TRG BIVALNIH NEPREMIČNIN V POMURJU 2004–2008

Dr. Branko Pavlin
Statistični urad Republike Slovenije, Vožarski pot 12,
SI – 1000 Ljubljana, Slovenija
e-naslov: branko.pavlin@gov.si

Izvleček
V članku so predstavljene osnovne značilnosti stanovanjskega sklada v Pomurju, nekatere regionalnogeografske značilnosti Pomurja, ki lahko vplivajo na trg nepremičnin ter gibanje prodajnih cen rabljenih stanovanj in družinskih hiš v Pomurju 2004–2008.

Ključne besede: bivalne nepremičnine, trg nepremičnin, indeksi cen, hedonski pristop, Pomurje, Slovenija.

HOUSING MARKET OF THE POMURJE REGION, SLOVENIA, 2004–2008

Abstract
The article presents the basic features of the housing stock in Pomurje, some Pomurje regional geographical features, which may affect the property market and the evolution of sales prices of used flats and family houses in Pomurje 2004–2008 .

Key words: residential housing stock, housing market, price indices, hedonic approach, Pomurje, Slovenia.

1. Uvod

V Sloveniji je po podatkih popisa prebivalstva in stanovanj v letu 2002 kar 83 % gospodinjstev živelo v lastniških stanovanjih. Slovenija sodi v krog držav v Evropi (Estonija, Grčija, Madžarska, Italija, Litva, Španija), ki imajo najvišje deleže (preko 80 %) lastniških stanovanj. Za velik del gospodinjstev je stanovanjska nepremičnina najvrednejše, kar posedujejo. Stanje in gibanje cen na trgu bivalnih nepremičnin je zato pomembno za velik del prebivalstva. Dogajanja na regionalnem trgu nepremičnin pa so tudi indikator ekonomskih, socialnih in prostorskih procesov, ki potekajo v pokrajini in zato zanimiv predmet geografskega proučevanja.

2. Splošne značilnosti trga bivalnih nepremičnin v Pomurju

Najsplošnejši kazalnik o stanovanjskih bivalnih razmerah je število stanovanj v enostanovanjskih in večstanovanjskih stavbah na 1.000 prebivalcev. Ta odraža trenutno demografsko stanje in pretekle demografske procese na eni strani ter dinamiko gradnje oziroma oskrbe prebivalstva s stanovanji na drugi strani. V razvitejših zahodnoevropskih državah je bilo v popisnem letu 2001 že blizu 500 stanovanj na 1.000 prebivalcev, in sicer v Nemčiji 472, Franciji 503, v Švici 494, na Danskem 472 (Housing Statistics for Europe 2006). Po tem kriteriju je Slovenija s 396 stanovanj na 1.000 prebivalcev (leta 2002) bližje skupini držav, ki imajo okrog 400 stanovanj na 1.000 prebivalcev (Madžarska 406, Hrvaška 417, Avstrija 408, Češka 427). V Pomurju (območje

Pomurske statistične regije) pa pride 379 stanovanj na 1.000 prebivalcev (Stavbe in stanovanja, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002). Slovenija kot celota in Pomurje imata v splošnem še možnost za rast števila stanovanj, kar pomeni priložnost za gradbeno dejavnost in s tem rast transakcij na nepremičninskem trgu.

Število stalno naseljenih stanovanj na 1.000 prebivalcev je za regionalno analizo primernejši splošni kazalnik, kajti izvzeta so nenaseljena stanovanja in začasno naseljena turistična stanovanja. Po tem kriteriju je s 315 stanovanji na 1.000 prebivalcev Pomurje uvrščeno na najnižje mesto med slovenskimi statističnimi regijami (Preglednica 1) in dosega 93 odstotkov povprečja Slovenije (339 stanovanj na 1.000 prebivalcev). Na podlagi tega podatka bi lahko sklepali, da je pomanjkanje stanovanj v Pomurju večje kot v drugih statističnih regijah. Če pa upoštevamo površino stalno naseljenih stanovanj na prebivalca kot kriterij, je Pomurje z 28 kvadratnimi metri stanovanja povprečno na prebivalca v samem vrhu med slovenskimi statističnimi regijami in je nad povprečjem Slovenije (26 m^2).

V Pomurju je stalno naseljenih stanovanj na 1.000 prebivalcev manj kot v drugih slovenskih statističnih regijah, a imajo le-ti v povprečju na razpolago več bivalne površine. Zadnji podatek je povezan z dejstvom, da je Pomurje naša najbolj kmetijska regija z visokim deležem neurbanega prebivalstva. To potrjujejo tudi podatki o stanovanjskem fondu iz popisa prebivalstva leta 2002, ki kažejo, da je bilo v Pomurski statistični regiji od vseh »stavb s stanovanji« kar 23,5 % opredeljenih kot »hiša s kmečkim gospodarskim poslopjem«, s čimer regija izrazito izstopa, saj je povprečje za Slovenijo le 7,1 % (SI-STAT, Statistični urad RS). Podeželsko kmečko prebivalstvo pa tradicionalno razpolaga z večjimi bivalnimi površinami, kar med drugim vpliva na to, da so tudi njihove cene za enoto površine nižje kot v urbanih predelih. Deloma pa lahko večje razpoložljive površine stanovanj na prebivalca v Pomurju pripišemo odseljevanju prebivalstva. Pomurska statistična regija je namreč edina v Sloveniji imela vsa leta v desetletju 1997–2007 negativni migracijski saldo (Notranje selitve, Meddržavne selitve, SI-STAT, Statistični urad RS).

Preglednica 1: Stanovanja in stanovanjska površina po uporabi, statistične regije Slovenije, 2002.

