

Maša NERED

Primerjalna analiza finančne in koronavirusne krize in njun vpliv na nepremičninski trg

Ob nepričakovanem nastopu koronavirusne krize je bolj ali manj smiselno poiskati nasvete in rešitve v prejšnjih krizah. Kljub razhajanju v vzrokih so med navedenima krizama tudi vzporednice, na podlagi katerih so se z izvedbo raziskave oblikovale mogoče posledice za nepremičninski trg. V raziskavi so se s pomočjo ankete zbirala mnenja nepremičninskih posrednikov o morebitnih posledicah, ki bi jih koronavirusna kriza utegnila povzročiti na slovenskem nepremičninskem trgu. Pričakovano je bilo, da bo zaradi blaginje po finančni krizi nastop koronavirusne krize prizadel nepremičninski trg, vendar se je

zgodilo prav obratno. Nepremičninski posredniki tudi v prihodnje ne pričakujejo, da bi se dejavnosti na trgu nepremičnin zaradi posledic zadnje krize kakorkoli spremenile niti da bi zadnje imele podobne učinke kot pri finančni krizi.

Ključne besede: finančna kriza, koronavirusna kriza, nepremičninski trg, transakcije, cene

1 Uvod

Koronavirus je iz Kitajske le v nekaj mesecih dosegel ves svet. Pandemija je prišla kot strela z jasnega, vlade pa so za zajeziitev virusa sprejemale različne ukrepe, ki so tako rekoč ustavili svetovno gospodarstvo. V času preteče krize strokovnjaki iščejo rešitve in nauke v prejšnji svetovni krizi, ki je pustošila po svetu.

Zametki finančne krize segajo v Združene države Amerike (v nadaljevanju: ZDA), kjer so se v času nepremičninskega razcveta stanovanjska posojila delila vsepovprek z iluzijo, da bodo cene nepremičnin rasle v nebo. Tako so posojila za nakup nepremičnin dobili tudi ljudje, ki niso bili kreditno sposobni. Posojilodajalci so tako imenovane drugorazredne hipoteke preoblikovali v vrednostne papirje in jih prodajali v ZDA in po vsem svetu (Skupina Vzajemci, 2013). Eden od znakov začetka finančne krize je bilo padanje cen nepremičnin. Leta 2006, ko je prišlo do poka nepremičninskega balona, je počil tudi finančni balon (Štiblar, 2008). Po nastopu nepremičninske krize so se prvi znaki finančne krize pojavili šele spomladi 2007, sprva le v nekaterih državah, nato so se je kriza nenadzorovano širila. Tako so poka nepremičninskega oziroma hipotekarnega balona sledili prvi stečajni veliki finančni ustanovi. Nepremičninska kriza se je prenesla na finančno področje ter se širila po vsem svetu in s finančnih trgov nazaj v realno gospodarstvo (Nova Ljubljanska banka, v nadaljevanju: NLB, 2008). Leto po izbruhu krize v ZDA so posledice finančne in gospodarske krize čutile pravzaprav vse gospodarsko razvite države, med nji-

mi tudi Slovenija (Kušar, 2012). Finančna kriza se je z zamikom izrazila na nepremičninskem trgu po vsej Evropi. V nekaterih državah je prišlo do poka nepremičninskega balona, druge so občutile le zmanjšanje cen nepremičnin. Po vsej Evropi je prišlo do upada prometa ali vsaj stagnacije cen nepremičnin (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009). Konec leta 2009 je gospodarstvo počasi začelo okrevati, ponekod je bilo mogoče zaznati pozitivno gibanje cen nepremičnin, vendar je bil nepremičninski trg še vedno precej negotov. Medtem ko so nekatere države v Evropi že imele pozitivno rast cen, so druge šele tonile v krizo. Ena izmed teh držav je bila Slovenija, kjer je zaradi zmanjšanja gospodarske dejavnosti upadel bruto domači proizvod (v nadaljevanju: BDP), brezposelnost je naraščala, tuje in domače povpraševanje se je znižalo, nepremičninski trg pa je tonil vse globlje v krizo (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2010).

Koronavirusna kriza ima popolnoma drugačne značilnosti in vzroke za nastanek. Se je pa tako kot finančna kriza začela v enem sektorju in se razširila na druge dejavnosti gospodarstva. Začela se je kot zdravstvena kriza, z ukrepi za zajeziitev virusa pa se je ustavilo svetovno gospodarstvo. Pandemija ni le koncept, nanašajoč se na zdravstveni sektor, temveč se navezuje tudi na spremembe z vplivom na gospodarstvo, znotraj tega okvira pa se pojavljajo še nerešljiva vprašanja, povezana z nepremičninskim trgom (Tanrivermiš, 2020).

Članek predstavlja vzroke, učinke in vplive, ki so privedli do razvoja finančne in koronavirusne krize ter opredeljuje vzporednice in razlike med njima. Predvideva se, da se na podlagi opredeljenih vzporednic lahko pričakujejo tudi podobne posledice na nepremičninski trg. V članku so predstavljeni tudi rezultati raziskave^[1] o mnenjih nepremičninskih posrednikov glede mogočih posledic, ki pretijo nepremičninskemu trgu. Na podlagi tega so se verificirale predpostavke o mnenjih nepremičninskih posrednikov, da bo upad turizma dolgoročno vplival na padec cen najemnin in da ne pričakujejo bistvenega upada povpraševanja, izrazitega padca cen ne občutnega zmanjšanja transakcij na trgu nepremičnin. Nepremičninski posredniki predvidevajo tudi, da bo zaradi pandemije covid-19 prišlo do večjega pretresa na trgu poslovnih nepremičnin kot na trgu stanovanjskih nepremičnin.

2 Finančna kriza

Vzrokov za finančno krizo, ki je zamajala svetovni finančni sektor in oslabil gospodarstva po vsem svetu, je bilo nedvomno več. V strokovni literaturi so med vzroki za nastanek krize navedene slabe posojilne prakse, ki so privedle do drugorazrednih posojil, ki so se s pomočjo izvedenih finančnih instrumentov razširila po vsem svetu. Drugod za krizo krivijo odsotnost političnega vmešavanja za spodbujanje nizkih obrestnih mer in pomanjkanje regulacije (James idr., 2008), Štiblar (2008) pa dodaja še poceni denar, azijske prihranke in požrešne bankirje.

Razpad sistema izvedenih finančnih instrumentov in posledični pok nepremičninskega balona sta v letu 2008 povzročila nezaupanje v bančni sistem, kar je privedlo do verižnega propada številnih velikih bank. Potem so padli še tečaji vrednostnih papirjev in ZDA so se znašle v finančni krizi, ki ji je sledila

še gospodarska kriza (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009). Cel svet, z Evropo na čelu, je imel sprva do ameriške krize mačehovski odnos. Toda kmalu je postalo jasno, da kriza ni le problem ZDA, saj so bile zavarovalnice ter evropske in centralne banke prežete z izvedenimi finančnimi instrumenti, zavarovanimi z dolžniškimi vrednostnimi papirji in hipotekarno zavarovanimi vrednostnimi papirji (Štiblar, 2008). Finančna kriza se je septembra 2008 po propadu banke Lehman Brothers razširila na evropski trg, nato pa po vsem svetu. Kljub temu je bilo leto 2008 leto dveh stadijev. V prvi polovici je bila gospodarska rast še vedno intenzivna z visoko rastjo cen surovin in energentov, vendar je nakazovala težnjo počasnega umirjanja. V drugi polovici leta se je svetovna gospodarska konjunktura ohladila zaradi nestanovitnosti finančnih trgov, upočasnjene medbančne dejavnosti in upadanja povpraševanja. Zaradi močne gospodarske rasti v prvem polletju so nekatere gospodarsko razvite države v letu 2008 še dosegle pozitivno gospodarsko rast (Banka Slovenije, 2009). Makroekonomske razmere (preglednica 1) so se v evroobmočju sprva zdele manj negotove kot v ZDA. Inflacija in rast cen življenjskih potrebščin sta bili v evrskem območju na splošno počasnejši kot v ZDA. Cene stanovanj so v delih Evropske unije (v nadaljevanju: EU) vse do leta 2008 še vedno pretirano rasle in v tem letu začele dosežati vrh (James idr., 2008). V Sloveniji je bilo v začetku leta 2008 mogoče zaznati, da se je gospodarska rast začela počasi umirjati, novembra istega leta pa je z naglim slabšanjem večine ekonomskih kazalnikov postalo jasno, da je tudi našo državo zadela svetovna finančna kriza (Banka Slovenije, 2009). Kljub temu je leto 2008 končala s pozitivno gospodarsko rastjo, leta 2009 pa pristala med državami, ki jih je kriza najhujše prizadela, saj se je močno znižala gospodarska dejavnost, BDP je upadel, krčilo se je domače in tuje povpraševanje in povečevalo število brezposelnih (preglednica 1) (Banka Slovenije, 2010). Leta 2011 je postalo jasno, da je Slovenija med državami, ki

Preglednica 1: Makroekonomski dejavniki v obdobju 2008–2011 (v odstotnih deležih)

	Leto	ZDA	Kitajska	Evroobmočje	Slovenija
BDP (realna rast)	2008	-0,1	9,6	0,4	3,5
	2009	-4,5	9,4	-4,5	-7,5
	2010	2,6	10,6	2,2	1,3
	2011	1,6	9,5	1,7	0,9
Inflacija HICP (povprečna letna stopnja)	2008	3,8	5,9	3,3	5,5
	2009	-0,4	-0,7	0,3	0,8
	2010	1,6	3,1	1,6	2,1
	2011	3,2	5,5	2,7	2,1
Brezposelnost (skupaj)	2008	5,8	4,6	7,7	4,4
	2009	9,3	4,7	9,7	5,9
	2010	9,6	4,5	10,3	7,3
	2011	9	4,5	10,3	8,2

