teme

Nepremičnine so v sodobni družbi prisotne vsepovsod. Nepremičnina za veliko večino posameznikov oz. gospodinjstev predstavlja največjo naložbo v življenju. Odločitev za nakup nepremičnine lahko pomembno vpliva na kakovost življenja, življenjski slog, delo, zdravje ...

Z nepremičnino ljudje zadovoljujejo **potrebo** po varnosti, ki predstavlja drugo temeljno skupino potreb po Maslowu. Takoj, ko so zadovoljene osnovne fiziološke potrebe (zrak, hrana, voda ...), nastopi potreba po strehi nad glavo.

Mnogi si **sredstva za nakup nepremičnine** zagotavljajo na finančnem trgu. Možnosti za dolžniško financiranje je več. Če posamezniki ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev kredita oz. lizinga, jim preostane še možnost najema oz. bivanje v skupnem gospodinjstvu.

Slovenija se je v preteklih letih srečevala z visokim dvigom cen stanovanjskih nepremičnin, kar je bila posledica neskladja med ponudbo in povpraševanjem. Povpraševanje je precej presegalo ponudbo. K temu so prispevale tudi banke, ki so nudile ugodne pogoje financiranja, zato je trg cvetel. Vsi ti dejavniki so povzročili pospešeno gradnjo s strani investorjev.

V drugi polovici leta 2008 pa smo prišli v obdobje, ko ponudba presega povpraševanje. Po podatkih GURS-a se je v 1. polletju leta 2008 skupno število sklenjenih kupoprodajnih poslov na prostem trgu zmanjšalo za tretjino v primerjavi z enakim obdobjem lani.

K padcu povpraševanja so v veliki meri prispevale cene nepremičnin, ki so dosegle zgornjo mejo dosegljivosti potencialnih kupcev, in banke, ki so zaradi splošne gospodarske krize začele **zaostrovati pogoje financiranja**. Podatki Banke Slovenije kažejo, da se je povprečna letna obrestna mera za stanovanjska posojila v dobrem letu zvišala za več kot odstotno točko (http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/publikacije/eo/2008/og0908/eo0908.pdf#8, 28. 10. 2008).

1.2 Namen, cilji in osnovne trditve diplomskega dela

Namen:

Namen diplomskega dela je predstavitev nepremičninskega trga na splošno, s poudarkom na trgu stanovanjskih nepremičnin.

Diplomska naloga predstavlja:

- stanovanjski trg nepremičnin od leta 2005 do prve polovice leta 2008,
- možnosti financiranja nepremičnin za fizične osebe,
- pogoje za pridobitev bančnega posojila,
- tveganja, ki se pojavljajo pri nakupu nepremičnine, in
- tveganja, ki se pojavljajo pri najemu nepremičnine.

V raziskovalnem delu diplomske naloge sem prikazala spremembe pogojev financiranja različnih bank od leta 2005 **in dokazala pravilnost trditve, da zaostreni pogoji financiranja nepremičnin vplivajo na manjše število kupoprodaj.**

Cilji, ki sem jih želela doseči, so:

- predstavitev trga stanovanjskih nepremičnin,
- predstavitev različnih virov financiranja nepremičnin,
- prikazati dvig cen stanovanjskih nepremičnin in podražitev stanovanjskih kreditov.

Osnovne trditve:

- cene stanovanjskih nepremičnin so v preteklih letih skokovito naraščale,
- povpraševanje po stanovanjih se je znižalo,
- banke so zaostrole pogoje pri pridobivanju kreditov in višajo obrestne mere,
- zadolževanje prebivalstva za namene nakupa stanovanja se bo zmanjšalo.

1.3 Predpostavke in omejitve

Za teoretični del svoje diplomske naloge sem uporabila obstoječo literaturo, članke iz revij in gradivo s spleta. Pri analizi stanja na nepremičninskem trgu sem uporabila statistične podatke iz različnih statističnih letopisov, iz javne evidence nepremičninskega trga in podatke, ki jih objavljajo različne spletne strani.

V diplomski nalogi predpostavljam, da je nepremičnina pomembna dobrina za vsakega posameznika in da je predvsem od možnosti financiranja odvisno, ali se bo posameznik odločil za nakup ali najem nepremičnine.

Zaradi splošne gospodarske krize, ki trenutno vlada v svetu, sem predpostavila, da bodo banke še naprej zaostrovale pogoje pri kreditiranju prebivalstva, zato se bo število posojil zmanjšalo.

Omejitve, ki so se pojavile, so odstopanja pri številu sklenjenih kupoprodajnih pogodb, saj je število opravljenih kupoprodaj do leta 2007 temeljilo le na podatkih Davčne uprave Republike Slovenije, kjer so bile zajete pogodbe, ki zapadejo pod 2 % davek od prometa nepremičnin. Od leta 2007 pa zajema število opravljenih kupoprodaj tudi podatke javne evidence trga nepremičnin, kjer so zajeti tudi podatki nakupov novogradenj.

1.4 Predvidene metode raziskovanja

Za teoretični del svojega diplomskega dela sem uporabila:

- obstoječo strokovno literaturo (knjige in članke v revijah),
- podatke s spleta.

Raziskovalni del diplomske naloge je potekal v naslednjih korakih:

1. zbiranje statističnih podatkov o cenah nepremičnin v različnih regijah od leta 2005 do 2007,
2. zbiranje podatkov o stanovanjskih novogradnjah v Sloveniji od leta 2005 do 2007,
3. zbiranje podatkov o obsegu izdanih stanovanjskih bančnih posojil različnih bank od leta 2007 do prve polovice leta 2008,

4. zbiranje podatkov o obrestnih merah stanovanjskih kreditov različnih bank od leta 2005 do prve polovice leta 2008,
5. obdelava dobljenih podatkov,
6. analiza rezultatov,
7. predstavitev in razlaga rezultatov z grafikoni.

2 NEPREMIČNINE

2.1 Opredelitev nepremičnine

Glede na pritrjenost na zemeljsko površje ločimo dve vrsti lastnine: nepremično in premično. Nepremična lastnina predstavlja pravice do zemljišča in do izboljšav zemljišča. Poleg zemeljskega površja vključuje tudi del pod površjem in del nad površjem, odvisno od veljavnih zakonodaj v posameznih državah (Cirman, 1999, 2).

Nepremičnina je po Stvarnopravnem zakoniku (SPZ) prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. To pomeni, da je nepremičnina načeloma enaka osnovni enoti zemljiškega katastra, ta pa je zemljiška parcela. Parcela je strnjeno zemljišče, ki leži znotraj ene katastrske občine in je v zemljiškem katastru označena kot parcela s parcelno številko. Sestavni del nepremičnin pa so tudi vse njene sestavine, ki se v skladu s splošnim prepričanjem štejejo za del druge stvari. Zanje je značilno, da ne morejo biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne ločijo od glavne stvari. To pomeni, da so vsi objekti in zgradbe na, nad ali pod zemljiščem sestavina nepremičnine oziroma gre za načelo povezanosti zemljišča in objekta ali načelo »superficies solo cedit«.

2.1.1 Lastnosti nepremičnin

Osnovne lastnosti nepremičnin kot tržnih proizvodov lahko razvrstimo v naslednje skupine:

- **FIZIČNE LASTNOSTI**

Nepremičnost velja za poglavitno lastnost vsake nepremičnine. Dobesedno bi lahko rekli, da samega zemljišča ne moremo premikati. Zgradbe in podobne objekte lahko premikamo, ampak ker je to povezano z velikimi stroški, se to skoraj nikoli ne izvaja. Podobno lahko trdimo, da je vsaka nepremičnina neuničljiva. Kot fizično lastnost nepremičninam prištevamo tudi heterogenost, kajti nikjer ni mogoče najti dveh identičnih zemljišč, zgradb.

- **EKONOMSKE LASTNOSTI**

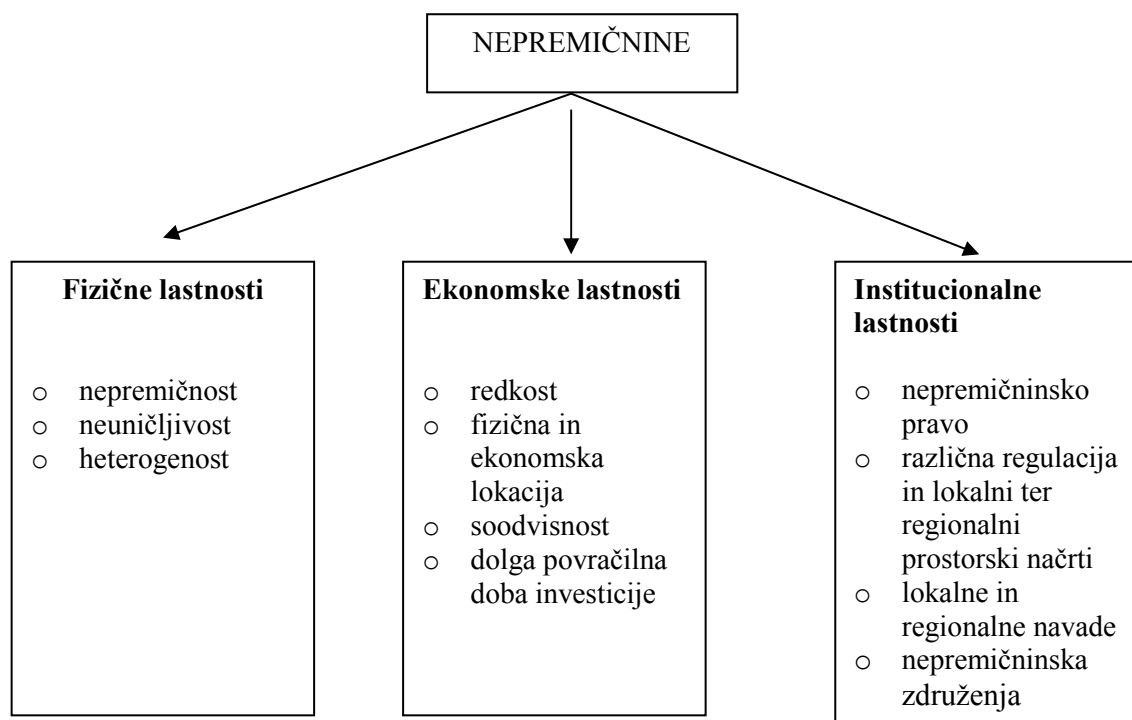
O redkosti govorimo zaradi fiksne fizične ponudbe zemljišč, ki izhajajo iz omejenega prostora na Zemlji. Ker pa lahko povečamo ponudbo z večjo in intenzivnejšo uporabo zemljišč in

prostora, govorimo le o relativni redkosti zemljišč. Fizična in predvsem ekonomska lokacija nepremičnin vplivata na različno uporabo in vrednost nepremičnin. S soodvisnostjo razumemo medsebojno vplivanje uporab, izboljšav in vrednosti. Pomembna ekonomska karakteristika je tudi dolga povračilna doba nepremičninskih investicij, saj gre finančno gledano za ogromne projekte tako s strani investorjev kot s strani končnih upnikov.

- **INSTITUCIONALNE LASTNOSTI**

Sem spadajo predvsem nepremičninski zakoni in regulativa, kot so lokalni in regionalni prostorski načrti in podobno.

Slika 1: **LASTNOSTI NEPREMIČNIN**



Vir: Cirman, 1999, 2.

2.1.2 Vrste nepremičnin

V grobem lahko nepremičnine glede na namen in dejansko uporabo razdelimo na naslednje sklope (Cirman, 1999, 4):

- *Stanovanjske nepremičnine*

Vključujejo eno- ali večdružinske stanovanjske zgradbe in stavbna zemljišča za stanovanja.

- *Poslovne nepremičnine*

Sem prištevamo trgovine in trgovske centre, pisarniške zgradbe, gledališča, hotele, motele, stavbna zemljišča za poslovno dejavnost in drugo.

