

Senja STRES

Analiza nepremičninskega trga v občini Postojna in izbranih občinah po Sloveniji

V članku so predstavljeni analiza nepremičninskega trga in dejavniki, ki vplivajo na cene nepremičnin in nepremičninski trg, prikazan pa je tudi model trajnostnega razvoja stabilnega nepremičninskega trga. Kvalitativna raziskava je pokazala, da na ceno nepremičnine najbolj vplivajo lega nepremičnine, njena velikost in opremljenost, medtem ko infrastrukturna razvitost občin, visoka stopnja brezposelnosti in s tem povezana manjša kupna moč prebivalstva nimajo tako pomembnega vpliva nanjo. Glede na rezultate kvantitativne raziskave na ceno nepremičnine bistveno vplivata le njena lega in manjša kupna moč prebivalstva, drugi dejavniki pa niso tako pomembni. Potrdili smo,

da stanje gospodarstva (gospodarska rast/padec) pomembno vpliva na vedenje nepremičninskega trga. V prispevku je zanimiv predvsem predlagani model trajnostnega razvoja stabilnega nepremičninskega trga, ki lahko bistveno prispeva k stroki, saj je trajnost izjemno pomembna zaradi skrbi za prihodnje generacije.^[1]

Ključne besede: cene nepremičnin, nepremičninski trg, vplivni dejavniki, trajnostni razvoj

1 Uvod

S trgom nepremičnin se srečamo vsaj enkrat v življenju – ko prvič stopamo na samostojno pot in kupujemo, najemamo, gradimo stanovanjsko enoto in si s tem rešujemo bivanjski problem ali ko stopamo na samostojno poslovno pot in kupujemo zemljišče za gradnjo, poslovni prostor, ko kupujemo ali najemamo kmetijsko zemljišče za obdelavo ali o tem poslušamo na televiziji, med prijatelji, v delovnem okolju itd. Trg nepremičnin je včasih tog oz. monoton, predvsem odvisen od ponudbe in povpraševanja, enkrat v porastu, enkrat v padanju, nekateri trdijo, da traja njegova stabilnost natančno sedem let, nato upade in se počasi ponovno dviga.

Z analizo nepremičninskega trga v občini Postojna in analizo nepremičninskih trgov v določenih občinah po Sloveniji ter z izvedbo medsebojne primerjave smo prišli do ugotovitve, kakšna je razlika med trgom nepremičnin v Občini Postojna ter trgom nepremičnin v občinah Murska Sobota, Maribor, Kranj in Koper. Odgovorili smo na vprašanje, kje se pričakujejo najnižje cene nepremičnin. Ali resnično v bolj »odmaknjenih« oz. manj razvitih občinah? Posameznik bi lahko takoj presodil, da imajo manjše občine manjšo ponudbo na trgu nepremičnin. Ali so res najnižje cene tam, kjer je stopnja brezposelnosti večja in zaradi tega manjša kupna moč prebivalstva?

Na stanje nepremičninskega trga vpliva veliko različnih dejavnikov: lega nepremičnine, kupna moč prebivalstva, stanje gospodarstva, velikost in opremljenost nepremičnine itd. Nekateri od njih imajo večji vpliv, drugi manjšega. Prav tako se nepremičninski trg razlikuje po regijah oz. občinah. Odgovore smo poiskali s kvalitativno in kvantitativno metodo.

Proučili smo, ali lahko predlagamo model trajnostnega razvoja stabilnega nepremičninskega trga, saj je ta trg nepredvidljiv, včasih monoton, odvisen od veliko drugih dejavnikov (ponudbe, povpraševanja, gospodarstva, prebivalstva). Najpogosteje navajana definicija trajnostnega razvoja je: »Trajnostni razvoj zadovoljuje potrebe sedanjega človeškega rodu, ne da bi ogrozili možnosti prihodnjih rodov, da zadovoljijo svoje potrebe.« (Umanotera, 2019). Pod pojmom trajnostni razvoj stabilnega nepremičninskega trga si predstavljamo nepremičninski trg, ki pretežno prikazuje skladnost med ponudbo in povpraševanjem, predvsem pa je ponudba uravnotežena z racionalno rabo prostora, s čimer se sledi uravnoteženim razvojnim potrebam. Nepremičnine na takem trgu so energetske varčne, okolju prijazne in kakovostno grajene, stojijo tudi blizu javnega potniškega prometa, z uporabo katerega stanovanjci prispevajo k manjši onesnaženosti okolja. Poudarek trajnostnega razvoja stabilnega nepremičninskega trga je predvsem na stabilnih

cenah nepremičnin, ne nižje in ne višje od dejanske vrednosti posamezne nepremičnine. Najpomembneje je torej, da cene izražajo realno vrednost posamezne nepremičnine.