Vir: prirejeno po Statistični urad Republike Slovenije, 2021; Svetovna banka, 2021, 2022; Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj (ang. *Organisation for Economic Co-operation and Development*, v nadaljevanju: OECD), 2022.

jih je gospodarska kriza najbolj prizadela. Kljub skopemu okrevanju gospodarske rasti v letu 2010 je bila ta v letu 2011 spet negativna (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2012). Slovenija se je leta 2012 spopadala z vse hujšo gospodarsko-finančno krizo. Gospodarska dejavnost je bila precej manjša od evropskega povprečja, inflacija pa višja. Brezposelnost je dosegla najvišjo raven v dvajsetih letih, nominalne plače so se nižale, trend upada števila delovno aktivnega prebivalstva se je nadaljeval, kreditiranje gospodarstva in gospodinjstev pa se je ponovno znatno zmanjšalo (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2013). V evroobmočju so na rast cen življenjskih potrebščin najbolj vplivale cene hrane, stanovanj in energije (Banka Slovenije, 2009). Leta 2010 se je stopnja inflacije zvišala v vseh analiziranih državah in nadaljevala rast, razen v Sloveniji, kjer je ostala na isti stopnji. Brezposelnost se je leta 2009 povečevala vse do leta 2010, ko je znižala le Kitajska. Slovenija je edina med analiziranimi državami, v kateri se je leta 2011 brezposelnost še vedno povečevala (glej preglednico 1).

2.1 Ukrepi

Ameriška centralna banka Fed je oktobra 2008 skupaj z odobravanjem kongresa predlagala finančni paket v višini 700 milijard dolarjev kot izhod iz verižnega propadanja finančnih institucij ter za reševanje ameriškega finančnega sistema in Wall Streeta (Štiblar, 2008). Ta finančni paket je zaradi dodatne masivne ponudbe ameriških dolarjev sprožil nove skrbi na mednarodnih trgih. Vendar so načrtu reševanja ZDA sledile tudi Nemčija, Francija, Italija in druge države evroobmočja. Nemska shema je znašala 500 milijard evrov, kar je bilo veliko več od ameriške. Presežek je povzročil padec tečaja evra. S tem pa sta se glavni svetovni rezervni valuti znašli v krizi, zaradi česar sta osiromašili številne države po svetu, saj se je zmanjšala vrednost imetja njihovih centralnih bank v dolarjih in evrih in vplivala na njihovo zaupanje v mednarodni sistem (Ruden idr., 2011). Centralne banke in vlade so se sicer relativno hitro odzvale in sprejemale ukrepe, vendar je kmalu postalo jasno, da se bo kriza izrazila tudi v realnem sektorju posameznih držav. Kljub ukrepom in pomoči centralnih bank in vlad konec leta 2008 širitve v realni sektor ni bilo mogoče ustaviti. Takrat so se v gospodarski recesiji znašle tudi Nemčija, Francija, Italija in Velika Britanija, ki so bile gospodarsko najmočnejše države (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009). Ukrepi so sprva vključevali vlijanje likvidnosti ter reševanje propadlih in insolventnih finančnih institucij. Centralne banke so skupaj sprejele ukrepe znižanja obrestnih mer. Evropska centralna banka (v nadaljevanju: ECB) je bankam dodelila zeleno likvidnost po vnaprej znani obrestni meri, vlade pa so sprva ukrepe usmerile v razširitev garancijskih shem za bančno zadolževanje in dokapitalizacijo gospodarsko pomembnih bank. Ti ukrepi naj bi omogočili dovoljšne vire za kreditno aktivnost bank. Zaradi širitve krize na realni sektor so vlade ukrepale tudi na

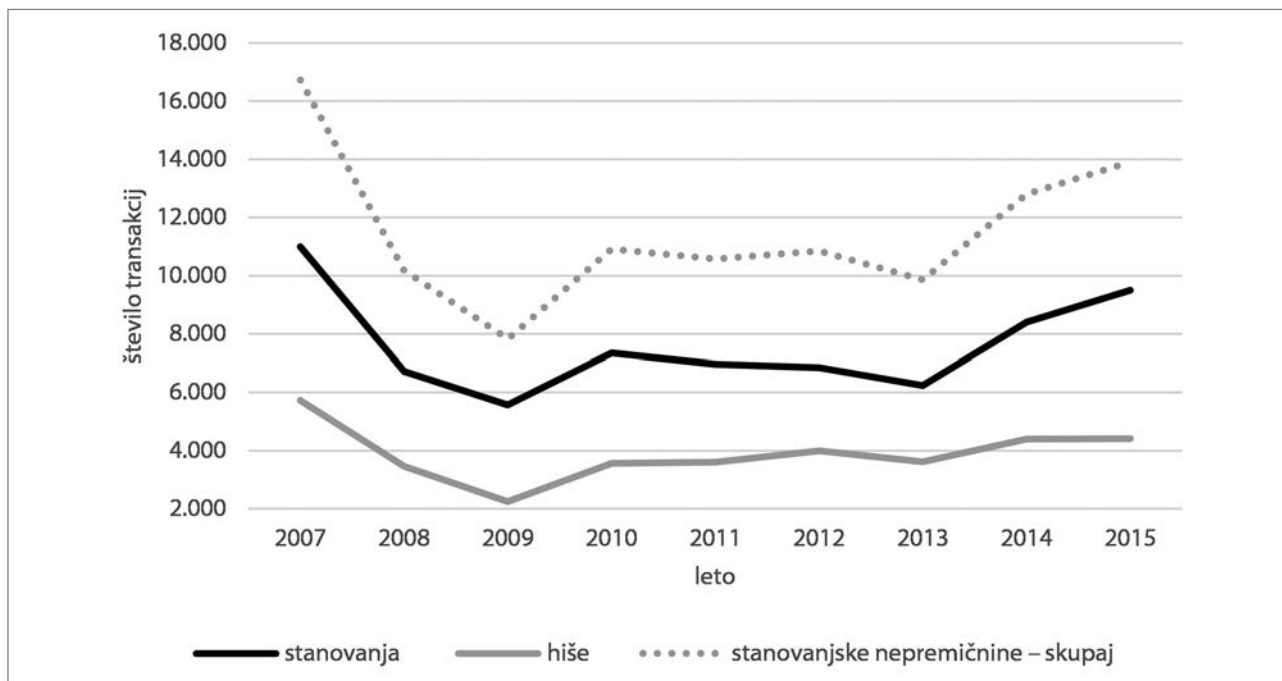
področju povpraševanja in ohranitve delovnih mest. Zaradi recesije nizkih proračunskih prihodkov in ukrepov se je javni dolg večal (Banka Slovenije, 2009).

Leto 2010 je bilo leto revitalizacije svetovnega gospodarstva po gospodarski krizi, saj je bila svetovna gospodarska rast ponovno pozitivna. Vendar pa so gospodarstva držav po krizi različno hitro okrevale, saj je bila še vedno prisotna negotovost zaradi visoke nezaposlenosti, svetovne rasti cen surovin, inflacije in povečevanja zadolženosti držav, ki bi lahko vodila v poglobitve krize. Prav dolžniška kriza, ki je v Evropi prizadela Grčijo in Irsko, je ogrožala tudi druge gospodarsko šibkejše evropske države (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2011). V letu 2012 je svetovno gospodarstvo ponovno oslabelelo. Veliko evropskih držav se je spopadalo s tako imenovano recesijo dvojnega dna, hkrati pa se je stanje dolžniške krize še slabšalo. Številna gospodarstva, med njimi tudi slovensko, so se spopadala z naraščajočo brezposelnostjo in upadanjem agregatnega povpraševanja, ki je bilo posledica ostrih ukrepov, oslabljenega državnega finančnega sistema ter upada mednarodne menjave in investicijskih tokov (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2013).

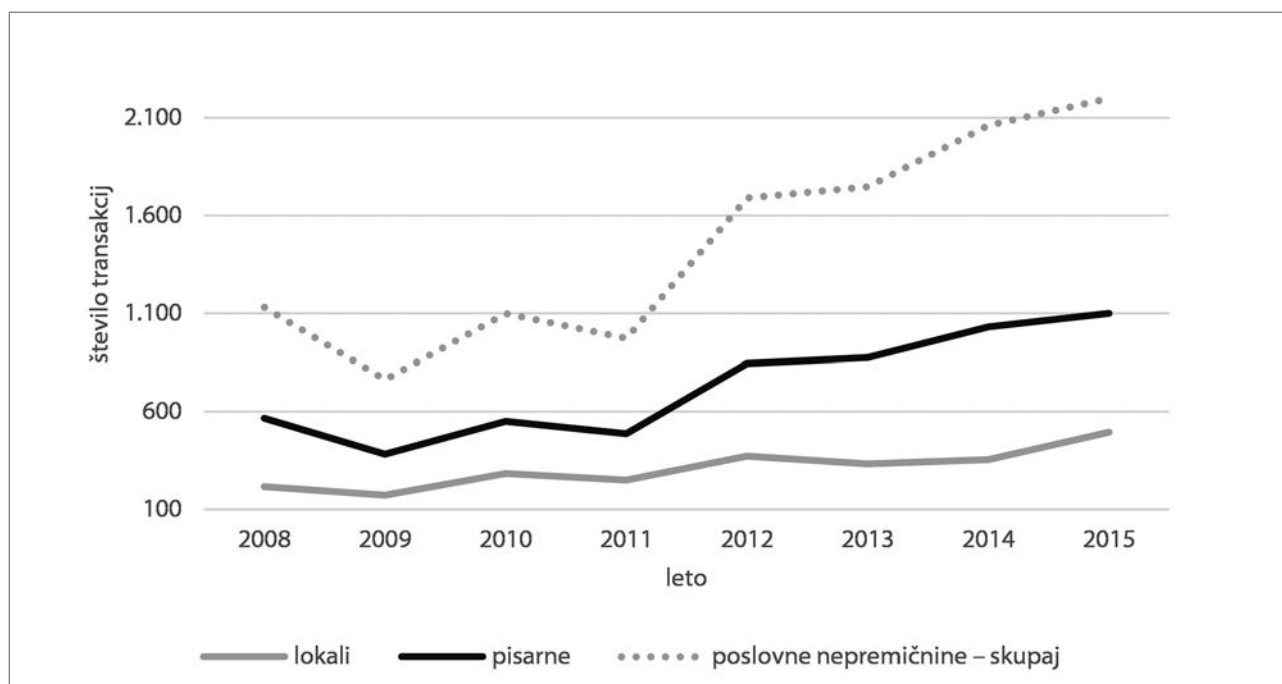
3 Vpliv finančne krize na nepremičninski trg v Sloveniji