	SKUPAJ STANOVANJA		**Štev. stan. na 1.000 preb.**	**Površina stan. na Preb.**	**STALNO NASELJENA STANOVANJA**				**NENASELJENA STAN0VANJA**		
	Število	**Površina**			**Število**	**Površina**	**Število stan. na 1.000 preb.**	**Povr. na preb.**	**Število**	**Delež**	**Za občasno uporabo**
SLOVENIJA	777.772	58.031.187	396	75	665.111	51.066.291	339	26	78.300	10,1	34.361
Pomurska	45.871	3.837.966	379	84	38.105	3.341.864	315	28	5.149	11,2	2.617
Podravska	125.629	8.995.119	404	72	107.523	7.923.827	346	25	12.479	9,9	5.627
Koroška	26.450	1.944.002	361	73	24.102	1.799.632	329	25	1.697	6,4	651
Savinjska	97.091	7.059.976	383	73	84.291	6.288.517	332	25	8.804	9,1	3.996
Zasavska	18.393	1.196.392	405	65	16.709	1.095.948	368	24	1.386	7,5	298
Spodnjeposavska	28.397	2.106.867	414	74	22.050	1.738.248	322	25	3.689	13,0	2.658
Jugovzhodna Slovenija	55.735	4.141.695	408	74	44.155	3.509.965	324	26	5.511	9,9	6.069
Osrednjesloven.	193.453	14.202.642	396	73	169.407	12.750.423	347	26	20.135	10,4	3.911
Gorenjska	74.784	5.730.509	382	77	65.854	5.154.259	336	26	5.223	7,0	3.707
Notranjsko-kraška	20.231	1.610.987	403	80	17.165	1.393.788	342	28	2.505	12,4	561
Goriška	47.388	3.787.015	400	80	39.483	3.222.626	333	27	6.113	12,9	1.792
Obalno-kraška	44.350	3.418.017	435	77	36.267	2.847.194	355	28	5.609	12,6	2.474

Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002, Statistični urad RS.

Nenaseljena stanovanja so poseben segment stanovanjskega sklada, zanimiv za domače in tuje kupce, ker naj bi imela nižjo tržno ceno. Zato je z vidika regionalnega trga bivalnih nepremičnin lahko zanimiv podatek o deležu stalno nenaseljenih stanovanj od vseh stanovanj, ki je v Sloveniji 10,1 %. Podoben je delež v številnih evropskih državah, v Pomurju pa znaša 11,2 %. Kar štiri regije v Sloveniji imajo višji delež nenaseljenih stanovanj (Preglednica 1). Precejšen del stalno nenaseljenih stanovanj pa je lahko namenjen občasni rabi. To so zidanice, vikend hiše in turistični apartmaji, ki so del običajnega trga nepremičnin. Delež občasno naseljenih stanovanj od vseh nenaseljenih stanovanj pa je po statističnih regijah Slovenije zelo različen, najnižji je v Osrednjeslovenski (19 %), najvišji v Zasavski (72 %), v Pomurski je 51 %, povprečje za Slovenijo pa je 44 %. Po podatkih popisa prebivalstva iz leta 2002 je bilo torej v Pomurju okrog 2.500 stalno nenaseljenih stanovanj, ki so bila posebej privlačna ter primerna za prodajo.

3. Dejavniki oblikovanja vrednosti in prodajnih cen bivalnih nepremičnin v Pomurju

Vrednost bivalnih nepremičnin se oblikuje kot rezultanta številnih vplivov. V osnovi je to seštevek vrednosti gradbeno-tehničnih lastnosti nepremičnine ter vrednosti lokacijskih dejavnikov. Zadnje se izoblikuje pod izrazitim vplivom tržnih komponent ponudbe in povpraševanja, ki učinkujejo na ravni regije in na ravni mikrolokacije nepremičnine.

Presoja le nekaj geografskih dejavnikov ponudbe in povpraševanja na trgu bivalnih nepremičnin v Pomurju vodi k sklepu, da cene bivalnih nepremičnin ne morejo biti zelo visoke, saj je potencialno povpraševanje nizko, ponudba pa dovolj velika, da zadovolji povpraševanje.
Na zmerno povpraševanje v Pomurju vplivajo naslednji dejavniki:

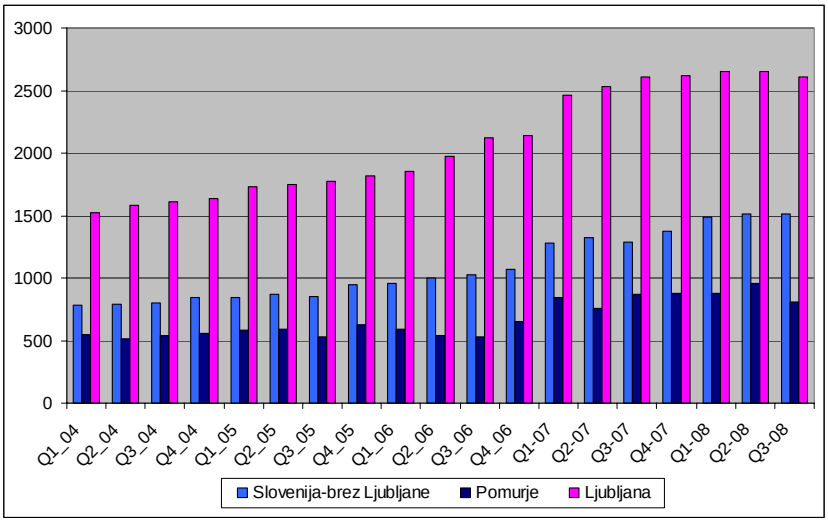
- Premožnost prebivalstva kot dejavnik potencialnega povpraševanja po nepremičninah je v Pomurju nizka. Povprečne plače so najnižje v državi, v letih 2004–2007 so dosegale le 83 % povprečja Slovenije. Kupna moč prebivalstva regije je manjša tudi zaradi trajno visoke stopnje brezposelnosti.
- Zaradi desetletja trajajoče slabe prometne dostopnosti Pomurja je bilo majhno tudi zunajregionalno povpraševanje po bivalnih nepremičninah. V Pomurju tudi ni storitev, npr. univerze, ki bi pritegnile ljudi v regijo in povečale povpraševanje po najemu nepremičnin.
- Splošna raven cen je v Pomurju nižja tudi zaradi ponudbe še cenejšega blaga in storitev iz sosednje Madžarske.