Razmišljamo, da bi moral biti nepremičninski trg vedno enak – imeti bi morali monotono tržno politiko. Vsekakor bi bilo več nepremičninskih poslov, če bi bile cene enotne, brez sedanjega gibanja, ne glede na stanje gospodarstva, saj so cene nepremičnin, kadar gospodarstvo raste, izjemno visoke in ne izkazujejo dejanske vrednosti posamezne nepremičnine. Ker se cene določajo na podlagi drugih dejavnikov in so prevrednote, je težko določiti dejansko ceno posamezne nepremičnine.

Vsakodnevno slišimo ali beremo v medijih o trgu nepremičnin, saj ta trenutno izjemno raste oz. so cene nepremičnin visoke (vprašanje pa je, koliko je dejansko izvedenih kupoprodajnih poslov). Gospodarstvo je v razcvetu, podjetja iščejo zemljišča za gradnjo, gradnja proizvodnih hal narašča, kupna moč srednjega sloja je dobra, brezposelnost se manjša. Vse to vpliva na trg nepremičnin. Vprašanje pa je, kakšna je sploh ponudba nepremičnin oz. v kakšnem stanju so te z vidika kakovosti.

2 Analiza nepremičninskega trga

V analizo smo vključili nepremičnine, ki se oglašujejo, torej prodajajo na trgu nepremičnin v občinah Postojna, Koper, Kranj, Maribor in Murska Sobota. Podatke smo pridobili iz baze oglasov na spletni strani Nepremicnine.net ter javnih oglasov prodaje kmetijskih in gozdnih zemljišč, objavljenih na oglasni deski upravnih enot. Podatke o prodanih zemljiščih smo pridobili iz Evidence trga nepremičnin, pri čemer smo upoštevali prodaje v krajšem obdobju (od maja do junija 2019). Če v tem obdobju ni bilo opravljenih prodaj, smo zajeli daljše obdobje, da smo pridobili določene podatke, potrebne za primerjavo in izvedbo analize.

Za izvedbo analize trga nepremičnin smo določili primerjalna merila, na podlagi katerih smo prišli do podatkov, ki so predstavljeni v nadaljevanju.

Prednost nepremičninskega trga v občini Postojna je veliko oglasov za prodajo stanovanj, različnih velikosti in kakovosti. Presenetljiva je ponudba novozgrajenih stanovanj, saj je bila ta občina znana po pomanjkanju teh. Cene starejših stanovanj in novogradenj so sprejemljive in dosegljive. Prav tako je na nepremičninskem trgu v občini Postojna na voljo veliko starejših poslovnih prostorov ter tudi nekaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb in industrijskih objektov. Objavljeni so tudi oglasi za prodajo hal in skladišč ter kmetijskih in gozdnih zemljišč. Povzamemo lahko, da je ponudba vseh vrst nepremičnin v občini Postojna pestra in raznolika, s cenami, ki so sprejemljive in dostopne za tovrstno mesto.

Ugotovili smo, da je ponudba v izbranih občinah pestra za vse vrste nepremičnin ter da trenutno glede na število oglasov in izvedenih kupoprodajnih poslov presega povpraševanje. Najvišje cene so v občini Koper, kar lahko pripišemo lokaciji nepremičnine (bližina morja), povpraševanju tujih državljanov in rasti gospodarstva. V prihodnosti lahko to stanje prinese znižanje cen nepremičnin, predvsem starejših, kar pa je prednost za kupce, saj imajo na izbiro veliko nepremičnin, z ustvarjanjem konkurence pa se nižajo cene.

