

UDK: 911.375:347.235(497.451.1)

DOI: 10.5379/urbani-izziv-2012-23-02-004

Simon KUŠAR

## Izbrani prostorski učinki globalne finančne in gospodarske krize v Ljubljani

Leta 2007 je v Združenih državah Amerike izbruhnila finančna kriza, ki se je postopoma razvila v eno najhujših globalnih finančnih in gospodarskih recesij v zgodovini (post)moderne družbe. Njene posledice so številne. V članku proučujemo enega od prostorskih učinkov, to je nedokončane ali dokončane, vendar ne popolnoma zasedene novogradnje stanovanjskih in poslovnih objektov. V Ljubljani smo konec novembra leta 2011 s terenskim popisom evidentirali 97 lokacij praznih ali le delno zasedenih večstanovanjskih in poslovnih zgradb oziroma kompleksov, zgrajenih za trg, in njihovih aktivnih ali opuščenih gradbišč. Med popisanimi enotami prevladujejo pretežno večstanovanjske zgradbe in kompleksi (76 enot), ostalo so poslovne zgradbe ali zgradbe

in kompleksi z izrazito mešano stanovanjsko-poslovno funkcijo. V popisanih nepremičninah je na voljo več kot 1.500 stanovanj ter skoraj 75.000 m<sup>2</sup> poslovnih prostorov. Prostorska analiza popisanih enot kaže na razpršenost po vsem mestu, vendar z nekaj zgostitvami na območjih z najboljšo dostopnostjo ali razpoložljivim prostorom. V članku analiziramo tudi vzroke na strani ponudbe in povpraševanja za nastanek novega elementa v morfološki strukturi Ljubljane, na koncu pa nakazujemo možnosti za prihodnje raziskave na tem področju.

**Ključne besede:** ekonomska geografija, urbana geografija, finančna in gospodarska kriza, prostorski učinki, nepremičnine, Ljubljana, Slovenija

## 1 Uvod

Leta 2007 je v Združenih državah Amerike izbruhnila finančna kriza, ki se je postopoma razvila v eno najhujših globalnih finančnih in gospodarskih recesij v zgodovini (post)moderne družbe (Mednarodni denarni sklad, 2008; Evropska komisija, 2009; Deep Sharma in Mahendru, 2011). Posledice finančne in gospodarske krize, ki je leta 2008 zajela skoraj vse gospodarsko razvite države, tudi Slovenijo, so se izrazile v upadu gospodarske dejavnosti (proizvodnje in trgovine), naraščanju števila brezposelnih, zmanjšanju blaginje prebivalcev, izgubi zaupanja na finančnih trgih, padcu vrednosti borznih indeksov in cen nepremičnin, propadu bank, izbruhu dolžniške krize v Evropski uniji in spremembah razmerja v gospodarski moči med razvitimi in razvijajočimi se državami (Adair idr., 2009; Jagannathan idr., v tisku).

Pri proučevanju vzrokov in posledic za finančno krizo in gospodarsko recesijo so v ospredju predvsem makroekonomski vidiki, kot so težave bančnega sistema ter zadrege, povezane s finančno globalizacijo in pomanjkanjem nadzora nad bankami (glej Greenspan in Kennedy, 2008; Hodgson, 2009; Lawson, 2009; Stiglitz, 2009; Deep Sharma in Mahendru, 2011; Jagannathan idr., v tisku). Raziskovalci posebno pozornost posvečajo tudi težavam na trgu nepremičnin, predvsem v povezavi s počenjem nepremičninskega balona. O vzrokih in posledicah za počenje nepremičninskega balona v različnih delih sveta in stanju po njem so pisali na primer Holloway (2008), Adair idr. (2009), Diewert idr. (2009), Parkinson idr. (2009), Kitchin idr. (2010), Priemus (2010), Yao idr. (2010) ter Jagannathan idr. (v tisku). O najnovejšem dogajanju na slovenskem stanovanjskem trgu najbolj izčrpno poroča Geodetska uprava Republike Slovenije v letnih poročilih o slovenskem nepremičninskem trgu, medtem ko je znanstvenih člankov na to temo zelo malo. O aktualnem dogajanju na slovenskem stanovanjskem trgu je pisal predvsem Richard Sendi (glej na primer Sendi, 2010). Večina naštetih avtorjev se osredotoča predvsem na gospodarske vidike in posledice finančne in gospodarske krize ter na razmere na trgu nepremičnin. Podrobnejših geografskih analiz krize je manj. O geografskih vidikih finančne krize so sicer pisali, na primer, Aalbers (2009), Bieri (2009), Engleman in Faulconbridge (2009), French idr. (2009), O'Brien in Keith (2009) ter Wojcik (2009), toda Martin (2011) opozarja, da še vedno močno primanjkuje regionalnih analiz, ki bi poskušale odgovoriti na vprašanja, kateri geografski dejavniki so vplivali na nastanek in razvoj krize ter kakšne so prostorske razlike v vrstah in intenzivnosti posledic finančne in gospodarske krize na globalni in lokalni prostorski ravni. K temu moramo dodati tudi pomanjkanje mikrolokacijskih študij, ki bi proučevale prostorske učinke krize. K delni zapolnitvi te vrzeli želimo prispevati z raziskavo o praznih novejših nepremičninah v Ljubljani. V slovenski prestolnici je bilo namreč po letu 2009

mogoče opaziti večje število nedokončanih nepremičninskih projektov in opuščeni gradbišč. Opaziti je bilo mogoče tudi novozgrajene večstanovanjske zgradbe in poslovne prostore, ki že dlje časa ostajajo (delno) nezasedeni. Z raziskavo smo želeli popisati in proučiti lokacijske značilnosti teh novih elementov v morfološki strukturi Ljubljane, ki jih v razpravi interpretiramo kot enega od prostorskih učinkov (globalne) finančne in gospodarske krize.

Namen raziskave, ki smo jo izvedli konec leta 2011, sta bila popis in analiza lokacijskih značilnosti teh nepremičnin (kriteriji izbora):

- praznih ali delno zasedenih večstanovanjskih zgradb in kompleksov zgradb, zgrajenih za trg po letu 2005;
- praznih ali delno zasedenih poslovnih zgradb in kompleksov zgradb, zgrajenih za trg po letu 2005;
- delujočih gradbišč in
- opuščeni gradbišč.