V Pomurju ne primanjkuje nezazidanih stavbnih zemljišč, zato ta element ponudbe ne povzroča posledično dviga cen bivalnih nepremičnin. V Pomurju je bilo v obdobju 2002–2007 zgrajenih 1.925 novih, oziroma 15,9 stanovanj na 1.000 prebivalcev (povprečje Slovenije 22,5 stanovanj). Kar 90 % novozgrajenih stanovanj iz obdobja 2002–2007 je v družinskih hišah, katerih investitorji so bile fizične osebe. Ta visok delež »samograditeljev« izstopa med vsemi statističnimi regijami Slovenije, povprečje za Slovenija je 63 % (Stanovanjski sklad in stanovanja po letu zgraditve, Statistični letopis 2007). Zaradi dostopnih cen zemljišč in gradbenih storitev je v Pomurju samogradnja še vedno najcenejši in zelo razširjen način za zagotovitev lastniškega bivališča.

Na ponudbeni strani pa so nekatere pokrajinske značilnosti Pomurja, ki lahko pripomorejo k višji ravni cen bivalnih nepremičnin. To so ugodne klimatske razmere za bivanje, z velikim številom sončnih dni in nizkim številom oblačnih dni ter nizko količino letnih padavin.

Površje je sestavljeno iz blagega gričevja in ravnine, kar ustvarja veliko zelo kvalitetnih mikrolokacij za bivalne nepremičnine z izjemnimi pejsaži. Prej redko kot gosto poseljena pokrajina je ekološko ohranjena brez velikih in izrazitih onesnaževalcev. Prevladuje kulturna pokrajina z nizkim deležem gozda.

Čeprav predstavlja Slovenija majhen trg nepremičnin, je ta notranje drobno strukturiran. Kot primer cenovnih razlik navajamo povprečne cene za kvadratni meter stanovanja v Ljubljani, v preostali Sloveniji zunaj Ljubljane in v Pomurju (slika 1). V grafikonu prikazana povprečna prodajna cena je podana kot običajna aritmetična sredina, izračunana na nestratificiranih podatkih o velikosti stanovanj in njihovih prodajnih cenah. Iz grafikona je razvidno, da v vsem opazovanem obdobju dosega povprečna prodajna cena kvadratnega metra stanovanja v Pomurju le eno tretjino povprečne prodajne cene kvadratnega metra stanovanja v Ljubljani in v povprečju slabi dve tretjini prodajne cene stanovanj zunaj Ljubljane (kar vključuje tudi vsa območja dragih nepremičnin turističnih območij v Slovenskem primorju in Alpah ter v mestnih območjih).



*Slika 1: Povprečne četrtletne cene za kvadratni meter bivalne površine stanovanj v Ljubljani, v preostali Sloveniji zunaj Ljubljane in v Pomurju, 2004–2008.**

** Metodološka opomba: Povprečna cena za kvadratni meter stanovanja je izračunana le za rabljena stanovanja, upoštevane so le tržne transakcije in tiste s popolnim naborom podatkov o nepremičnini, predhodno so bile izločene tudi vse transakcije z ekstremnimi vrednostmi lastnosti nepremičnin. V končni fazi to pomeni v povprečju le okrog 60–70 % vseh dejanskih, formalno in davčno evidentiranih transakcij. Isti nabor transakcij je bil uporabljen tudi za izračun indeksov cen stanovanj po hedonskem pristopu.*

Povprečne prodajne cene za kvadratni meter uporabne površine družinskih hiš, prodanih v Pomurju v obdobju 2004–2008, so dosegale le 56 % povprečnih prodajnih cen hiš, doseženih na območju celotne Slovenije.

4. Živahnost trga bivalnih nepremičnin in nakupi tujih državljanov v Pomurju

Živahnost nepremičninskega trga v najosnovnejši obliki opredeljuje podatek o številu transakcij nepremičnin v nekem obdobju glede na celotno zalogo nepremičnin, ki so potencialno naprodaj. Podatki o prodajnih cenah novozgrajenih stanovanj v Sloveniji niso dosegljivi, zato je v Preglednici 2 podano le število transakcij rabljenih stanovanj v Sloveniji in Pomurju ter delež teh transakcij glede na število vseh stanovanj ob popisu prebivalstva in

stanovanj leta 2002. V skupno število stanovanj so zajeta tista iz večstanovanjskih stavb (blokov) kot tudi stanovanja v enostanovanjskih stavbah – družinskih hišah.

V letih 2004 in 2005 je bil trg bivalnih nepremičnin (stanovanja in družinske hiše) v Pomurju pol manj aktiven kot povprečno v Sloveniji. V letih 2006, 2007 in 2008 pa je postal veliko bolj aktiven in se je skoraj izenačil s povprečno stopnjo aktivnosti celotnega trga v Sloveniji.

*Preglednica 2: Število transakcij stanovanj v enostanovanjskih in večstanovanjskih stavbah.**

	Število transakcij stanovanj in hiš		**Transakcije na 1000 stanovanj**	
Leto	**Slovenija**	**Pomurje**	**Pomurje**	**Slovenija**
2004	8060	211	4,6	10,4
2005	8147	266	5,8	10,5
2006	8876	459	10,0	11,4
2007	8206	412	9,0	10,6
2008/I-IX	4432	250	5,5	5,7

**Vir podatkov o transakcijah nepremičnin za obdobje 2004-2006 je evidenca Davčne uprave Republike Slovenije o odmeri davka na promet nepremičnin, od leta 2007 pa Evidenca trga nepremičnin pri Geodetski upravi Republike Slovenije. Upoštevane so le tržne transakcije rabljenih stanovanj v večstanovanjskih in enostanovanjskih stavbah (družinskih hišah).*