Slabost na nepremičninskem trgu v občini Postojna je malo dejansko izvedenih prodaj. Večji promet je mogoče zaznati pri stanovanjih ter kmetijskih in gozdnih zemljiščih, manjši pa pri drugih vrstah nepremičnin. Ponudba hiš je majhna, večinoma gre za starejše objekte, ki so v slabem stanju, nekateri celo neveljavni. Zelo pomanjkljiv je trg industrijskih nepremičnin, saj v letu 2019 ni bilo evidentiranih sklenjenih poslov za prodajo teh. Opravljen je bil le en posel prodaje zemljišča za industrijsko gradnjo. Nepremičninski trg je v občini Postojna najbolj pester na področju stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb v naseljih, saj se ta ponaša z najnižjimi cenami, če jih primerjamo z nekajkrat višjimi cenami tovrstnih zemljišč v drugih občinah, ki so vključene v analizo. Ugotovili smo, da so dejanske prodajne cene nepremičnin v povprečju nižje od oglaševanih, in to velja za vse vrste nepremičnin v vseh občinah. Najpomankljivejša je ponudba industrijskih nepremičnin, za katere povpraševanje presega ponudbo na trgu.

V vseh občinah je trg nepremičnin zapolnjen z večinoma starejšimi nepremičninami z razmeroma visokimi cenami, kar lahko pripišemo premajhni ponudbi novogradenj. Ponudba poslovnih prostorov je ogromna, povpraševanja pa skoraj ni. Prodaj v obravnavanem obdobju sploh ni bilo. Predvidevamo lahko, da bo v letu 2019 opazen upad nepremičninskih poslov glede na posle, sklenjene v letu 2018. Naj spomnimo, da je bilo leto 2018 z vidika prometa nepremičnin slabše kot leto 2017.

3 Dejavniki, ki vplivajo na trg nepremičnin

S pregledom literature smo ugotovili, da na povpraševanje po nepremičninah vplivajo dejavniki v regionalnem in lokalnem merilu (prometne povezave območja s pomembnimi središči, gospodarska rast pokrajine, lega območja, migracijski vzorci prebivalstva, potreba podjetij in gospodinjstev po nepremičninah), v nacionalnem merilu (značilnosti prebivalcev, struktura in stopnja zaposlenosti, rast števila prebivalcev, fiskalna in monetarna politika, dohodek na prebivalca, poraba gospodinjstva, podjetij in javnega sektorja za nepremičnine in storitve) ter vstop Slovenije v EU, schengensko območje. Slovenski nepremičninski trg je mlad in razvit, vendar pa ima svojevrstne

Preglednica 1: Dejavniki, ki vplivajo na ceno nepremičnine.

Dejavniki	Odgovori					
	nikakor ne vplivajo	manj vplivajo	srednje vplivajo	vplivajo	zelo vplivajo	skupaj
visoka stopnja brezposelnosti	2 (4 %)	8 (16 %)	14 (27 %)	20 (39 %)	7 (14 %)	51 (100 %)
manjša kupna moč	0 (0 %)	5 (10 %)	9 (18 %)	18 (35 %)	19 (37 %)	51 (100 %)
infrastrukturalna razvitost občine	0 (0 %)	0 (0 %)	10 (20 %)	28 (57 %)	11 (22 %)	49 (100 %)
lega nepremičnine	0 (0 %)	1 (2 %)	5 (10 %)	18 (35 %)	27 (53 %)	51 (100 %)
velikost nepremičnine	0 (0 %)	5 (10 %)	10 (20 %)	23 (46 %)	12 (24 %)	50 (100 %)
nižje obrestne mere in ugodni krediti	0 (0 %)	1 (2 %)	8 (16 %)	27 (53 %)	15 (29 %)	51 (100 %)
opremljenost (kakovost) nepremičnine	0 (0 %)	3 (6 %)	7 (14 %)	27 (53 %)	14 (27 %)	51 (100 %)

Vir: lastna raziskava

Preglednica 2: Dejavniki, ki vplivajo na stabilnost trga nepremičnin.

Dejavniki	Odgovori					
	nikakor ne vplivajo	manj vplivajo	srednje vplivajo	vplivajo	zelo vplivajo	skupaj
stopnja brezposelnosti prebivalstva	1 (2 %)	4 (8 %)	13 (25 %)	26 (51 %)	7 (14 %)	51 (100 %)
razvitost javne infrastrukture	0 (0 %)	2 (4 %)	13 (25 %)	30 (59 %)	6 (12 %)	51 (100 %)
bližina javnih ustanov, šol, vrtcev, javnega prometa	0 (0 %)	3 (6 %)	13 (25 %)	26 (51 %)	9 (18 %)	51 (100 %)
standard prebivalstva	0 (0 %)	1 (2 %)	9 (18 %)	30 (61 %)	9 (18 %)	49 (100 %)
stanje (padec/rast) gospodarstva	0 (0 %)	1 (2 %)	11 (22 %)	20 (39 %)	19 (37 %)	51 (100 %)
rast inflacije	0 (0 %)	3 (6 %)	12 (24 %)	25 (49 %)	11 (22 %)	51 (100 %)

