

# TRG STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN V SLOVENIJI PO GOSPODARSKI IN FINANČNI KRIZI

Malči Grivec<sup>1</sup>

## POVZETEK

Trg nepremičnin je trg, na katerem se srečujejo prodajalci in kupci nepremičnin. Je trg, na katerem svoje pogajalske sposobnosti preizkuša vsaj enkrat v življenju vsak posameznik. Ustrezna stanovanjska nepremičnina je namreč osnovna človekova potreba oz. pravica in kot taka pomemben element socialne varnosti in dostojanstva posameznika. Primerna stanovanjska enota namreč pomembno vpliva na kakovost življenja posameznika in njegove družine. Reševanje stanovanjskega problema, s katerim se pogosto srečujejo mladi na začetku svoje odraslosti, pa ni vedno lahko. Še posebej je velik problem to v državah, v katerih je stanovanjska politika v veliki meri prepuščena trgu. Tam mladi čedalje težje prihajajo do stanovanj, kar pa zavira razvoj posameznika, skupnosti in države.

V prispevku najprej teoretično predstavimo trg nepremičnin in njegove značilnosti. Nato pa predstavimo trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji, in sicer število transakcij ter gibanje povprečne cene m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Obenem predstavimo tudi stanovanjska razmerja, kakovost in dostopnost nastanitve v primerjavi z drugimi članicami Evropske unije.

**Ključne besede:** nepremičnine, trg nepremičnin, stanovanjske nepremičnine, stanovanjska statistika, Slovenija.

## ABSTRACT

The real estate market is a market in which sellers and buyers of real estate meet. It is a market in which each individual negotiates using his or her bargaining skills at least once in a lifetime. Adequate residential real estate is a basic human need and justice and as such an important element of social security and the dignity of the individual. A suitable housing unit has a significant impact on the quality of life of the individual and their family. However, it is not always easy to solve the housing problem that young people often encounter at the beginning of their adulthood. This is a particularly big problem in countries where housing policy is largely left to the market. Young people are finding it increasingly difficult to acquire housing there, which in turn hinders the development of the individual, the community and the state.

The paper first presents the real estate market and its characteristics. After that, we present the residential real estate market in Slovenia, namely the number of transactions and the movement of the average price per m<sup>2</sup> of living space. At the same time, we also present housing, quality, and affordability of accommodation compared to the other EU Member States.

**Keywords:** real estate, real estate market, residential real estate, housing statistics, Slovenia.

---

<sup>1</sup> Assist. Prof. Malči Grivec, PhD, University of Novo mesto Faculty of economics and informatics, Slovenija, malci.grivec@uni-nm.si

## UVOD

Reševanje stanovanjskega problema je ena od situacij, v kateri se znajde velika večina posameznikov na začetku odraslosti. Prva dilema nedvomno je, ali ostati pri starših, če ta možnost obstaja, ali se odseliti. V primeru odločitve za slednjo pa se posameznik mora odločiti, ali bo bival v najemu ali se bo odločil za nakup. Prav nakup nepremičnine je pogosto za večino od nas največji in najpomembnejši pravni posel v življenju. A ni vedno lahko. Trg nepremičnin je namreč v veliki meri odvisen od splošnih gospodarskih razmer v državi. Tako v razmerah gospodarske rasti povpraševanje po nepremičninah, tudi po bivalnih, raste, s tem pa tudi cene. Ravno obratno pa je v času gospodarske krize. Tako kot na trgih ostalih dobrin bi tudi tu bilo idealno, da bi kupovali takrat, ko cene padajo, in prodajali, ko cene rastejo. A življenjske razmere zahtevajo sprejemanje odločitev tudi v neidealnih razmerah.

Tako v Sloveniji mladi v zadnjem obdobju pogosto opozarjajo, da je reševanje prvega stanovanjskega problema vedno težje, saj cene po gospodarski krizi nprestano rastejo. Istočasno pa se mladi srečujejo tudi z nestabilnimi oblikami zaposlitve, kar jim praktično onemogoča pridobitev kredita za nakup stanovanjske nepremičnine. Tako so pogosto primorani rešitev stanovanjskega problema iskati na najemnem trgu, ki pa ni ravno zgledno urejen.

V prispevku prikažemo stanje na trgu stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji od zadnje krize naprej, vzporedno s tem pa naredimo primerjavo stanovanjske statistike med državami Evropske unije.