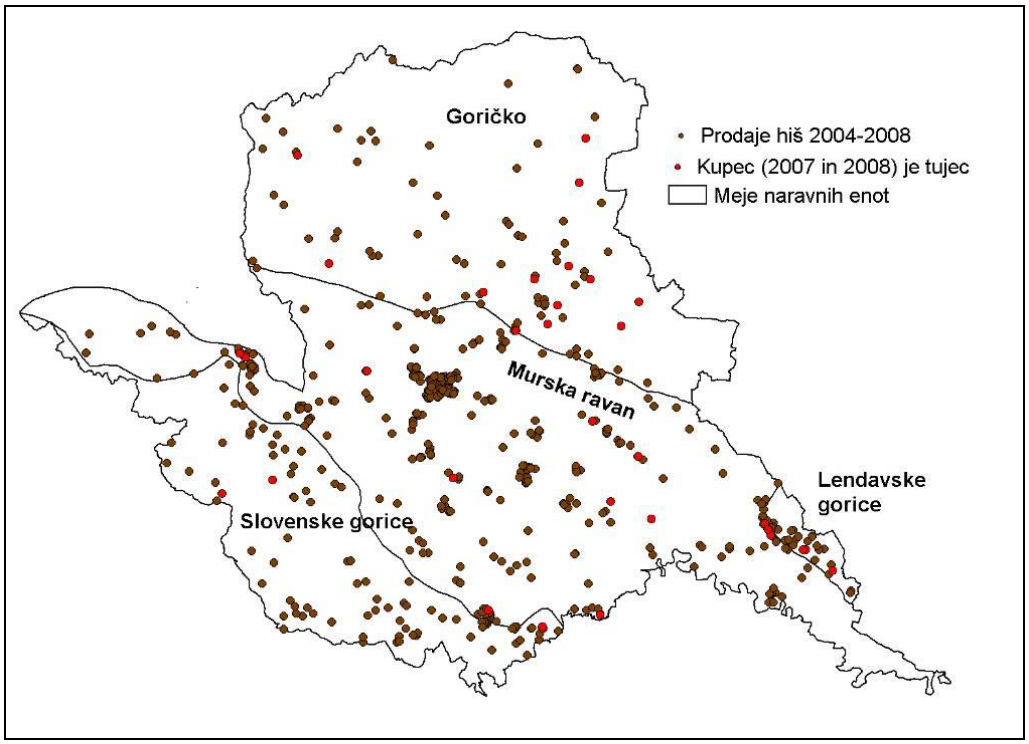
Razmah trga nepremičnin v Pomurju po letu 2005 je povezan z bistveno spremenjenim geografskim položajem te regije po vstopu Slovenije v Evropsko unijo maja 2004. Tedaj se je temeljito spremenil prometni položaj Pomurja. Desetletja je bilo Pomurje celo za Slovenijo odmaknjena, robna regija ob slabo prehodni meji z Madžarsko in z osrednjo Slovenijo prometno slabo povezana. Naenkrat pa je postalo tranzitna regija, del hitro rastočega prometnega koridorja med severno Italijo in vzhodno Evropo. Ta koridor je še polnejše zaživel z odpravo notranjih meja med članicami Evropske unije ob koncu leta 2007 ter z dograditvijo avtoceste med madžarsko mejo in slovenskim avtocestnim omrežjem pri Mariboru leta 2008. Nepremičnine v Pomurju so zato v kratkem obdobju postale prometno in časovno dostopnejše širokemu krogu potencialnih kupcev nepremičnin za stalno bivanje ali za rekreacijo.

Razmah nizkocenovnih letalskih prevoznikov, ki so po letu 2002 vzpostavili redne letalske polete v Slovenijo in bližnja letališča Trst, Celovec in Gradec v Avstriji, je Slovenijo in Pomurje prometno približalo tako rekoč vsej Evropi. Zato so se med kupci nepremičnin v Pomurju in drugod po Sloveniji pojavili tudi tuji državljani iz držav članic EU. Število teh kupcev je bilo v vsej Sloveniji naslednje (Davčni bilten št. 12. 2007): v letu 2004 (od 1. maja) 443, leta 2005 – 642, leta 2006 – 740, leta 2007 (januar–november) – 684. Iz teh podatkov davčne uprave pa ni razvidno, katere vrste nepremičnin, bivalne ali zemljiške, so tujci kupovali. Znano je le, da so tuji državljani največ kupovali na območju davčne uprave Koper, le malo manj pogosto pa na območju davčne uprave Murska Sobota.

Od vzpostavitve Evidence trga nepremičnin na Geodetski upravi Republike Slovenije (januar 2007) pa lahko podrobneje analiziramo promet bivalnih nepremičnin: katere, koliko in kje so jih kupili tuji državljani. V letu 2007 so tuji državljani kupili v Sloveniji 60 stanovanj in 99 družinskih hiš (4,6 % nakupov hiš), v letu 2008 (do oktobra) pa 17 stanovanj in 33 družinskih hiš (2,6 % nakupov hiš). Tuji državljani se torej pojavljajo predvsem kot kupci hiš v Sloveniji, še posebno v Pomurju.

V Pomurju med kupci stanovanj v letih 2007 in 2008 ni bilo tujih državljanov. Zato pa so bili tem bolj pomembni kot kupci družinskih hiš. Leta 2007 je bilo od skupno 219 transakcij hiš 28 kupcev (12,8 %) iz tujine, v letu 2008 (prva tri četrtletja) pa od 124 transakcij hiš 8 kupcev (6,4 %) iz tujine. Na Karti 1 je prikazana razporeditev hiš, ki so jih v Pomurju kupili tujci v letih 2007 in 2008.

Prevladovali so kupci iz Velike Britanije (24 nakupov ali 66 %), iz sosednje Avstrije in Italije so bili po 3 kupci, preostali pa iz Nemčije, Belgije, Kanade in Nizozemske. Tujci niso kupovali le starih hiš: tretjina jih je bila zgrajena pred letom 1945, tretjina med letom 1945 in 1980, tretjina pa po letu 1980. Absolutni zneski nakupov tujcev v Pomurju niso bili veliki: v letu 2007 so pokupili za 1.456.000 € (povprečno 52.000 € za hišo), v letu 2008 (prva tri četrtletja) pa za 430.000 € (53.750 € povprečno za hišo). Prisotnost tujih kupcev je zagotovo pripomogla k temu, da je bil trg nepremičnin v Pomurju živahen, s cenami, ki so sledile cenovnim trendom v državi. V letu 2008 je povpraševanje tujcev po hišah občutno upadlo, kar pa je odraz svetovne krize na nepremičninskih in finančnih trgih.