Vir: lastna raziskava

posebnosti, kot so velik delež lastniških stanovanj, povečano povpraševanje po nakupu nepremičnin le v določenih krajih (Ljubljana, obalno območje), neurejen najemni trg, neustrezna razporejenost nepremičnin, po letu 2004 vstop tujcev na segmentni trg nepremičnin in odsotnost pravega hipotekarnega kreditiranja (Černe idr., 2012, str. 37, 38).

Grum (2010, str. 37) meni, da je lahko napovedovanje dogajanja na trgu nepremičnin zelo nepredvidljivo. Zaradi sprememb, do katerih prihaja na tem trgu, se spreminjajo razmerja med oglaševanimi in pogodbenimi cenami. Iz rezultatov, ki jih je avtor navedel v raziskavi, je razvidno, da so ta med posameznimi pokrajinami zelo različna. Grum opozarja, da ni mogoče posplošeno določiti ustreznega razmerja za določene vrste nepremičnin po Sloveniji, temveč je treba upoštevati lokacijo nepremičnine v pokrajini in okrog nje (središče ali okolica).

Černe idr. (2012, str. 37) so v raziskavi navedli, da na povpraševanje po nepremičninah vplivajo ti dejavniki: rast števila prebivalcev, struktura in stopnja zaposlenosti, dohodek na prebivalca, monetarna in fiskalna politika, poraba gospodinjstva, podjetij in javnega sektorja za nepremičnine in storitve, gospodarska rast regije oz. naselja, prometne povezave območja

s pomembnimi središči, lega območja, migracijski vzorci prebivalstva, potreba podjetij in gospodinjstev po nepremičninah, nastanitvah in storitvah.

Kot navajata Grum in Kobal Grum (2014, str. 18), na povpraševanje po nepremičninah ne vplivajo samo finančni, fizični in družbeno-ekonomski dejavniki, temveč tudi psihološke značilnosti kupcev. V članku so povzete navedbe drugih avtorjev, ki poudarjajo, da je stanovanje nujna življenjska potreba in materialno sredstvo, ki izkazuje naš položaj v družbi, ter psihosocialni simbol doseženega statusa. Slabši bivalni pogoji privedejo do nezadovoljstva, stresa, pesimizma in tudi do nesprejemanja v družbi. Visoke rasti cen, tako imenovanega nepremičninskega balona, ne povzročijo le razmere v gospodarstvu, temveč tudi psihološka pričakovanja in finančni instrumenti zaradi špekulacij z nepremičninami.

Grum (2010, str. 32) med dejavnike, ki bistveno vplivajo na delovanje trga, prišteva družbo, lokacijo, gospodarstvo in seveda vplive države. Prepričan je, da delovanje trga izraža ekonomsko, socialno in pravno okolje ter makro in mikrookolje, kot tudi politični in ekonomski odziv na spremembe povpraševanja in ponudbe. Na nepremičninski trg vplivajo dejavniki, ki jih

Preglednica 3: Podatki cen stanovanj, inflacije, povprečne obrestne mere in BDP v Sloveniji (2000–2013)

Leto	Povprečna cena stanovanja na kvadratni meter	Inflacija (v odstotkih)	Obrestne mere Evropske centralne banke (v odstotkih)	BDP – tekoče cene* (v milijonih EUR)
2000	1.130,59	8,9	4,04	18.481
2001	1.168,70	7,0	3,94	20.654
2002	1.232,75	7,2	2,75	23.128
2003	886,82	4,6	2,25	25.114
2004	1.007,75	3,2	2,13	27.073
2005	1.171,80	2,3	2,25	28.750
2006	1.395,00	2,8	3,00	31.050
2007	1.690,00	5,6	3,88	34.562
2008	1.830,00	2,1	3,44	37.280
2009	1.700,00	1,8	1,44	35.311
2010	1.770,00	1,9	1,13	35.416
2011	1.780,00	1,8	1,25	36.150
2013	1.630,00	2,6	0,75	35.319
2014	1.510,00	1,8	0,38	35.275

Opomba: Tekoče cene so dejansko realizirane cene za realizacijo investicije na osnovi okoliščin oziroma obračunov del.