## TRG NEPREMIČNIN

### Pojem nepremičnine

Najbolj splošno nepremičnino opredelimo kot stvar, ki je glede na naravo ne moremo premakniti z mesta (Slovar slovenskega knjižnega jezika, 2019). Bolj natančno pojem definirata Šegula in Tičar (2017, str. 37), ki nepremičnino razumeta kot zemljišče in vse, kar sodi na to zemljišče. V praksi to predstavlja zemljišča in zgradbe na njih. Skratka nepremičnina je zemljišče, tisto, kar je zemljišču pritrjeno, kar je zemljišču pripadajoče in tudi tisto, kar zakon določa, da je nepremično (Slonep, 2019).

Ne glede na vse velja, da so nepremičnine ena od pomembnih determinant v sodobni družbi, saj vplivajo tako na posameznika kot poslovne subjekte. Posamezniku v prvi vrsti nudijo prostor za življenje njega in njegove družine, poslovnim subjektom pa prostor za opravljanje poslovne dejavnosti. Oboji pa jih lahko posedujejo tudi z namenom dajanja v najem. Glede na vlogo, ki jo nepremičnine opravljajo, Cirman et al. (2000, v: Šegula in Tičar, 2017, str. 39) nepremičnine delijo na:

- stanovanjske/bivalne nepremičnine (stanovanjske nepremičnine, zemljišča, namenjena gradnji),
- industrijske nepremičnine (proizvodne zgradbe, skladišča, rudniki, stavbna zemljišča za industrijsko dejavnost ...),
- poslovne nepremičnine (zgradbe s pisarniškimi prostori, hoteli, trgovski centri, stavbna zemljišča namenjena gradnji stavb za poslovno dejavnost ...),
- javne nepremičnine (parki, trgi, ceste, stadioni ...),

- kmetijske nepremičnine (travniki, njive, gozdovi, gospodarske stave) in
- nepremičnine, namenjene posebnim namenom (bolnišnice, upravne enote, pokopališča, izobraževalne institucije ...).

Različne vrste nepremičnin terjajo tudi analize z različnih zornih kotov, saj jih zelo težko proučujemo samo z enega vidika. Tako jih lahko proučujemo z družbenega, psihološkega, eksistencialnega, ekološkega in tudi ekonomskega vidika. Prav slednji vidik nas bo zanimal v nadaljevanju. Ne glede na vrsto nepremičnine pa velja, da z ekonomskega vidika nepremičnine na eni strani prinašajo dohodek, na drugi strani pa povzročajo stroške (Šegula in Tičar, 2017, str. 37–38). Tega pa se posamezniki, ki se odločajo za nakup stanovanjske nepremičnine, pogosto ne zavedajo.

### **Stanovanjske nepremičnine**

Stanovanjska nepremičnina je nepremičnina, ki jo potrošnik pridobi z namenom, da v njej prebiva sam ali člani njegove družine (Juhart, 2015, str. 365). Delimo jih na stanovanja, hiše in zemljišča, namenjena stanovanjski gradnji. Nadalje pa hiše delimo na: samostojne, vrstne, dvojčke, dvostanovanjske, atrijske, trojčke in ostalo, stanovanja pa na: sobe, garsonjere, enosobna, dvosobna, trisobna, štirisobna ter pet in večsobna (Slonep, 2019).

Glede na naravo je torej jasno, da je količina nepremičnin omejena oz. so relativno redke dobrine. To pa nedvomno vpliva na dogajanje na trgu in ceno nepremičnin.

### **Trg nepremičnin**

Trg je prostor, kjer se srečujeta ponudba in povpraševanje po dobrinah in produkcijskih faktorjih. Tako je trg nepremičnin stičišče kupcev in prodajalcev nepremičnin. Osnovni namen nepremičninskega trga je obveščanje o vrednostih nepremičnin ter menjava lastništva med prodajalcem in kupcem nepremičnine (<http://www.financnislovar.com/definicije/nepremicnin-ski-trg.html>). Glede na to, da so nepremičnine posebna vrsta dobrin, se tudi trg nepremičnin od drugih trgov nekoliko razlikuje. Tako ga oblikuje dejstvo, da se ponudba nepremičnin ne morem na hitro povečati (fiksna kratkoročna ponudba), saj gradnja zahteva svoj čas. Podobno pa velja tudi za stran povpraševanja, saj tudi nakup zahteva tehten premislek, ki je nujen sploh ob dejstvu, da so udeleženci na trgu pogosto slabo informirani (Cirman et al., 1999, str. 9). Šegula in Tičar (2017, str. 39) ob tem še dodajata, da na trg nepremičnin delujejo številni dejavniki, in sicer na eni strani država s pravno ureditvijo in na drugi strani prebivalstvo s svojo kupno močjo. Pomemben dejavnik razmer na trgu so tudi splošne gospodarske razmere v državi, cena denarja in dostopnost posojil, gibanje prebivalstva oz. demografska gibanja ... Zanimariti ne smemo niti gospodarskega položaja lokalnega okolja, saj je ponudba lokalizirana, niti transakcijskih stroškov in stroškov vzdrževanja nepremičnine.