Cilji raziskave so bili:

- evidentirati nepremičnine, ki ustrezajo zgoraj navedenim kriterijem izbora;
- oblikovati kataster popisanih nepremičnin;
- lokacijska analiza popisanih nepremičnin.

V raziskavi smo postavili tri hipoteze:

1. svetovna finančna in gospodarska kriza je povzročila krizo na nepremičninskem trgu v Ljubljani;
2. v Ljubljani je več kot 50 lokacij z novejšimi stanovanji ali poslovnimi prostori, ki še niso popolnoma zasedeni;
3. popisane nepremičnine so predvsem na območjih z dobro prometno dostopnostjo.

V članku po opredelitvi uporabljenih metod predstavljamo rezultate popisa in prostorsko analizo. V razpravi poskušamo s pomočjo literature in podatkov opisati vzroke za njihov nastanek.

## 2 Metode

### 2.1 Terenski popis

S terenskim popisom smo želeli zajeti vse zgrajene, vendar prazne ali le delno zasedene večstanovanjske objekte in poslovne zgradbe, ki so bili po letu 2005 zgrajeni za trg: naselja enodružinskih hiš, vrstne hiše, dvojčke, vile bloke, večstanovanjske zgradbe in poslovne zgradbe. V popisu nismo zajeli prizidkov, obnov, javnih zgradb, posameznih enodružinskih hiš, ki so jih zgradili posamezniki za rešitev svojega stanovanjskega problema, večstanovanjskih gradenj stanovanjskih skladov (Republike Slovenije, Mestne občine Ljubljana) in trgovskih središč. Popisali smo tudi vsa gradbišča, ki so bila odprta po letu 2005: aktivna in zapuščena. Leto 2005 je bilo izbrano kot mejno leto,

ki opredeljuje napihovanje nepremičninskega balona v Ljubljani. Nakup nepremičnin med gospodarskim blagostanjem, ki je trajalo do konca leta 2008, je bil namreč pogosto povezan z investiranjem, saj se je vrednost nepremičnin letno povečala za več kot 10 %. Veliko povpraševanje po nepremičninah je vodilo do intenzivne stanovanjske gradnje za trg in gradnje poslovnih zgradb. Zaradi finančne in gospodarske krize od konca leta 2008 naprej je veliko zgrajenih nepremičnin ostalo neprodano.

Terenski popis je potekal konec novembra leta 2011. Takrat se gradbena sezona zaradi ugodnega vremena še ni končala. Pri popisu so nas zanimali ti podatki: ime poslopja/kompleksa, naslov, kategorija (pretežno stanovanjsko poslopje ali pretežno poslovna zgradba oziroma izrazito mešana funkcija), investitor, graditelj, leto začetka gradnje, leto izgradnje, stanje projekta (zgrajeno/nedokončano; delujoče/opuščeno gradbišče) in število/površina stanovanjskih enot oziroma poslovnih prostorov. Za vsako nepremičnino je bil izpolnjen popisni list, njena lokacija pa je bila vrisana na karto merila 1 : 20.000. Enota proučevanja je bila posamezna stanovanjska ali poslovna zgradba oziroma kompleks, sestavljen iz večjega števila zgradb (na primer naselje enodružinskih hiš ali poslovni kompleks). Terenski popis sta izvedli dve skupini popisovalcev. Vsaka skupina je fizično pregledala (prehodila, prekolesarila ali prevozila) vse območje mesta Ljubljane ter za vsako nepremičnino, za katero je presodila, da ustreza kriterijem izbora (opredeljenim v uvodu pri namenu raziskave), izpolnila popisni list in lokacijo vrisala v karto. Z dvakratnim popisom smo želeli čim bolj optimizirati oziroma izboljšati kakovost terenske proučitve, saj smo pri oblikovanju končnega seznama nepremičnin primerjali delo obeh skupin. Če so se podatki med skupinama razlikovali, smo dejansko stanje opredelili s pomočjo rezultatov predhodnega (pilotnega) popisa iz aprila 2011 in z naknadnim terenskim ogledom problematičnih nepremičnin.

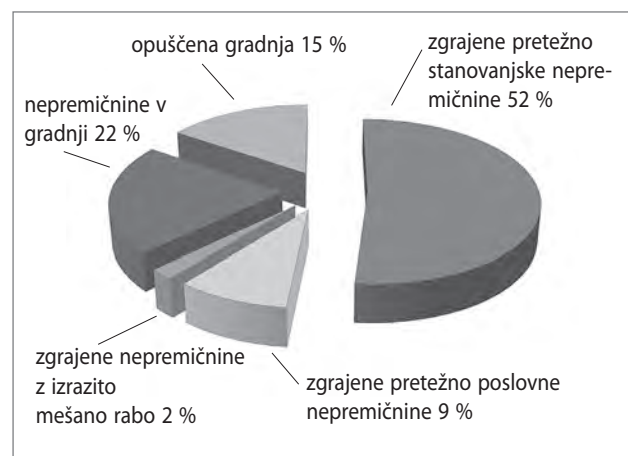
## 2.2 Oblikovanje katastra

Manjkajoče podatke o številu stanovanjskih enot, površini stavb, deležu neprodanih stanovanjskih enot ali nezasedenih poslovnih prostorov smo dopolnili s podatki s spletnih portalov nepremičninskih agencij, ki jih tržijo, ali spletnih predstavitev posameznih nepremičnin/kompleksov ter s pomočjo podatkov s spletnega portala Geodetske uprave Republike Slovenije, ki omogoča javni vpogled v nepremičnine. Glede na način zbiranja podatkov ter glede na pozneje zbrane informacije in podatke ocenjujemo, da smo popisali 85 % želenih nepremičnin. Največje zadrege so se pojavljale pri ocenjevanju deleža nezasedenih površin, saj je bilo iz podatkov o skupni površini nepremičnine in terenskim ogledom težko oceniti natančen delež nezasedenosti. Ta delež je bil večinoma opredeljen z izračunom deleža praznih stanovanj, kar pa ne pomeni, da je

nezaseden tudi enak delež površine, saj so stanovanja različne velikosti. Da bi se izognili tej metodološki težavi, smo v analizi podatke o deležu praznih površin preračunali v tri skupine: pretežno nezasedene nepremičnine (delež praznih površin od 100 do 75 %), delno zasedene nepremičnine (delež praznih površin od 74 do 26 %) in večinoma zasedene nepremičnine (delež praznih površin je pod 26 %). V kataster (excelova datoteka) smo poleg na terenu zbranih podatkov vključili še podatke o lokaciji evidentiranih nepremičnin v posamezni četrtini skupnosti, vsako enoto pa smo tudi opremili z identifikatorjem, ki je omogočal povezavo katastra s prostorskimi podatki. Lokacije proučenih nepremičnin smo digitalizirali in v programu ArcView (ArcMap) oblikovali prostorsko zbirko podatkov, ki je bila osnova za prostorske analize.