Vir: Golob (2016, str. 58)

raziskujejo strokovnjaki z različnih področij, npr. urbanisti, gradbeniki, bankirji, sociologi, ekonomisti in psihologi.

Pri izvedbi analize smo uporabili kvantitativno metodo – metodo spraševanja z anketnim vprašalnikom, s katero smo prišli do podatkov, ki so vezani na pomembne dejavnike in so predstavljeni v nadaljevanju.

Kot je razvidno iz preglednice 1, anketiranci menijo, da na ceno nepremičnine najbolj vpliva njena lega. Sledijo ji manjša kupna moč prebivalstva, ponudba nižjih obrestnih mer in ugodni krediti, opremljenost nepremičnine, njena velikost, infrastrukturna razvitost občine in visoka stopnja brezposelnosti. Preostali dejavniki po mnenju anketirancev manj vplivajo na ceno nepremičnine.

Kot je razvidno iz preglednice 2, po mnenju anketirancev na stabilnost trga nepremičnin zelo vplivajo ti dejavniki:

1. stanje (padec/rast) gospodarstva,
2. rast inflacije,
3. standard prebivalstva,
4. bližina javnih ustanov, šol, vrtcev, javnega prometa,
5. stopnja brezposelnosti prebivalstva,
6. razvitost javne infrastrukture.

4 Vpliv gospodarske rasti na nepremičninski trg

Ali stanje gospodarstva (gospodarska rast/padec) bistveno vpliva na nepremičninski trg, smo preverjali na podlagi sta-

tistične metode, pri čemer smo zbirali in obdelovali podatke ter interpretirali pridobljene rezultate. Pri primerjavi podatkov smo uporabili tudi analitično metodo.

Podatki Statističnega urada kažejo, da je bil BDP v prvem četrtletju 2019 višji za 3,2 % kot v prvem četrtletju prejšnjega leta. Na to so vplivali povečanje končne potrošnje, investicij v osnovna sredstva, rast izvoza in višja zaposlenost. Na letni ravni znaša rast BDP 4,5 % glede na leto 2018. Gospodarska rast v Sloveniji je bila najvišja med letoma 2014 in 2017. Pridobili smo podatek, da se je prav v tem obdobju povečal BDP v obalno-kraški regiji, in sicer za 4,7 %, v gorenjski regiji pa za 1,2 %. BDP v pomurski regiji je v tem obdobju padel, in sicer za 1,3 %, podobno velja tudi za primorsko-notranjsko in podravsko regijo. V zadnjih štirih letih so svoj položaj relativno hitreje izboljšale manj uspešne regije, medtem ko uspešnejše napredujejo počasneje, saj jih je gospodarska kriza močnejše prizadela kot manj uspešne (Statistični urad RS, 2017).

Indeks cen stanovanjskih nepremičnin znaša 100,8 glede na leto 2018, kar pomeni, da so se cene stanovanjskih nepremičnin v prvem četrtletju 2019 v povprečju povišale za 0,8 % v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2018. Najizraziteje so se podražila nova stanovanja, in sicer za 9,0 %. V letu 2018 so bile cene stanovanjskih nepremičnin višje za 9,1 %. Najbolj so se povišale cene rabljenih stanovanj, in sicer za 10,9 % (Statistični urad RS, 2017).

Po začetku krize leta 2008 se je v letu 2014 v Sloveniji kljub finančni krizi in kreditnemu krču že čutila krepitev gospodarstva, kar je vplivalo tudi na nepremičninski trg. Prebivalstvo

je spet pridobivalo kupno moč, plače so se začele višati, kar je vplivalo tudi na večje povpraševanje po nepremičninah. Banke so ponovno ponujale stanovanjske kredite. Trg se je v letu 2014 več kot podvojil v primerjavi z letom 2013 (Geodetska uprava RS, 2015, str. 5).

Raziskava, ki jo je v doktorski disertaciji opravila Golobova (2016, str. 57–58), je pokazala, da na povečanje oz. zmanjšanje prometa z nepremičninami vpliva inflacija. Iz preglednice 3 je razvidno, da so cene nepremičnin nižje ob nižjem BDP in če je inflacija višja.