Vse to ima za posledico, da so spremembe na trgu nepremičnin počasne. Izjema so le gospodarske krize, ki lahko povzročijo hitrejše in obsežnejše spremembe, s tem pa tudi finančne izgube udeležencev na trgu. Zato ne preseneča, da trg nepremičnin predstavlja enega izmed ključnih gonilnih dejavnikov ekonomije. Premoženje vezano na nepremičnine ima namreč velik vpliv na agregatno potrošnjo in določa dinamiko poslovnih ciklov ekonomske aktivnosti v gospodarstvu. Tako lahko v času gospodarske rasti služi kot akcelerator in posledično povzroča daljše in globlje finančne krize, saj preveliko nihanje cen

nepremičnin vpliva tudi na kreditno sposobnost podjetij in gospodinjstev ter posledično na trdnost bančnih bilanc (Lenarčič in Damjanovič, 2016, str. 9). Vse to pa se je v zadnji gospodarski in finančni krizi odrazilo tudi v slovenskem gospodarstvu.

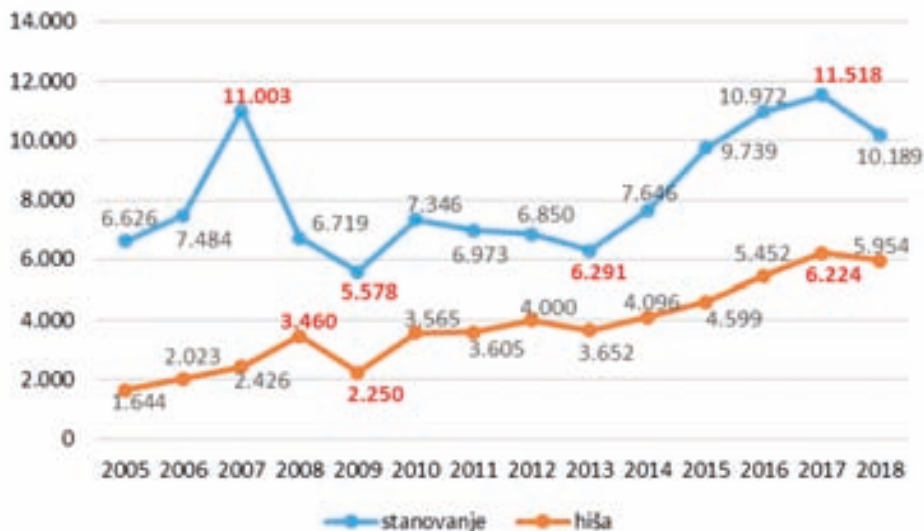
## SLOVENSKI TRG NEPREMIČNIN

Začetki slovenskega trga nepremičnin segajo v leto 1990 oz. v čas po osamosvojitvi Slovenije. Tako kot ostali trgi se je tudi trg nepremičnin v tistem obdobju spopadal s prehodom iz socialističnega sistema v kapitalistični ekonomski sistem. Na trg nepremičnin je močno vplival tako imenovani »Jazbinškov zakon«, ki je najemnikom stanovanj omogočil, da so ta stanovanja odkupovali po izjemno nizkih cenah (Šegula in Tičar, 2017, str. 40). Prav ta zakon je v največji meri vplival na stanje trga nepremičnin kot ga imamo danes. Tako imamo na eni strani lastnike premoženja, sicer s »kapitalom v žepu« vendar nizkimi prihodki, ki drsijo v prikrito revščino, saj vse težje plačujejo obratovalne stroške, še težje ali celo nič, pa stroške vzdrževanja, zato njihova stanovanja propadajo in izgubljajo vrednost. Na drugi strani imamo mlade posameznike in družine, ki vse težje dostopajo do stanovanj, kar zavira razvoj posameznika, skupnosti in države (Brvar, 2017). Ne glede na navedeno pa sprememb ni pričakovati na hitro, saj na eni strani država od osamosvojitve naprej stanovanjsko politiko v veliki meri prepušča trgu, na drugi strani pa smo Slovenci na nepremičnine zelo navezani.

### Trg stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji po gospodarski krizi

Dogajanje na trgu stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji je po gospodarski in finančni krizi zelo dinamično, kar prikazuje tudi spodnji graf.