3.1 Evidentiran promet stanovanjskih nepremičnin

Kljub drastičnemu padcu prometa stanovanjskih nepremičnin v letu 2009 se je že konec istega leta promet dvignil za približno tretjino, to pa še zdaleč ni dosegalo rekordne ravni tretjega četrtletja 2007 (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2010). Na letni ravni je prišlo do 35-odstotnega upada prometa s hišami in 17-odstotnega zmanjšanja prometa s stanovanji v primerjavi z letom 2008. Že v letu 2010 so se evidentirane prodaje okrepile, saj se je za slabih 50 % povečalo število transakcij s stanovanji in za 27 % s hišami (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2017). To je kazalo na revitalizacijo trga. Vendar pa do nje ni prišlo, saj je bila od leta 2010 težnja prometa na slovenskem nepremičninskem trgu rahlo usmerjena v padanje prometa s stanovanji in v zmerno rast prometa s hišami (slika 1) (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2013). Leta 2013 je na pospešen upad prometa s stanovanjskimi nepremičninami vplival predvsem obrnjen trend s hišami, ki je od leta 2009 zmerno rasel. Število evidentiranega prometa s stanovanji in hišami je tako leta 2013 padlo za približno 10 % v primerjavi z letom prej in tako prvič po letu 2009 padlo pod 10.000, kar je nakazovalo, da se je slovenski nepremičninski trg bližal drugemu dnu krize (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2014). Vendar pa se je leta 2014 trend obrnil in namesto drugega dna krize nepremičninskega trga se je število



Slika 1: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin v obdobju 2007–2015 (vir: prirejeno po Geodetska uprava Republike Slovenije, 2017).



Slika 2: Število evidentiranih transakcij poslovnih nepremičnin v obdobju 2007–2015 (vir: prirejeno po Statistični urad Republike Slovenije, 2022b).

transakcij povečalo za 23 % in bilo najvišje od leta 2009 (slika1) (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2015). Leta 2015 je promet s stanovanjskimi nepremičninami rasel predvsem na račun prodaje stanovanj in bil kar za 78 % višji v primerjavi z letom 2009, ko je nepremičninski trg doživel dno (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016).

3.2 Evidentiran promet poslovnih nepremičnin

Na trgu poslovnih nepremičnin je bilo v zadnjem četrletju leta 2009 zabeleženih veliko število prodaj, saj je zaradi krize prihajalo do reorganizacij podjetij. Kriza je povzročila tehten premislek o rabi in najemu lastnih prostorov ter odprodaji

nepotrebnih poslovnih nepremičnin (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2010), vseeno pa je bila krivulja obrnjena navzdol, saj so transakcije s poslovnimi nepremičninami leta 2009 padle za 33 %. Pri tem je za 21 % upadla prodaja lokalov in za 41 % prodaja pisarn. Tudi pri poslovnih nepremičninah je leta 2010 prišlo do nenadnega povečanja prodaje, in sicer za 44 % v primerjavi z letom prej. Pri tem se je prodaja lokalov povečala kar za 65 %, prodaja pisarn pa za 26 %. (slika 2) (Statistični urad Republike Slovenije, 2022b). Kljub povečanju v letu 2010 je že čez leto dni promet padel za približno 10 % (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2012). Leta 2013 je bil promet s poslovnimi nepremičninami zaradi zajetja več prodaj v Evidenci trga nepremičnin edini, ki je doživel rast v primerjavi z letom 2012. V resnici pa na trgu ni bilo večjega povpraševanja. Tudi prodaja novozgrajenih poslovnih prostorov se je zaradi zmanjšanja dejavnosti popolnoma ustavila (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2014). Leta 2014 se je število evidentiranih prodaj poslovnih nepremičnin povečalo (slika 2) (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2015). Tudi leta 2015 se je zaradi ugodnih gospodarskih kazalnikov promet z nepremičninami statistično povečeval, realno pa je bil še vedno skromen, saj je prodajnemu trgu močno konkuriral najemni (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2016).

3.3 Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

Leta 2007 je bilo po razmeroma dolgi rasti cen mogoče opaziti trend počasne stagnacije cen stanovanjskih nepremičnin, nato pa ponovno rast v prvi polovici leta 2008. Ta se lahko pripiše vztrajnosti investitorjev pri postavljenih ponudbenih cenah novogradenj, za katere so kupci že plačali are ali so sofinancirali izgradnjo (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009). Leta 2009 so stanovanjske nepremičnine padle za približno 10 %. Pri tem so padle cene stanovanj in hiš tako na primarnem kot na sekundarnem trgu. Leta 2010 so cene novih in rabljenih stanovanj stagnirale oziroma so se rahlo povišale, medtem ko so se cene hiš znižale, predvsem na primarnem trgu, in to kar za 8 % v primerjavi s kriznim letom 2009. Cene stanovanjskih nepremičnin so nato padle vse do leta 2015. Cene stanovanj so padle za dobrih 20 %, hiše pa kar za 30 %. Stanovanja na primarnem trgu so se znižala za 22 %, na sekundarnem pa za 19 %. 34-odstotni padec cen so doživele hiše na primarnem trgu in 24-odstotnega na sekundarnem. Cene so se na primarnem trgu znižale za 29 %, na sekundarnem pa za 22 % (slika 3) (Statistični urad Republike Slovenije, 2022a).

3.4 Gibanje cen poslovnih nepremičnin

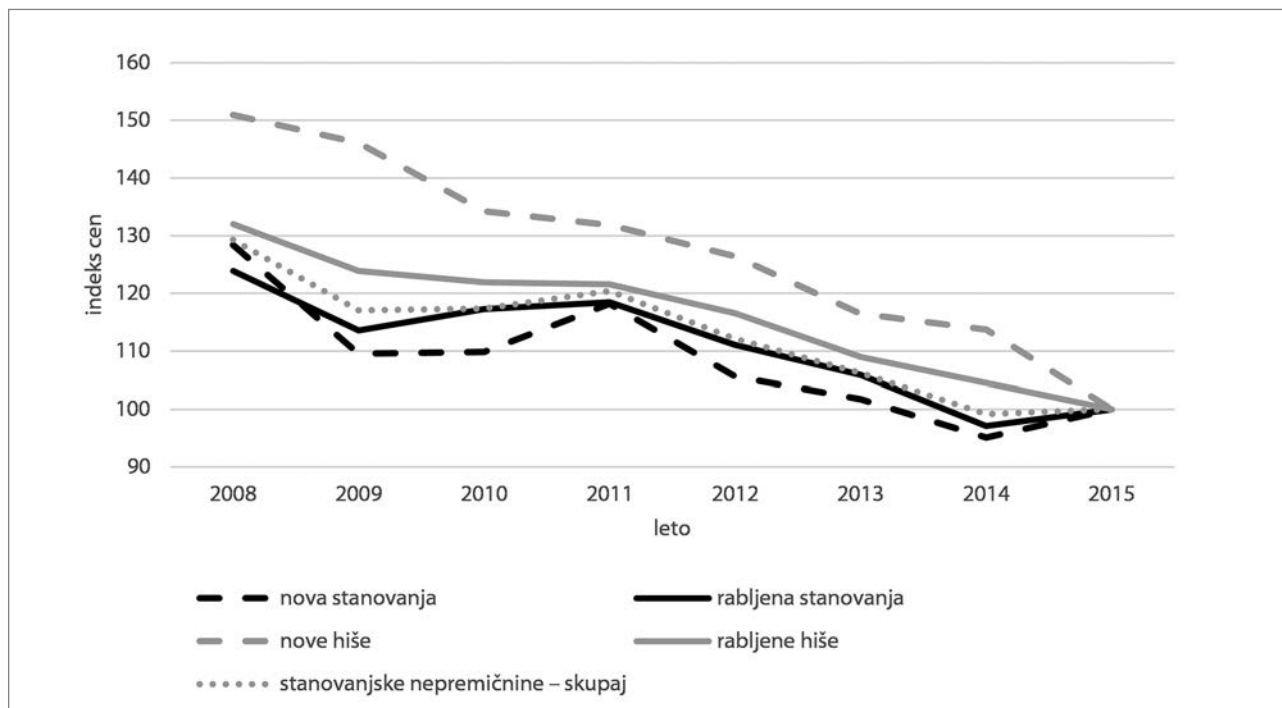
Cene poslovnih nepremičnin so najvišjo točko dosegle leta 2008, naslednje leto pa skupaj na letni ravni padle za približno 10 %, pri čemer se je realizirana cena lokalov znižala za 12 %, cene pisarn pa za dobrih 5 % (slika 4) (Statistični urad

Republike Slovenije, 2022a). V naslednjih letih se je rahlo povečevalo število opravljenih prodaj zaradi vse očitnejše krize, ki je podjetja prisilila, da so svoje nepremičnine prodala tudi po nižjih, za trg sprejemljivejših cenah (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2009). Nato pa se je s stopnjevanjem finančne in gospodarske krize zmanjšalo povpraševanje po poslovnih nepremičninah, kar se je izrazilo v padcu cen poslovnih prostorov. Padec cen gostinskih, trgovskih in storitvenih lokalov je bil primerljiv s padcem stanovanjskih nepremičnin (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2013). Leta 2013 se je zaradi propada ali krčenja dejavnosti poslovnih subjektov povečevala ponudba, kar je povzročilo tudi znižanje cen najemnin, to pa je potencialne kupce še dodatno odvrnilo od nakupa (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2014). Cene poslovnih nepremičnin so doživele cenovno dno leto dni pred stanovanjskimi nepremičninami in tako bile leta 2014 za 29 % nižje v primerjavi z letom 2008 (slika 4). Gibanje cen je sledilo gibanju stanovanjskih nepremičnin, le da so cene poslovnih nepremičnin padale bolj kot stanovanjske in po revitalizaciji trga so cene zadnjih naraščale veliko hitreje kot cene poslovnih nepremičnin (Pavlin, 2021).