## 2.3 Statistična in prostorska analiza

Podatke o popisanih nepremičninah smo analizirali z uporabo opisne statistike (frekvenčna razporeditev) in izračunov relativnih števil. V programu ArcView smo analizirali oddaljenost popisanih nepremičnin od pomembnejših cest (državnih cest – razen turističnih in glavnih mestnih cest) in z izračunanim indeksom najbližjega soseda (ang. *nearest neighbour index*) opredelili, ali prihaja pri nepremičninah do njihovega zgoščevanja ali pa so razporejene naključno. Oddaljenost od pomembnejših cest je bila izračunana glede na ocenjeni centroid zgradbe ali kompleksa. To pomeni, da so zgradbe ali kompleksi, ki so zgrajeni ob cestah, od njih oddaljeni tudi do več deset metrov. V analizo so bili zato vključeni rekodirani podatki. Kvantitativno merilo ocenjevanja trenda zgoščevanja ali disperzije temelji na izračunu razmerja med povprečno oddaljenostjo med najbližjimi nepremičninami ter povprečno razdaljo med naključno razporejenimi enotami in njihovimi najbližjimi sosedi (Hammond in McCullagh, 1974). Vrednosti indeksa, ki so manjše od 1, potrjujejo trend zgoščevanja. V našem primeru to pomeni, da so proučevane nepremičnine le na nekaterih delih mesta. Vrednosti indeksa nad 1 (najvišja



Slika 1: Struktura popisanih nepremičnin v Ljubljani

vrednost je 2,15) potrjujejo disperzijo oziroma naključno razporeditev (Geoib, 2012).

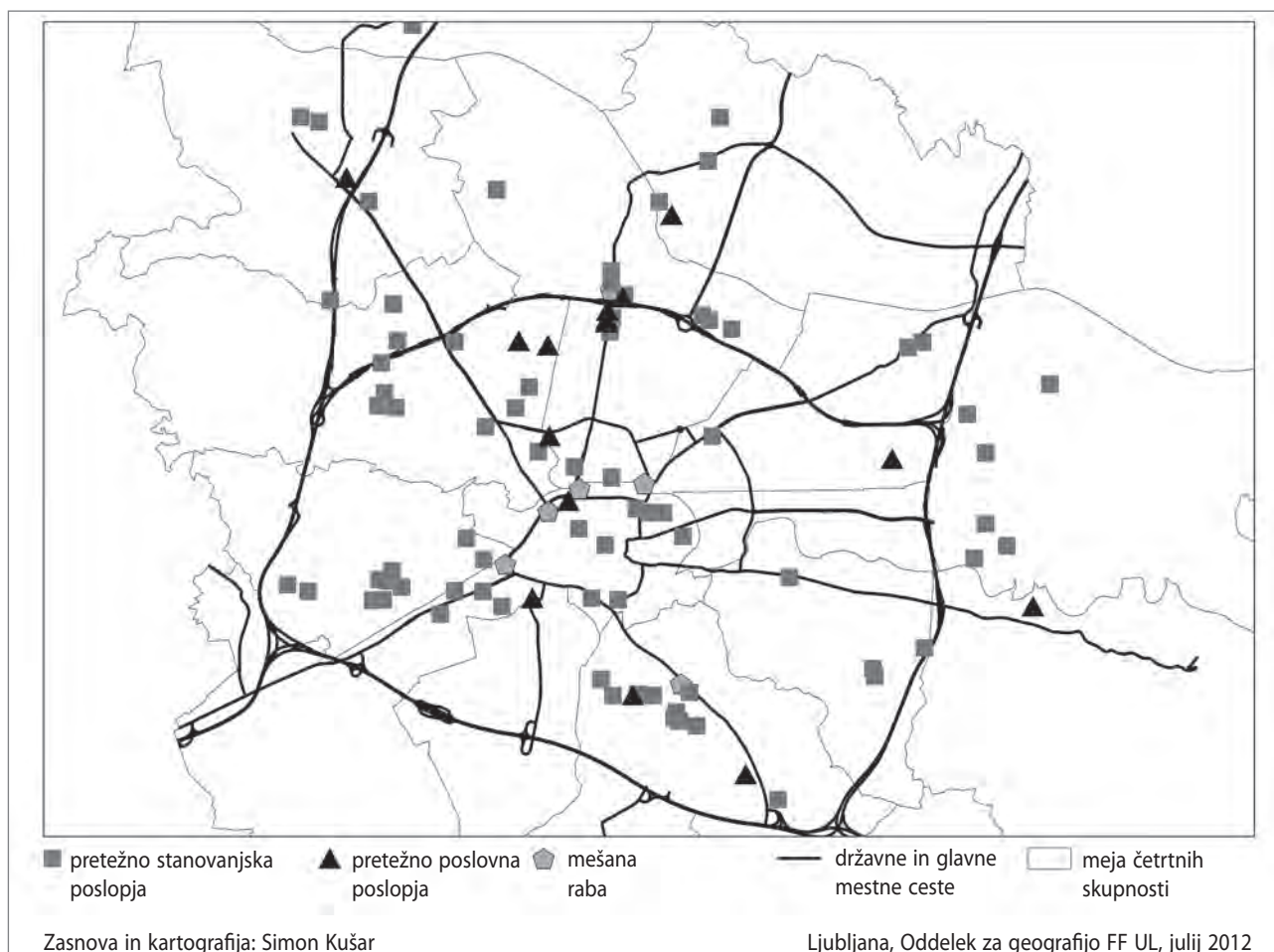
### 3 Rezultati

V Ljubljani je bilo konec novembra leta 2011 evidentirano 97 lokacij praznih ali le delno zasedenih večstanovanjskih in poslovnih zgradb oziroma kompleksov ter njihovih aktivnih ali opučenih gradbišč. Med popisanimi enotami z 78,3 % izrazito prevladujejo pretežno večstanovanjske zgradbe oziroma kompleksi (76 enot). Pretežno poslovnih zgradb ali kompleksov je bistveno manj. Mednje se uvršča 15 popisanih enot oziroma 15,5 % teh. Izrazito mešano stanovanjsko-poslovno funkcijo ima 6 popisanih enot (6,2 %).

