

STATISTIČNO POROČILO O SLOVENSLEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETI 2005 IN 2006

ANALIZA TRGA NEPREMIČNIN ZA LETI 2005 IN 2006

1. Vhodni podatki

Vhodni podatki za analizo so podatki o realiziranih transakcijah iz napovedi za odmero davka na promet nepremičnin za leti 2005 in 2006. Podatki ne zajemajo transakcij, ki podležejo obdavčitvi z DDV (novogradnje).

Na Geodetski upravi RS, Uradu za množično vrednotenje nepremičnin so bili razpoložljivi podatki o transakcijah z nepremičninami sistematično pregledani in dopolnjeni za nadaljnje obdelave. V izračunih statističnih kazalcev za analizo trga po posameznih vrstah nepremičnin so upoštevani izključno preverjeni in izboljšani podatki iz pravnih poslov, ki so bili nedvoumno prepoznani kot transakcije na prostem konkurenčnem trgu.

2. Metodološke predpostavke

Obravnavane podskupine istovrstnih nepremičnin (vrste nepremičnin) so stanovanja, družinske hiše s pripadajočim zemljiščem, nezazidana stavbna zemljišča za gradnjo hiš, poslovni prostori – pisarne in poslovni prostori – lokali.

Statistična zanesljivost in pojasnjevalna vrednost statističnih kazalcev je v največji meri odvisna od velikosti in reprezentativnosti vzorca (primerljivosti strukture prodanih nepremičnin po velikosti, starosti, kvaliteti, z dejansko strukturo določene vrste nepremičnin na določenem območju, v obravnavanem obdobju).

Zaradi relativno majhnega skupnega števila transakcij po vrstah nepremičnin nadaljnje členjenje (npr. po velikosti) po vrstah nepremičnin ni smiselno (izjema so le stanovanja).

Iz istega razloga sta bili za potrebe analiziranja trga uporabljeni dve vrsti statističnih območij.

Analitična območja⁽¹⁾

so bila določena po teritorialnem načelu, kot regionalni centri in širša okolica teh centrov. Regionalne centre predstavljajo večja urbana naselja (tako kot so določena v registru prostorskih enot) ali urbane občine (kjer so naselja premajhna). Meje med okolicami centrov potekajo po občinskih mejah.

Cenovna območja⁽²⁾

se določajo na podlagi realiziranih transakcijskih cen in vključujejo področja kjer veljajo enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen nepremičnin. Na ta način vsako cenovno območje predstavlja (večji) lokalni trg za določeno vrsto nepremičnin. V procesu statističnega analiziranja nepremičninskega trga se cenovna območja določajo z iterativnim postopkom, kar pomeni da se na podlagi novih podatkov o tržnih cenah za vedno daljše obdobje, v več korakih znova oblikujejo vedno bolj homogena območja.

(1) Glej PRILOGA 2, Slike; Slika 1: Analitična območja

(2) Glej PRILOGA 2, Slike; Slika 2 do Slika 5: Cenovna območja

Statistični kazalci imajo zadostno zanesljivost le za tista območja, kjer je število transakcij za posamezno vrsto nepremičnine, v obravnavanem časovnem obdobju, relativno dovolj veliko. Za območja, kjer je število transakcij manjše od 20 na leto, se trendov in indeksov cen ne izračunava. Opozarjamo tudi, da je statistična zanesljivost kazalcev za območja, kjer število transakcij ni vsaj 50 na leto vprašljiva in kazalci nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

3. Rezultati analize trga po vrstah nepremičnin

Po razvitosti in obsegu prometa je daleč največji stanovanjski trg (v obdobju 2005 – 2006 je bilo evidentiranih 14110 transakcij), sledi trg zemljišč za gradnjo hiš (4663 transakcij) in družinskih hiš (3667 transakcij) ter poslovnih prostorov (lokali 1371 in pisarne 1244 transakcij).