Graf 1: Število evidentiranih kupoprodaj rabljenih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji



Vir: Periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin (2019). Spletna stran: <http://www.trgne.premicnin.si/sl/vsebine-portala/periodicna-porocila>.

V proučevanem obdobju je bilo največ stanovanj prodanih v letu 2007, torej v letu pred krizo, ko je lastnika zamenjalo več kot 11.000 stanovanj, skoraj pol manj kot leta 2009, ko je slovenski nepremičninski trg dosegel prvo dno. Drugo dno krize pa je nepremičninski trg dosegel leta 2013. Od takrat naprej pa se je začela hitra rast slovenskega nepremičninskega trga, tako je bilo leta 2017 sklenjenih več kot 11.500 kupoprodajnih poslov z rabljenimi stanovanji in več kot 6.200 poslov s hišami.

V letu 2017, zlasti v drugi polovici leta, pa se je trg nepremičnin in s tem tudi trg stanovanjskih nepremičnin, začel umirjati (Šubic, 2019), kar pa se je, kot vidimo iz grafa, nadaljevalo tudi v letu 2018, ko je obseg prometa s stanovanjskimi nepremičninami znašal 1,5 milijarde evrov oz. dve tretjini skupne vrednosti prometa z nepremičninami (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, 2019, str. 9). Tako je prvič po letu 2013 število prodanih stanovanj in hiš manjše od predhodnega leta, kar pa ni samo posledica manjšega povpraševanja, ampak predvsem majhne ponudbe, saj na slovenskem trgu opazno pomanjkanje novogradenj (Blaić, 2019). Tako je na primer v letu 2018 bilo na primarnem trgu prodanih samo 292 stanovanj in 44 hiš, kar predstavlja samo 3 odstotke vseh kupoprodaj stanovanj in samo 0,8 odstotka vseh kupoprodaj hiš (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, 2019, str. 11), kar je občutno premalo glede na povpraševanje in bistveno manj kot leta 2015 (1.101 stanovanje in 81 hiš), ko so se končno začele prodajati zaloge stanovanj iz časa krize.

Na drugi strani pa kljub upadanju prometa na trgu rabljenih stanovanjskih nepremičnin še vedno beležimo rast cen (graf 2), ki pa v letu 2018 še vedno niso dosegle ravni izpred krize oz. leta 2008, ko je bila povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja (1.820 €/m<sup>2</sup>) in hiše (1.007 €/m<sup>2</sup>) najvišja v proučevanem obdobju.

Graf 2: Povprečne cene prodanih rabljenih stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji

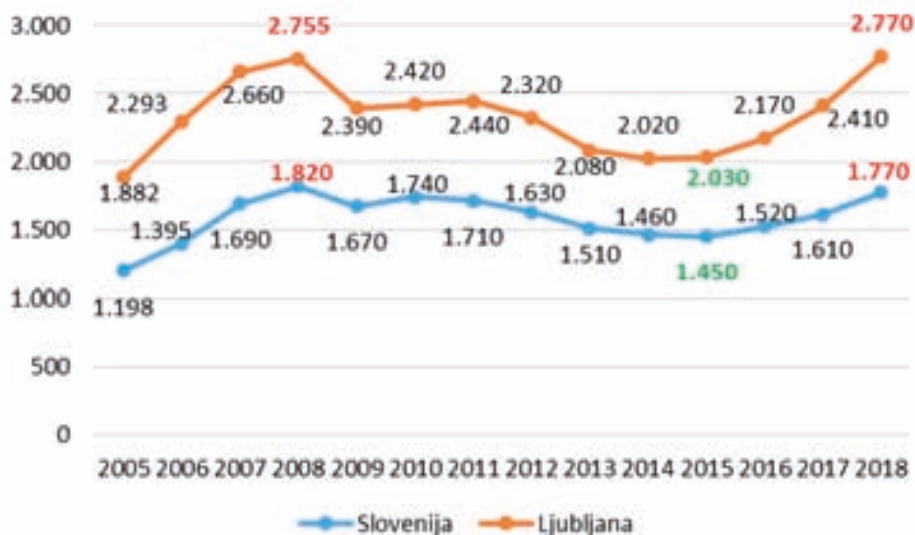


Vir: Periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin (2019). Spletna stran: <http://www.trgnepremicnin.si/sl/vsebine-portala/periodicna-porocila>.

Kot vidimo iz grafa se je povprečna cena rabljenih stanovanj od leta 2015, ko je bila najnižja po krizi, do leta 2018 povečala za kar 22 %, cena rabljenih hiš pa za 9,5 %. To je nedvomno tudi posledica ugodnih splošnih socialnoekonomskih okoliščin, predvsem nizkih obrestnih mer in dostopnosti kreditov, gospodarske rasti in rasti zaposlenosti ter plač (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, 2019, str. 6). A kljub vsemu povprečne cene stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji še vedno niso dosegle ravni izpred krize.

