

# POVZETEK POROČILA O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2007

*Aleš Perovšek*

Geodetska uprava Republike Slovenije v okviru izvajanja Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006) med drugim tudi spremlja in analizira dogajanja na trgu nepremičnin po posameznih vrstah nepremičnin ter pripravlja letna poročila o slovenskem trgu nepremičnin.

Letno poročilo o trgu nepremičnin za leto 2007 bo predvidoma v začetku junija objavljeno na spletnih straneh geodetske uprave (<http://www.gu.gov.si/>) in v okviru javnega vpogleda v podatke Evidence trga nepremičnin ([http://prostor.gov.si/jv\\_etn](http://prostor.gov.si/jv_etn)).

Podatki, ki so uporabljeni v tem poročilu, temeljijo na podatkih o realiziranih kupoprodajnih poslih z nepremičninami iz Evidence trga nepremičnin (ETN) za leto 2007.

Za **slovenski trg nepremičnin v letu 2007** je bilo značilno, da so cene **stanovanj** na nivoju države v povprečju stagnirale (letna rast 6 %), kar je bila predvsem posledica umirjanja cen v največjih slovenskih mestih in njihovi okolici (Ljubljana +5 %, okolica Ljubljane +4 %, Maribor +7 %, okolica Maribora +3 %, Kranj -1 %), v katerih se tudi izvede največji delež kupoprodajnih poslov s stanovanji.

Po drugi strani je bila značilna še vedno relativno visoka povprečna letna rast cen **družinskih hiš** in **zemljišč za gradnjo** (ocenjujemo jo na 10 do 12 % na letnem nivoju), povprečne cene **poslovnih nepremičnin** pa so celo opazno padle (pisarne povprečno okoli -9% in lokali okoli -7%). Glede cen poslovnih nepremičnin oziroma pisarn in lokalov je ob tem treba omeniti, da v povprečju padajo le cene starejših prostorov, medtem ko cene novih kvečjemu stagnirajo.

Na področju gibanja cen **kmetijskih in gozdnih zemljišč** v letu 2007 ni bilo zaznati posebnih premikov na nivoju države ali posameznih cenovnih območij. Kot že v preteklih letih so po doseženi ravni povprečnih cen zemljišč izstopala območja na obrobju turistično razvitih krajev in večjih urbanih središč, kjer se iz špekulativnih razlogov po relativno visoki ceni prodaja praktično vsako zemljišče, ki bi morda lahko nekoč postalo zazidljivo.

Na stanovanjskem nepremičninskem trgu, ki je največji in najbolj razvit trg nepremičnin v Sloveniji in je bil v zadnjih letih izrazito v znamenju ponudbe, kar pomeni, da so prodajalci zaradi presežnega povpraševanja stalno narekovali vedno višje cene stanovanj, so se torej v letu 2007 začeli kazati prvi znaki sprememb v razmerju med ponudbo in povpraševanjem. Splošnim trendom na stanovanjskem trgu običajno z določenim zamikom sledijo najprej trendi na trgu hiš, nato pa tudi na trgih ostalih vrst nepremičnin.

Stanje ponudbe na trgu nepremičnin se sicer v preteklem letu ni veliko spremenilo. Ponudba stanovanj v urbanih središčih, na primer, se kljub rahlemu povečanju števila novozgrajenih stanovanj v povprečju ni bistveno povečala. Vzroke gre iskati v tem, da v pogojih stalnega naraščanja cen nepremičnine zaenkrat predstavljajo tudi dobro finančno naložbo. Zaradi pozitivnih pričakovanj lastnikov nepremičnin glede nadaljnje rasti cen in še vedno tudi zaradi neustreznosti sedanje obdavčitve nepremičnin se določen fond nepremičnin ne pojavi na trgu oziroma ostajajo neprodane, saj jih potencialni prodajalci ponujajo po cenah, ki jih niso pripravljene spustiti, ne glede na realno povpraševanje. Naj omenimo, da zaradi začetka gradbene ekspanzije v preteklem letu in sprejetja novih prostorskih planov nekaterih mestnih občin, ki napovedujejo nadaljnje sproščanje zemljišč za gradnjo za trg, lahko v prihodnjih letih vendarle pričakujemo tudi določeno povečanje ponudbe stanovanjskih in poslovnih nepremičnin.

Večje spremembe kot na strani ponudbe na trgu nepremičnin je bilo v letu 2007 zaslediti na strani povpraševanja. Zaradi naraščajoče inflacije in zviševanja obrestnih mer za dolgoročne kredite je začela kupna moč prebivalstva v drugi polovici leta opazno upadati. To se je na cenovnih območjih, kjer so bili že doseženi nivoji cen najvišji, v končni fazi odrazilo tudi v zmanjšanju plačilno sposobnega povpraševanja in umirjanju cen stanovanj.

Kljub spremembam je še prezgodaj trditi, da je v Sloveniji prišlo do resnejšega premika v razmerju nepremičninske ponudbe in povpraševanja, ali celo, da je kmalu pričakovati pok slovenskega nepremičninskega balona. Takega scenarija v prihodnosti sicer ne gre povsem izključiti. Če pri nas ne bo kakšnih večjih oziroma dodatnih ekonomskih ali finančnih pretresov, je najverjetneje pričakovati, da bodo cene stanovanjskih nepremičnin v prihodnjih letih še naprej, vendar bolj umirjeno rasle. Umirjanju rasti cen stanovanj bo najverjetneje sledila tudi stagnacija rasti cen družinskih hiš. Cene zemljišč za gradnjo bodo zaradi stalnega presežnega povpraševanja najbrž rasle po precej višji stopnji, tudi če se bo ponudba povečevala. Padanje povprečnih cen poslovnih nepremičnin bo najbrž stagniralo, se bo pa vsaj kratkoročno še nadaljevalo, ker bo trenutna in planirana novogradnja še dodatno povečala ponudbo starejših prostorov in tistih zunaj aktualnih poslovno-trgovskih središč, ki novim lahko konkurirajo le z bistveno nižjo ceno.

Skoraj gotovo se bo nadaljeval tudi proces diferenciacije cen stanovanjskih nepremičnin glede na atraktivnost mikrolokacije, kakovost infrastrukture in okolja ter glede na kakovost same nepremičnine. Če so kvaliteta gradnje, starost in vzdrževanost stanovanja pred 10 leti le zanemarljivo vplivali na ceno nepremičnine na določenem lokalnem trgu, postaja danes kakovost nepremičnine in kakovost bivanja vedno pomembnejši dejavnik cene.

Seveda pa ostaja najpomembnejši dejavnik cene lokacija. Nepremičninam na najboljših lokacijah bo cena na dolgi rok vedno rasla, ne glede na splošne trende na trgu.

**Aleš Perovšek**

Geodetska uprava RS, Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana

E-pošta: ales.perovsek@gov.si