- *Industrijske nepremičnine*

Delimo jih na tovarne, skladišča, rudnike, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost in druge.

- *Kmetijske površine*

So vse kmetije in živinorejske farme, razne rekreacijske nepremičnine, uporabljena razvita zemljišča ob urbanih območjih in druge.

- *Nepremičnine za posebne namene*

Sem vključujemo izobraževalne institucije, religiozne institucije, bolnišnice, pokopališča, domove za upokojence in druge.

- *Javne nepremičnine*

Te pa so avtoceste, pošte, parki, upravne zgradbe, šole in mnoge druge nepremičnine, namenjene javni uporabi.

2.2 Trg nepremičnin

2.2.1 Kaj je trg nepremičnin

Trg je stičišče ljudi, ki želijo kupiti, prodati ali izmenjati proizvode oziroma storitve. Na trgu nepremičnin se trguje z nepremičninskimi pravicami, zaradi opisanih lastnosti nepremičnine kot tržnega proizvoda pa se trg nepremičnin močno razlikuje od teoretičnega koncepta popolno konkurenčnega trga. Na trgu v določenem času in prostoru deluje le omejeno število kupcev in prodajalcev, ki trgujejo s heterogenimi in nemobilnimi proizvodi. Močna je vloga države, monetarne in fiskalne politike, večina kupcev se na trgu pojavlja neredno in so navadno slabo informirani (Bradeško, 2003, 84).

2.2.2 Osnovne funkcije trga nepremičnin

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

- menjava lastništva oz. uporabnika nepremičnine (prodajne in najemne transakcije),
- informiranje o cenah in vrednostih nepremičnin ter o dogajanju na nepremičninskem trgu. Dobra informiranost je odločilna pri investitorjih, posojilodajalcih, upravljavcih, posrednikih ...,
- prilagajanje kakovosti in količine prostora spremembam socialnih in ekonomskih potreb.

2.2.3 Osnovne značilnosti trga nepremičnin

Nepremičninski trg je specifični trg, ker se ne razlikuje le od trga popolne konkurence, temveč tudi od drugih trgov. Najpomembnejše značilnosti nepremičninskega trga so (Cirman, 1999, 9):

• Lokalizirana konkurenca

Glavni vzroki specifičnosti nepremičninskega trga so nepremičnost, heterogenost in trajnost. Zaradi heterogenih lastnosti je nepremičnine zelo težko primerjati, kar posledično vpliva na omejenost konkurence. Zaradi nepremičnosti so za trg značilne velike razlike med posameznimi regijami in državami tako v vrednosti kot v številu transakcij.

• Slojevitost povpraševanja

Ljudje nepremičnine navadno iščejo in uporabljajo za točno določene namene. Nepremičninski strokovnjaki se temu prilagajajo in se specializirajo na posameznih področjih. Slojevitost na trgu se kaže v različnem gibanju ponudbe in povpraševanja po posameznih podtrgih.

• Slaba informiranost tržnih udeležencev

Tržni udeleženci, kupci nepremičnin, so slabo informirani glede trga nepremičnin, zato iščejo pomoč pri nepremičninskih izvedencih, kar pa viša njihove stroške. Vzrok za slabo informiranost lahko pripišemo zaupnim in decentraliziranim transakcijam med prodajalci in kupci.

• **Fiksna kratkoročna ponudba**

Uskladitev ponudbe in povpraševanja je mogoča le na dolgi rok. Povpraševanje je lahko zelo razgibano v določenem obdobju, ponudba na drugi strani pa se le težko kratkoročno odziva.

2.2.4 Vrste nepremičninskih trgov

Glede na nepremičnino, s katero se trguje, nepremičninski trg delimo na naslednje podtrge:

- trg stanovanjskih nepremičnin (stanovanja, hiše),
- trg poslovnih nepremičnin (pisarne, trgovine, hoteli ...),
- trg industrijskih nepremičnin (tovarne, skladišča ...),
- trg agrokulturnih nepremičnin (gozdovi, pašniki, njive ...),
- trg nepremičnin s posebnimi nameni (javne nepremičnine, parki, klubi ...).

2.2.5 Delovanje trga nepremičnin

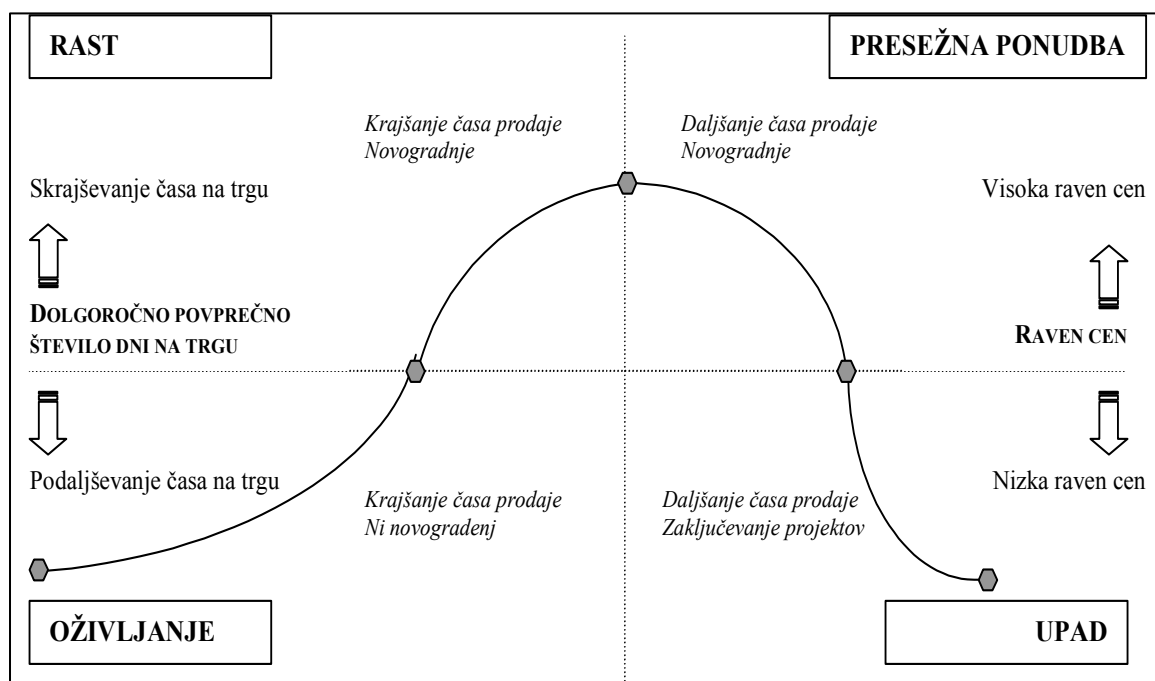
Trg nepremičnin se na spremembe povpraševanja in ponudbe odziva podobno kot vsak drug trg. Odstopanja se kažejo zaradi heterogenosti nepremičnin, počasne proizvodnje nove ponudbe, različnih davčnih olajšav in močne vloge bančnih posojil.

Nepremičnine, ki so med seboj primerljive glede na velikost in kakovost, dosegajo podobne cene. Spreminjajo se glede na ponudbo in povpraševanje. V primeru, ko je ponudba večja od povpraševanja, cene padajo.

Veliko vlogo imajo spremembe stroškov posojil, saj nižje obrestne mere povečujejo povpraševanje in cene.

Na lokalno povpraševanje lahko vplivajo: število prebivalstva v lokalnih centrih, zaposlenost in dohodki (različni po posameznih regijah). Ponudba nepremičnin oz. cena je odvisna tudi od cen razpoložljivih zemljišč.

Slika 2: Nepremičninski cikel



Vir: ftp://ftp.ef.uni-lj.si/_dokumenti/predmeti/osnove.doc, 12. 11. 2008.

Posledica postopnosti in zamikov v prilagajanju ponudbe in povpraševanja na spremenjene razmere na trgu so ciklična gibanja na trgu. Posamezni cikli običajno trajajo več let in jih razdelimo na faze oživljanja, rasti, faze presežne ponudbe in faze upada.

V fazi oživljanja tržni položaj zaznamuje presežna ponudba, ki izvira iz gradbene aktivnosti v preteklem obdobju ali iz upada v povpraševanju. Trg je v najnižji točki takrat, ko nanj preneha pritekati ponudba novih stanovanj. Čas, ki je potreben, da nepremičnina preide od kupca na prodajalca, je v tej točki najdaljši. V obdobjih, ki sledijo, se presežna ponudba postopoma absorbira, povprečen čas prodaje se skrajšuje in cene se pričnejo povečevati, vse dokler čas prodaje ne doseže dolgoročnega povprečja in cene ne dohitijo rasti inflacije. Takrat trg vstopi v fazo rasti. Naraščanje cen in skrajševanje povprečnega časa prodaje se nadaljujejo tudi v fazi rasti. Dvig tržnih cen nad raven, potrebno za pokritje stroškov gradnje, sproži gradbeno aktivnost. Zaradi zamika, ki je potreben za dokončanje novogradenj, povpraševanje še naprej presega ponudbo. Cene posledično naraščajo in čas prodaje se skrajšuje. Cikel doseže svoj vrh v točki, v kateri se rast povpraševanja in rast ponudbe medsebojno izenačita.

Mnogo udeležencev opazi, da je trg prešel svoj vrh šele, ko je ta že mimo. Sprva je raven cen še vedno zelo visoka, časi prodaje pa relativno kratki. Novogradnje kljub temu postopoma vstopajo na trg kot nova ponudba. Povečana ponudba in/ali upad povpraševanja vodita v fazo presežne ponudbe. Cene se znižujejo in pogoji prodaje se poslabšujejo. Tržni udeleženci spoznajo, da so se tržna gibanja spremenila in zato zmanjšajo ali celo zaustavijo gradbeno aktivnost. V primeru, če ponudba raste hitreje od povpraševanja tudi po točki dolgoročnega ravnovesja pri času prodaje, trg preide v fazo upada. Likvidnost trga je po tej točki slaba in med ponudbenimi in povpraševalnimi cenami je velik razkorak. Trg doseže svojo najnižjo točko takrat, ko na trg preneha vstopati nova ponudba oziroma preden se ponovno okrepi povpraševanje (Cirman, 1999).

2.2.6 Razvoj slovenskega nepremičninskega trga

O razvoju slovenskega nepremičninskega trga lahko govorimo šele po letu 1990, ko se je začela oblikovati nova država. Trg se je že od vsega začetka delil na trg stanovanjskih nepremičnin in trg poslovnih prostorov.

Trg stanovanjskih nepremičnin so v začetku predstavljala predvsem družbena neprofitna najemna stanovanja, glavni igralec na trgu pa je bila država. Z Jazbinškovim zakonom je ta trg povsem razpadel. Drugi del stanovanjskega trga (v manjši meri) pa so predstavljala tržna najemna stanovanja. Trg je bil neurejen, prevladovalo je oddajanje na črno. Tiste, ki so oddajali legalno, pa je davčna politika zelo obremenila.

Leta 1990 je bil prehod iz socialistične družbene ureditve v kapitalistično že v polnem teku. Država si je takrat kot glavno nalogo zadala, da olastnini čim več nepremičnin. Z Jazbinškovim zakonom je posameznikom omogočila nakup stanovanja po nenavadno nizkih cenah, ki so bile daleč pod tržnimi. S tem je dosegla hitro privatizacijo družbenih stanovanj, državljanom pa omogočila lastnino, ki je osnova kapitalizma.

Jazbinškov zakon je prinesel tudi nekaj negativnih posledic. Ljudje so prišli do lastnine, za katero niso znali skrbeti, in nekateri niso imeli dovolj sredstev za vzdrževanje teh stanovanj. Med lastniki je prihajalo do sporov v zvezi z upravljanjem s skupno lastnino, saj niso razumeli pojma skupne lastnine. Vse to je vodilo v propadanje celotnih zgradb. Velika napaka

je bila storjena, ko najemniki hišniških in denacionaliziranih stanovanj le-teh niso mogli odkupiti. Ker je bil zakon pripravljen prehitro in nepremišljeno, so njegove posledice vplivale na trg stanovanjskih nepremičnin vse do začetka 21. stoletja.