Stanovanja⁽³⁾

Poprečna cena na m² stanovanja v Sloveniji je 31.12.2006 znašala 1.395 EUR in je od 31.12.2005 narasla za 16%. Poprečno stanovanje prodano v letih 2005 in 2006 je merilo 56 m². Število transakcij se je v letu 2006 v primerjavi z letom 2005 povečalo za 13%.

Najvišji nivo cen je pričakovano v Ljubljani (2.293 EUR/m²). Sledijo najbolj prestižna turistična središča (Piran, Portorož, Izola ter Kranjska Gora in Bled). Najnižji nivo cen je na najmanj gospodarsko razvitih območjih, Pomurskem brez MO Murska Sobota (556 EUR/m²) in Koroškem (603 EUR/m²).

Največ so se cene povečale na Goriškem (33%) in Pomurskem (28%) brez upoštevanja regionalnih centrov (območji MO Nova Gorica in MO Murska Sobota). Za Goriško in Pomursko območje je značilno, da je bil trend rasti cen v letu 2005 celo negativen, tako da je bil nivo cen konec leta 2005 relativno nizek. Zaradi relativne podcenjenosti stanovanj se je povpraševanje povečalo, še posebno na turistično zanimivih lokacijah, kot na primer Posočje, Alpe, termalna središča (Radenci) in v manjših urbanih centrih (na primer Idrija, Ljutomer), in cene so v letu 2006 skokovito narasle. Najbolj na Goriškem, kjer ponudba ni sledila povpraševanju in se je relativno celo zmanjšala.

Poprečne cene so v letu 2006 so povsod narasle za več kot 10%, razen v Murski Soboti in Novem Mestu, kjer so se celo minimalno znižale. V obeh urbanih centrih je glavni vzrok za padec cen visoka relativna precenjenost stanovanj nasproti podcenjenosti v okolici, ki je povzročila premik povpraševanja izven mestnih središč.

Eno in dvostanovanjske stavbe in stavbna zemljišča za gradnjo hiš⁽⁴⁾

Poprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem na m² površine hiše v Sloveniji je 31.12.2006 znašala 917 EUR in je od 31.12.2005 narasla za 12%. Poprečna hiša prodana v letih 2005 in 2006 je imela 126 m² tlorisne površine in 911 m² pripadajočega zemljišča. V letu 2006 se je, v primerjavi z letom 2005, povprečna površina hiše zmanjšala za 3%, medtem ko se je površina pripadajočega zemljišča povečala za 5%. To pomeni, da se struktura prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem med letoma ni bistveno spremenila in je gibanje cen med letoma, vsaj na nivoju Slovenije, relativno dovolj primerljivo. Število transakcij se je v letu 2006, v primerjavi z letom 2005, povečalo za 23%, kar nakazuje, da trg hiš še vedno raste in se vedno bolj razvija.

(3) Glej PRILOGA 1, Tabele; Tabela 1 do Tabela 5: Stanovanja

(4) Glej PRILOGA 1, Tabele; Tabela 6 do Tabela 8: Eno in dvostanovanjske hiše, Zemljišča za gradnjo hiš