Med *pretežno stanovanjske enote* se uvrščajo različni tipi stanovanjskih nepremičnin: od stanovanjskih dvojčkov, posameznih večstanovanjskih hiš, vil blokov do naselij enodružinskih hiš, naselij stanovanjskih dvojčkov ali kompleksov večstanovanjskih objektov. Razporeditev stanovanjskih enot po Ljubljani je relativno enakomerna, vendar so v posameznih območjih večje zgoščitve. Trend proti zgoščanju potrjuje tudi izračunani

indeks najbližjega soseda s statistično pomembno vrednostjo  $I = 0,8117$  ( $p = 0,00$ ). Pomembnejše zgoščitve proučenih enot so ob Dunajski cesti v bližini severne obvoznice, v okolici Kliničnega centra, med Vrhovci in Rožno dolino in na območju Jurčkove ceste. Na območju Most, Štepanjskega naselja, Studenca, BTC, Trnovega, Sibirije in Rakove jelše s popisom nismo odkrili stanovanjskih nepremičnin, ki bi se uvrstile med proučevane enote.

Zgoščanje popisanih nepremičnin v posameznih delih Ljubljane dokazuje tudi analiza po četrtnih skupnostih. Največje število popisanih stanovanjskih nepremičnin je bilo evidentirano na območju četrtnih skupnosti Rudnik in Rožnik s po 10 stanovanjskimi nepremičninami. V Šiški je bilo popisanih 9 stanovanjskih nepremičnin, za Bežigradom in v Centru pa po 8. Najmanj stanovanjskih nepremičnin je bilo popisanih v četrtnih skupnostih Šmarna gora (1 nepremičnina), Dravljje (2 nepremičnini), Črnuče in Jarše (po 3 stanovanjske nepremičnine). V četrtnih skupnostih Moste, Sostro in Trnovo nismo našli stanovanjskih nepremičnin, ki bi ustrezale kriterijem izbora. V Ljubljani so pretežno stanovanjske nepremičnine od pomembnejših cest oddaljene od 250 do 500 metrov (23 stanovanjskih nepremičnin oziroma 30,3 %). Približno četrtina (26,3 %) je



Slika 2: Lokacija popisanih nepremičnin v Ljubljani

od njih oddaljena več kot 500 metrov. Podoben delež (23,7 %) se nahaja bližje pomembnejšim cestam, ki omogočajo kakovosten dostop z avtomobilom. Neposredno ob pomembnejših cestah je 15 proučenih stanovanjskih nepremičnin (19,7 %).

V 50 pretežno stanovanjskih nepremičninah, ki so že zgrajene, je 2.722 stanovanj z ocenjeno površino 190.000 m<sup>2</sup>. Več kot polovica stanovanj (55,7 %) še vedno ni zasedena. Skoraj tri četrtine (36 oziroma 72 %) jih je bilo dokončano po začetku gospodarske krize v Sloveniji oziroma po letu 2008. Te stanovanjske nepremičnine imajo tudi višji delež praznih površin kot tiste, zgrajene pred letom 2009.

V preglednici 1 odstopajo podatki o številu stanovanjskih nepremičnin, zgrajenih v letu 2010. Čeprav je bilo tega leta končano le 6 projektov, je v njih kar 1.023 stanovanj. V tem letu sta bili dokončani dve večji investiciji: Savski breg na Črnučah in Celovški dvori. V Celovških dvorih je več kot 800 stanovanj.

Dobra četrtina (14 oziroma 28 %) popisanih stanovanjskih nepremičnin je bila večinoma prazna. Večina nepremičnin (46 %) je bila delno zasedena, medtem ko je bilo v 12 nepremičninah (24,5 %) samo še nekaj prostih stanovanj. Konec leta 2011 je bilo v gradnji 19 stanovanjskih nepremičnin. V njih bo 344 stanovanj s skupno ocenjeno površino 27.334 m<sup>2</sup>. Nahajajo se v četrtnih skupnostih Rožnik (5 popisanih stanovanjskih nepremičnin v gradnji), Center (3), Bežigrad, Posavje, Rudnik in Šiška (po 2) ter Črnuče, Golovec in Šmarna gora (po 1 popisana nepremičnina). Popisanih je bilo tudi 7 opuščeni gradbišč večstanovanjskih stavb oziroma stanovanjskih kompleksov. Tri so bila v četrtini skupnosti Polje, dve v četrtini skupnosti Bežigrad, po eno opuščeno gradbišče pa v četrtini skupnosti Rožnik in Šiška.

V Ljubljani smo popisali tudi 15 *pretežno poslovnih zgradb*. 8 zgradb je bilo dokončano po začetku gospodarske krize, 6 projektov pa so začeli graditi, vendar so gradnje zastale. V že zgrajenih poslovnih objektih je več kot 125.000 m<sup>2</sup> razpoložljivih površin, od teh več kot polovica (58,4 %) še ni zasedena.

Poslovne zgradbe in kompleksi so locirani predvsem ob Dunajski cesti pri severni obvoznici in v industrijskih conah, ki

doživljajo preobrazbo v mešano poslovno-trgovsko-proizvodno rabo (Šiška, Moste). Izračunani indeks najbližjega sosedstva potrjuje trend disperzije poslovnih objektov, vključenih v analizo ( $I = 1,4072$ ;  $p = 0,00$ ). Ker mora biti v vzorcu vsaj 30 enot (Geoib, 2012), izračunani indeks ne izraža dejanskega stanja. Poslovne zgradbe so bolj dostopne iz glavnih mestnih ulic oziroma državnih cest kot stanovanjske nepremičnine, saj so v povprečju od njih oddaljene 257 metrov, kar je skoraj 100 metrov manj kot pretežno stanovanjske zgradbe in kompleksi (355 metrov), ki smo jih popisali.