V prvi polovici 90. let so se na nepremičninskem trgu že ustvarjali prvi mehanizmi, začele so se kazati prve zakonitosti ponudbe in povpraševanja. Ker država ni imela izoblikovane ustrezne zakonodaje, so posledice nepravilnosti čutili navadni državljani, kupci nepremičnin. Najbolj odmevne nepravilnosti so se dogajale pri nakupu novogradenj, ki so prizadele večje število kupcev. Zaradi velike medijske odmevnosti je država zakonsko le uredila prodajo novogradenj in s tem zaščitila kupce. Zakonsko pa je uredila tudi delovanje nepremičninskih agencij in agentov.

V drugi polovici 90. let so se začele pojavljati razlike med posameznimi lokalnimi nepremičninskimi trgi. Največji pritisk je bilo čutiti v Ljubljani in cene so začele rasti. Ker se je Slovenija začela pripravljati na vstop v EU, je država oblikovala nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. To je bila ena izmed zahtev EU, ki pravi, da mora država vzpodbuditi dolgoročno varčevanje svojega prebivalstva.

V drugi polovici 90. let se je zmanjševalo število novozgrajenih stanovanj in najbolj so bili prizadeti trgi, kjer je bilo povpraševanje največje (Ljubljana, Maribor). Posledično je prišlo do dvigovanja cen. Leto dni pred iztekom prve nacionalne varčevalne sheme (2003) je prišlo v medijih do špekulacij, koliko varčevalcev bo denar porabilo za nakup nepremičnine. Te špekulacije so na trg nepremičnin vplivale tako, da so se cene spet dvigovale. Kupcev pa je bilo le za petino tistega, kar so napovedovale špekulacije.

Za nacionalno varčevalno shemo bi lahko rekli, da je v določeni meri zavajala prebivalstvo, ki je kot posledico občutilo nenormalno velik dvig cen. Shema je negativno vplivala na celoten trg nepremičnin v Sloveniji, še posebej pa na trg v Ljubljani in njeni okolici. Najbolj so bili prizadeti tisti državljani, ki so res varčevali za nakup stanovanja. Cene stanovanj pa so v petih letih v Ljubljani zrasle toliko, da so popolnoma razvrednotile privarčevani znesek.

Po letu 2004, po vstopu Slovenije v EU, so na nepremičninskem trgu v Sloveniji začeli aktivno sodelovati tudi tujci. Le-ti so vplivali le na omejeni segment trga – na področje starih in propadajočih stavb in kmetij, ki so jih preuredili v svoja bivališča. Tisti, ki so seanimali

za nepremičnine, po katerih povprašujejo tudi Slovenci, so ugotovili, da so cene za njih previsoke

(<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=3&lang=&lev2=101&lev3=2610>, 23. 11. 2008).

3 TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN OD LETA 2005 DO 2007

Za stanovanjski trg nepremičnin v Sloveniji je značilno predvsem, da je trg najbolj razvit v večjih urbanih središčih. Z novimi prostorskimi načrti določenih občin se je delno razvil tudi stanovanjski trg na obrobju večjih lokalnih središč. Po rahlem zastoju v letu 2005 je začelo število stanovanjskih novogradenj od leta 2006 naraščati. V preteklih letih in še posebej v letošnjem letu imamo občutek, da so v vseh večjih slovenskih mestih številna gradbišča.

3.1 Število novogradenj od leta 2005 do leta 2007

V letu 2005 je bilo v Sloveniji skupaj dokončanih 7516 stanovanj, leta 2006 je bilo dokončanih 7538 in leta 2007 8357 stanovanj.

Tabela 1 : Število stanovanj v gradnji in dokončana stanovanja

Leto	Stanovanja v Sloveniji v gradnji – SKUPAJ	Dokončana stanovanja v Sloveniji – SKUPAJ	Dokončana stanovanja v Mariboru
2005	19.262	7516	650
2006	21.215	7538	420
2007	24.560	8357	695

Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Leta 2005 so od vseh stanovanj, ki so bila v gradnji, dokončali 39 %, leta 2006 je bilo dokončanih 35 % in leta 2007 so jih do konca leta dogradili 34 %.

V Mariboru je bilo leta 2005 dokončanih 650 stanovanj, leta 2006 420 stanovanj in leta 2007 695 stanovanj.

Največ stanovanj je bilo leta 2007 dokončanih v osrednjeslovenski (25 % od vseh) in podravski regiji (20 % vseh). Najmanj stanovanj so dokončali v zasavski regiji (1 % od vseh). Po številu dokončanih stanovanj med občinami osrednjeslovenske regije izstopajo občine

Ljubljana (685), Vrhnika (261) in Komenda (182), med občinami v podravski regiji pa občini Maribor (695) in Slovenska Bistrica (170).

Tabela 2: Dokončana stanovanja po številu sob

Leto	Dokončana stanovanja – SKUPAJ	Dokončana stanovanja – 1-sobna	Dokončana stanovanja – 2-sobna	Dokončana stanovanja – 3-sobna	Dokončana stanovanja – 4-sobna	Dokončana stanovanja – 5- in večsobna
2005	7516	880	1701	1809	1445	1681
2006	7538	982	1392	1651	1552	1961
2007	8357	1102	1798	1803	1616	2038

Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Kot je razvidno iz tabele, se je v letu 2006 povečal delež 5- in večsobnih stanovanj. Skupno so ta predstavljala kar 26 %, 3-sobna stanovanja pa 21,5 %. Delež dokončanih 1-sobnih stanovanj je bil vsa leta najnižji, leta 2005 so predstavljala le 11,7 % vseh dokončanih stanovanj, leta 2006 13 % in leta 2007 13,2 %.

Manjša stanovanja zaradi skromne ponudbe na trgu nepremičnin dosegajo tudi višje cene na m².

V raziskavi Stanovanje v Sloveniji 2005 sta Srna Mandič in Andreja Cirman ugotovili, da znaša slovensko stanovanjsko povprečje 1,2 sobe na osebo, na podlagi česar je Slovenija v EU le na petem mestu. Slovenska gospodinjstva imajo v povprečju manj prostora kot npr. Litva, Bolgarija, Slovaška in Češka, ki so gospodarsko manj razvite od Slovenije (Mandič in Cirman, 2006, 20).

3.2 Povprečna cena m² stanovanj v različnih regijah in število opravljenih kupoprodaj od leta 2005 do prve polovice leta 2008

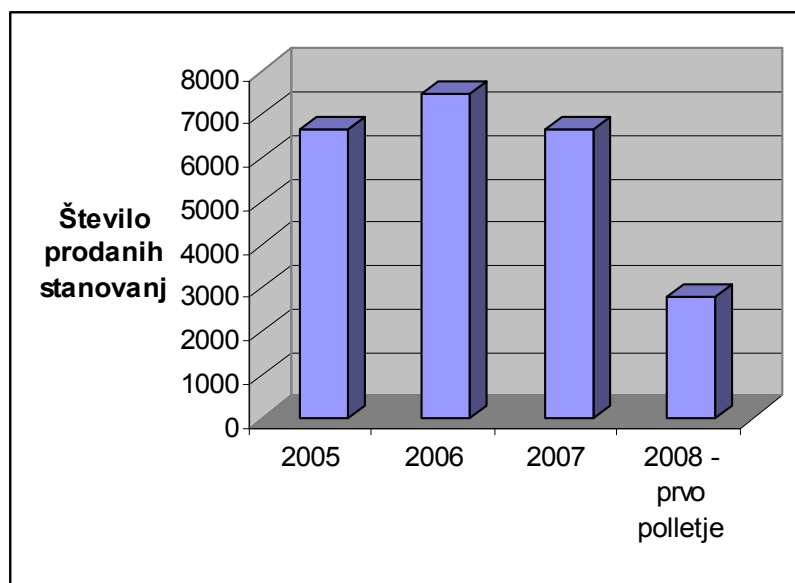
Podatki za leto 2005 in 2006 temeljijo izključno na podatkih davčne uprave (niso zajete transakcije, ki podležejo obdavčitvi z DDV-jem – novogradnje), medtem ko podatki za leto 2007 in 2008 temeljijo na podatkih davčne uprave in na podatkih evidence trga nepremičnin. Zaradi spremembe oziroma razširitve in izboljšave vira vhodnih podatkov izkazani statistični kazalci med leti niso neposredno primerljivi.

Tabela 3: Število prodanih stanovanj in cena m² stanovanja od leta 2005 do prve polovice leta 2008

Slovenija	Število transakcij	Cena (EUR/m²)
2005	6626	1198
2006	7484	1395
2007	6663	1700
2008 – prvo polletje	2788	1867

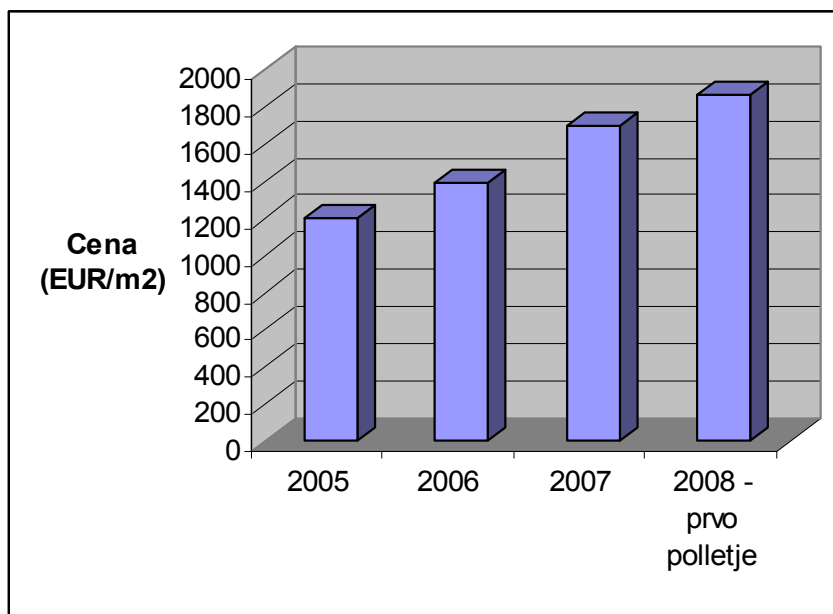
Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javna evidenca trga nepremičnin, 2008.

Graf 1: Število opravljenih transakcij od leta 2005 do prve polovice leta 2008



Vir: Lasten vir.

Graf 2: Cena m² stanovanja od leta 2005 do prve polovice leta 2008



Vir: Lasten vir.

Povprečna cena stanovanj je v letu 2006 v primerjavi z letom 2005 zrasla za 16 %. Število transakcij se je v letu 2006 v primerjavi z letom 2005 povečalo za 13 %.

Za Slovenijo je značilen zelo neenakomeren socialno-ekonomski razvoj različnih območij države, kar se odraža tudi na trgu nepremičnin. Tako imamo zelo velike razlike v razvitosti in doseženih nivojih cen med regionalnimi trgi in celo lokalnimi trgi znotraj njih. Povpraševanje po stanovanjih pa se na splošno vedno bolj seli iz dragih mestnih središč v širšo okolico, kjer je nivo cen bistveno ugodnejši. To pomeni naraščanje cen tudi na teh območjih, hkrati pa pospešeno urbanizacijo in spremembo dnevnih migracijskih tokov. V prihodnosti se bodo oblikovala neka normalna razmerja med cenami ekonomsko bolj razvitih območij ter manj razvitih, agrarnih območij. Na trg nepremičnin bodo v veliki meri vplivale tudi prometne povezave – gradnja novih avtocest in močnejša gradnja na obrobjih mest.