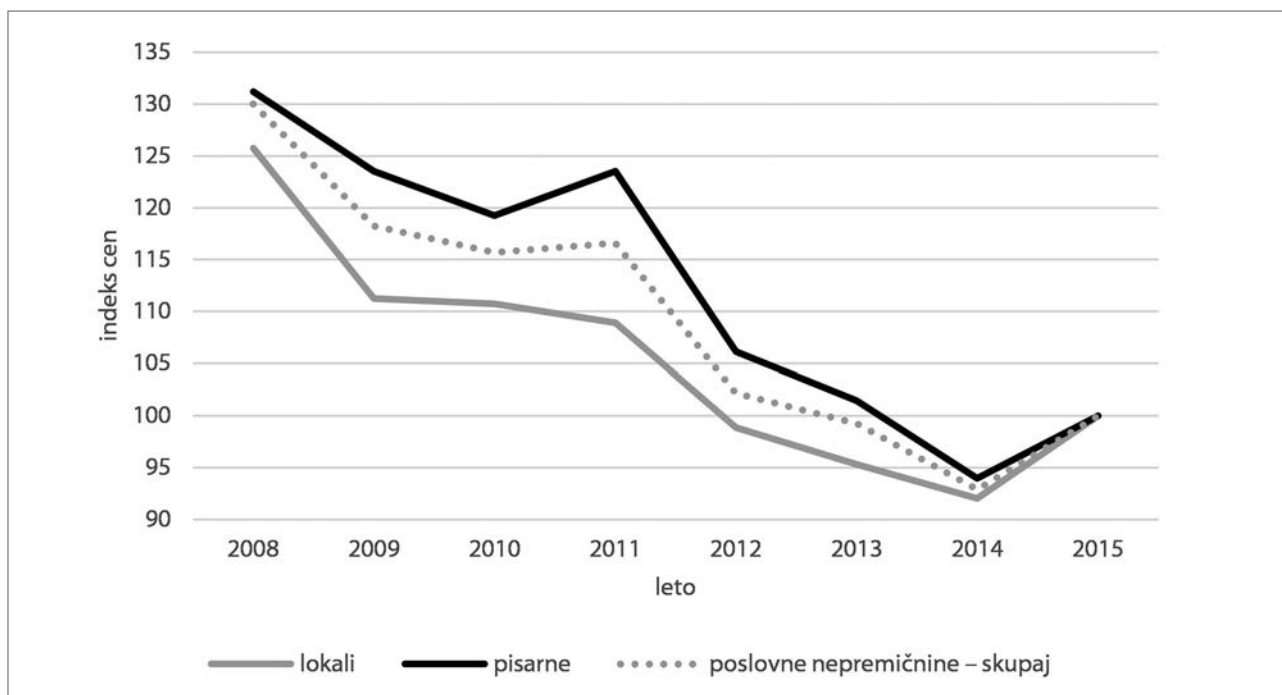
4 Koronavirusna kriza

Približno stoletje po izbruhu pandemije španske gripe leta 1918 je bila odkrita nova bolezen dihal, tako imenovani covid-19, ki se je hitro razširil po vsem svetu (D'Lima idr., 2021). Vzroki za krizo v gospodarstvu, ki jih je povzročila zdravstvena koronavirusna kriza, so za sodobno zgodovino edinstveni, saj so za velik upad gospodarstva krivi učinki pandemije in ukrepi za zaježitev virusa, ki bodo analizirani v nadaljevanju (Evropsko računsko sodišče, 2020). Čeprav so ukrepi vlad pomagali ublažiti širjenje okužbe, so hkrati sprožili in/ali spodbujali recesijo po vsem svetu (D'Lima idr., 2021). Koronavirusna pandemija, ki je povzročila krizo, nima negativnih učinkov samo na zdravstveni sektor, temveč tudi na različne spektre gospodarstva. V prvem valu pandemije so se ustavile skoraj vse poslovne dejavnosti, razen najnujnejših, kar je negativno vplivalo na potrošnjo, naložbe in trgovanje ter povzročilo pretres na področju ponudbe in povpraševanja (De Toro idr., 2021).

Vlade so zaradi hitre širitve okužb in smrtnih primerov nemudoma ukrepale. Odzivi na pandemijo z zaprtjem javnega življenja in omejevanjem socialnih stikov so bili bolj ali manj učinkoviti pri zaježitvi virusa, vendar so agresivno posegli v gospodarstvo (Evropsko računsko sodišče, 2020). Tako je kljub hitremu ukrepanju vlad in centralnih bank prišlo do zdravstvene krize, ki sta ji sledili še gospodarska in socialna. Ukrepi za zaježitev krize so ob nastopu pandemije, kot že omenjeno, ustavili javno življenje, kar je ohromilo mednarodno trgovino ter povzročilo upad investicij in dejavnosti v več segmentih (Banka Slovenije, 2021). Ukrepi fiskalne politike so bili ključni



Slika 3: Indeks cen glede na tip stanovanjskih nepremičnin v obdobju 2008–2015 (vir: prirejeno po Statistični urad Republike Slovenije, 2022a).



Slika 4: Indeks cen glede na tip poslovnih nepremičnin v obdobju 2008–2015 (vir: Statistični urad Republike Slovenije, 2022b).

za ublažitev negativnih učinkov tudi drugega in tretjega vala pandemije na nepremičninski trg (Battistini idr., 2021). Čeprav so nekako pomagali ublažiti širjenje virusa, so povzročili upad gospodarske dejavnosti (De Toro idr., 2021; Kholodilin, 2020), povečanje brezposelnosti (De Toro idr., 2021; Balemi idr., 2021), upad BDP (Evropsko računsko sodišče, 2020) (preglednica 2) ipd.

Svetovni BDP se je po oceni Mednarodnega denarnega sklada v letu 2020 zmanjšal za 3,3 % (glej preglednico 2). Kljub razlikam glede učinka epidemije med državami in prizadetosti gospodarstev so se vsa največja gospodarstva razen Kitajske znašla v recesiji. Največji gospodarski upad so leta 2020 doživele Španija, v kateri je upad BDP znašal 11 %, Italija, v kateri je bil 8,9-odstoten, in Francija, v kateri je bil 8,2-odstoten

Preglednica 2: Makroekonomski dejavniki v obdobju 2019–2021

	Leto	ZDA	Kitajska	Evroobmočje	Slovenija
BDP (realna rast)	2019	2,20	5,6	1,6	3,3
	2020	-3,40	2,3	-6,4	-4,2
	2021	5,7	8,1	5,2	6,1
Inflacija HICP (povprečna letna stopnja)	2019	1,8	2,9	1,2	1,7
	2020	1,2	2,4	0,3	-0,3
	2021	4,7	0,9	2,6	2
Brezposelnost (skupaj)	2019	3,7	4,6	7,6	4,5
	2020	8,1	5,0	7,9	5
	2021	5,4	5,1	7,7	4,8

Vir: prirejeno po Statistični urad Republike Slovenije, 2021; Svetovna banka, 2021, 2022; OECD, 2022.

(Geodetska uprava Republike Slovenije, 2021a). To se lahko poveže tudi z indeksom rigoroznih zaježitvenih ukrepov in deležem turizma posamezne države. Na primer marca 2020 so se v Nemčiji izvajali manj strogi ukrepi kot v Italiji, Španiji in Franciji, kjer je veljala prepoved opravljanja vseh nenujnih storitev (Evropsko računsko sodišče, 2020). Slovenski padec BDP je bil leta 2020 manjši od povprečja evroobmočja (preglednica 2). Ogromne razlike so se v tem letu pojavile med različnimi dejavnostmi, saj je poslovanje v gostinskih in turističnih dejavnostih upadlo za več kot 40 %, medtem pa se je v trgovini na drobno, po pošti in spletu povečalo za več kot 50 %. Stimulativni ukrepi fiskalne in monetarne politike so leta 2020 izboljšali pogoje zadolževanja v primerjavi z letom 2019. Zaradi epidemije covid-19 se je v Sloveniji ustavilo tudi šestletno obdobje rasti stopnje zaposlenosti, ki se je zmanjšala za 0,6 % manj kot v evrskem območju. Ukrepi za zaježitev virusa in zmanjšana gospodarska dejavnost so vplivali predvsem na mlade in zaposlene v prekarnih poklicih. Z ukrepi za ohranjanje delovnih mest je sicer prišlo do majhnega padca zaposlenosti, vendar pa so se ti izrazili v zmanjšanju števila opravljenih delovnih ur in nižji rasti dohodkov zaposlenih. Glede na razsežnost krize je to pomenilo solidno rast, vendar le na račun zaposlenih v javnem sektorju, ki so si izplačevali krizni dodatek, medtem ko so se dohodki zaposlenih v zasebnem sektorju znižali (Banka Slovenije, 2021).