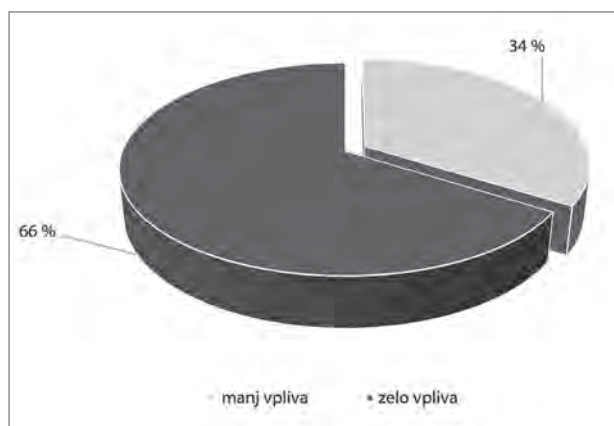
Geodetska uprava RS (2015, str. 5) je v Poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014 navedla, da so se v tem letu okrepili nekateri gospodarski kazalniki, kar je pozitivno vplivalo tudi na nepremičninski trg. Leta 2013 so za slovensko gospodarstvo namreč veljali krizni časi, saj smo se pri nas soočili s finančno krizo in kreditnim krčem. Tako je bilo leta 2014 mogoče zaznati najvišjo gospodarsko rast po začetku krize leta 2008. Večje povpraševanje na področju nepremičnin je bilo mogoče pripisati povečevanju kupne moči prebivalstva zaradi boljših razmer na trgu dela in predvsem zaradi nizke inflacije.

Z raziskavo, ki smo jo opravili, lahko potrdimo navedbe Banovca (2006, str. 18), da slab demografski razvoj in hkratno večanje bruto domačega proizvoda, ki vpliva na večanje standarda prebivalstva, dolgoročno neugodno vplivata na nepremičninski trg. Cene nepremičnin namreč v tem primeru hitro rastejo, saj so obrestne mere izjemno nizke, kupna moč prebivalstva pa visoka. S tem smo potrdili, da gospodarska rast/padec pomembno vpliva na nepremičninski trg. Z metodo spraševanja smo dobili podatek, da padec/rast gospodarstva zelo vpliva na nepremičninski trg, kar je razvidno tudi iz slike 1.

4 Predlog modela trajnostnega razvoja stabilnega nepremičninskega trga

Začetek trajnostnega razvoja sega v leto 1992, ko so Združeni narodi v Rio de Janeiru sprejeli Agendo 21, ki zajema štiri sklope: družbeno in gospodarsko razsežnost, gospodarjenje z naravnimi viri in njihovo varovanje, krepitev vloge različnih skupin in zagotavljanje sredstev za izvedbo. Generalna skupščina ZN je na konferenci ustanovila Komisijo za trajnostni razvoj, ki ima 53 članic ter spremlja uresničevanje trajnostnih projektov na državni, regionalni in mednarodni ravni (Ekoglobal, 2019).

Za spodbujanje trajnostnega razvoja je bila v Sloveniji ustanovljena fundacija Umanotera. S trajnostnim razvojem in sprejeto strategijo se vpliva na delovanje na področju globalne



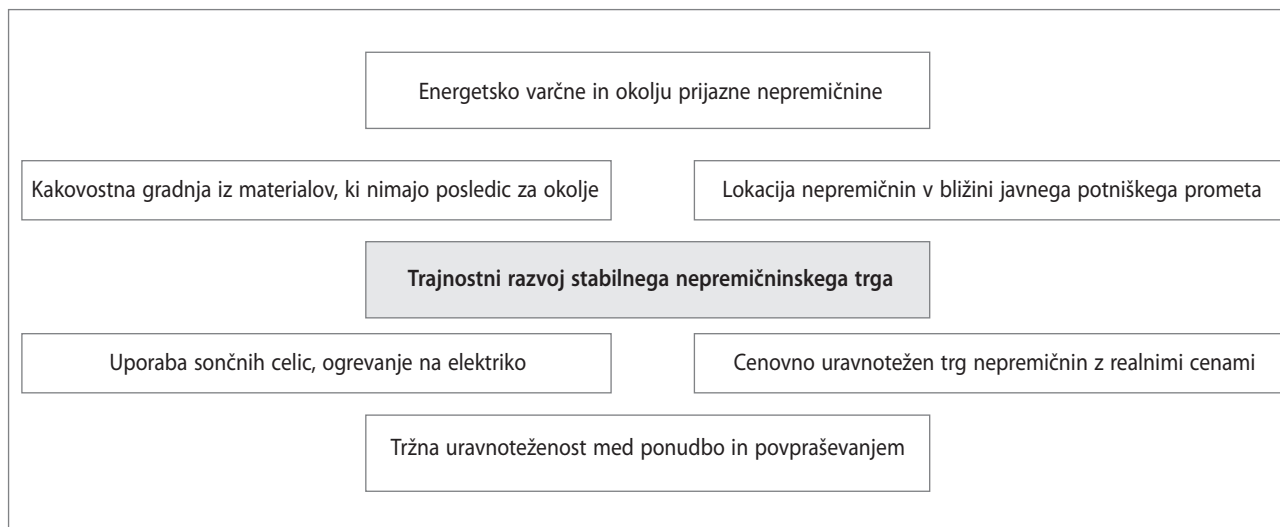
Slika 1: Koliko padec/rast gospodarstva vpliva na nepremičninski trg? (vir: lastna raziskava)