Ob proučevanju trga stanovanjskih nepremičnin, zlasti gibanja cen, je treba tudi opozoriti, da se cene v Sloveniji med posameznimi območji zelo razlikujejo. Tako na primer velja za Ljubljano, da so cene v letu 2018 že dosegle nove rekordne vrednosti (edino območje v Sloveniji). Kot vidimo iz grafa 3 pa so pri rabljenih stanovanjih v Ljubljani povprečne cene višje kar za 1.000 €/m<sup>2</sup> glede na vseslovensko povprečje. Zlasti se je razlika povečala v zadnjem letu.

Graf 3: Primerjava povprečne cene prodanih rabljenih stanovanj v Sloveniji in Ljubljani



Vir: Periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin (2019). Spletna stran: <http://www.trgnepremicnin.si/sl/vsebine-portal/periodicna-porocila>.

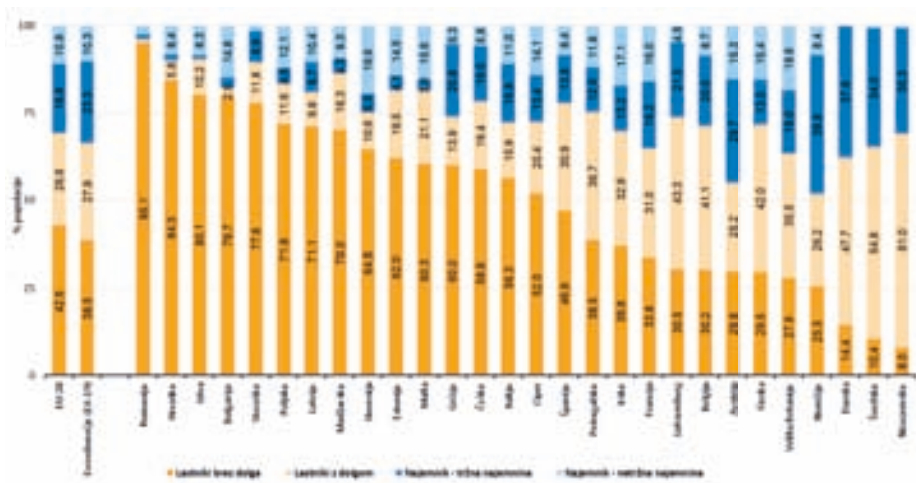
Višje povprečne cene kvadratnega metra rabljenega stanovanja od slovenskega povprečje pa so v letu 2018 bile tudi v okolici Ljubljane (2.040 €/m<sup>2</sup>), v Kopru (2.320 €/m<sup>2</sup>), na preostali slovenski obali (2.460 €/m<sup>2</sup>) in v Kranju (1.830 €/m<sup>2</sup>) (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018, 2019, str. 14–16).

Kljub omenjenim trendom pa so stanovanjske razmere v Sloveniji v primerjavi z ostalimi državami EU ugodne, kar je posledica tudi že omenjenega zgodovinskega dogajanja na trgu.

### Stanovanjske razmere v Sloveniji in EU

Uvodoma smo zapisali, da so prebivalci Slovenije po osamosvojitvi zaradi t.i. Jazbinško-vega zakona prišli sorazmerno lahko do stanovanja. Posledično je tudi danes delež lastniških stanovanj relativno visok. Po podatkih Eurostata je v Sloveniji v letu 2016 v lastniških stanovanjih živelo 75,1 % oseb, pri čemer velja izpostaviti, da je 64,5 % prebivalstva živelo v lastniškem stanovanju brez posojila ali hipoteke. To pa uvršča Slovenijo na 9. mesto med članicami EU. Sicer pa iz grafa 4 vidimo, da je leta 2016 več kot polovica prebivalstva v vsaki državi članici EU živela v lastniških stanovanjih, pri čemer je ta delež znašal od 51,7 % prebivalstva v Nemčiji do 96,0 % v Romuniji. Nadalje iz grafa razberemo, da je v EU-28 v lastniških stanovanjih živelo sedem desetih (69,2 %) oseb, 19,9 % je bilo najemnikov v stanovanjih z najemnino po tržni ceni, 10,8 % najemnikov pa je živelo v stanovanjih, za katera so plačevali znižano najemnino ali pa jim za nastanitev ni bilo treba plačevati. Prav slednjih je bilo v Sloveniji največ med vsemi državami članicami, in sicer 19,6 %. V nasprotju s temi državami sta skoraj dve petini prebivalstva v Nemčiji (39,8 %) in na Danskem (37,9 %) živeli v najemniških stanovanjih z najemnino po tržni ceni (graf 4).