Šest popisanih enot je imelo *izrazito mešano rabo*. Po dve enoti sta bili že zgrajeni, dve v gradnji, dva projekta pa sta zaenkrat opuščena. Razlogi za obe opuščeni gradbišči niso povezani samo z gospodarsko krizo, ampak tudi z drugimi (institucionalnimi) razlogi. Če bodo vsi projekti uresničeni, bo v njih 1.051 stanovanj in skoraj 200.000 m<sup>2</sup> novih poslovnih prostorov. Večina popisanih nepremičnin z izrazito mešano rabo (4 oziroma dve tretjini) je locirana na območju širšega središča Ljubljane in neposredno ob glavnih mestnih vpadnicah.

## 4 Razprava

Zaradi investicij v izvedene finančne instrumente, ki so ob finančnih pretresih in pretresih na trgu nepremičnin v Združenih državah Amerike izgubili svojo vrednost, so se finančne organizacije znašle v velikih likvidnostnih problemih. Ker ni bilo jasno, kako so »toksičnim« vrednostnim papirjem izpostavljene posamezne banke, je med njimi prišlo do velikega nezaupanja. Zaupanje pa je najpomembnejši pogoj za uspešen razvoj finančne industrije in nemoten denarni tok. Banke so si med seboj prenehale izposojati denar, saj niso mogle jamčiti za kakovost svojega portfelja. Ker so banke poskušale zmanjšati izpostavljenost tveganim investicijam in ker so težko prišle do novih finančnih sredstev, so močno omejile svojo kreditno aktivnost, kar pa je imelo izrazito negativen vpliv na gospodarski razvoj, ki temelji na visoki stopnji likvidnosti in kreditih. Zaostrjeno kreditiranje je vplivalo na zmanjšanje povpraševanja po dobrinah (Adair idr., 2009; Sendi, 2010), tudi nepremičninah. Finančno industrijo označuje visoka stopnja medsebojne povezanosti, kar pomeni, da sta globalna in lokalna raven izjemno

**Preglednica 1:** Osnovne lastnosti zgrajenih večstanovanjskih objektov

Leto izgradnje	Število popisanih enot	Število stanovanjskih enot	Skupna površina stanovanj (ocena)	Povprečen delež praznih površin (%)
2006	3	57	5.090	24,3
2007	6	156	21.189	36,3
2008	5	266	35.853	35,5
2009	19	1.018	79.022	63,0
2010	6	1.023	32.930	57,8
2011	11	202	16.029	68,5
skupaj	50	2.722	190.113	55,7

**Preglednica 2:** Osnovne lastnosti poslovnih zgradb in kompleksov ter projektov z izrazito mešano funkcijo

Tip	Število popisanih enot	Število stanovanjskih enot	Površina poslovnih prostorov (ocena)	Povprečen delež praznih površin (%)
pretežno poslovne zgradbe – zgrajene	9	0	127.214	58,4
pretežno poslovne zgradbe – opuščena gradbišča	6	np	np	/
mešana raba – zgrajeno	2	68	1453	52,5
mešana raba – v gradnji	2	791	89.600	/
mešana raba – opuščena gradbišča	2	192	np	/

Opomba: np = ni podatka, / = ni pomembno

povezani. S finančnimi zadregami so se soočile ne samo velike banke, ki imajo osrednjo vlogo v finančnem svetu, ampak tudi manjše (regionalne, lokalne) banke, ki so prav tako odvisne od globalnih finančnih tokov (Martin, 2011). Zato se je finančna kriza razširila v skoraj vse razvite države (Adair idr., 2009; Jagannathan idr., v tisku), tudi v Slovenijo. Pomanjkanje likvidnosti se je z manjšim časovnim zamikom preneslo v realni sektor, kar se je izrazilo v vedno večjih težavah v poslovanju podjetij in upadanju bruto domačega proizvoda.

Slovenija je v gospodarsko recesijo vstopila v začetku leta 2009, ko je bil ugotovljen dvakratni zaporedni četrletni padec bruto družbenega proizvoda (BDP). Prvo četrletje s padcem BDP je bilo že zadnje četrletje v letu 2008. Prvo četrletje z opaznejšo rastjo BDP je bilo šele drugo četrletje leta 2010. Opaznejša rast BDP je bila le še v prvem četrletju leta 2011. V ostalih četrletjih je rast BDP stagnirala (Statistični urad Republike Slovenije, 2012). Čeprav je imela Slovenija pred izbruhom finančne in gospodarske krize relativno visoko rast BDP, ki je leta 2007 dosegla skoraj 7 %, se je uvrstila med države, ki so doživele enega največjih gospodarskih zastojev v Evropski uniji. Leta 2009 so imele nižji padec BDP le še Litva, Latvija, Estonija in Finska. Tudi okrevanje v letu 2010 je bilo pod povprečjem Evropske unije (Eurostat, 2012). Razsežnost gospodarske krize v Sloveniji ni samo rezultat globalnega finančnega krča in splošnega gospodarskega nazadovanja v trgovinskih partnericah,

ki so za Slovenijo najpomembnejše, ampak tudi specifičnosti slovenskih gospodarskih institucij: menedžerskih odkupov podjetij, nerazvitosti bančnega trga, zaprtosti pred tujimi neposrednimi investicijami in neizvedenih reform (Marn, 2010).

Zaradi vpetosti slovenskega gospodarstva v mednarodno okolje so se s *kreditnim krčem* soočile tudi banke, ki poslujejo v Sloveniji. Kreditna aktivnost, namenjena večinoma za investiranje v stanovanjsko gradnjo in poslovne prostore, se je po visoki rasti v času nizkih obrestnih mer z začetkom finančne krize močno zmanjšala (Marn, 2010). Svežega denarja za dokončanje obstoječih investicij in razvoj novih je zmanjkalo, hkrati pa se je zmanjšalo tudi povpraševanje po nepremičninah. Richard Sendi (2010) ugotavlja, da do kreditnega krča na področju financiranja stanovanjskih investicij posameznikov (fizičnih oseb) ni prišlo in da banke še vedno ponujajo kredite za nakup nepremičnin. Do kreditnega krča pa je prišlo na področju financiranja investicij pravnih oseb. Te so bile odvisne od špekulativnega zadolževanja, ki pa se je ustavilo. To je bil eden od glavnih razlogov za *insolventnost* ter celo *propad večjih investitorjev in gradbenih podjetij*, ki na finančno krizo niso bila pripravljena, ampak so bila močno zadolžena, kapitalsko podhranjena, menedžerji pa so jih še dodatno izčrpavali z notranjimi odkupi (Marn, 2010). Finančna kriza je tako imela močan vpliv na dogajanje na področju gradbeništva (Sendi, 2010). Bruto dodana vrednost v gradbeništvo se



**Slika 3:** Celovski dvori so z 800 stanovanji ena največjih pretežno stanovanjskih novogradenj v Ljubljani (foto: Simon Kušar).