Slika 2: Prostorska razporeditev prodanih hiš v Pomurju 2004–2008.

Tretjina vseh hiš, ki so jih v Pomurju kupili tuji državljani v letih 2007 in 2008, se nahaja na Goričkem, ena petina v Lendavskih goricah in obrobju, preostale pa na Murski ravnini. V Slovenskih goricah so bili nakupi tujcev redki.

5. Gibanje cen bivalnih nepremičnin v Pomurju 2004–2008

Vrednost nepremičnine je ocena, zgrajena na podlagi izbranih predpostavk (modela) in je torej rezultat določenega teoretskega koncepta. Šele ko se vrednost neke nepremičnine realizira na trgu, lahko govorimo o prodajni ceni te nepremičnine, ki pa je običajno različna (višja ali nižja) od ocenjene vrednosti. Spreminjanje cen bivalnih nepremičnin je odvisno od vrste dejavnikov, kot so ciklično spreminjajoče se svetovne in regionalne ekonomske razmere,

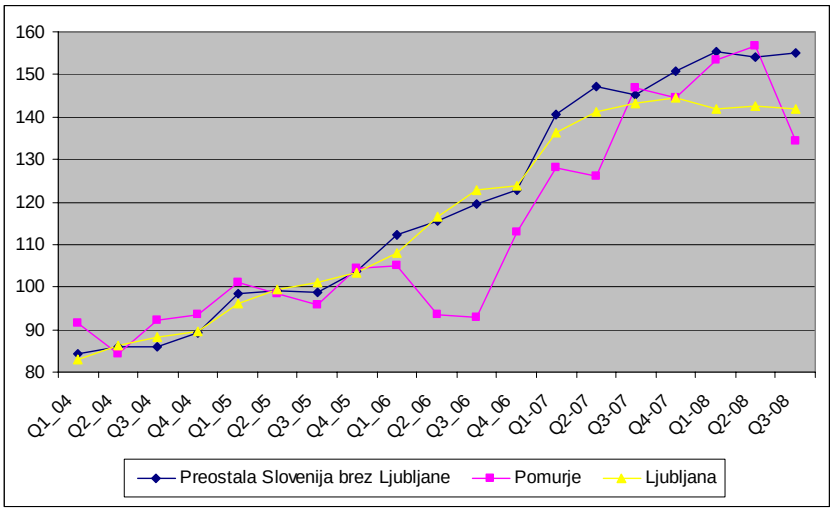
spreminjanje prometne dostopnosti, spremembe pravnih okvirjev, nihanje cene kapitala in spremembe demografskih tokov.

Za analizo dinamike spreminjanja cen smo uporabili indekse cen, izračunane na podlagi t. i. hedonskega pristopa (Pavlin 2007, 2006; Pavlin in Mišić 2008). Pri tem pristopu s pomočjo regresijskega modela najprej ocenimo, v kolikšni meri posamezne fizične in lokacijske lastnosti nepremičnine vplivajo na prodajne cene nepremičnin. Zatem na podlagi teh ocen izračunamo indekse cen nepremičnin v izbranih časovnih obdobjih. Na ta način pridobljeni indeksi izražajo gibanje cen nepremičnin stalne kakovosti. To pomeni, da uporabljeni hedonski pristop zmanjša vpliv različne zastopanosti nepremičnin v proučevanih časovnih obdobjih, ki se kakovostno razlikujejo po starosti, velikosti, opremljenosti ter kakovosti (vrednosti) lokacije.

Za proučevano obdobje so na voljo podatki le za rabljena stanovanja, s podatki o prodajnih cenah novozgrajenih stanovanj ne razpolagamo.

5.1. Gibanje cen stanovanj

Prodajne cene rabljenih stanovanj v Sloveniji (brez Ljubljane) so v obdobju 2004–2008 stalno in izrazito naraščale (grafikon 2), in sicer po povprečni četrtletni stopnji rasti 3,2 %. Stopnje rasti cen stanovanj v Pomurju so v letih 2004 in 2005 povsem sledile slovenskemu trendu. Sredi leta 2006 so presenetljivo, kljub najvišjemu številu transakcij, padle, konec leta 2007 in v začetku 2008 pa so se indeksi rasti cen stanovanj v obeh primerjalnih območjih ponovno ujeli. V tretjem četrtletju 2008 je sledil izrazit padec cen stanovanj v Pomurju, kar morda pomeni spremembo trenda, morda pa le trenutni nihaj indeksa. Pri nizkem številu opazovanih enot, kot podlagi za izračun indeksov, kakršno se pojavlja v Pomurju, je namreč večja volatilnost indeksov pričakovana.



Slika 3: Četrtletni indeksi cen rabljenih stanovanj, Ljubljana, Slovenija brez Ljubljane, Pomurje, 2004–2008 (povprečje 2005=100).