odgovornosti, na povezovanje gospodarskih, okoljskih ciljev, upoštevali naj bi se tudi previdnostno načelo in načelo medgeneracijskega sodelovanja ter pravičnost in solidarnost (Kralj idr., 2015, str. 311). Z upoštevanjem tega načela se misli tudi na prihodnje generacije, ki bodo prav tako upravičene do naravnih bogastev našega planeta in predvsem do čistega okolja. Trajnosten razvoj se lahko uresničuje na vseh področjih, običajno pa je pogojen z višjo ceno izdelkov, zato ljudje velikokrat posežejo po cenejših storitvah in izdelkih, pri čemer žal trpi okolje. Dogajanje na področju trajnostnega razvoja se torej izvaja na trgu, kjer se ljudje odločamo, ali mu bomo sledili ali ne. Če bi želeli uresničevati idejo trajnostnega razvoja, bi morali nehati uporabljati nafto, transport bi morala poganjati elektrika, ljudje bi morali uporabljati kolesa in hoditi peš. Kmetijstvo ne bi smelo uporabljati gnojil, kemičnih pršil, porabiti bi bilo treba manj vode in energije. Ogrevanje bi moralo biti na sončne celice, elektriko bi morali pridobivati z vetrnimi elektrarnami. Predvsem bi morali dodatno ozavestiti ločevanje odpadkov in zagotavljanje ohranjanja narave.

4.1 Prikaz modela trajnostnega razvoja stabilnega nepremičninskega trga

Če bi želeli s trajnostnim razvojem poseči tudi na področje nepremičninskega trga in nepremičnin, menimo, da bi moral biti nepremičninski trg vedno enak – imeti bi morali monotono tržno politiko. Vsekakor bi bilo več nepremičninskih poslov, če bi bile cene nepremičnin enotne in neodvisne od stanja gospodarstva, saj so v času visoke gospodarske rasti izjemno visoke in ne izkazujejo dejanske vrednosti posamezne nepremičnine, temveč se določajo na podlagi drugih dejavnikov. Zaradi tega prihaja do težav pri določanju dejanske cene posamezne nepremičnine, saj so te v resnici prevrednotene.

Nepremičnine so na stabilnem nepremičninskem trgu energetsko varčne, okolju prijazne in kakovostno grajene. Blizu njih



Slika 2: Model trajnostnega razvoja stabilnega nepremičninskega trga (ilustracija: Senja Stres)

poteka javni potniški promet, ki ga stanovalci uporabljajo in s tem prispevajo k manjši onesnaženosti okolja. Poudarek pri trajnostnem razvoju stabilnega nepremičninskega trga pa je predvsem na stabilnih cenah nepremičnin. Kar je torej najpomembnejše, je, da cene izražajo realno vrednost posamezne nepremičnine.

5 Sklep

Po mnenju Boha naj bi se nepremičninski trg v prihodnosti še naprej razvijal. Na njem bodo zahtevnejši kupci, ki bodo iskali kakovostnejše nepremičnine za primerno oz. realno ceno. Ob splošnih vidnih zahtevah, urejenosti in funkcionalnosti nepremičnine bodo pozornost posvečali tudi podrobnostim, kot so kakovost izdelave, optimalni elementi, funkcionalne podrobnosti in končno tudi jamstvo. Kupci bodo bolj razgledani, poučeni in bodo natančno vedeli, kaj želijo dobiti za vloženi denar (Boh, 2014, str. 3).