**Slika 4:** Dunajski kristali ob Dunajski cesti in severni ljubljanski obvoznici; zaseden je samo stolpič ob Dunajski cesti (foto: Simon Kušar).

je po visoki rasti v letih 2006 in 2007 v letu 2009 zmanjšala za 15,5 %, v letu 2010 pa še za dodatnih 19,9 % (Statistični urad Republike Slovenije, 2012). Del zmanjšanja dodane vrednosti lahko pripišemo končevanju gradnje avtocest v Sloveniji, zagotovo pa je k padcu pomembno prispeval *zastoj na trgu nepremičnin* (Marn, 2010). Obdobje pred letom 2009 je zaznamovala pospešena gradnja nepremičnin v Sloveniji. Do vključno zadnjega četrletja leta 2009 je bilo vsako četrletje izdano več kot 1.000 gradbenih dovoljenj za novogradnje ter povečavo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb. Število izdanih gradbenih dovoljenj je začelo upadati že v tretjem četrletju leta 2008, saj je bil v drugem četrletju istega leta dosežen višek s 1.466 gradbenimi dovoljenji za 1.166 stanovanjskih stavb s skupno površino 393.079 m<sup>2</sup> in 302 nestanovanjski stavbi s skupno površino 252.342 m<sup>2</sup>. V prvem četrletju leta 2012 je bilo izdano samo 664 gradbenih dovoljenj (Statistični urad Republike Slovenije, 2012), kar pomeni, da se je število izdanih gradbenih dovoljenj glede na drugo četrletje leta 2008 več kot prepolovilo. Ljubljana ima poseben položaj v Sloveniji. Ni samo glavno mesto Republike Slovenije in največje naselje v Sloveniji glede na število prebivalcev (272.220 prebivalcev ob registrskem popisu leta 2011 – Statistični urad Republike Slovenije, 2012), ampak tudi najpomembnejše in največje gospodarsko središče. Če je bilo leta 2008 v Sloveniji izdano 5.373 gradbenih dovoljenj za novogradnje, povečavo stanovanjskih in nestanovanjskih stavb, je bilo 3 % (176) teh dovoljenj izdano za investitorje, ki so želeli graditi ali obnavljati v Mestni občini Ljubljana. V tej občini je bilo izdano tudi največje število dovoljenj. Le še za 4 občine je bilo izdano več kot 100 dovoljenj (Brežice, Koper, Maribor in Slovenska Bistrica). Glede na povprečno število izdanih gradbenih dovoljenj (25,6) je bilo za Mestno občino Ljubljana izdano skoraj 7-krat več gradbenih dovoljenj kot v povprečju v slovenskih občinah (Statistični urad Republike Slovenije, 2012). Kljub temu je bilo do začetka gospodarske krize povpraševanje večje od ponudbe, kar se je izražalo v *cenah nepremičnin*, ki so bile v Ljubljani precej nad slovenskim povprečjem in pogosto primerljive z drugimi glavnimi mesti v Evropski uniji. Z razvojem finančne in gospodarske krize se je trg nepremičnin v Sloveniji in Ljubljani skoraj ustavil. Po veliki evforiji na trgu nepremičnin pred letom 2008, ko so se cene nepremičnin povišale tudi za več kot 10 % na leto, se je njihova vrednost leta 2009 začela zniževati (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2010; 2011). Pred globalno finančno krizo ni bilo nenadnega naraščanja cen stanovanj v Ljubljani, ampak so te postopoma naraščale vse od 90. let 20. stoletja. Cene se tudi niso znižale nenadno, kot bi bilo to značilno za pok nepremičninskega balona, ki ga po mnenju Richarda Sendija (2010) v Sloveniji in Ljubljani sploh ni bilo. Trenutno stanje naj bi bil le zastoj zaradi finančne in gospodarske krize. Nekatera že zgrajena stanovanja in poslovne prostore so zaradi finančnih težav investitorjev zaplenile lizinske hiše ali banke. Zaradi strahu pred pomembnim zmanj-

šanjem bilanc jih niso pripravljene prodati na trgu po nižjih cenah, kot so bile pred začetkom gospodarske krize (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2010). S prodajo odlašajo tudi gradbena podjetja, saj ne želijo dodatno znižati njihove cene. Povpraševanje po stanovanjih je zelo šibko, saj kupci niso več pripravljene odšteti visokih zneskov za nakup nepremičnin, za katere se domneva, da bo njihova cena v prihodnosti pomembno padla. Zaradi *velike ponudbe nepremičnin* so postali kupci bolj izbirčni in niso pripravljene kupiti stanovanj, ki ne nudijo optimalnega razmerja med ceno, kakovostjo in dostopnostjo (Marn, 2010). K nizkemu povpraševanju po nepremičninah pa pomembno pripomore tudi *negotovo gospodarsko stanje in upad kupne moči*: šibka gospodarska rast, naraščanje brezposelnosti in stagnacija realnih plač ter negotove razmere v prihodnosti. (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2010). Finančna kriza je tako imela precejšnji vpliv na tržno obnašanje potrošnikov (Sendi, 2010).