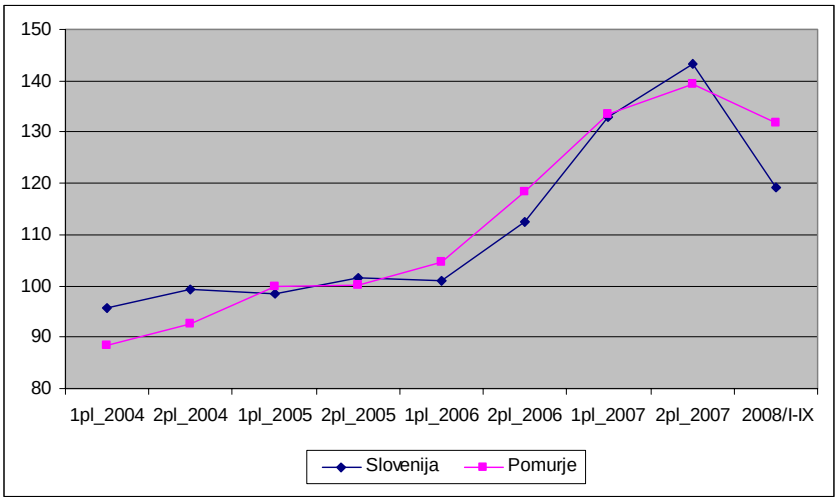
Kljub temu da so povprečne cena stanovanj v Pomurju med najnižjimi v Sloveniji, so v obdobju od leta 2004 do drugega četrtletja 2008 dosegle enak indeks rasti kot stanovanja v preostali Sloveniji (zunaj Ljubljane). Censki vplivi in trendi iz preostale Slovenije (zunaj Ljubljane) so se v enaki meri odražali tudi v Pomurje. Glede na nizke absolutne cene stanovanj v Pomurju leta 2004 bi lahko pričakovali višje indekse rasti in s tem zbliževanje

absolutnih cen stanovanj med regijami. A očitno se vplivi na cene stanovanj ohranjajo v sorazmerju.

5.2 Gibanje cen družinskih hiš

Posebnost nepremičninskega trga v Pomurju je prevlada vrednosti prometa z družinskimi hišami. V obdobju 2004–2008 je bilo tu prodanih za 35,4 mio. evrov hiš in za 33,7 mio. evrov stanovanj. V Sloveniji je v obdobju 2004–2008 prodaja hiš v povprečju predstavljala le 31 % vrednosti prometa na trgu bivalnih nepremičnin. Za trg družinskih hiš v Pomurju je značilna enakomerna razpršenost transakcij po vsej regiji, vse transakcije stanovanj pa so omejene le na šest središčnih naselij (Murska Sobota, Lendava, Radenci, Gornja Radgona, Ljutomer, Moravske Toplice).

Gibanje cen družinskih hiš v Pomurju je bilo možno spremljati le na polletni ravni, kajti četrtletno število transakcij je bilo premajhno za izračun indeksov s sprejemljivo statistično zanesljivostjo. Gibanje cen v Pomurju je bila v opazovanem obdobju zelo podobno gibanju cen, izračunanem za celotno ozemlje Slovenije. Ta istosmernost gibanja cen je pravzaprav presenetljiva, kajti v povprečje Slovenije so vključene tudi transakcije v Ljubljani, ki dosegajo najvišje prodajne cene.



Slika 4: Polletni indeksi cen družinskih hiš, Slovenija, Pomurje, 2004–2008 (leto 2005=100).

V Pomurju so leta 2004 in 2005 cene družinskih hiš zmerno naraščale, in sicer s povprečno polletno stopnjo 4,2 %, v letih 2006 in 2007 pa zelo hitro, in sicer s povprečno polletno stopnjo 8,6 %. V prvih treh četrtletjih leta 2008 so se cene družinskih hiš v Pomurju znižale, a je bilo to znižanje manjše kot drugod po državi.

Obdobje najhitrejše rasti cen družinskih hiš sovpada z obdobjem največjega obsega trgovanja. K temu so v precejšnji meri pripomogli nakupi tujih državljanov, z njihovim opaznejšim vstopom na tržišče so nepremičnine pridobile višje prodajne cene. Glede na to, da so prodaje hiš bile dokaj razpršene po vsej pokrajini, so imeli koristi od višjih prodajnih cen prebivalci povsod v Pomurju.

6. Zaključek

Pomurje kot nepremičninski trg ima nekaj posebnosti. Prodajne cene nepremičnin so najnižje v državi; daleč najvišji delež stanovanj (73 %) se nahaja v enostanovanjskih stavbah (hišah). V Pomurju je tudi najvišji odstotek samograditeljev v državi, ki gradijo nova stanovanja v družinskih hišah, kar pomeni, da se bo prevlada stanovanj v hišah še nadaljevala. Pomurje je regija, ki je z vstopom Slovenije v Evropsko unijo doživela največjo spremembo svojega geografskega in prometnega položaja. Kljub temu je bilo gibanje prodajnih cen bivalnih nepremičnin v Pomurju zelo podobno gibanju v preostali Sloveniji. Ali Pomurje kljub posebnostim stanovanjskega sklada in geografskim značilnostim ni samostojen trg nepremičnin, pač pa se censki vplivi s širšega slovenskega trga enostavno uveljavijo tudi tu? Za dokončni odgovor je dosedanje obdobje merjenja indeksov cen še prekratko, šele spremljanja cen stanovanj v prihodnjih letih bo pokazalo, v kolikšni meri je Pomurje samosvoj trg z lastnimi zakonitostmi gibanja cen.

Viri in Literatura

Cirman, A. 2008: Razvoj stanovanjskega trga v Sloveniji – pregled z vidika stanovanjskega financiranja, str. 55–84. V publikaciji: Stanovanjska reforma, pričakovanja, potrebe, realizacija. Sendi Richard (ur.), Urbanistični Inštitut Republike Slovenije, Ljubljana, str. 207.

Davčni bilten št. 6–7, junij 2007, DURS. Medmrežje: http://www.durs.gov.si/si/davcni_bilten/ (20. 1. 2009).

Davčni bilten št. 12, december 2007, DURS. Medmrežje: http://www.durs.gov.si/si/davcni_bilten/ (20. 1. 2009).

Dokončana stanovanja pridobljena z novogradnjo, povečavo in spremembo namembnosti, po investitorju in po statističnih regijah Slovenije, letno. Podatkovna baza Si-STAT. Medmrežje: http://www.stat.si/pxweb/Database/Regije/Regije.asp (20. 1. 2009).

Housing Statistics for Europe 2006, UNCE (stanje december 2008). Medmrežje: http://www.unece.org/hlm/prgm/hsstat/2006docs/pubHB01_2006.xls (20. 1. 2009).