Preglednica 2 prikazuje makroekonomske dejavnike v izbranih državah. Iz nje je razvidno, da je BDP ob nastopu pandemije upadel v vseh izbranih državah, vendar se je že leto dni po tem vrnil oziroma presegel raven pred koronavirusno krizo. Stopnja inflacije je v vseh izbranih državah v letu 2020 upadla, v Sloveniji se je govorilo celo o deflaciji. Leta 2021 pa je prišlo do rasti stopnje inflacije v vseh izbranih državah razen Kitajske. Stopnja brezposelnosti se je leta 2020 povečala prav v vseh izbranih državah, najintenzivneje v ZDA, vendar se je že leta 2021 zmanjšala in razen v evroobmočju bila še vedno višja kot v letu pred krizo.

4.1 Ukrepi

Vlade po vsem svetu so se na pandemijo odzvale z odredbami o zaprtju, ki so omejevale delovanje podjetij in spodbujale prebivalstvo, naj ostane doma in se socialno distancira, da bi zaježili širjenje covid-19 (D’Lima idr., 2021). Marca 2020 je bilo ustavljeno skoraj celotno gospodarstvo. Z ukrepi so vlade povečevale svoj javni dolg ter uporabljale širok nabor instrumentov monetarne in fiskalne politike (Balemi idr., 2021). Članice EU so se s prvimi omejitvami že marca 2020 začele pripravljati na gospodarsko krizo. Sprejeti so bili takojšnji ukrepi glede proračuna EU, monetarne intervencije ECB, odločitve o posojilih Evropske investicijske banke in Evropskega mehanizma za stabilnost in usklajevalni ukrepi Evropske komisije (Evropsko računsko sodišče, 2020). Fiskalne politike držav članic so vključevale delovanje avtomatskih stabilizatorjev, diskrecijske proračunske spodbujevalne ukrepe, izredno porabo za podpiranje zaposlovanja in zdravstvenega sektorja in neproračunske ukrepe za zagotovitev likvidnosti gospodarskim subjektom brez neposrednih fiskalnih stroškov (Evropsko računsko sodišče, 2020). Ti ukrepi so vključevali sheme skrajšanega delovnega časa, ciljno usmerjene transferje v ranljivejše segmente, znižanje dohodnine, socialnih prispevkov in posrednih davkov, prispevali so k ublažitvi vpliva krize na zaposlovanje in dohodek in pomagali gradbenim podjetjem ohraniti ponudbo stanovanj. Vključevali so tudi sheme neposredne podpore za podjetja in samozaposlene, delno nadomestilo izgub, subvencije, davčne odloge in javna jamstva za bančna posojila. Druga pomembna orodja politike so bile sheme moratorija, ki so gospodinjstvom in podjetjem zagotavljale kratkoročno olajšavo z začasno ustavitvijo plačila glavnice in/ali obresti na posojila in v nekaterih državah celo radodarne fiskalne spodbude za obnovo hiš. Monetarna politika je zagotovila tudi ključno podporo nepremičninskemu trgu evroobmočja z ohranjanjem ugodnih pogojev financiranja za gospodinjstva in podjetja in bankam z izrednim programom

nakupa vrednostnih papirjev ob pandemiji, tako imenovanim PEPP, in programom ciljno usmerjenih operacij dolgoročnejšega financiranja, tako imenovanim TLTRO-III. PEPP je vplival na rast donosnosti, znižanje obrestnih mer (izrazito pri hipotekarnih obrestnih merah) in ublažitev padca likvidnosti (Banka Slovenije, 2021), TLTRO-III pa je ponujal privlačne pogoje bančnega financiranja ter s tem spodbujal kreditiranje podjetij in gospodinjstev (Battistini idr., 2021). Centralne banke so z ukrepi odkupovanja obveznic želele povečati likvidnost in spodbuditi posojanje denarja bankam in investicije podjetij. Nakup vrednostnih papirjev prinaša nov denar v gospodarstvo in služi tudi za zniževanje realnih obrestnih mer. Poleg tega še razširi bilanco stanja centralne banke (Pogorevc, 2021). Poenostavljeno gledano je bil osnovni namen pospešiti gospodarsko dejavnost. Z zagotavljanjem dodatne likvidnosti centralnih bank pa se ni občutneje pospešila posojilna dejavnost, temveč se je ustavil trend padanja, kar je samo po sebi velik uspeh (Kordež, 2021). Zaradi vse višje inflacije in želje po njenem nadzoru so centralne banke konec leta 2021 sprejele odločitev, da bo treba prenehati tiskati denar. Ob zasedanju Feda konec decembra 2021 so odločili, da bodo z aprilom 2022 prenehali odkupovati obveznice in začeli dvigovati ključne obrestne mere. To je povzročilo upočasnitev v gospodarstvu, saj se višajo stroški kreditiranja. Zaradi 5,1-odstotne inflacije v novembru 2021 je tudi britanska centralna banka napovedala dvig obrestnih mer, saj je to najvišja inflacija v zadnjem desetletju. V evroobmočju leta 2021 še ni bilo pretirane skrbi glede inflacije, čeprav je bila 2 % nad inflacijskim ciljem (Potočnik, 2021). Zato se ECB za leto 2022 še ni odločila zvišati obrestne mere za znižanje rasti cen. Napovedala je postopno ukinitvev spodbujevalnih programov odkupa obveznic iz programa PEPP, šele nato bodo na vrsti obrestne mere (Slovenska tiskovna agencija, v nadaljevanju: STA, 2022). Klaas Knot, član sveta ECB, zaradi stopnje inflacije pričakuje oktobra 2022 dvig ključne obrestne mere, ki naj bi mu sledilo še eno povišanje v prvem četrtletju 2023. Podoben položaj je bil tudi pred nastopom finančne krize, ko je ECB v letu in pol ključno obrestno mero dvignila z 2 na 4 %. V primeru čezmernega dviga lahko to teoretično privede do prepolovitve vrednosti nepremičnin in padca vrednosti premoženja, kar vpliva na kupno moč prebivalstva in manjšo potrošnjo. Vendar pa nizke obrestne mere spodbujajo nastanek delniških in nepremičninskih balonov, zato je odziv vedno dvig obrestnih mer. Sašo Polanec meni, da se korekciji cen nepremičnin in delnic v prihodnosti ne bo mogoče izogniti in da se bodo te zniževale nekaj let, dokler se ne bodo spet znižale obrestne mere (Morozov, 2022). Vsekakor pa je bila odločitev ECB glede odkupov vrednostnih papirjev izjemno pomembna, saj je sprostila finančne trge, zagotovila likvidnost, znižala obrestne mere in omogočila državam, da sicer z ogromno finančno pomočjo sanirajo posledice pandemije, saj bi brez tega težko oživile svoja gospodarstva. Tako ukrepanje s strani ECB je bilo nujno. Ker pa presežni denar ni šel v naložbe

in dodatne potrošnje, je bila stranska posledica tega visoka rast cen nepremičnin in delnic, saj investitorji iščejo možnosti za porabo teh presežkov (Kordež, 2021).

5 Vpliv koronavirusne krize na nepremičninski trg v Sloveniji

5.1 Evidentiran promet stanovanjskih nepremičnin

Konec leta 2019, ko je nastopila epidemija covida-19, je vse kazalo, da so trendi prosperitete slovenskega nepremičninskega trga, ki je trajala vse od leta 2014, preteklost (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2020). Jasno je bilo, da je epidemija covida-19 zaznamovala nepremičninski trg, saj se je leta 2020 zaradi zaustavitve gospodarstva in javnega življenja ustavila prodaja nepremičnin, vendar pa so cene še naprej rasle. Na upad prometa z nepremičninami je vplival ukrep prepovedi opravljanja terenskih ogledov, toda že aprila, ko so se ukrepi sprostili, je število transakcij z nepremičninami naraslo in bilo na približno enaki ravni kot v letu pred razglašeno epidemijo v Sloveniji. Leta 2020 se je število opravljenih transakcij stanovanjskih nepremičnin zmanjšalo za 17 % v primerjavi z letom 2019 (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2021a). V znamenju epidemije je v letu 2020 na državni ravni prišlo do 17-odstotnega upada števila opravljenih transakcij s stanovanjskimi nepremičninami (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2021a). Ob nastopu epidemije in zaprtja vseh nenujnih dejavnosti je bilo v prvi polovici leta 2020 doseženo prvo dno v številu evidentiranih prodaj, drugo dno pa je nastopilo v tretjem valu epidemije, februarja 2021. Po tretjem valu epidemije se je prodaja stanovanjskih nepremičnin od marca 2021 ponovno povečala in kljub drugemu dnu je bilo na polovici leta 2021 število evidentiranih prodaj le za 5 % nižje kot v istem polletju leta 2019, ko epidemije še ni bilo. V prvem polletju leta 2021 je bilo evidentiranih za slabih 30 % več transakcij kot v prvem polletju leta 2020 in približno enako kot v zadnjem polletju. V primerjavi s prvim polletjem leta 2019 je bilo število evidentiranih transakcij za 5 % manjše, predvsem zaradi manjše prodaje stanovanj v večstanovanjskih stavbah, saj je bil promet s hišami v prvem polletju leta 2021 na približno enaki ravni kot v prvi polovici leta 2019 (slika 5) (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2021b).