Graf 4: Porazdelitev prebivalstva po statusu lastništva stanovanjske nepremičnine



Vir: Stanovanjska statistika (2019). Spletna stran: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics/sl#Vrsta\\_stanovanja](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/sl#Vrsta_stanovanja).

Ob tem povejmo tudi, da Slovenija spada med države z visokim deležem lastniških stanovanj starejše populacije. Tako je med slovenskimi starejšimi gospodinjstvi kar 87 % lastnikov stanovanj, kar je treji največji delež med državami vključenimi v raizskavo SHARE. Ta delež je višji le v Španiji in na Madžarskem. Prav tako v Sloveniji nadpovprečno veliko starejših živi na kmetijah ali v samostojnih hišah (64,5 % starejših od 50 let) (Čelebić et al., 2016, str. 15–16).

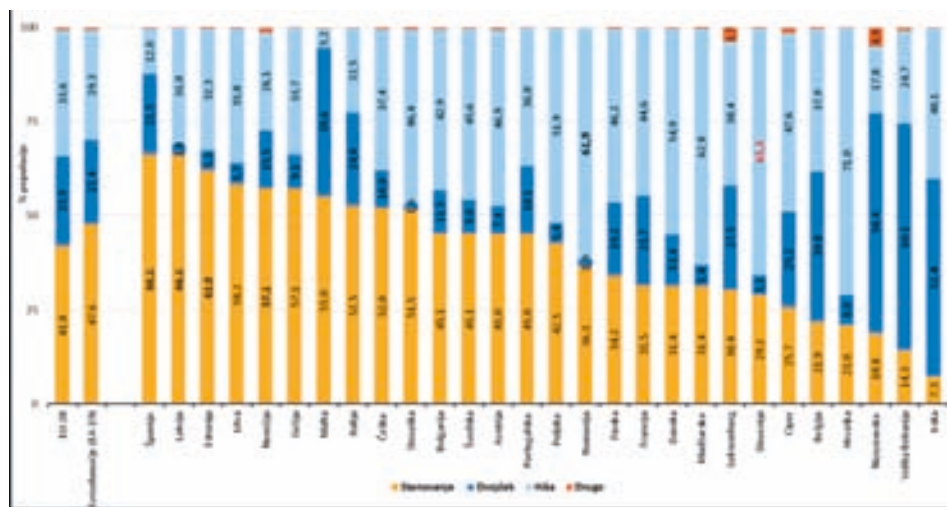
Ob tem je spodbuden podatek, da je v letu 2018 v Sloveniji 77 % gospodinjstev izrazilo, da je njihovo stanovanje v dobrem stanju, kar pomeni, da niso imeli težav niti zaradi puščajoče strehe, vlažnih sten ali vlažnih temeljev niti zaradi trhljih okenskih okvirjev ali trhljih tal (Inglīč in Stare, 2019). A tu so starejši v slabšem položaju, saj je med starejšimi od

64 let 33 % stanovanjsko prikrajšanih (Čelebič et al., 2016, str. 15–16). Kljub vsemu smo s kakovostjo nastanitve relativno zadovoljni lahko tudi z vidika prostornosti bivališča, ki ga proučujemo s stopnjo prenaseljenosti stanovanj. Po podatkih Statističnega urada RS je v prenaseljenih stanovanjih v letu 2018 živelo 252.000 oseb (8.000 oseb manj kot leta 2017) oz. 12,5 % prebivalstva (Stopnja prenaseljenosti stanovanja glede na dohodek gospodinjstva, 2019), kar je manj kot znaša povprečje držav EU, kjer je leta 2016 v prenaseljenih stanovanjih živelo 16,6 % prebivalcev. Sicer pa je bila zajeta najvišja stopnja prenaseljenosti stanovanj med državami članicami EU v Romuniji (48,4 %), najnižja stopnje prenaseljenosti pa so beležile države Ciper (2,4 %), Malta (2,9 %), Irska (3,2 %), Belgija (3,7 %) in Nizozemska (4,0 %) (Stanovanjska statistika, 2019).

Razlog za relativno ugodne kazalce je verjetno tudi v dejstvu, da v Sloveniji kar 65,5 % prebivalcev živel v samostojnih hišah, kar je bistveno več kot je povprečje držav EU (41,8 %). Visok delež prebivalcev, ki živijo v samostojnih hišah, je še na Hrvaškem (71,0 %), na Madžarskem (62,8 %) in v Romuniji (61,9 %).