Poprečna cena stavbnih zemljišč za gradnjo hiš na m² v Sloveniji je 31.12.2006 znašala 50 EUR in je od 31.12.2005 padla za 7%, pri čemer se je poprečna prodana površina povečala za 12%. Poprečna prodana površina v letih 2005 in 2006 je sicer znašala 1.175 m². Manjši del padca cene na enoto gre pripisati povečanju prodanih površin in soodvisnosti trga stanovanjskih hiš (zaradi relativno visoke cene zazidljivih zemljišč in hkrati visokih stroškov za gradnjo hiš se povpraševanje preusmerja v nakup že izgotovljenih stanovanjskih hiš). Podrobnejša analiza realiziranih transakcij po posameznih območjih je pokazala, da gre večji del negativnega trenda cen nezazidanih stavbnih zemljišč pripisati dejstvu, da na najbolj zaželenih lokacijah (mestna središča, turistični kraji) in vedno širših krogih okoli njih praktično ni več na voljo ustreznih zemljišč (urejen upravno-pravni status, komunalna opremljenost). Ob sicer velikem povpraševanju se zaradi pomanjkanja ponudbe (in tudi iz špekulativnih razlogov) vedno bolj kupujejo tudi manj primerna zemljišča, na manj atraktivnih lokacijah na obrobju, ki so seveda tudi cenejša. Značilen primer zato sta predvsem Ljubljana in Celje, kjer je tudi število transakcij v zadnjih letih relativno majhno. Podoben trend pa velja tudi za Gorenjsko in obalne kraje, medtem ko je padanje cen zazidljivih zemljišč v manj razvitih krajih (Slovenske Gorice, Haloze, Kozjansko, Prekmurje) posledica presežka ponudbe nad povpraševanjem. Na kraškem območju kjer so cene izredno narasle (167%) gre vzrok za to iskati v dejstvu, da postaja območje vedno bolj zanimivo tudi za gradnjo vikendov, nivo cen (18 EUR/m²) ob koncu leta 2005 pa je bil zelo ugoden. V nekaj manjši meri velja to tudi za območji Dolenjske in Posavja (57% rast cen).

Podoben sindrom kot za zemljišča za gradnjo hiš velja za Ljubljano in obalne kraje (Portorož, Piran, Izola) tudi za stanovanjske oziroma počitniške hiše. Čeprav se na redkih atraktivnih lokacijah dosegajo vrtooglave cene, se velika večina transakcij izvede z nepremičninami na vedno bolj odročnih lokacijah in/ali slabše kvalitete (nadomestne gradnje), z neurejenimi lastniškimi razmerji in podobno, po ustrezno nižjih cenah.

Tako kot za stanovanja je tudi za hiše značilna selitev povpraševanja iz urbanih centrov v širšo okolico. Poleg Ljubljane je navedeni trend jasno razviden tudi za Celje, Novo Gorico in celo Mursko Soboto.

Visoka rast cen stanovanjskih hiš v Prekmurju (brez Murske Sobotne) je predvsem posledica nizkega nivoja cen v preteklosti, ki je vzbudil veliko povpraševanje domačih in tujih kupcev (predvsem za počitniške namene). V letu 2006 se je število realiziranih transakcij, v primerjavi z letom 2005, več kot potrojilo. Značilno je, da so se prodajale predvsem starejše in manjše hiše z vedno večjim pripadajočim zemljiščem (cena zemlje je najnižja v Sloveniji). Konec leta 2006 je bila tako dosežena raven cen, ki že presega nekatera druga območja (Dolenjsko, Notranjsko, Goriško, Posavsko, Koroško), zato je pričakovati umiritev rasti.

Poslovni prostori – pisarne in lokali⁽⁵⁾

Pri tolmačenju rezultatov analize trga poslovnih nepremičnin je potrebno opozoriti, da je obseg prometa bistveno manjši kot pri trgu stanovanjskih nepremičnin. Skupno število evidentiranih transakcij s pisarnami in lokali v Sloveniji v letih 2005 in 2006 je bilo le 2615. Poleg tega so poslovne nepremičnine zelo heterogene po dejanski rabi. »Lokali« npr. zajemajo tako trgovske kot gostinske lokale (značilnosti trga vsake podskupine pa so lahko v praksi zelo različne). Kljub majhnemu in ne dovolj reprezentativnemu vzorcu transakcij, na podlagi podrobnejših analiz ocenjujemo, da izračunani kazalci nivoja in gibanja cen dovolj dobro prikazujejo realno stanje vsaj na nivoju celotne Slovenije.

(5) Glej PRILOGA 1, Tabele; Tabela 9: Poslovni prostor – pisarne in lokali

V Sloveniji je 31.12.2006 poprečna cena pisarne znašala 1.099 EUR/m², lokala pa 1.270 EUR/m² in je od 31.12.2005 narasla za 6%. Trendi gibanja cen od začetka leta 2005 nakazujejo za pisarne umirjeno rast cen, za lokale pa stagnacijo rasti cen.