5.2 Evidentiran promet poslovnih nepremičnin

Če gre pri zmanjšanju prometa s stanovanjskimi nepremičninami glede na nezmanjšano povpraševanje izključno na račun ukrepov za zaježitev epidemije, ki je močno oslabilo poslovanje, gre pri padcu prometa s poslovnimi nepremičninami za zmanjšano povpraševanje poslovnih subjektov zaradi negotovih gospodarskih posledic (Geodetska uprava Republike Slovenije,

2021a). Trg poslovnih nepremičnin se je na epidemijo odzval intenzivneje kot stanovanjski. Upad prometa je bil ob nastopu epidemije v prvem polletju leta 2020 precej večji. Okrevanje trga poslovnih nepremičnin je bilo vse do prvega polletja leta 2021 veliko počasnejše zaradi manjšega povpraševanja po poslovnih in trgovskih prostorih. Okrevanje trga poslovnih nepremičnin je nastopilo šele v drugem četrtletju leta 2021, saj se je število transakcij povečalo celo bolj kot pri stanovanjskih nepremičninah (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2021b). Leta 2020 se je ob nastopu koronavirusne krize število prodaj lokalov zmanjšalo za 20 %, pisarn pa za 20,9 %. Vendar so že leta 2021 prodaje lokalov zrasle za 13,5 %, prodaje pisarn pa za 17,5 %. Kljub temu pa niti lokali niti pisarne po številu evidentiranih transakcij niso dosegali leta pred nastopom krize (slika 6).

5.3 Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin

Cene stanovanjskih nepremičnin so vse od leta 2015, ko so dosegle dno, rasle. Šele leta 2019 so cene stanovanj v celotni državi presegle rekordno leto 2008, medtem ko ga cene hiš še niso dosegle. Cene hiš so od leta 2015 do leta 2019 realno rasle za 15–20 %, v primerjavi z letom 2018 pa so v letu 2019 ostale nespremenjene (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2020). V prvem četrtletju leta 2020 so cene ob razglasitvi pandemije ostale na enaki ravni oziroma so se le rahlo povišale od zadnjega četrtletja leta 2019. Cene stanovanjskih nepremičnin so se v letu 2020 na letni ravni dvignile za 5 % v primerjavi z letom 2019. Pri tem so največjo rast doživele cene novih hiš (13 %), sledijo jim rabljena stanovanja (5 %), rabljene hiše (3,9 %) in nova stanovanja (1,8 %) (slika 7) (Statistični urad Republike Slovenije, 2022a). Dvig cen je bil verjetno manjši, kot bi bil, če epidemije ne bi bilo. Poleg že omejene ponudbe nepremičnin je na cene nedvomno vplivala tudi rast gradbenega materiala, ki je posledica globalnega zviševanja cen transporta in surovin zaradi pandemije (Geodetska uprava Republike Slovenije, 2021a). V tretjem četrtletju leta 2021 so se cene stanovanjskih nepremičnin zvišale za 3 % v primerjavi s prejšnjim četrtletjem in na letni ravni za 12,9 %, kar je najvišje zvišanje cen doslej. Cene novih stanovanjskih nepremičnin so se povišale za 3,3 % v primerjavi s prejšnjim četrtletjem, ko so doživele padec. Cene rabljenih stanovanjskih nepremičnin pa so se na ravni države v tretjem četrtletju leta 2021 zvišale za 2,7 %. Pri tem so se nekoliko bolj zvišale cene rabljenih stanovanj kot rabljenih družinskih hiš. Najbolj so se zvišale cene novih stanovanj, sledijo rabljena stanovanja, rabljene družinske hiše in nove družinske hiše (slika 7) (Slovenska tiskovna agencija, 2021).

5.4 Gibanje cen poslovnih nepremičnin

Od cenovnega dna leta 2014 so cene poslovnih nepremičnin razmeroma rasle, kljub temu pa so bile leta 2020 še vedno

nižje kot v rekordnem letu 2008. Cene lokalov in pisarn so se v splošnem gibale zelo različno (Pavlin, 2021). Pojav epidemije covid-19 je v prvem četrtletju leta 2020 povzročil le padec cen pisarn, medtem ko so cene lokalov še rasle. Ob nastopu pandemije v letu 2020 je na letni ravni prišlo le do padca cen lokalov za manj kot 1 %, medtem ko so cene pisarn zrasle za 4,6 %, skupaj pa so se cene poslovnih nepremičnin zvišale za 3 % v primerjavi z letom 2019 (Statistični urad Republike Slovenije, 2022b). Nastop epidemije je tako leta 2020 na letni ravni le minimalno vplival na padec cen lokalov, medtem ko so cene pisarn še naprej rasle. Do tretjega četrtletja leta 2021 so zrasle tako cene lokalov kot pisarn (slika 8).

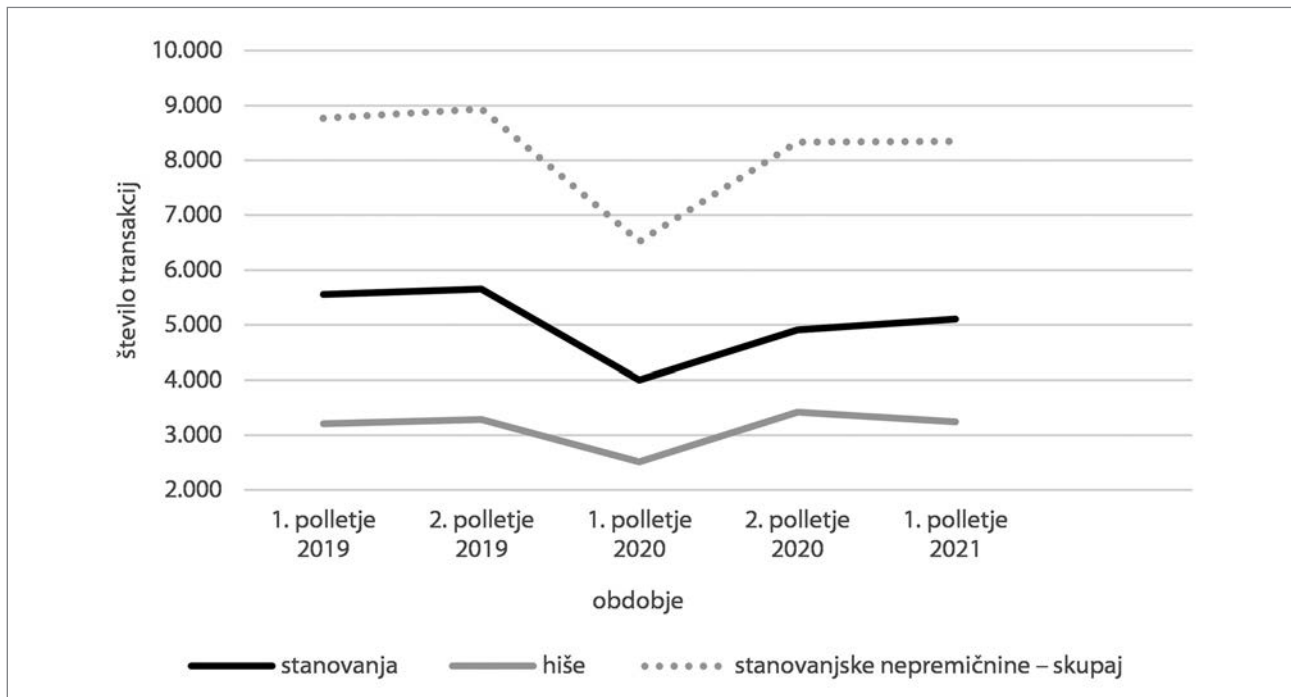
6 Metode dela

V sleditvi zastavljenih ciljev so bila s pomočjo anketnega vprašalnika pridobljena mnenja nepremičninskih posrednikov. Lestvica je ponujala odgovore glede njihovih mnenj in njihovih pričakovanj v zvezi z možnostjo pojava, zastavljenega v vprašanju. Anketni vprašalnik je bil sestavljen iz enajstih vprašanj, na devet so nepremičninski posredniki dali svoja mnenja in pričakovanja po Likertovi 5-stopenjski merski lestvici: 1 – »nikakor ne«, 2 – »malo možnosti«, 3 – »neodločen/-a sem«, 4 – »veliko možnosti« in 5 – »zagotovo«. Eno vprašanje se je navezovalo na čas opravljanja dejavnosti nepremičninskega posredovanja, pri čemer so bile navedene te možnosti: »2 leti ali manj«, »od 3 do 10 let« in »11 let ali več«. Zadnje vprašanje je bilo demografskega tipa in je spraševalo po spolu. Podatki so bili zbrani prek spleta s pomočjo orodja za anketiranje Ika. Na elektronske naslove nepremičninskih agencij je bila poslana povezava do anketnega vprašalnika. Podatki so se zbirali od 28. januarja do 29. februarja 2022. Uporabljeni so bili le rezultati anketirancev, ki so v celoti izpolnili anketni vprašalnik.