Rezultat zgoraj opisanih med seboj povezanih dejavnikov so številne prazne ali delno zasedene nove stanovanjske in poslovne zgradbe ter opuščena gradbišča. V Ljubljani smo s terenskim popisom, ki je bil opravljen konec novembra leta 2011, našli 97 lokacij, ki zajemajo ali posamezno nepremičnino, zgrajeno za trg, ali pa naselja enodružinskih hiš, stanovanjskih dvojčkov ali večstanovanjskih objektov in poslovne zgradbe oziroma njihove komplekse. Največ je stanovanj, ki so bila dograjena po izbruhu gospodarske krize (50 proučenih stanovanjskih nepremičnin), vendar so bila načrtovana še pred začetkom finančno-gospodarske krize. Več kot 1.500 praznih stanovanj, ki smo jih evidentirali, potrjuje neformalne ocene, da je v Ljubljani na voljo več tisoč novozgrajenih stanovanj. Ta stanovanja so relativno nov element v morfologiji Ljubljane. So pa tudi velik prostorski potencial, ki bi lahko omogočil prihodnji razvoj Ljubljane. Proučevane nepremičnine so predvsem na degradiranih območjih sivih con in tako zapolnjujejo razpoložljiv prostor znotraj mesta. Tak trend zgoščevanja mesta je v skladu z usmeritvami Strategije prostorskega razvoja Slovenije (glej Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, 2004). Na ta proces je v raziskavah opozoril že Rebernik (2007, 2010), ki ugotavlja, da prihaja znotraj naselij do točkovne gradnje predvsem zaradi pomanjkanja večjih kompleksov prostih stavbenih zemljišč. Manj ugodna je prostorska umeščenost novogradenj, saj so parcele pogosto izrabljene do zgornjih mogočih mej, kar zmanjšuje kakovost bivanja prebivalcem in sosedom. Problematični sta tudi urbanistična in arhitekturna zasnova. Novogradnje so umeščene v prej morfološko sklenjena območja, vendar ne sledijo prevladujočim gabaritom. Zaradi neustrezne notranje razporeditve prostorov pogosto niso naklonjene družinam z otroki. Zadrege lahko povzroči tudi gradnja na barjanskih tleh (številne novogradnje v okolici Jurčkove ceste na Rudniku) in na poplavno ogroženih območjih v južnem delu Ljubljane.

## 5 Sklep

Vzroki in posledice finančne in gospodarske krize so pritegnili številne raziskovalce z različnih znanstvenih področij. Ker so v ospredju raziskav (makro)ekonomski vzroki in posledice, Martin (2011) opozarja, da je za ustrezno razumevanje vzrokov za krizo in njenih posledic potrebna geografska analiza. Ta naj po našem mnenju vključuje tudi mikrolokacijske analize prostorskih učinkov krize. K proučevanju njenih prostorskih učinkov smo pristopili z evidentiranjem nedokončanih ali le delno zasedenih večstanovanjskih poslopij in poslovnih zgradb oziroma njihovih kompleksov v Ljubljani. Proučevani prostorski učinek ni samo rezultat finančne in gospodarske krize v Sloveniji, ki je s svojim finančnim in realnim sektorjem močno vpeta v globalne tokove proizvodnje in potrošnje, ampak tudi določenih specifičnosti slovenskih gospodarskih ustanov: menedžerskih odkupov podjetij, nerazvitosti bančnega trga, zaprtosti pred tujimi neposrednimi investicijami in neizvedenih strukturnih reform. Zato prve hipoteze, ki je težave na trgu nepremičnin pripisala izključno učinkom globalne finančne in gospodarske krize, ne moremo popolnoma potrditi.

Lokacijo nedokončanih ali le delno zasedenih večstanovanjskih poslopij in poslovnih zgradb oziroma njihovih kompleksov v Ljubljani smo s terenskim popisom opravili novembra 2011, v nadaljevanju raziskave pa smo s statistično in prostorsko analizo analizirali njihove temeljne prostorske značilnosti. S takim metodološkim pristopom smo v Ljubljani popisali 97 lokacij praznih ali le delno zasedenih večstanovanjskih in poslovnih zgradb oziroma kompleksov, ki so bili zgrajeni za trg, in njihovih aktivnih ali opuščenih gradbišč. S tem smo potrdili drugo raziskovalno hipotezo, v okviru katere smo predvidevali, da bomo v raziskavi odkrili večje število (delno) praznih novjših nepremičnin (več kot 50). Med popisanimi enotami z 78,3 % prevladujejo pretežno večstanovanjske zgradbe in kompleksi (76 enot), ostalo so poslovne zgradbe ali zgradbe in kompleksi z izrazito mešano stanovanjsko-poslovno funkcijo. V Ljubljani je v novogradnjah na voljo več kot 1.500 stanovanj in skoraj 75.000 m<sup>2</sup> poslovnih prostorov. Čeprav so popisane enote razporejene skoraj po vsem območju Ljubljane, smo opazili njihovo zgoščanje ob Dunajski cesti pri severni obvoznici, na območju med Rožno dolino in Vrhovci ter na širšem območju Jurčkove ceste. Več popisanih enot je tudi v nekdanjih industrijskih conah, ki se intenzivno preobražajo v poslovno-trgovsko-proizvodne cone. Poslovne zgradbe so locirane v bližini državnih cest ali glavnih mestnih cest, medtem ko so stanovanjske zgradbe in kompleksi od pomembnejših cest bolj oddaljeni. Tretje hipoteze tako ne moremo popolnoma potrditi, saj predvsem za popisane poslovne nepremičnine velja, da so na območjih z dobro prometno dostopnostjo. Relativno visoka razpršenost proučenih enot znotraj mesta je v skladu z usmeritvami Strategije prostorskega razvoja Slovenije (glej

Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, 2004), v kateri se svetuje notranje zgoščevanje naselij in odsvetuje gradnja zunaj strnjenih pozidanih območij. Urbanistična vključenost v obstoječe mestno tkivo je bolj problematična, saj novogradnje pogosto ne upoštevajo prevladujoče morfologije v mestnih soseskah in zaradi utesnjenosti ne omogočajo kakovostnega življenja prihodnjim lastnikom oziroma najemnikom. Vzroki za nastanek proučenega elementa v morfološki strukturi Ljubljane so kompleksni in med seboj povezani ter vključujejo dejavnike s strani ponudbe in povpraševanja. V razpravi smo poudarili naslednje: kreditni krč, ki je močno prizadel gradbeništvo v Sloveniji, zato tudi insolventnost in propad večjih nepremičninskih investitorjev in gradbenih podjetij, zastoj na trgu nepremičnin zaradi negotovega gospodarskega stanja in padca kupne moči, potencialni investitorji pa čakajo, da bi se cene stanovanj močneje znižale.

Raziskavo bi bilo v prihodnosti smiselno razširiti še na suburbano zaledje Ljubljane, v katerem se je v preteklih letih prav tako izrazito povečala gradbena dejavnost na področju gradnje stanovanjskih nepremičnin za trg. Zanimiva bi bila tudi primerjalna analiza med Ljubljano in drugimi regionalnimi središči v Sloveniji ter med Ljubljano in drugimi glavnimi mesti v Srednji Evropi.