Zaradi že zgoraj omenjenih različnih baz podatkov je prišlo do razlik tudi v velikosti zajetih podatkov posameznih regij in lokalnih centrov. Podatki za leti 2005 in 2006 ter za leto 2007 in prvo polovico leta 2008 so zato prikazani v ločenih tabelah.

Tabela 4: Število opravljenih transakcij in cena m² stanovanja v različnih lokalnih centrih in območjih za leto 2005 in 2006

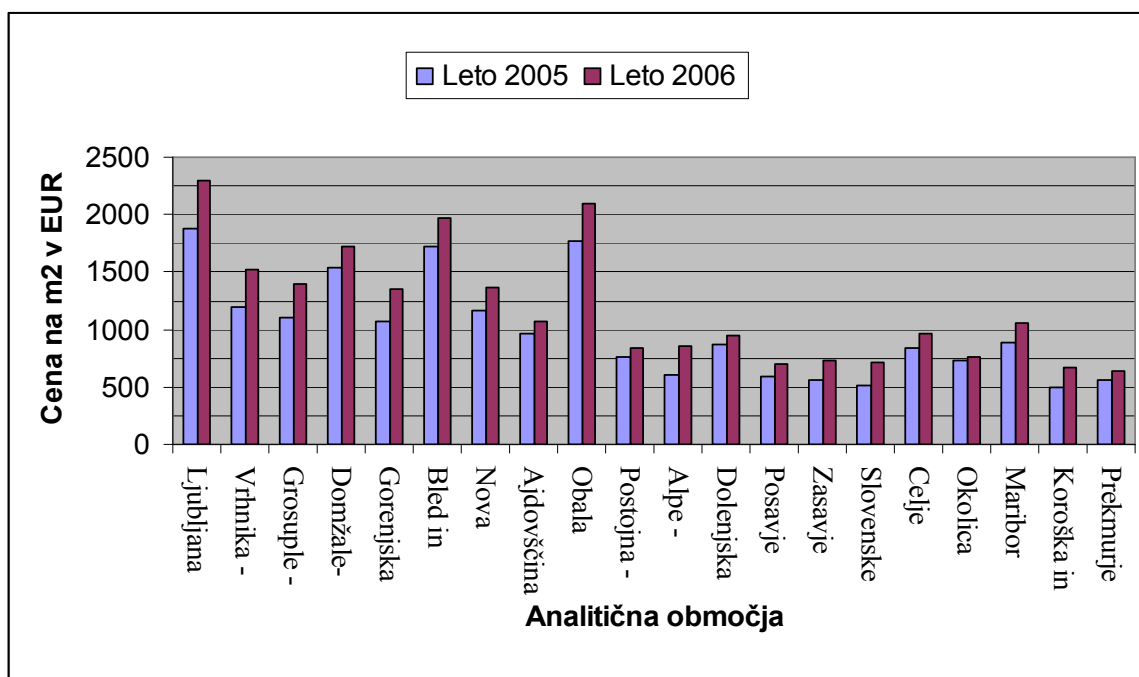
Cenovno območje	Leto 2005		Leto 2006	
	Št. transakcij	Cena (EUR/m ²)	Št. transakcij	Cena (EUR/m ²)
Slovenija	6626	1198	7484	1395
Ljubljana	1720	1882	2033	2293
Vrhnika–Logatec	89	1195	126	1520
Grosuplje–Litija	103	1104	136	1405
Domžal–Kamnik	217	1536	248	1727
Gorenjska	631	1074	725	1346
Bled in Kranjska Gora	100	1719	95	1978
Nova Gorica	122	1172	135	1366
Ajdovščina in Kras	100	966	99	1075
Obala	274	1777	429	2099
Postojna–Ilirska Bistrica–Kočevje	184	756	271	832
Alpe–Cerkno–Idrija	72	613	73	860
Dolenjska	159	863	190	950
Posavje	98	592	135	705
Zasavje	255	566	233	730
Slovenske gorice–Haloze–Kozjansko	174	505	309	707
Celje	414	846	397	970
Okolica Maribora in Celja	514	731	561	764
Maribor	1003	878	756	1052
Koroška in Pohorje	260	500	306	668
Prekmurje	137	564	224	640

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije.

Najvišji nivo cen je bil v Ljubljani, in sicer 2293 EUR/m², najnižji nivo cen pa je bil na najmanj gospodarsko razvitih območjih, na Pomurskem brez Murske Sobote, in sicer 556 EUR/m². ter na Koroškem 603 EUR/m².

Povprečne cene so v letu 2006 v primerjavi z letom 2005 povsod narasle za več kot 10 %, razen v Murski Soboti in Novem mestu, kjer so se celo nekoliko znižale.

Graf 3: Primerjava cene m² stanovanja med leti 2005 in 2006 po analitičnih območjih



Vir: Lasten vir.

Leto 2007 se je začelo z velikim optimizmom glede pričakovane nadaljnje rasti cen nepremičnin. To je še dodatno dvigovalo povpraševanje po stanovanjih, saj je na trg vstopalo vedno več tudi tistih, ki so vlaganje v nepremičnine videli predvsem kot finančno naložbo. V letu 2007 je prišlo tudi do prevzema evra kot nacionalne valute. Uspešna uvedba evra je ugodno vplivala na splošno gospodarsko klimo. Prestavitev schengenske meje na našo južno mejo ni vplivala na spremembo povpraševanja naših sosedov Italijanov, Avstrijcev in Madžarov.

Nato je v drugi polovici leta 2007 prišlo do poka nepremičninskega balona in finančne krize v ZDA, katere val je dosegel tudi Evropo.

Tabela 5: Število opravljenih transakcij in cena m² stanovanja v različnih lokalnih centrih in območjih za leto 2007 in prvo polovico leta 2008

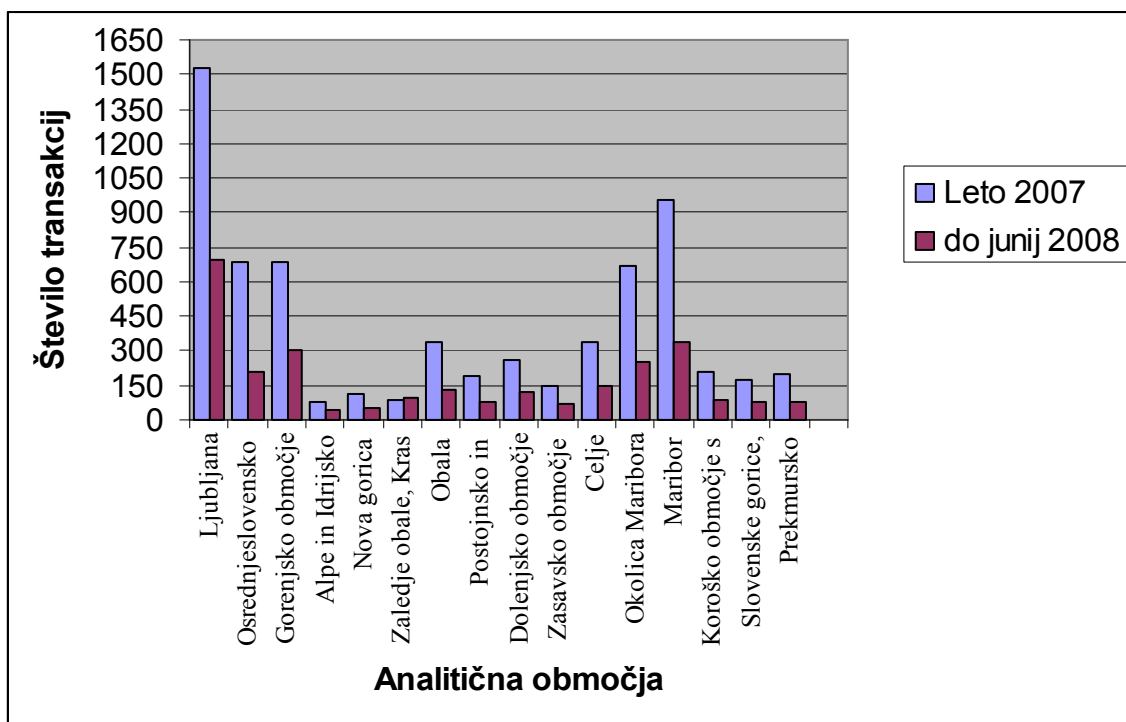
Cenovno območje	Leto 2007		Do junij 2008	
	Št. transakcij	Cena (EUR/m ²)	Št. transakcij	Cena (EUR/m ²)
Slovenija	6663	1700	2788	1867
Ljubljana	1525	2670	698	2777
Osrednjeslovensko območje brez Ljubljane	687	2040	212	2055
Gorenjsko območje	689	1683	307	1852
Alpe in idrijsko območje	80	1012	44	1212
Nova Gorica	113	1732	55	2177
Zaledje Obale, Kras in Vipavska dolina	83	1400	99	1885
Obala	335	2526	130	2902
Postojnsko in kočevsko območje	191	1099	74	1266
Dolenjsko območje in Posavje	262	1174	119	1375
Zasavsko območje	150	1014	69	1002
Celje	336	1274	149	1409
Okolica Maribora in Celja	673	953	248	1164
Maribor	952	1270	339	1381
Koroško območje s Pohorjem	208	744	84	854
Slovenske gorice, Haloze in Pohorje	173	903	79	1112
Prekmursko območje	203	823	79	896

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije.

V primerjavi z letom 2006 lahko v letu 2007 vidimo bistveno umiritev cen stanovanj na nivoju države. Stagnacija je v največji meri posledica umiritve cen v največjih slovenskih mestih, v katerih se je izvedel tudi največji delež kupoprodaj. Nivo cen je najvišji v prestižnih turističnih krajih in v Ljubljani. V Mariboru se je rast cen v primerjavi z letom 2006 opazno umirila. Razlogi so predvsem v tem, da okoliške občine spreminjajo prostorske akte tako, da v

širši okolici mesta rastejo nova spalna naselja. Cene novogradenj pa so občutno nižje kot v mestni občini Maribor, zato se mnogi kupci raje odločajo za nakup novega stanovanja v okolici kot pa starejšega v Mariboru.

Graf 4: Število opravljenih transakcij v različnih lokalnih centrih in območjih za leto 2007 in prvo polovico leta 2008



Vir: Lasten vir.

Trend stalnega naraščanja cen obstoječih stanovanjskih nepremičnin iz prejšnjih let se je v prvi polovici leta 2008 spremenil. Po podatkih SLONEP-a o gibanju oglaševanih cen naj bi se cene stanovanj v 1. polletju zniževale, kar je verjetno posledica psihološkega učinka umirjanja cen stanovanj v letu 2007. Cene stanovanj pa so v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi z enakim obdobjem lani zrasle za povprečno 10 %. Glede na doseženo stopnjo inflacije v državi, ki je po podatkih Statističnega urada v RS junija letos znašala 7 % na letni ravni, moramo opozoriti, da so vse cene izračunane nominalno, kar je potrebno upoštevati pri razlagi realnih sprememb cen v obravnavanem obdobju.

Spremembe se opažajo tudi pri obnašanju prodajalcev in kupcev. Ponudniki stanovanj so prisiljeni oglaševati realnejše ponudbene cene, če želijo doseči odziv kupcev. To pa še ne

pomeni, da so pripravljeni realne cene nižati. Kupci v trenutnih okoliščinah več ne hitijo z nakupom, ker ji več ni strah, da bodo stanovanja jutri dražja. Zaradi naraščanja efektivne obrestne mere za stanovanjska posojila in zaostajanja realnih plač za rastjo inflacije kupna moč prebivalstva pada. Obseg prometa s stanovanjskimi nepremičninami pada, podaljšuje se čas prodaje. Po podatkih, ki so bili evidentirani v javni evidenci trga nepremičnin, se je v 1. polletju letošnjega leta število kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin skoraj prepolovilo.