Z izvedbo analize nepremičninskega trga v občini Postojna in primerjavo s posameznimi občinami po Sloveniji smo na podlagi kvalitativne in kvantitativne metode prišli do ugotovitev, da se nepremičninski trg v občini Postojna razlikuje od nepremičninskega trga v občinah Murska Sobota, Maribor, Koper in Kranj. Ugotovili smo, da je ponudba nepremičnin na nepremičninskih trgih v vseh obravnavanih občinah velika in da presega povpraševanje. Tovrstno stanje lahko prinese znižanje cen starejših nepremičnin. Tak nepremičninski trg pomeni prednost za kupce, saj imajo na trgu veliko nepremičnin, med katerimi lahko izbirajo, z ustvarjanjem konkurence pa se nižajo cene.

Menimo, da so cene nepremičnin v občini Postojna sprejemljive in dostopne. Najvišje cene najdemo v občini Koper, kar lahko pripišemo lokaciji nepremičnin (bližina morja) in povpraševanju tujih državljanov. Slabost nepremičninskega trga v občini Postojna je malo izvedenih prodaj. Ugotovili smo, da so dejanske prodajne cene nepremičnin v povprečju nižje od oglaševanih, kar velja za vse občine. V občini Postojna je najpomankljivejša ponudba industrijskih nepremičnin, očitno je tudi, da so ponujene nepremičnine razmeroma stare in da so njihove cene visoke, kar lahko pripišemo premajhni ponudbi novogradenj.

Predvidevamo, da se bo v letu 2019 število sklenjenih poslov glede na leto 2018 zmanjšalo. Glede na naše ugotovitve je nepremičninski trg pomanjkljivejši v pomurski in podravski pokrajini, stabilnejši in raznovrstnejši pa v obalno-kraški. Glede na pridobljene rezultate se je potrdilo, da so cene nepremičnin v zadnjem času močno prevrednotene glede na njihovo kakovost ter da je v vseh opazovanih občinah malo poslov, ki so dejansko sklenjeni s kupoprodajno pogodbo.

Senja Stres, mag. prav. in manag. neprem.
magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: senja.stres@gmail.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Analiza nepremičninskega trga v občini Postojna in primerjava s posameznimi občinami po Sloveniji* v okviru programa Pravo in management nepremičnin pod mentorstvom izr. prof. dr. Bojana Gruma.

Viri in literatura

Banovec, T. (2006). Demografske spremembe in pričakovane spremembe v povpraševanju na stanovanjskem segmentu nepremičninskega trga. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.

Boh, B. (2014). Zgodovina nepremičninskega trga skozi oči ocenjevalca. Delo in dom, 24. 5. 2014. Dostopno na: <https://www.gzs.si>.

Černe, J., Temeljotov Salaj, A., Števančec, D. (2012). Dejavniki sprememb slovenskega trga nepremičnin po vstopu v evropske integracije. Teorija in praksa, letnik 49, številka 1, str. 32–52, 229–230.

Ekoglobal (2019). Trajnostni razvoj – nuja tako zdaj kot za prihodnost. Dostopno na: <http://ekoglobal.net/trajnostni-razvoj> (sneto 2019).

Geodetska uprava Republike Slovenije (2015). Poročilo o Slovenskem trgu nepremičnin za leto 2014. Ljubljana.

Golob, K. (2016). Vpliv dejavnikov nepremičninskega trga na tržno vrednost nepremičnin. Doktorska disertacija. Maribor, Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo.

Grum, B. (2010). Razmerje med oglaševanimi in pogodbenimi cenami nepremičnin. Geodetski vestnik, letnik 59, številka 2, str. 31–38.

Grum, B., Kobal Grum, D. (2014). Model nepremičninskih in psiholoških dejavnikov odločanja za nakup nepremičnine. Urbani izziv, letnik 26, številka, str. 17–26.

Kralj Serša, M., Jeršin Tomassini, K., Nemec, L. (2015). Geografija 1. Ljubljana, Zavod RS za šolstvo.

Statistični urad RS (2017). Bruto domači proizvod po regijah, Slovenija. Dostopno na: <https://www.stat.si> (sneto 2019).

Umanotera (2019). Trajnostni razvoj. Plan B za Slovenijo. Dostopno na: <http://www.planbzasslovenijo.si/trajnostni-razvoj> (sneto 2019).