Na drugi strani pa je bil delež oseb, ki živijo v stanovanjih, med državami članicami EU največji v Španiji, Latviji (v obeh 66,1 %) in Estoniji (62,0 %). Kot vidimo iz grafa 5 pa je v Veliki Britaniji največ oseb živelo v dvojčkih (60,1 %).

Graf 5: Porazdelitev prebivalstva po tipu stanovanja



Vir: Stanovanjska statistika (2019). Spletna stran: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics/sl#Vrsta\\_stanovanja](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/sl#Vrsta_stanovanja).

Ko proučujemo stanovanjske razmere in kakovost bivanja po državah, pogosto preverjamo tudi cenovno dostopnost nastanitve. Podatki Eurostata (Stanovanjska statistika, 2019) kažejo, da je leta 2016 11,1 % prebivalstva držav EU živelo v gospodinjstvih, ki so porabila 40 % ali več svojega ekvivalentnega razpoložljivega dohodka za nastanitev. Delež prebivalcev, katerih stanovanjski stroški so presežali 40 % njihovega ekvivalentnega razpoložljivega dohodka, je bil največji pri najemnikih, ki plačujejo najemnino po tržni ceni (28,0 %) in najmanjši pri osebah, ki živijo v lastniških stanovanjih brez posojila ali



hipoteke (5,4 %). Enako velja tudi za Slovenijo, in sicer je bilo v Sloveniji v letu 2016 med vsemi prebivalci 5,7 % takih, ki so za nastanitev porabili 40 % ali več ekvivalentnega razpoložljivega dohodka. Bistveno slabše se je godilo tistim, ki so plačevali tržno najemnino, saj je bilo med njimi kar 29,0 % takih, ki so za nastanitev porabili 40 % ali več ekvivalentnega razpoložljivega dohodka.

Ob zaključku je prav, da povemo, da na ravni EU obstajajo ogromne razlike med državami članicami EU (Stanovanjska statistika, 2019): ena skrajnost so številne države, v katerih razmeroma majhen delež prebivalstva živi v gospodinjstvih s stanovanjskimi stroški, ki so presežali 40 % razpoložljivega dohodka. To velja zlasti za Malto (1,4 %) in Ciper (3,1 %). Drugo skrajnost pa predstavljajo dobri dve petini (40,5 %) prebivalstva v Grčiji in dobra petina (20,7 %) prebivalstva v Bolgariji, ki je za nastanitev porabila več kot 40 % svojega ekvivalentnega razpoložljivega dohodka, ter približno ena šestina prebivalstva v Nemčiji (15,8 %) in na Danskem (15,0 %).

## ZAKLJUČEK

Vsaka država je pri urejanju stanovanjske politike suverena, a praktično vsem državam so skupni nekateri problemi. Tako se v večini držav mladi srečujejo s težavami pri reševanju prvega stanovanjskega problema. Zaradi nestabilnih oblik zaposlitve in s tem kreditno nesposobnostjo so tako primorani rešitve iskati na najemnem trgu. Slednji pa je pogosto neurejen, kar lahko rečemo tudi za slovenskega. Tega se zaveda tudi vrh slovenske države, ki je decembra 2015 sprejel Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, s katero naj bi prispevali k uravnoteženi ponudbi primernih stanovanj, lažji dostopnosti do kakovostnih in funkcionalnih stanovanj ter tudi večji stanovanjski mobilnosti prebivalstva (Stanovanjska politika, 2019). Prav slednje je v Sloveniji velik problem, saj veljamo za narod z močno navezanostjo na nepremičnine.

Ne glede na vse se moramo zavedati, da je nepremičninski trg obsežen, zato je pomembno, da so vsi, ki delujejo na njem, tako stalno, kot tudi občasno, dobro informirani o stanju. Dobre informacije so namreč ključnega pomena za sprejemanje ustreznih in dobrih odločitev. Nedvomno pa bo treba v prihodnosti več narediti za ponudbo stanovanj na primarnem trgu ter urediti najemni trg. Prav tako se bo treba zavedati, da je sicer stanovanje res ustavna pravica, a se je treba za njo potruditi in ne čakati na ukrepe države, kar se dandanes od posameznih skupin prepogosto pričakuje.