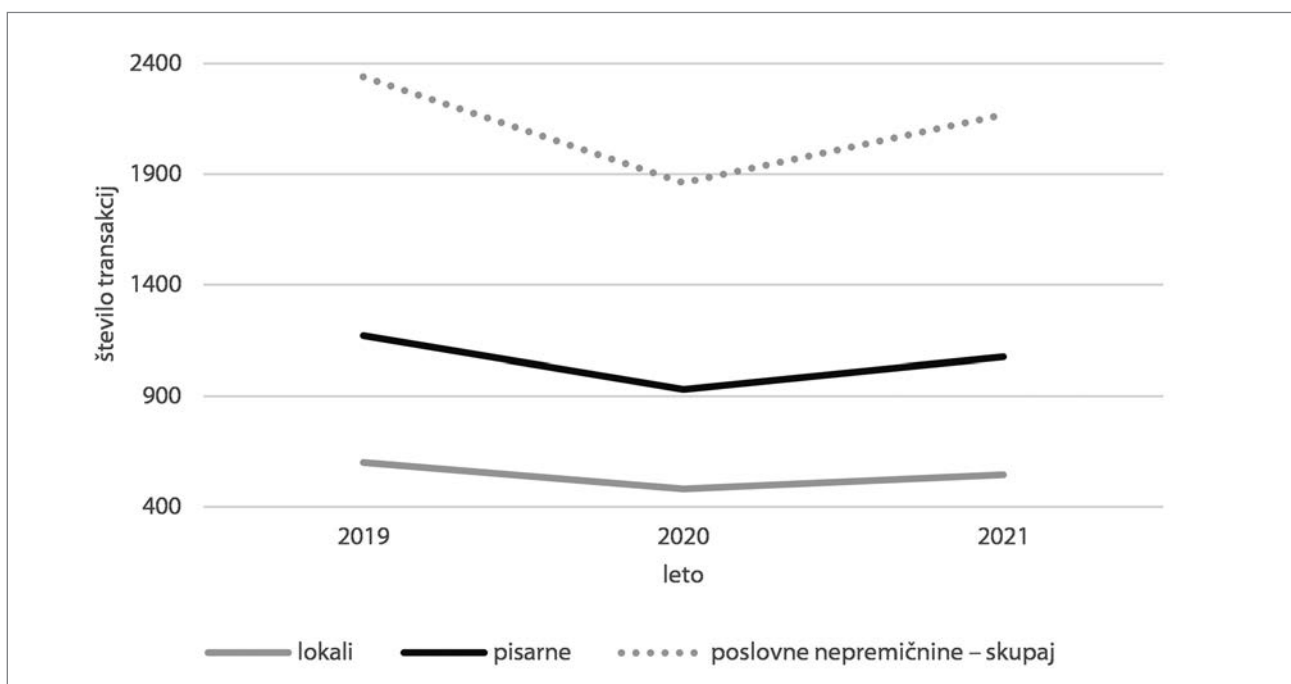
7 Rezultati

Na anketni vprašalnik je v celoti odgovorilo 52 nepremičninskih posrednikov, od tega 60 % žensk in 40 % moških. Z nepremičninskim posredovanjem se 11 let ali več ukvarja 42 % anketiranih nepremičninskih posrednikov, od 3 do 10 let 37 % teh in 21 % jih deluje na tem področju 2 leti ali manj. S tem podatkom je ugotovljeno, da je kar 42 % nepremičninskih posrednikov ponujalo storitev nepremičninskega posredovanja že v času finančne krize, preostali so se s krizo v panogi soočili prvič. Rezultati so z osnovnimi statističnimi podatki v okviru opisne statistike zbrani v preglednici 3, iz katere so razvidni število odgovorov, aritmetična sredina, standardni odklon, minimalna in maksimalna vrednost.

Nepremičninski posredniki so na vprašanje, ali menijo, da bi lahko imel upad turizma zaradi ukrepov za zajezitev covid-19



Slika 5: Število evidentiranih transakcij stanovanjskih nepremičnin od prvega polletja 2019 do prvega polletja 2021 (vir: prirejeno po Geodetska uprava Republike Slovenije, 2021b).

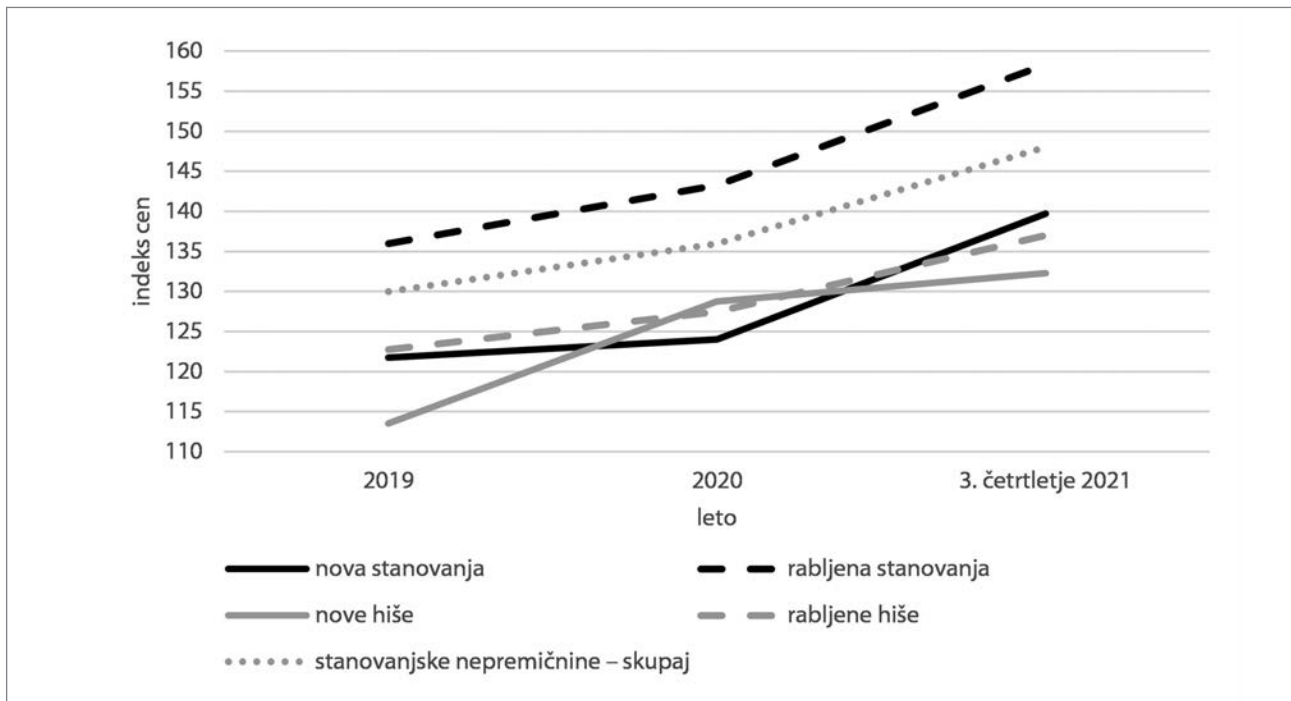


Slika 6: Število evidentiranih transakcij poslovnih nepremičnin v obdobju 2019–2021 (vir: prirejeno po Statistični urad Republike Slovenije, 2022b).

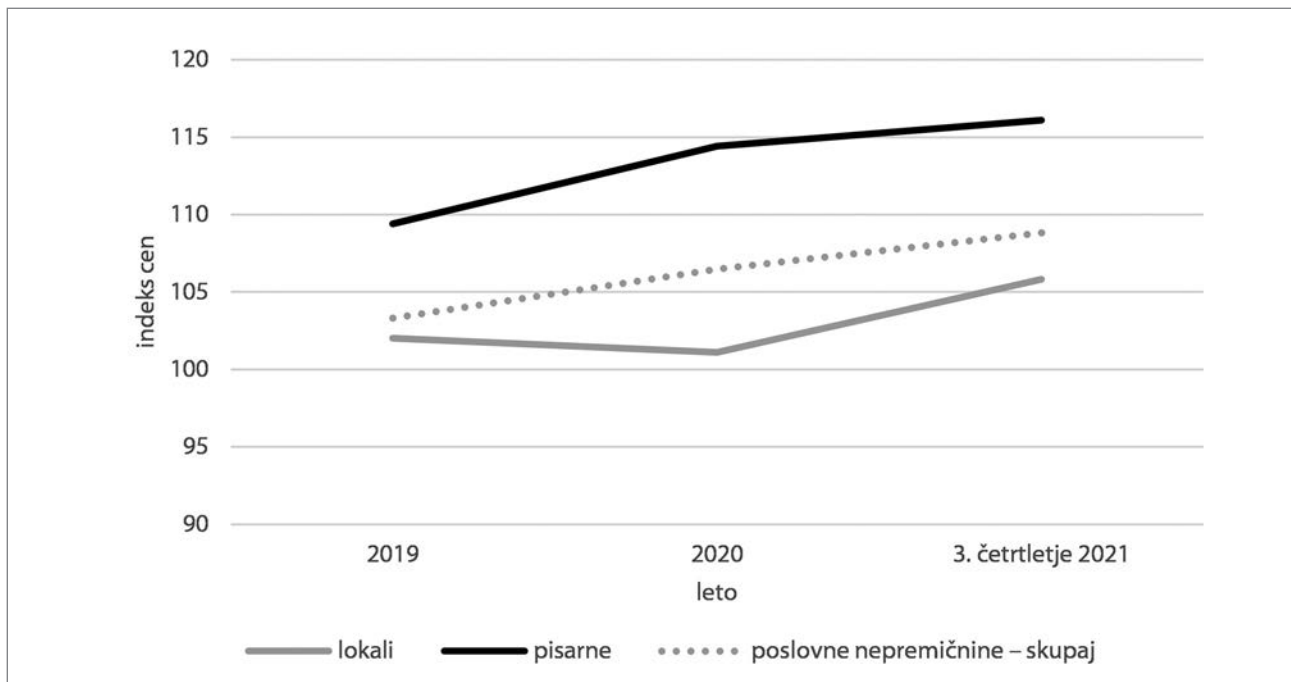
dolgoročne posledice na padec najemnin, na 5-stopenjski lestvici odgovorili s povprečno oceno 2,3 (preglednica 3), kar pomeni, da se nagibajo k odgovoroma »malo možnosti« in »neodločen/-a sem«. Za interpretacijo se zaokroži povprečna vrednost odgovorov in zavrne predpostavka, da nepremičninski posredniki menijo, da bi upad turizma zaradi ukrepov za

zajezitev koronavirusne bolezni lahko imel dolgoročne posledice na padec najemnin.