Simon Kušar  
Univerza v Ljubljani, Filozofska fakulteta, Oddelek za geografijo,  
Ljubljana, Slovenija  
E-pošta: simon.kusar@ff.uni-lj.si

### Zahvala

Avtor se za sodelovanje pri terenskem popisu zahvaljuje študentom 3. letnika prvostopenjskega univerzitetnega študijskega programa Geografija – enopredmetni in študentom 4. letnika dvopredmetnega univerzitetnega študijskega programa Geografija v študijskem letu 2011/2012.

### Viri in literatura

- Aalbers, M. (2009): Geographies of financial crisis. *Area*, 41(1), str. 34–42. DOI: 10.1111/j.1475-4762.2008.00877.x
- Adair, A., Berry, J., Haran, M., Lloyd, G., in McGreal, S. (2009): *The global financial crisis: Impact on property markets in the UK and Ireland*. Belfast, University of Ulster.
- Bieri, D. (2009): Financial stability, the basel process and the new geography of regulation. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 2(2), str. 303–331.
- Deep Sharma, G., in Mahendru, M. (2011): *Coping-up with the global economic recession: A study of USA, UK, India and China*. Dostopno na: <http://papers.ssrn.com> (sneto 9. 7. 2012).
- Diewert, W. E., Nakamura, A. O., in Nakamura, L. I. (2009): The housing bubble and a new approach to accounting for housing in a CPI. *Journal of Housing Economics*, 18(3), str. 156–171. DOI: 10.1016/j.jhe.2009.07.008



- Engleman, E., in Faulconbridge, J. (2009): Financial geographies – the credit crisis as an opportunity to catch economic geography's next boat? *Journal of Economic Geography*, 9, str. 587–596. DOI: 10.1093/jeg/lbp037
- Eurostat (2012): *GDP per capita in PPS*. Dostopno na: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu> (sneto 28. 6. 2012).
- Evropska komisija (2009): Economic crisis in Europe: Causes, consequences and responses. 2009. *European Economy*, 7. Bruselj, Generalni direktorat za gospodarske in finančne zadeve.
- French, S., Leyshon, A., in Thrift, N. (2009): A very geographical crisis: The making and breaking of the 2007–2008 financial crisis. *Cambridge Journal of Regions, Economy, and Society*, 2(2), str. 287–302.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2010): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2011): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2010*. Ljubljana.
- Geoib (2012): *Nearest neighbour index*. Dostopno na: <http://www.geoib.com> (sneto 16. 7. 2012).
- Greenspan, A., in Kennedy, J. (2008): Sources and uses of equity extracted from homes. *Oxford Review of Economic Policy*, 24(1), str. 120–144. DOI: 1093/oxrep/grn003
- Hammond, R., in McCullagh, P. (1974): *Quantitative techniques in geography: An introduction*. Oxford, Clarendon Press.
- Hodgson, G. (2009): The great crash of 2008 and the reform of economics. *Cambridge Journal of Economics*, 33(6), str. 1205–1221. DOI: 10.1093/cje/bep050
- Holloway, A. (2008): Safe as houses? *Canadian Business*, 81(7), str. 58–71.
- Jagannathan, R., Kapoor, M., in Schaumburg, E. (v tisku): Causes of the great recession of 2007–2009: The financial crisis was the symptom not the disease! *Journal of financial intermediation*. DOI: 10.1016/j.jfi.2012.06.002
- Kitchin, R., Gleeson, J., Keaveney, K., in O'Callaghan, C. (2010): *A Haunted landscape: Housing and ghost estates in Post-Celtic tiger Ireland*. Maynooth, NUI Maynooth, National Institute for Regional and Spatial Analysis.
- Lawson, T. (2009): The current economic crisis: its nature and the course of academic economics. *Cambridge Journal of Economics*, 33(4), str. 759–778. DOI: 10.1093/cje/bep035
- Marn, U. (2010): Gradbinci na udaru. Velika gradbena podjetja so z visokimi cenami branila profite in s tem lastnike, to pa je povzročilo nelikvidnost, ki gre na račun delavcev, dobaviteljev, podizvajalcev in tudi bank. *Mladina*, 11, 18. 3. 2010, str. 37–40.
- Martin, R. (2011): The local geographies of the financial crisis: From the housing bubble to economic recession and beyond. *Journal of Economic Geography*, 11(4), str. 587–618. DOI: 10.1093/oxrep/grn003
- Mednarodni denarni sklad (2008): *World economic outlook. October 2008. Financial stress, downturns, and recoveries*. Washington.
- Ministrstvo za okolje, prostor in energijo (2004): *Strategija prostorskega razvoja Slovenije*. Ljubljana.
- O'Brien, R., in Keith, A. (2009): The geography of finance: After the storm. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 2(2), str. 245–265.
- Parkinson, M., Ball, M., Blake, N., in Key, T. (2009): *The credit crunch and regeneration: Impact and implications*. London, Department for Communities and Local Government.
- Priemus, H. (2010): The credit crunch: Impacts on the housing market and policy responses in the Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(1), str. 95–116. DOI: 10.1007/s10901-009-9175-8
- Rebernik, D. (2007): Trajnostni prostorski razvoj in novejši procesi v prostorskem razvoju Ljubljane. *Dela*, 27, str. 17–38.
- Rebernik, D. (2010): Teorija in praksa prostorskega načrtovanja: prostorski razvoj mest in širših mestnih območij v Sloveniji. *Dela*, 33, str. 111–127.
- Sendi, R. (2010): Mehurček ali kreditni krč: kaj se dogaja na slovenskem stanovanjskem trgu? [Housing bubble burst or credit crunch effect? Slovenia's housing market]. *Urbani izziv*, 21(2), str. 27–36 [96–105]. DOI: 10.5379/urbani-izziv-2010-21-02-003
- Statistični urad Republike Slovenije (2012): *SI-STAT podatkovni portal*. Dostopno na: <http://www.stat.si> (sneto 28. 6. 2012).
- Stiglitz, J. E. (2009): *The financial crisis of 2007–2008 and its macro-economic consequences*. Dostopno na: <http://unpan1.un.org> (sneto 3. 11. 2012).
- Yao, S., Luo, D., in Morgan, S. (2010): Impact of the US credit crunch and housing market crisis on China. *Journal of Contemporary China*, 19(64), str. 401–417. DOI: 10.1080/10670560903444355
- Wojcik, D. (2009): Geography stupid! A note on the credit crunch. *Environment and Planning, A*, 41(2), str. 258–260. DOI: 10.1068/a41160