V 1. polletju leta 2008 je predviden obseg novogradenj v izdanih gradbenih dovoljenjih že padel pod nivo izpred dveh let. V lanskem letu je bilo dokončanih največje število stanovanj v preteklih letih, v Ljubljani in nekaterih drugih večjih mestih pa se je pričela gradnja stanovanjskih kompleksov, ki bodo večinoma dokončana letos ali v letu 2009. Postavlja se vprašanje, ali se z gradbeno ekspanzijo, ki se je pričela v letu 2007, že približujemo vrhu gradbenega investicijskega ciklusa. Ali so določeni investitorji zamudili pravi trenutek?

4 PREDSTAVITEV VIROV FINANCIRANJA

Ekonomске značilnosti nepremičnin – dolga življenjska doba in znatna sredstva, potrebna za njihovo pridobitev – v veliki meri determinirajo način financiranja nakupa. Pogosto se zgodi, da kupec nepremičnine nima na razpolago dovolj lastnih sredstev in si mora del sredstev izposoditi. Nepremičnine se tako financirajo s pomočjo lastniškega in dolžniškega kapitala.

4.1 Lastniško financiranje

Lastni viri za nakup nepremičnin običajno izhajajo iz prihrankov, ki so jih posamezniki privarčevali iz tekočega prihodka oz. so jih pridobili s pomočjo družine. Tudi banke za nakup nepremičnine pogosto svojim komitentom omogočajo oblike stanovanjskega varčevanja. Stanovanjsko varčevanje je namensko varčevanje, za katerega je značilna ugodnejša obrestna mera. Na podlagi večletnega stanovanjskega varčevanja je mogoče pri banki dobiti ugodnejša stanovanjska posojila (Cirman, 1999, 52).

Nacionalna stanovanjsko varčevalna shema (NSVS) je projekt, ki ga izvaja država prek Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in bank. Vlada je že leta 1999 sprejela zakon o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, s katerim naj bi poskušala, kot je zapisano v nacionalnem stanovanjskem programu iz leta 2000, spodbuditi dolgoročno varčevanje v državi in sčasoma zagotoviti tudi zadosten obseg sredstev za ugodna dolgoročna stanovanjska posojila. Prvi razpis sklada za sodelovanje v NSVS je bil objavljen aprila 1999 (<http://www.skb.si/preb/preb-nsvs-zgodovina.html>, 11. 11. 2008).

4.2 Dolžniško financiranje

Relativna stabilnost in dolga življenjska doba nepremičnin omogočata, da se velik del nepremičnin financira s pomočjo dolžniških virov sredstev. V razvitem svetu je najobičajnejši način financiranja s pomočjo hipotekarnih posojil, le v manjšem številu pa iz običajnih posojil in sredstev, ki jih za reševanje stanovanjske problematike dajejo na razpolago država in različne državne institucije.

4.2.1 Načini zavarovanja stanovanjskih posojil

Zavarovanje posojila je lahko v obliki posebne police, sklenjene z zavarovalnico, lahko so to ustrezno plačilno sposobni poroki, kot zavarovanje služijo tudi vrednostni papirji, bančne vloge, menice ... Najpogosteje pa se zaradi svojih značilnosti vzame v zavarovanje kar sama nepremičnina. V tem primeru govorimo o hipotekarnem posojilu.

4.2.1.1 Hipotekarna posojila

Hipoteka je z nepremičnim premoženjem zavarovana terjatev in je ena od oblik zastavne pravice. Upravičenec (zastavni upnik) ima na podlagi hipoteke pravico zahtevati poplačilo svoje veljavno zapadle terjatve iz vrednosti zastavljene nepremičnine. Osnovna funkcija hipoteke je varstvo upnika, da bo njegova s hipoteko zavarovana terjatev poplačana. Hipotekarno posojilo je s hipoteko zavarovano posojilo. Običajno je to dolgoročno posojilo. Tako ustanovljena hipoteka se vpiše v zemljiško knjigo. Med zastavnimi pravicami hipoteka predstavlja enega izmed najvarnejših instrumentov zavarovanja plačila (Pavel, 2006, 46).

Proces pridobitve hipotekarnega posojila je relativno zamuden postopek. Čeprav se posojilodajalec lahko poplača iz zastavljene nepremičnine, mora pri odobravanju posojil vseeno preveriti finančno sposobnost in boniteto posojilojemalca, hkrati pa je treba preveriti, ali v zavarovanje ponujena nepremičnina predstavlja ustrezno varnost. Banke oceni kreditne sposobnosti komitenta namenijo veliko pozornosti, saj je primarni cilj finančnih institucij dobiti vrnjen posojeni znesek.

Kreditna sposobnost posojilojemalca meri njegovo sposobnost odplačevanja posojil. Banke pri tem preverijo varnost in stalnost njegove zaposlitve, vire in višino sedanjih ter prihodnjih dohodkov (plača, dohodki od samozaposlitve, prejete rente ...). Prav tako ocenijo življenjski status posojilojemalca, njegovo obstoječo premoženje in sedanjo zadolženost. Na tak način skušajo priti do kvalitativnega kazalca, na podlagi katerega se odločijo za odobritev.

Drugi kvantitativni kazalec, ki vpliva na odločitev posojilodajalcev, pa je razmerje med višino posojila in vrednostjo nepremičnine. Višina odobrenega posojila je odvisna tudi od tržne

vrednosti nepremičnine, njene ocenjene življenjske dobe, ocene obrabe nepremičnine med odplačevanjem posojila, predvidenih gibanj tržnih vrednosti v prihodnje, možnosti njene uporabe za tretjega in ali je nepremičnina morda že obremenjena s hipoteko.

Čeprav ne obstaja noben postopek, ki bi stoodstotno zagotavljal, da bo odobreno posojilo v celoti odplačano, si posojilodajalci vseeno postavljajo določena merila. Merila se od institucije do institucije razlikujejo, nanje pa močno vplivajo tudi udeleženci sekundarnega trga, ki narekujejo pogoje, pod katerimi so pripravljene ta posojila kupovati in jim zagotavljati likvidnost. Ta merila se nanašajo na:

- razmerje med velikostjo posojila in vrednostjo nepremičnine,
- vire sredstev za začetni polog,
- merila v povezavi z dohodkom posojilojemalca.

V Sloveniji je sicer kot jamstvo za posojilo velikokrat zastavljena prav nepremičnina. Vendar v teh primerih ne moremo govoriti o hipotekarnem posojilu, saj ne gre za takšno obliko, kot jo poznajo v tujini. Pravo hipotekarno posojilo se namreč pridobi na podlagi vrednosti nepremičnine in ne na podlagi bonitete posojilojemalca ter same naložbe. Takšne vrste posojila pri nas še ni (<http://www.finance.si/?MOD=show&id=198163>, 11. 11. 2008).

4.2.2 Lizing nepremičnine

Posebno obliko financiranja nepremičnin predstavlja finančni zakup oziroma lizing. Pri nas se je lizing pojavil že pred leti, vendar predvsem za financiranje vozil, opreme in plovil, redkeje pa se je uporabljal pri nepremičninah. Kljub temu predstavlja zelo privlačno možnost financiranja nepremičnin in se tudi čedalje bolj uveljavlja.

Izkušnje kažejo, da pri nakupu nepremičnin pogosto nastopi težava, kako v tako kratkem času zbrati sorazmerno velike vsote denarja. Vzrok težav je lahko v premalo zbranih lastnih sredstvih, prav tako lahko tovrsten nakup usodno vpliva na likvidnost podjetja in družinskega proračuna.

Lizing je po načinu financiranja zelo podoben financiranju z manjšim delom lastnega kapitala in znatno zadolžitvijo. V času njegove sklenitve je začetni polog enak višini potrebne investicije lastnih sredstev, medtem ko so mesečni obroki pravzaprav anuitete na posojilo, dano s strani zakupodajalca. Kljub veliki podobnosti s klasičnim dolžniškim financiranjem se zakup v določenih elementih vendarle znatno razlikuje od financiranja z bančnimi posojili.

Bančne institucije svojim komitentom navadno postavljajo precej ostre pogoje in zahteve glede plačilne sposobnosti in danih zavarovanj, medtem ko ima zakupodajalec kot lastnik nepremičnine na razpolago mnogo več manevrskega prostora za prilagajanje pogojev financiranja, saj ima vse do dokončnega poplčila nepremičnino v svoji lasti. Posamezniki in podjetja, ki želijo pridobiti nepremičnine, se lahko zato pri tej obliki financiranja odločajo med različno dolgim obdobjem lizinga in različnimi višinami na začetku vloženih lastnih sredstev, s čemer si prilagajajo tudi višino mesečnih obveznosti.

Pomembna prednost lizinga v primerjavi s financiranjem z bančnim posojilom je tudi v potrebni višini lastnih sredstev. Sredstva, ki jih dobimo z najetjem hipotekarnega posojila, so pogosto majhna v primerjavi z vrednostjo nepremičnine. Posebej je to očitno pri nas, kjer so banke najpogosteje pripravljene odobriti posojilo v višini največ 50 odstotkov vrednosti nepremičnine. Velik delež torej odpade na lastniški prispevek kupca. Pri zakupu je razmerje ravno obratno, saj zakupodajalec prevzame nase večji del financiranja, lastniški delež zakupnika v obliki začetnega pologa pa je mnogo manjši (Cirman, 1999, 62).

Prednosti lizinga:

- nepremičnine ni treba kupiti, temveč jo lizingojemalec le uporablja, za kar plačuje določen znesek zakupnine,
- ob zapadlosti pogodbe ima možnost nepremičnino vrniti, odkupiti ali vzeti v zakup novo nepremičnino,
- dostopen način financiranja za tiste, ki ne morejo dobiti posojila,
- ni treba zavarovati plačila obveznosti,
- lizingojemalec nepremičnino zavaruje pred uničenjem.

Slabosti lizinga:

- nevarnost stečaja lizingodajalca; ob tem postane zakupljena nepremičnina del stečajne mase,
- ob neplačevanju obveznosti lahko lizingodajalec zelo hitro reagira in onemogoči nadaljnjo uporabo nepremičnine.

5 NAKUP ALI NAJEM NEPREMIČNINE

Lastno stanovanje posamezniku oziroma gospodinjstvu na eni strani predstavlja streho nad glavo, na drugi strani pa nepremičnina predstavlja pomemben sestavni del premoženja. Odločitev med najemom in nakupom nepremičnine je zato pogojena z mnogimi subjektivnimi dejavniki. Treba pa je še preveriti dejavnike ekonomskega značaja – izračun na podlagi letnih denarnih tokov.

Letni denarni tokovi pri nakupu nepremičnine so sestavljeni iz prihrankov najemnin, denarnega toka iz naslova odplačila posojil, stroškov davkov in zavarovanja ter pozitivnega denarnega toka, ki nastane kot posledica uveljavljanja davčne olajšave ob nakupu.

Na drugi strani letne denarne tokove v primeru najema sestavljajo plačila najemnin in dohodki iz naslova obresti na prihranke.

Analiza izračuna nakupa ali najema stanovanja pokaže, da se z ekonomskega vidika nekoliko bolj splača najeti stanovanje, vendar pa lastništvo prinaša večjo varnost in večje bivalno zadovoljstvo.

5.1 Tveganja pri nakupu nepremičnine

Najpomembnejša tveganja, prisotna pri lastnikih, so:

- tveganje stroškov vzdrževanja se nanaša na verjetnost, da bodo stroški vzdrževanja večji od pričakovanih,
- tveganje stroškov dolžniškega financiranja, ki izvira iz višine obrestne mere na posojilo, s katerim je lastnik financiral nepremičnino,
- tveganje lokalnega okolja v smislu nezmožnosti hitre menjave stanovanja, ko se zniža kakovost bivanja,
- tveganje sprememb cen se nanaša na verjetnost, da se bodo cene v prihodnosti zmanjšale in se bo s tem zmanjšala vrednost premoženja.