Notranje selitve, Meddržavne selitve, SI-STAT, Statistični urad RS. Medmrežje: http://www.stat.si (20. 1. 2009).

Pavlin, B. 2006: Hedonska analiza cen stanovanj v Sloveniji. Statistični dnevi, Radenci 2006, Zbornik. Statistični urad Republike Slovenije, Ljubljana, str. 306–315. Medmrežje: http://www.stat.si/Radenci/program_2006/00-ZB-903-0601.pdf (20. 1. 2009).

Pavlin, B. 2007: Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin in gradbenih zemljišč v Sloveniji. Statistični dnevi, Radenci 2007, Zbornik. Statistični urad Republike Slovenije, Ljubljana. Medmrežje: http://www.statisticni-dnevi.si/images/stories/Datoteke/Prispevki/pavlin.pdf (20. 1.2009).

Pavlin, B., Mišić, E. 2008: Najemnine in cene stanovanj v Sloveniji. Poslovanje z nepremičninami, Zbornik posvetovanja, Portorož, november 2008. Zbornica za poslovanje z nepremičninami, str. 131–141.

Stavbe in stanovanja, Popis 2002, Podatkovna baza Si-STAT. Medmrežje: http://www.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp (20. 1. 2009).

Stanovanjski sklad in stanovanja po letu zgraditve, Statistični letopis 2007, Statistični urad RS, Ljubljana. Podatkovna baza Si-STAT. Medmrežje: http://www.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp (20. 1. 2009).

Stavbe s stanovanji po namenu, vrsti zgraditve. Popis 2002. Podatkovna baza Si-STAT. Medmrežje: http://www.stat.si/pxweb/Dialog/statfile2.asp (20. 1. 2009).

Število kupljenih nepremičnin v RS s strani tujcev. Medmrežje: http://www.durs.gov.si/si/stevilo_kupljenih_nepremicnin_v_rs_s_strani_tujcev/ (20. 1. 2009).

HOUSING MARKET OF THE POMURJE REGION, SLOVENIA, 2004-2008

Summary

Pomurje has some distinctive geographic and socio-economic characteristics:

- It is the most agricultural region in Slovenia.
- Average wages per employee are the lowest in the country (in 2004–2007 they reached only 83 % of the national average).
- In the past, Pomurje was affected economically by obsolete and insufficient transport links with the rest of Slovenia.
- Pomurje is the region with long lasting high unemployment rates and it is the only region in Slovenia with a negative migration flow in all years of the 1997–2007 decade.

Geographical and socio-economic characteristics of Pomurje are reflected also in the structure of housing stock and the housing market:

- In Pomurje the number of dwellings per 1.000 population (379) is slightly lower than the average for the entire country (396), but the average dwelling area per capita in Pomurje (28 m^2) is slightly higher than the national average (26 m^2). The proportion of permanently uninhabited dwellings from all uninhabited dwellings in Pomurje is slightly higher (51 %) than the national average (44 %).
- In Pomurje dwellings in family houses prevail. As many as 73 % of all dwellings are in family houses, while the national average is 46 %!
- In the construction of new housing, the proportion of self builders in Pomurje is the highest (90 %) among Slovenian regions; the average for Slovenia is 63 %.
- Average selling price per square meter of dwellings (apartments) in Pomurje in the 2004–2008 period amounts to only one third of the average sales price per square meter of dwellings in the Ljubljana capital city, and on average almost two thirds of the selling price of dwellings outside of Ljubljana.
- -The average sales price per square meter of usable area of family houses sold in Pomurje in the 2004–2008 period reached only 56 % of average sales price of houses in the whole Slovenia.

The intensity of the real estate market in the basic form specifies the number of real estate transactions over a period of time relative to the total housing stock. Table 1 shows the number of housing transactions of second-hand dwellings in Slovenia and Pomurje and the proportion of these transactions relative to the number of dwellings from the 2002 Population Census.

In 2004 and 2005, the residential housing market was in Pomurje half less active than the average in Slovenia. In 2006, 2007 and 2008 it has become much more active and was almost equal to the average level of activity of the overall market in Slovenia.

Table 1: The number of second-hand dwelling transactions.

Year	Number of dwelling transactions		Transactions / 1,000 dwellings	
	Slovenia	Pomurje	Pomurje	Slovenia
2004	8,060	211	4.6	10.4
2005	8,147	266	5.8	10.5
2006	8,876	459	10.0	11.4
2007	8,206	412	9.0	10.6
2008/I-IX	4,432	250	5.5	5.7

The expansion of the housing market in Pomurje after 2005 is associated with a significantly changed geographical position of the region following the entry of Slovenia into the European Union in May 2004. The traffic situation of Pomurje was fundamentally altered as it has become a transit region, a part of rapidly growing transport corridor between northern Italy and Eastern Europe. This corridor attracted even more traffic by elimination of internal borders between the EU Member States at the end of 2007. By construction of the motorway between the Hungarian border and the Slovenian motorway network near Maribor in 2008, residential real estate in Pomurje became more accessible to a broad range of potential buyers of housing property for residence or for recreation.

Expansion of low-cost airlines, which have since 2002 established regular flights to Slovenia and the nearby airports of Trieste (Italy), and Klagenfurt and Graz (Austria), Slovenia and Pomurje drew closer to virtually the whole of Europe. Therefore, the buyers of real estate in Pomurje and elsewhere in Slovenia appear to become foreign nationals from EU Member States. The number of these buyers has been the following throughout Slovenia (Tax Bulletin No. 12, 2007): 443 in 2004, 642 in 2005, 740 in 2006, and 684 in 2007 (January–November). From these tax administration data it is not clear what types of real estate (housing or land) the foreigners were buying. It is known that foreign nationals purchases have been most often in the area of tax administration Koper, only slightly less often in the area of Pomurje.