## LITERATURA IN VIRI

1. Blaić, B. (2019). Trg nepremičnin – povpraševanja vse več, ponudbe vse manj. Spletna stran: [https://www.dolenjskilist.si/2019/04/14/217349/novice/dolenjska/Trg\\_nepremicnin\\_povprasevanja\\_vse\\_vec\\_ponudbe\\_vse\\_manj/](https://www.dolenjskilist.si/2019/04/14/217349/novice/dolenjska/Trg_nepremicnin_povprasevanja_vse_vec_ponudbe_vse_manj/) [Citirano 27. 8. 2019 ob 11.15 uri].
2. Brvar, P. (2017). Komentar Primoža Brvarja o stanovanjski politiki: Korak po korak do doma. Spletna stran: <http://socialnidemokrati.si/blog/2017/12/09/komentar-primoza-brvar-ja-o-stanovanjski-politiki-korak-po-korak-do-doma/> [Citirano 5. 9. 2019 ob 20.17 uri].
3. Cirman, A. et al. (1999). Poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
4. Čelebič, T. et al. (2016). Demografske spremembe ter njihove ekonomske in socialne posledice. Ljubljana: Urad RS za makroekonomske analize in razvoj. Spletna stran: [http://www.umar.gov.si/fileadmin/user\\_upload/publikacije/kratke\\_analize/Demografske\\_spremembe\\_UMAR.pdf](http://www.umar.gov.si/fileadmin/user_upload/publikacije/kratke_analize/Demografske_spremembe_UMAR.pdf) [Citirano 3. 9. 2019 ob 19.45 uri].

5. <http://www.financnislovar.com/definicije/nepremicninski-trg.html> [Citirano 2. 9. 2019 ob 9.20 uri].
6. Inglič, R. T. in Stare, M. (2019). Stanovanjske razmere enake kot pred letom dni, finančni položaj gospodinjstev boljši. Spletna stran: <http://www.stat.si/StatWeb/prikazi-novico?id=8176> [Citirano 1. 9. 2019 ob 12.12 uri].
7. Juhart, M. (2015). Varstvo potrošnikov pri prodaji (nakupu) bivalnih nepremičnin. V: Vlahek, A. in Damjan, M. (ur.). Pravo in politika sodobnega varstva potrošnikov. Ljubljana: IUS Software, GV Založba, str. 365–382.
8. Lenarčič, Č. in Damjanović, M. (2016). Analiza preценjenosti/podcenjenosti stanovanjskih nepremičnin v Sloveniji. Bančni vestnik, revija za denarništvo in bančništvo letn. 65, št. 4, str. 9–15.
9. Periodična poročila o slovenskem trgu nepremičnin (2019). Spletna stran: <http://www.trgnepremicnin.si/sl/vsebine-portala/periodicna-porocila> [Citirano 22. 8. 2019 ob 17.33 uri].
10. Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2018 (2019). Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.
11. Slonep (2019). Kaj so nepremičnine. Spletna stran: <https://www.slonep.net/info/nepremicninski-trg/nepremicnine> [Citirano 1. 9. 2019 ob 10.10 uri].
12. Slovar slovenskega knjižnega jezika (2019). Spletna stran: <https://fran.si/iskanje?Filtere=dDictionaryIds=130&View=1&Query=nepremi%C4%8Dnina> [Citirano 1. 9. 2019 ob 15.12 uri].
13. Stanovanjska politika (2019). Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor. Spletna stran: <https://www.gov.si/teme/stanovanjska-politika/> [Citirano 4. 9. 2019 ob 9.09 uri].
14. Stanovanjska statistika (2019). Spletna stran: <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/> [Citirano 5. 9. 2019 ob 17.33 uri].
15. Stopnja prenaseljenosti stanovanja glede na dohodek gospodinjstva (2019). Spletna stran [https://pxweb.stat.si/SiStatDb/pxweb/sl/10\\_Dem\\_soc/10\\_Dem\\_soc\\_\\_08\\_zivljenjska\\_raven\\_\\_11\\_silc\\_stanovan\\_pogoji\\_\\_15\\_08679\\_prenaseljenost/0867921S.px/table/tableViewLayout2/](https://pxweb.stat.si/SiStatDb/pxweb/sl/10_Dem_soc/10_Dem_soc__08_zivljenjska_raven__11_silc_stanovan_pogoji__15_08679_prenaseljenost/0867921S.px/table/tableViewLayout2/) [Citirano 5. 9. 2019 ob 20.20 uri].
16. Šegula, L. in Tičar, D. (2017). Recent developments on slovenian real estate market and a special role of real estates in corporate balance sheets. Management Accounting, Journal for Management Accounting, letn. 10, št. 2, str. 35–46.
17. Šubic, S. (2019). Trg nepremičnin se je umiril. Spletna stran: <http://www.gorenjski-glas.si/article/20190328/C/190329826/1035/trg-nepremicnin-se-je-umiril> [Citirano 27. 8. 2019 ob 10.45 uri].