5.2 Tveganja pri najemu nepremičnine

Najpomembnejša tveganja, prisotna pri najemu nepremičnine, so:

- tveganja, povezana s kakovostjo vzdrževanja s strani najemodajalca,
- tveganje obnove pogodbe se nanaša na negotovost ob preteku najemne pogodbe, ali bo najemodajalec le-to podaljšal,
- tveganje lokalnega okolja se nanaša na verjetnost, da se bo zmanjšala kakovost bivanja (gradbišča, hrupni lokali), najemnina pa bo ostala enaka,
- tveganje prihodnje višine najemnin se nanaša na verjetnost dviga najemnin v prihodnosti.

6 ANALIZA STANOVANJSKIH POSOJIL GOSPODINJSTVOM OD LETA 2005 DO JULIJA LETA 2008

Različni analitiki poročajo, da se slovenska gospodinjstva v letu 2008 zadolžujejo manj kot v preteklih obdobjih. Razlogi so tudi v zaostrovanju pogojev financiranja nepremičnin s strani bank. V nadaljevanju želim prikazati stroške, ki nastajajo pri najemu stanovanjskega posojila, dvigovanje stroškov od leta 2005 naprej in spreminjanje obsega stanovanjskih posojil. Prikazati želim tudi podražitev stanovanjskih posojil na praktičnem primeru izračuna kredita leta 2005 in leta 2008.

6.1 Kaj je efektivna obrestna mera?

EOM ali **efektivno obrestno mero** je opredelil Zakon o potrošniških kreditih iz leta 2000, ki je določil način izračuna in naštel, kateri stroški ne spadajo med stroške kredita. EOM je tista obrestna mera, ki poleg deklarirane bančne obrestne mere upošteva tudi vse neposredne stroške kredita, torej stroške odobritve, vodenja, zavarovanja kredita ... Tako izražena obrestna mera kreditojemalcem omogoča, da dobijo bolj jasno sliko o teži kredita. EOM pa predvsem omogoči lažje primerjanje kreditov različnih ponudnikov (<http://www.slonep.net/subareas.html?lev0=1&lev1=4&lang=&lev2=41&lev3=53>, 12. 11. 2008).

Dejavniki, ki vplivajo na višino EOM:

- ročnost posojila – daljša, kot je odplačilna doba, nižja je EOM in obratno,
- višina izposojenega zneska – EOM pada z višanjem izposojenega zneska,
- stroški obdelave vloge in odobritve posojila.

S pomočjo EOM lahko primerjamo le posojila, pri katerih sta doba odplačevanja in znesek posojila enaka. EOM ne vključuje stroškov hipoteke: to so stroški za vpis zastavne pravice, ZK-predloga, sodne takse, stroški notarskega zapisa, stroški cenitve nepremičnine ...

6.1.1 Gibanje EOM za stanovanjska posojila od leta 2005 do avgusta leta 2008

Tabela 6: Gibanje EOM za stanovanjska posojila od januarja leta 2005 do avgusta leta 2008

Datum	EOM za stanovanjska posojila
31. 01. 2005	7,12
28. 02. 2005	7,31
31. 03. 2005	6,29
30. 04. 2005	6,85
31. 05. 2005	5,74
30. 06. 2005	5,62
31. 07. 2005	6,2
31. 08. 2005	5,88
30. 09. 2005	5,59
31. 10. 2005	5,98
30. 11. 2005	5,56
31. 12. 2005	5,37
31. 01. 2006	5,32
28. 02. 2006	5,49
31. 03. 2006	5,31
30. 04. 2006	5,61
31. 05. 2006	5,72
30. 06. 2006	5,69
31. 07. 2006	5,46
31. 08. 2006	5,73
30. 09. 2006	5,75
31. 10. 2006	5,84
30. 11. 2006	5,83
31. 12. 2006	5,98
31. 01. 2007	6,21
28. 02. 2007	6,43
31. 03. 2007	6,26
30. 04. 2007	6,35
31. 05. 2007	6,24
30. 06. 2007	6,33
31. 07. 2007	6,41
31. 08. 2007	6,51
30. 09. 2007	6,64
31. 10. 2007	6,77
30. 11. 2007	6,69
31. 12. 2007	6,76
31. 01. 2008	6,86
29. 02. 2008	6,71
31. 03. 2008	6,66
30. 04. 2008	6,84
31. 05. 2008	6,92
30. 06. 2008	6,98
31. 07. 2008	7,13
31. 08. 2008	7,28

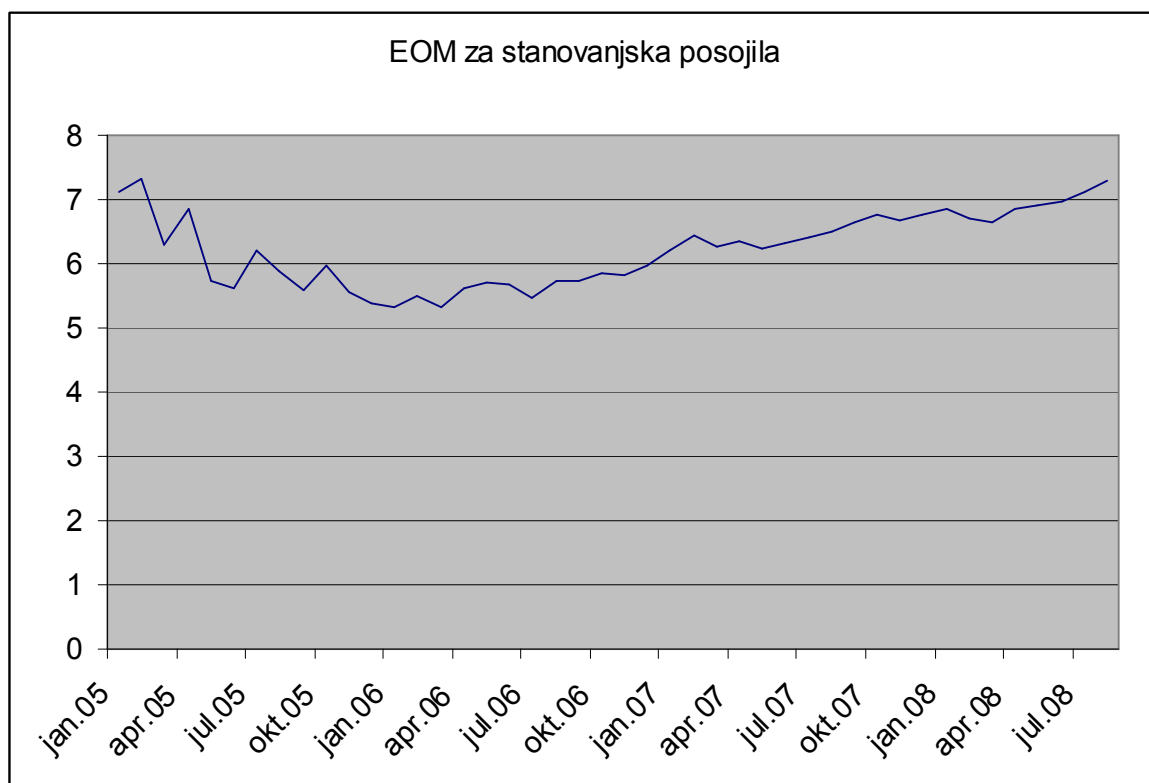
Če opazujemo gibanje EOM, lahko ugotovimo, da je začela padati februarja 2005. Padanje se je nadaljevalo vse do marca 2006, nato je ponovno naraščala.

Kot je razvidno iz tabele, je bila najnižja EOM za stanovanjska posojila 31. marca 2006. 31. avgusta 2008 je narasla že na 7,28 %, s tem se je povišala za 37 %.

Efektivna obrestna mera za novo odobrena stanovanjska posojila se je od začetka leta 2006 do letošnjega avgusta v povprečju zvišala za skoraj dve odstotni točki oziroma so se obresti zvišale za skoraj 40 odstotkov. Ob posojilu v višini 100.000 evrov boste v 20 letih v tem trenutku morali odšteti za več kot 20.000 evrov več obresti, kot če bi ga najeli v začetku leta 2006 (http://www.dnevnik.si/novice/aktualne_zgodbe/1042213607, 18. 11. 2008).

Vir: Banka Slovenije.

Graf 5: Gibanje EOM za stanovanjska posojila od januarja 2005 do avgusta 2008



Vir: Lasten vir.

Bančna obrestna mera, po kateri posameznik najame posojilo, je sestavljena iz dveh delov, in sicer iz fiksne obrestne mere, ki se ji prišteje še spremenljiva, to je Euribor ali Libor za švicarski frank. Banka upošteva vsako spremembo na trgu in spremenjene vrednosti upošteva pri zaračunavanju mesečnih anuitet. To se odraža tudi na efektivni obrestni meri. Kdaj se bo mesečna anuiteta spremenila, je odvisno od pogodbe, ki jo je posameznik sklenil z banko (3-mesečni Euribor, 6-mesečni ...), (<http://www.delo.si/clanek/67412>, 10.11.2008).

6.2 Obseg stanovanjskih posojil gospodinjstvom od leta 2007 do julija 2008

Z razvojem finančnih trgov in finančnih proizvodov se je povečala možnost financiranja nakupov z najemom posojil. Zadolževanje prebivalstva v Republiki Sloveniji se je po podatkih Umarja začelo krepiti leta 2003. Na to je poleg ugodnega makroekonomskega okolja vplivalo več dejavnikov: zniževanje obrestnih mer, sprostitev sredstev iz nacionalne varčevalne sheme in razvoj finančnega trga.

V letu 2008 se je zadolževanje prebivalstva za namene nakupa stanovanja začelo umirjati. Zaradi splošne gospodarske in finančne krize so se začele višati obrestne mere.

Tabela 7: Obseg stanovanjskih posojil gospodinjstvom

Leto 2007	Nominalni zneski v mio EUR				Leto 2008
	Obseg skupaj	Mesečno	Mesečno	Obseg skupaj	
januar	2019,6	63,8	65,8	2736,9	januar
februar			146,1	2883,0	februar
marec	2068,0	48,4			marec
april	2133,8	68,8	70,1	2953,1	april
maj	2222,2	88,4	53,8	3006,9	maj
junij	2361,0	138,8	103,6	3110,5	junij
julij					julij
avgust	2428,5	67,5			
september	2486,9	58,4			
oktober	2550,3	63,4			
november	2624,3	74,0			
december	2671,1	46,8			
Skupaj	2671,1	718,3	439,4		

Vir: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, 2008.

Stanovanjska posojila so v letu 2007 predstavljala kar polovico neto tokov vseh posojil prebivalstvu. V prvih petih mesecih leta 2007 so bila kar za četrtno višja od primerljivega obdobja leta 2006. V mesecu septembru se je rast stanovanjskih posojil nekoliko znižala, kar je bilo verjetno posledica upočasnjene rasti tovrstnih posojil v švicarskih frankih. Rast posojil se je začela umirjati.

V januarju leta 2008 se je zadolževanje prebivalstva za nakup stanovanja spet nekoliko okrepilo. V marcu je medletna rast stanovanjskih posojil znašala 38 % in je bila na takšni ravni že peti mesec zapored. V maju je bila mesečna rast stanovanjskih posojil prvič v letu 2008 nižja od 2 %. V juniju in juliju se je rast stanovanjskih posojil že precej umirila in je bila na najnižji ravni v zadnjih 3 letih.

6.3 Primerjava stanovanjskih kreditov različnih bank po Euriborju

EURIBOR je medbančna obrestna mera za depozite v evrih, ki se oblikuje na evropskem medbančnem deviznem trgu.