Največjo rast cen pisarn v letu 2006 beležimo v urbanih lokalnih centrih na območjih, kjer je bil nivo cen ob koncu leta 2005 najnižji (Notranjska, Posavje, Koroška). Znatno padec cen pa na območju SV Slovenije, kjer so bile pisarne na koncu leta 2005 očitno precenjene. Zanimiva je tudi primerjava Maribora (cene stagnirajo) in Celja (cene naraščajo), ki morda nakazujejo na hiter gospodarski razvoj Celja v nasprotju z zamiranjem gospodarske aktivnosti v Mariboru.

Lokali so pričakovano najdražji v Ljubljani in turističnih središčih (obalni kraji in Kranjska gora). Rast cen v letu 2006 je bila najvišja v Ljubljani, s čimer so poprečne cene lokalov postale višje kot v prestižnih turističnih središčih.

Precejšnje padanje cen lokalov v vzhodni Sloveniji, skupaj s padanjem cen pisarn, kaže na zmanjšanje povpraševanja in bi lahko nakazovalo socialnoekonomsko stagnacijo območja.

ZAKLJUČNI KOMENTAR

Za razvite trge nepremičnin z visoko stopnjo konkurenčnosti je značilna javnost in transparentnost vseh informacij povezanih s transakcijskimi cenami, podatki o nepremičninah, prostorskimi plani in posegi v prostor, omejitvami v prostoru in podobno. Podatki morajo biti zato na dolgi rok sistemsko vodeni in vzdrževani. Prav tako so za razvit trg pomembni nizki stroški transakcij ter enostavna, v praksi izvedljiva zakonodaja brez administrativnih ovir, kar je pogoj, da je transakcijski čas pri prometu nepremičnin čim krajši in je število transakcij čim večje. Večina navedenih elementov razvitosti trga v Sloveniji še ni dana.

Vzpostavitev sistemske evidence trga nepremičnin (ETN) in registra nepremičnin (REN) pomeni za razvoj slovenskega trga velik korak naprej, ker bosta zagotavljala javno dostopnost informacij o realiziranih cenah in podatkov o nepremičninah. Še vedno pa ostaja problem nedorečene prostorske in razvojne politike, sistematičnega načrtovanja posegov v prostor ter relativne zapletenosti postopkov in visokih stroškov transakcij. Kljub temu, pričujoča analiza potrjuje, da se je slovenski trg nepremičnin že razvil do te mere, da lahko govorimo o delovanju tržnih zakonitosti, predvsem na področju stanovanjskih nepremičnin. Trg poslovnih nepremičnin pa je manj razvit in v večji meri vezan na lastne investicije v novogradnje in rekonstrukcije ter tudi na najemniški trg.

Trendi gibanja cen v zadnji dveh letih kažejo, da se rast splošne ravni cen nepremičnin po obdobju strmega naraščanja cen po letu 2002, postopoma umirja. Še posebno to velja za poslovne nepremičnine, nekoliko manj za stanovanjske, medtem ko nezazidana stavbna zemljišča že kažejo tendenco padanja.

Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se na splošno vedno bolj seli iz dragih mestnih središč v vedno širšo okolico, kjer je doseženi nivo cen bistveno ugodnejši. To povzroča naraščanje cen tudi na teh območjih, hkrati pa pospešeno urbanizacijo, spremembo dnevnih migracijskih tokov in spreminjanje življenjskih navad prebivalstva, kar bo v prihodnosti povratno vplivalo na slovenski nepremičninski trg in vzpostavitev nekih normalnih razmerij cen med ekonomsko bolj razvitimi in manj razvitimi ter urbani in agrarnimi območji. V veliki meri lahko k bolj uravnoteženemu razvoju slovenskega trga nepremičnin prispeva razvoj prometne infrastrukture (avtoceste) in vse močnejša gradbena ekspanzija (novogradnje).