Since the establishment of the Real Estate Transactions Register within the Surveying and Mapping Authority of the Republic of Slovenia in January 2007, more detailed analyses of the foreign national's purchases can be performed. In 2007, foreign citizens in Slovenia bought 60 apartments and 99 family houses (4.6 % of the purchases of houses), and in 2008 (until October) 17 apartments and 33 family houses (2.6 % of the purchases of houses). Foreign nationals are thus mainly seen as buyers of houses in Slovenia, especially in Pomurje.

In Pomurje there were a total of 219 family house transactions in 2007, 28 purchases (12.8 %) were performed by foreign nationals. In 2008 (the first three quarters), from 124 transactions, buyers of 8 houses (6.4 %) came from abroad.
The map in Chart 1 shows the layout of houses which were purchased in Pomurje by foreigners in 2007 and 2008 (red dots).
Buyers from the UK (24 purchases or 66 %) dominated, the rest were coming from Austria (3), Italy (3), Germany, Belgium, Canada and the Netherlands. Absolute amounts of purchases of foreigners in Pomurje were not large: in 2007 they spent € 1,456,000 (on average € 52,000 per house), in 2008 (the first three quarters) € 430,000 (on average € 53,750 per house). The presence of foreign buyers has certainly helped to make the property market in Pomurje livelier, with prices that followed the price trends in the country. In 2008, the demand of foreigners in houses dropped significantly, and house prices as well.

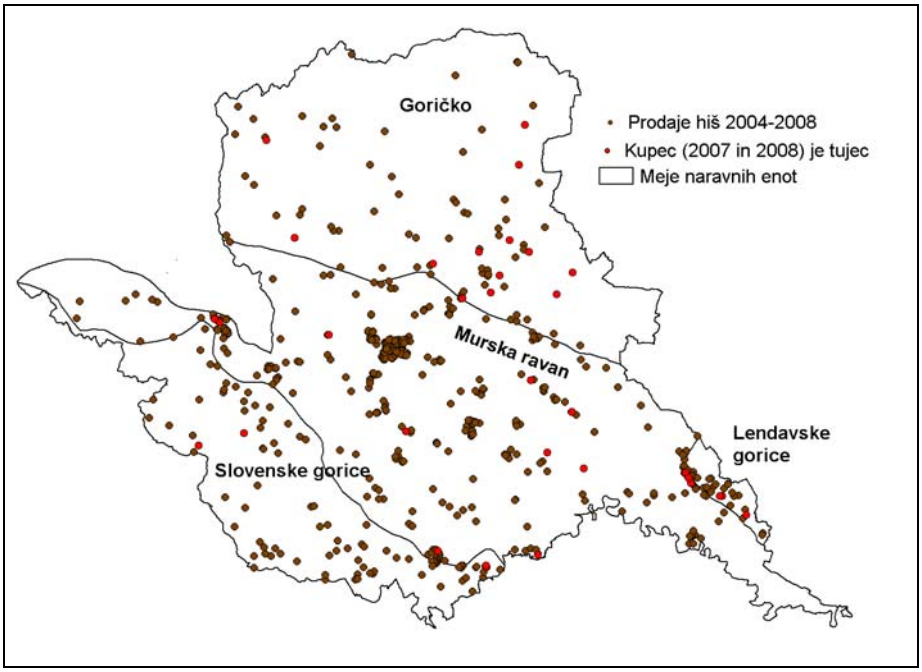


Chart 1: The spatial distribution of houses sold in Pomurje in 2004–2008.

The hedonic price index approach (Pavlin, 2007, 2006; Pavlin and Mišić 2008) has been applied for the analysis of the dynamics of price changes. In this approach, through the regression model, the impact of various physical and location characteristics of property affecting the selling price of real estate is assessed first. Thereafter, on the basis of these estimates, price indices of transacted property in selected time periods are calculated. In this way, derived indices reflect the constant quality property price movements. This means that the hedonic approach reduces the impact of the different representation of residential housing in the studied time periods, which are qualitatively different in age, size, equipment and quality of the location.

Selling prices of second-hand dwellings in Slovenia (Ljubljana excluded) during the 2004–2008 period were increasing continuously at an average quarterly growth rate of 3.2 %. The rates of dwelling price growth in Pomurje in 2004 and 2005 completely followed that trend. In mid-2006, surprisingly, despite the highest number of transactions the growth rate fell. In late 2007 and early 2008, the indices of dwelling price growth in comparative areas of Pomurje and Slovenia picked up. In the third quarter of 2008 was followed by sharp fall in dwelling prices in Pomurje. This may mean a change of trend, or perhaps only the usual volatility associated with the small number of observation units as the basis for the calculation of indices in Pomurje.

Although the average price of dwellings in Pomurje is among the lowest in Slovenia, during the 2004–2008 period it reached the same price growth index as dwellings in the rest of Slovenia (Ljubljana excluded). Given the low absolute price of dwellings in Pomurje in 2004 higher price growth indices could be expected and the convergence of absolute dwelling prices between regions. However, quite the opposite happened: absolute prices of dwellings in Pomurje and in the rest of the country diverged.

A particular feature of the real estate market in Pomurje is the prevalence of transactions of family houses. In the 2004–2008 period € 35.4 million was spent on buying family houses, and € 33.7 million on buying dwellings.

The measurement of family house price movements in Pomurje was possible only on a half-yearly level, as the quarterly number of transactions has been insufficient for the calculation of the indices with acceptable statistical reliability. The movement of prices in Pomurje in the 2004–2008 period was very similar to price movements calculated for the entire country. In Pomurje in 2004 and 2005 the prices of family houses rose moderately, with the average annual rate of 4.2 %; in 2006 and 2007, however, they rose very quickly, with an average annual rate of 8.6 %! In the first three quarters of 2008 the prices of family houses in Pomurje decreased, but this reduction was smaller than elsewhere in the country.

The period of the fastest price growth of family houses coincides with the largest volume of trade. This was to a large extent helped by purchases by foreign nationals. With their significant entry into the market, family houses acquired a higher selling price. When the purchase by foreigners declined, the prices of family houses declined too. Given that the sales of houses were fairly dispersed across the region, residents throughout Pomurje have benefited from higher selling prices.