Znesek kredita: 30.000,00 EUR

Doba odplačila: 10 let

Oblika zavarovanja: zavarovalnica

Obrestna mera: 6-mesečni Euribor

Komitent banke

Datum izračuna: 17. 11. 2008

Tabela 8: Primerjava izračunov različnih poslovnih bank

BANKA	EOM	Stroški odobritve v EUR	Anuiteta v EUR
Nova KBM	8,38	208,60	351,25
SKB	7,91	260,00	345,16
NLB	8,65	125,19	359,09
ABANKA VIPA, D. D.	7,69	170,00	344,80
PROBANKA	6,94	251,00	334,71
HYPO BANKA	8,37	315,00	349,78
VOLKSBANK	7,44	396,43	346,78
UNICREDITBANK	7,16	150,00	341,00

Vir: Spletne strani navedenih bank.

Doba odplačila, ko je posojilo zavarovano z zavarovalnico, je različna od banke do banke. Možnost odplačevanja do 10 let nudita Nova KBM, d. d. in Hypo Alpe Adria bank, d. d. Maksimalna doba odplačevanja, ko je posojilo zavarovano z zavarovalnico, je 20 let, takšno posojilo je možno najeti pri Probanki d. d. Ostale banke nudijo odplačilno dobo do 15 let.

Višina odobrenega kredita je v večini primerov odvisna od plačilne sposobnosti komitenta in njegove bonitete.

Pri posojilih, ki so zavarovana s hipoteko na nepremičnino, se lahko odplačilna doba podaljša do 30 let. Takšne kredite nudijo Hypo Aple Adria bank, d. d., Volksbank, d. d. in Unicredit banka Slovenije, d. d. Pri Probanki in Abanki Vipava, d. d. je maksimalna doba odplačevanja posojila 20 let, pri SKB banki in Novi KBM pa 25 let.

Zgornja primerjava ponudbe bank je narejena le na osnovi 6-mesečnega Euriborja. Lahko pa primerjamo izračune tudi z obrestno mero, vezano na Libor, fiksno obrestno mero (ponujajo le določene banke) ... Pri primerjavi različnih obrestnih mer je lahko v veliko pomoč efektivna obrestna mera. Zgornja ponudba je le informativne narave. Banke natančnejši izračun naredijo pri osebem obisku pri bančnem svetovalcu. Pri iskanju najprimernejšega stanovanjskega posojila se ne smemo osredotočiti le na ponudbo »svoje banke«, saj se bančne ponudbe med seboj zelo razlikujejo. Cena posojila tudi v Sloveniji postaja vse bolj individualna – o ceni se lahko pogajamo

6.4 Primerjava izračunov različnih bank za stanovanjsko posojilo; april leta 2005 in november leta 2008

Znesek kredita: 20.865,00 EUR

Doba odplačila: 15 let

Oblika zavarovanja: hipoteka

Obrestna mera: 6-mesečni Euribor

Komitent banke

Datum izračuna 17. 11. 2008

Tabela 9: Primerjava izračunov različnih poslovnih bank aprila 2005 in novembra 2008

BANKA	EOM		Stroški odobritve v EUR		Anuiteta v EUR	
	Apr 05	Nov 08	Apr 05	Nov 08	Apr 05	Nov 08
Nova KBM	4,98	7,48	250,00	250,00	161,51	188,00
SKB	5,00	7,18	250,00	160,87	160,87	183,42
NLB	7,17	8,38	250,00	175,26	184,69	198,67
ABANKA VIPA, D. D.	5,83	7,44	230,00	170,00	160,65	188,37
UNICREDITBANK	4,58	6,66	68,85	200,00	159,98	182,00

Vir: Vek, 44.

Če primerjamo izračune, opravljene aprila leta 2005, z izračuni v novembru 2008, lahko ugotovimo, da se je efektivna obrestna mera v povprečju zvišala za 36 %. To se v roku 3 let občutno pozna tudi na višini mesečne anuitete. Slovenske banke kljub globalni finančni krizi po poročanju različnih medijev še ne čutijo težav pri vračanju najetih stanovanjskih posojil. Pada pa število na novo odobrenih posojil, kar banke pripisujejo rasti obrestnih mer, ki so se v zadnjih štirih letih povišale skoraj dvakrat (6-mesečni Euribor) (http://nepremicnine.si21.com/Dobro_je_vedeti/Zaradi_drazjih_stanovanjskih_posojil_..., 24. 10. 2008).

Študija Evropske centralne banke je pokazala, da je v drugem trimesečju o zaostritvi pogojev financiranja poročalo 30 % bank. Kot razloge za zaostrovanje so navedle slabše gospodarske razmere in negativna gibanja na nepremičninskem trgu (http://www.siol.net/gospodarstvo/2008/11/posojilni_pogoji_se_se_zaostrujejo.aspx, 28. 11. 2008).

7 TRENDI NA PODROČJU TRGA NEPREMIČNIN IN FINANCIRANJA BANK

Analiza Geodetske uprave RS kaže, da je v 3. četrtnetju 2008 cena m² stanovanja v primerjavi z 2. četrtnetjem v Sloveniji padla za 5 %. Cene so padle v vseh večjih slovenskih mestih, razen v Celju, kjer so ostale nespremenjene. Največji padec cen je bilo zaslediti v Kopru, kjer so se cene stanovanj znižale kar za 8 %. V Murski Soboti pa cene stanovanj počasi, a konstantno rastejo.

Tabela 10: Gibanje cen stanovanj po analitičnih območjih

Analitično območje	četrtnetje	2007/2	2007/3	2007/4	2008/1	2008/2	2008/3
Slovenija	Št. transakcij	1674	1831	1689	1655	1204	1075
	Cena (EUR/m ²)	1755	1651	1734	1864	1936	1845
Ljubljana	Št. transakcij	448	367	376	417	308	242
	Cena (EUR/m ²)	2725	2754	2638	2758	2831	2686
Kranj	Št. transakcij	58	67	73	77	32	53
	Cena (EUR/m ²)	1817	1663	1769	1913	1936	1876
Koper	Št. transakcij	29	33	41	28	18	16
	Cena (EUR/m ²)	2197	2377	2493	2531	2845	2618
Novo mesto	Št. transakcij	27	31	17	30	16	25
	Cena (EUR/m ²)	1506	1490	1613	1661	1671	1653
Celje	Št. transakcij	83	89	85	93	46	58
	Cena (EUR/m ²)	1213	1298	1447	1471	1385	1387
Maribor	Št. transakcij	223	259	268	197	121	104
	Cena (EUR/m ²)	1253	1284	1306	1391	1383	1345
Murska Sobot	Št. transakcij	17	24	22	14	29	18
	Cena (EUR/m ²)	875	972	1015	1053	1071	1107

Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, 2008.

Glede na trenutno stanje na slovenskem gospodarskem trgu in na trgu nepremičnin lahko z dokaj veliko verjetnostjo pričakujemo, da se bodo cene novih stanovanj v prihodnosti umirile, če ne celo znižale. Medtem ko se bodo cene starih stanovanj, ki so brez dvigal in pripadajočih

parkirišč ter slabše vzdrževana, znižale za 15 ali več odstotkov. Seveda moramo pri teh napovedih nujno upoštevati lokacijo in tip gradnje. Poleg tega, da na slovenski nepremičninski trg gledamo z vidika celote, je pomembno, da ga zaradi različne stopnje ekonomske razvitosti med posameznimi regijami analiziramo tudi regijsko, saj prihaja do velikih odstopanj med različnimi regijami.

Aleš Perovšek iz GURS meni: "Pričakovati je nadaljnji padec cen nepremičnin. Ocenjujem, da bodo cene do konca leta padle še za nadaljnjih pet odstotkov. Tako bomo imeli na letni ravni ničelno ali celo negativno rast cen. Ne gre pa pričakovati izrazitega padca cen nepremičnin."

Andreja Cirman pravi: "Nove napovedi so v turbulentnih časih nehvaležna naloga. Za nadaljnji padec cen nepremičnin je najpomembnejše spuščanje cen velikih investitorjev, na primer Vegrada, ki bodo morali zapreti finančne konstrukcije investiciji" (http://www.finance.si/229943/Cene_nepremi%E8nin_gredo_tudi_potrjeno_navzdol, 1. 12. 2008).

Nepremičninski posredniki v različnih agencijah napovedujejo, da bodo rabljena stanovanja dobila realnejše cene. Zaradi padca prometa z nepremičninami bi se posledično morale znižati tudi visoke najemnine.

Gradnja stanovanj, ki se je v zadnjih petih letih zelo okrepila, utegne v prihodnjem letu pošteno zamreti. Ker prodaja skoraj stoji, se bo manj gradilo, manj je izdanih novih gradbenih dovoljenj, tudi pričakovanja gradbenikov niso visoka. Stanje nakazuje, da se bo v letu 2009 začelo manj novih stanovanjskih projektov, če se bo kriza stopnjevala, bodo tudi že začeti projekti ostali nedokončani.

Jože Murko, direktor mariborskega podjetja Dodoma, d. o. o. glede prihodnjih dogajanj na nepremičninskem trgu pravi:

Stojim za stališčem, da so cene nepremičnin odvisne od celotne gospodarske situacije, tako pri nas kot tudi v Evropi. Glede na razvoj in velikost recesije se bo odzval tudi nepremičninski trg. Vsi napovedujejo, da bomo zašli v recesijo, kako globoko in kako močno, pa ne ve nihče. Torej smo sedaj vsi na valu negativnih špekulacij. Stanje je

ravno obratno od stanja v letu 2007, ko smo bili vsi na valu pozitivne rasti. Osebno verjamem, da bo slej kot prej tudi medijska pozornost namenjena kakšni drugi " aferi" in da se bo gospodarstvo pobralo in zopet normalno razvijalo.

Pri nepremičninah moramo ločiti sekundarni trg in novogradnjo. Padci cen na sekundarnem trgu bodo večji, ker je le-ta bolj na prostem trgu in na njega delujeta predvsem ponudba in povpraševanje. Upravičeno lahko pričakujemo, da bo večje število ljudi primorano odprodati svoje nepremičnine in le-ti bodo prisiljeni spuščati cene. Kdo bo torej izkoriščal stisko ljudi? Pri novogradnjah je zadeva bolj kompleksna. Razvoj nepremičninskega projekta traja več let in to, kar je sedaj na trgu, je posledica minulega dela. Koliko je rezerve pri cenah posameznih investitorjev, ne vem, vem pa, da so se v preteklosti občutno podražile cene zemljišč, komunalnih dajatev, materiala in dela. Investitor pa je tudi upravičen do določene premije za riziko. Ne poznam investitorja, ki se bo šel razprodajo v svojo škodo. Realno lahko pričakujemo, da bodo posamezniki prisiljeni tudi v to, vendar to ne more in ne sme biti splošen vzorec obnašanja na trgu nepremičnin.

Na vprašanje, na kakšen način bi lahko rešili trenutno zatišje na nepremičninskem trgu, je Jože Murko odgovoril:

Kriza je v normalnih gospodarstvih predvsem izziv, da se v naprej pride do določenih optimizacij in racionalnega obnašanja. Pričakujem torej, da bomo na državni ravni redefinirali stanovanjsko politiko, da bomo končno ločili gradnjo stanovanj od sociale pri dodeljevanju in upravljanju stanovanj. Stanovanjska politika mora biti usklajena s prostorsko, davčno in ekonomsko politiko države. Znebiti se moramo bremen preteklosti, ki je po moji oceni prešlo v enostavno parazitstvo. V svetu so uveljavljeni vzorci tovrstnega obnašanja, le dovolj kritični in previdni moramo biti pri prenosu tuje prakse v naše okolje. Rešitev je vsekakor v spodbudah za gradnjo stanovanj in v subvencijah za plačilno nesposobne ljudi. Več pozornosti moramo posvečati najemnim stanovanjem. Tu moramo najti način, da bodo investitorji imeli poslovni interes do investiranja v najemna stanovanja. Druge oblike kot subvencijo najemnine ta trenutek ne vidim.

Študija Evropske centralne banke (ECB) o bančnih posojilih v območju evra, ki jo ECB objavlja vsako četrtoletje, je pokazala, da banke še naprej zaostčujejo posojilne pogoje. Banke so povečale pribitke tako na povprečna kot na bolj tvegana posojila, poleg tega pa so tudi omejile velikost posojil oz. posojilnih linij ter skrajšale njihovo ročnost. Zaostrile so tudi zahteve glede jamstev za posojila. Banke so še poudarile, da zaradi finančnih nestabilnosti teže pridejo do posojil na medbančnem trgu in zato zaostčujejo posojilne pogoje za svoje komitente.

V tretjem četrtoletju je tako 36 odstotkov bank zaostrilo pogoje za posojila za nakup nepremičnin, medtem ko je v drugem trimesečju o zaostritvi poročalo 30 odstotkov bank. Kot razloge za zaostrovanje so navedle slabše gospodarske razmere in negativna gibanja na nepremičninskem trgu.

Tudi povpraševanje po posojilih za nakup nepremičnin se je v tretjem trimesečju zmanjšalo, in sicer za 64 odstotkov. Upad je odraz padanja cen nepremičnin in vse bolj šibkega zaupanja potrošnikov.

Na podlagi odgovorov, ki so jih podale banke pri študiji ECB, skoraj polovica bank napoveduje še nadaljnje zaostrovanje posojilnih pogojev, napovedujejo pa tudi upad povpraševanja po posojilih (<http://www.sta.si/vest.php?id=1335762&s=s&pr=2>, 2. 12. 2008).

Slovenski bančni trg kljub temu, da je vračanje posojila v frankih vse dražje, še ni zaznal večjega obsega reprogramiranja posojil, čeprav se v prihodnosti pričakuje povečanje povpraševanja po spremembi valute posojila. Večje spremembe pri reprogramiranju posojil so opazili le na banki Koper. Banke naj ne bi zaostrovale pogojev najemanja kreditov, so pa sprejele nekaj nepoznavalcu manj vidnih ukrepov, kot je npr. višji pribitek na LIBOR (http://www.rtv slo.si/modload.php?&c_mod=rnews&op=sections&func=read&c_menu=4&c_id=185789, 2. 12. 2008).

8 ZAKLJUČEK

Nepremičnine so zelo specifične dobrine, ki jih zaznamujejo dolga življenjska doba, velika raznolikost v ponudbi in visoka cena. Bivališče je poleg obleke in hrane nujno za dostojno življenje posameznika. Odvisno od finančnih možnosti se posamezniki odločajo med najemom in nakupom nepremičnine.

Da lahko razumemo delovanje nepremičninskega trga, je treba poznati osnovne zakonitosti trga nepremičnin. Iz dobljenih podatkov različnih baz je mogoče ugotoviti, da so cene v preteklosti res skokovito narasle. Razlogi so bili različni: povečano povpraševanje po stanovanjih, ugodni krediti, povečana kupna moč prebivalstva ...

Cene stanovanj so dosegle nivo, ki presega delež kupne moči znatnega števila potencialnih kupcev, obenem pa se je na trgu pojavilo več novih nepremičnin. Prišlo je do presežka ponudbe nad povpraševanjem in cene (predvsem rabljenih) stanovanj so začele padati. Na trgu se v tem trenutku odvija normalen nepremičninski cikel.

Finančna kriza ne bo neposredno vplivala na naš nepremičninski trg, temveč posredno preko cene denarja na medbančnih trgih. Ta vpliv se že kaže, saj se dvigujejo obresti posojil, banke pa postavljajo vedno ostrejšje pogoje za pridobitev posojil, kar čutijo predvsem investitorji. Zaradi podražitve posojil lahko pričakujemo upad gradnje novih nepremičnin (kar po podatkih Statističnega urada RS že kaže upad števila izdanih gradbenih dovoljenj) in upad števila kupcev.

Analiza stanovanjskih posojil, ki je prikazana v diplomski nalogi, potrjuje na začetku postavljeno hipotezo, da so se stanovanjska posojila podražila in da se pogoji za pridobitev stanovanjskega posojila zaostrujejo.

Analiza podatkov glede sklenjenih kupoprodajnih pogodb za stanovanja dokazuje zmanjševanje transakcij na trgu. V zadnjem času se v medijih pojavlja vedno več špekulacij, kaj se bo zgodilo z nepremičninskim trgom. Eni napovedujejo padec cen, drugi nadaljnjo rast, podatki Geodetske uprave RS za leto 2008 pa še vedno kažejo rast cen, vendar umirjeno.

Napovedovanje gibanja rasti cen za nekaj let vnaprej je zelo kompleksna in ne prav hvaležna naloga. Cene novogradenj po vsej verjetnosti ne bodo drastično padle, saj investitorji nimajo vedno veliko možnosti za manevriranje (visoke cene zemljišč). Vsekakor bo sledil padec cen rabljenih stanovanj, ki so v letu 2007 že dosegale skoraj 80 % vrednosti novogradenj.

Menim, da je napočil trenutek, ko lahko država in investitorji zbudijo delovanje trga najemnih stanovanj. Z dobrim pristopom bi bilo treba investirati tudi na to področje. Država bi morala z davčnimi instrumenti aktivirati oddajo že obstoječih stanovanj. Oddajanje stanovanj pa je tako obdavčeno, da je najemni nepremičninski trg popolnoma nepregleden, večji del pa ostaja v sivi sferi. Moj predlog glede tega, da na trgu ne bi bilo toliko nedokončanih, praznih zgradb in nezasedenih stanovanj, je, da bi investitorji začeli oddajati novozgrajena stanovanja. Na tak način bi pokrivali tudi določen del stroškov financiranja gradnje. Najemniki bi lahko stanovanja kasneje tudi odkupili.

Na nepremičninski trg prihaja »zima«, ki ga bo prečistila, stabilizirala rast cen. Takšne rasti, kot je bila v preteklih letih, pa ni več mogoče pričakovati. Vsekakor bo manj majhnih investitorjev, ki so bili prepričani, da je z nepremičninami možno ustvariti velike dobičke, manj pa so posvečali pozornost kakovosti bivanja. Podjetij, ki so opuščala svojo temeljno dejavnost in se začela ukvarjati z gradnjo in prodajo nepremičnin, je bilo v preteklih letih kar nekaj. Stanovanja morajo ustrezati kupcem in izpolnjevati vse zahteve kakovostnega bivanja. V prihodnosti se bodo stanovanja, ki so kakovostno grajena in na dobrih lokacijah, še vedno dobro in brez težav prodajala. Pomembni bodo postali tehnični parametri, površina stanovanja, notranja obdelava, energetska varčnost, zaščita pred hrupom, urejena okolica, socialna struktura ...

Za zaključek lahko zapišem, da financiranje bank vpliva na trg stanovanjskih nepremičnin, ni pa edini dejavnik, ki nanj vpliva. V tem trenutku nanj pomembno vpliva tudi splošna finančna in gospodarska kriza in veliko število novogradenj oziroma presežna ponudba stanovanj.

9 UPORABLJENA LITERATURA IN VIRI

1. Bradeško, J.: *Trg nepremičnin in centralne banke*, Gospodarska zbornica Slovenije, Ljubljana, 2003.
2. Cirman, A.: *Poslovanje z nepremičninami*, Ekonomska fakulteta, Ljubljana 1999.
3. *Ekonomsko ogledalo*, št. 1, Vol. XIV, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj, Januar 2008.
4. *Ekonomsko ogledalo*, št. 8–9, Vol. XIV, Urad RS za makroekonomske analize in razvoj Avgust 2008.
5. Hančič, G.: *Trg nepremičnin v Sloveniji*, Diplomaska naloga, Fakulteta za družbene vede, Ljubljana, 2005.
6. *Kreditni in obrestne mere*, januar 2006, Banka Slovenije.
7. Krisper, B., Pondelek, D.: *Stanovanjski hipotekarni krediti*, Zveza potrošnikov Slovenije, Ljubljana 2007.
8. Kožar, A.: *Nepremičninski trg v Sloveniji v povezavi z kapitalnim trgom*, v publikaciji: Država, državljani, stanovanja, Gospodarska zbornica Slovenije, Ljubljana 2002.
9. Marinšek, N.: *Upravljanje z nepremičninami*, Gospodarska zbornica Slovenije, Ljubljana, 2000.
10. Pavel, D.: *Primerjava stanovanjskih nepremičninskih trgov in pregled nekaterih ukrepov stanovanjske politike med Avstrijo, Nemčijo in Slovenijo*, Diplomaska naloga, Ekonomska poslovna fakulteta Maribor, 2006.
11. *Polletno poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008*, Geodetska uprava Republike Slovenije, September 2008.
12. *Poročilo o poslovanju bank in gibanja na kapitalnem trgu*, Banka Slovenije, november 2007.
13. *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2007*, Geodetska uprava RS, junij 2008
14. Premk, U.: *Nakup in prodaja nepremičnine*, Primath, Ljubljana, 2007.
15. *Statistično poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leti 2005 in 2006*, Geodetska uprava RS, 2007.
16. Vek, A.: *Vrednotenje nepremičnin in pravni postopki pri prometu z njimi ter ponudba stanovanjskih kreditov večjih bank v Sloveniji*, Diplomaska naloga, Višja strokovna šola Academia Maribor, 2006.

17. Zimic S.: *Banke nadaljujejo z dvigom obrestnih mer*, Poslovni dnevnik, 03. 09. 2008.

VIRI

1. Elikan, J.: *Cene nepremičnin gredo tudi potrjeno navzdol*, dosegljivo na http://www.finance.si/229943/Cene_nepremi%E8nin_gredo_tudi_potrjeno_navzdol, 1. 12. 2008.
2. Križnik, B.: *Kaj se bo v prihodnje dogajalo s cenami nepremičnin*, dosegljivo na <http://www.delo.si/clanek/67795>, 2. 11. 2008.
3. *Lastnikom bank smo priporočili razumnost pri izplačilu dobičkov*, Zimic, S., dosegljivo na http://www.novogradnje.com/sl/Intervjuji/Lastnikom_bank_smo_priporocili_razumnost_pri_izplacilu_dobickov_.html, 28. 10. 2008.
4. Nemanič, K.: *Posojila in lizing za nakup nepremičnine*, dosegljivo na <http://www.delo.si/clanek/67412>, 28. 10. 2008.
5. Pirc, V.: *Intervju z Andrejo Cirman*, dosegljivo na http://www.mladina.si/tehdnik/200805/clanek/slo-intervju--vanja_pirc/, 28. 10. 2008.
6. *Se boste odločili za stanovanjski kredit?*, portal Zveze potrošnikov Slovenije, dosegljivo na <http://www.zps.si/sl/osebne-finance/bancne-storitve/se-boste-odlocili-za-stanovanjski-kredit.html>, 28. 10. 2008.
7. Študija ECB: *Posojilni pogoji vse strožji*, dosegljivo na <http://www.sta.si/vest.php?s=s&id=1282889&pr=2>, 2. 12. 2008.
8. <http://www.slonep.net>, *Vse o nepremičninah*.
9. http://prostor.gov.si/jv_etn/index.jsp, *Geodetska uprava RS, Evidenca trga nepremičnin*.
10. <http://www.stat.si/>, *Statistični urad republike Slovenije*.
11. <http://www.bsi.si/>, *Banka Slovenije*.

Spletne strani bank v Sloveniji:

- A banka Vipa d.d.
<http://www.abanka.si/>
- Hypo Alpe-Adria-bank
http://www.hypo-alpe-adria.si/si_cms/bank/home.nsf

- Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana
<http://www.nlb.si/>
- Nova KBM d.d.
<http://www.nkbm.si/>
- Probanka, d.d.
<http://www.probanka.si/>
- SKB banka d.d. Ljubljana
<http://www.skb.si/>
- Banka Volksbank d.d.
<http://www.volksbank.si/>
- UniCredit Banka Slovenija d.d.
<http://www.unicreditbank.si/>