Na vprašanje, ali pričakujejo upad povpraševanja po stanovanjskih in poslovnih nepremičninah zaradi posledic koronavirusne krize, so sodelujoči nepremičninski posredniki na



Slika 7: Indeks cen stanovanjskih nepremičnin od leta 2019 do tretjega četrletja 2021 (vir: prirejeno po Statistični urad Republike Slovenije, 2022a).



Slika 8: Indeks cen poslovnih nepremičnin od leta 2019 do tretjega četrletja 2021 (vir: prirejeno po Statistični urad Republike Slovenije, četrletno, 2022b).

5-stopenjski lestvici v povprečju dali oceno 1,7 (preglednica 3), kar pomeni, da se v povprečju nagibajo k odgovoroma »nikakor ne« in »malo možnosti«. Drugačnega mnenja so glede upada povpraševanja po poslovnih nepremičninah, saj so v povprečju dali oceno 3,3 (preglednica 3), kar pomeni, da so se odločali za odgovora »neodločen/-a sem« in »veliko možno-

sti«. Če odgovora poenostavimo z zaokroževanjem povprečne vrednosti, lahko povzamemo, da nepremičninski posredniki v povprečju menijo, da je le malo možnosti, da pride do upada povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah, medtem ko so glede upada povpraševanja po poslovnih nepremičninah neodločeni. Na vprašanje, ali bo zaradi posledic koronavirusu-

sne krize prišlo do upada števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami, so nepremičninski posredniki na 5-stopenjski lestvici dali povprečno oceno 1,9 (preglednica 3), kar se povezuje z odgovoroma »nikakor ne« in »malo možnosti«, glede upada števila transakcij poslovnih nepremičnin pa povprečno oceno 3, kar kaže na odgovor »neodločen/-a sem«. Za interpretacijo se zaokroži povprečna vrednost in na podlagi tega ugotavljamo, da sodelujoči nepremičninski posredniki menijo, da je le malo možnosti, da bi posledice koronavirusne krize vplivale na upad števila transakcij stanovanjskih nepremičnin, medtem ko so glede upada števila prodaj poslovnih nepremičnin neodločeni. Za vprašanje, ali se pričakuje padec cen stanovanjskih nepremičnin zaradi posledic koronavirusne krize, je povprečna ocena odgovorov na 5-stopenjski lestvici 1,7 (preglednica 3), kar kaže na odgovora »nikakor ne« in »malo možnosti«. Sodelujoči nepremičninski posredniki so o pričakovanih padca cen poslovnih nepremičninah v povprečju odgovorili z oceno 2,7 (preglednica 3), kar je med odgovoroma »malo možnosti« in »neodločen/-a sem«. Za interpretacijo se zaokroži povprečna vrednost odgovorov in na podlagi tega ugotavljamo, da sodelujoči nepremičninski posredniki menijo, da je malo možnosti, da bi prišlo do padca cen stanovanjskih nepremičnin zaradi posledic koronavirusne krize, medtem ko so glede padca cen poslovnih nepremičnin neodločeni. S pridobljenimi odgovori se je potrdila predpostavka, da v raziskavo vključeni nepremičninski posredniki ne pričakujejo bistvenega upada povpraševanja, izrazitega padca cen niti občutnega zmanjšanja transakcij na trgu nepremičnin.

Povprečje odgovorov na vprašanje, ali bo zaradi pandemije prišlo do večjega pretresa na trgu poslovnih nepremičnin kot na trgu stanovanjskih nepremičnin, znaša 3,3 (preglednica 3), kar kaže na prevladujoča odgovora »neodločen/-a sem« in »veliko možnosti«. Za interpretacijo se zaokroži povprečna vrednost in na podlagi tega smo ugotovili, da so sodelujoči nepremičninski posredniki neodločeni glede tega, da bo zaradi pandemije covid-19 prišlo do večjega pretresa na trgu poslovnih nepremičnin kot stanovanjskih. Na podlagi tega se lahko zavrne predpostavka, da bo po mnenju nepremičninskih posrednikov zaradi pandemije prišlo do večjega pretresa na trgu poslovnih nepremičnin kot stanovanjskih.

Na vprašanje, ali bo koronavirusna kriza podobno vplivala na nepremičninski trg kot finančna, so sodelujoči nepremičninski posredniki na 5-stopenjski lestvici povprečno odgovorili z 2,1, kar je med odgovoroma »malo možnosti« in »neodločen/-a sem«. Za interpretacijo se zaokroži povprečna vrednost odgovorov in na podlagi tega smo ugotovili, da nepremičninski posredniki menijo, da je malo možnosti, da bi koronavirusna kriza podobno vplivala na nepremičninski trg kot finančna.

Predpostavko, da lahko na podlagi določenih vzporednic med finančno in koronavirusno krizo pričakujemo tudi podobne posledice na nepremičninski trg, je treba zavrnilo, saj opredeljene vzporednice med krizama kažejo hitre odzive centralnih bank in vlad pri nastopu obeh kriz, podobno gibanje makroekonomskih kazalnikov, enake ukrepe za povečevanje gospodarske dejavnosti, ne nanašajo pa se neposredno na nepremičninski trg. Ugotovljeno je, da je koronavirusna kriza nanj le malo vplivala. Poleg zmanjšanja števila evidentiranih prodaj ob nastopu obeh kriz niso bile ugotovljene druge vzporednice s finančno krizo. Samo na podlagi do zdaj opredeljenih vzporednic med obema krizama ne moremo pričakovati podobnih posledic za nepremičninski trg. To še dodatno potrjujejo opredelitve nepremičninskih posrednikov, ki so s povprečjem odgovorov 2,1 menili, da je le malo možnosti, da bi koronavirusna kriza imela enake posledice za nepremičninski trg kot finančna.

8 Razprava

Obravnavani krizi sta se pojavili iz popolnoma različnih vzrokov in v različnih sektorjih, vendar je skupno obema, da sta se širili tudi na druge vidike gospodarstva. Ob nastopu obeh so se precej hitro odzvale vlade in centralne banke. Čeprav so se ukrepi finančne krize že takoj nanašali na pomoč gospodarstvu, se je pri koronavirusni krizi z bolj ali manj strogim režimom zaprtja javnega življenja in s tem vseh nenujnih gospodarskih dejavnosti začela pripravljati tudi pomoč gospodarstvu, na katero so ukrepi zaprtja imeli negativen vpliv. V obeh krizah so bili sprejeti ukrepi za pomoč gospodarstvu, ki so vključevali finančno pomoč in druge ukrepe za ublažitev padca likvidnosti, znižanja obrestnih mer in povečanje gospodarske dejavnosti. Ukrepi so v večini držav že leto dni po nastopu kriz obrodili sadove. Pri finančni krizi je bila rast svetovnega gospodarstva že naslednje leto pozitivna, vendar vse države niso okrevale enako hitro. EU se je v letih po nastopu finančne krize bojevala z dolžniško krizo, v Sloveniji se je recesija le še poglobljala. V letu 2012 se je veliko evropskih držav spopadalo z recesijo dvojnega dna. Pri koronavirusni krizi še ni znano, kako se bo v prihodnje gibala gospodarska dejavnost. Znano je le, da so centralne banke nehale tiskati denar v želji po obvladovanju inflacije. Fed in britanska centralna banka sta v nasprotju z ECB napovedala zvišanje obrestnih mer v letu 2022. Vse tri pa so sprejele odločitev postopnega prenehanja odkupovanja obveznic.

V članku je v preglednici 1 in 2 predstavljeno gibanje treh makroekonomskih kazalnikov v izbranih državah v času pred in med krizama. Primerjava teh kazalnikov je pomembna zaradi vpliva gospodarstva na nepremičnine oziroma na vpetost nepremičnin v makroekonomski prostor. Ob nastopu obeh kriz je BDP v vseh izbranih državah občutno upadel. Že leto dni po

Preglednica 3: Opisna statistika pričakovanj in mnenj nepremičninskih posrednikov

Pričakovanja in mnenja nepremičninskih posrednikov, da bo na slovenskem nepremičninskem trgu:	N	Min.	Maks.	Aritmetična sredina	Standardni odklon
zaradi ukrepov za zaježitev covid-19 upad turizma lahko imel dolgoročne posledice na padec najemnin	52	1	5	2,3	1,1
zaradi posledic koronavirusne krize prišlo do upada povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah	52	1	4	1,7	0,8
zaradi posledic koronavirusne krize prišlo do upada povpraševanja po poslovnih nepremičninah	52	1	5	3,3	1,2
zaradi posledic koronavirusne krize prišlo do upada števila transakcij s stanovanjskimi nepremičninami	52	1	5	1,9	1,1
zaradi posledic koronavirusne krize prišlo do upada števila transakcij s poslovnimi nepremičninami	52	1	5	3	1,3
zaradi posledic koronavirusne krize prišlo do izrazitega padca cen stanovanjskih nepremičnin	52	1	4	1,7	0,9
zaradi posledic koronavirusne krize prišlo do izrazitega padca cen poslovnih nepremičnin	52	1	5	2,7	1,2
zaradi pandemije covid-19 prišlo do večjega pretresa na trgu poslovnih nepremičnin kot stanovanjskih	52	1	5	3,3	1,2
koronavirusna kriza podobno vplivala na nepremičninski trg kot finančna	52	1	4	2,1	1,1

Vir: lastna raziskava.

tem se je povečal na višjo raven, kot je bila pred strmim upadom. Slovenija je bila leta 2010 edina izmed izbranih držav, kjer se BDP ni dvignil nad raven iz leta 2008. Inflacija cen življenjskih potrebščin je ob nastopu obeh kriz v vseh izbranih državah upadla, vendar ob nastopu koronavirusne krize ni doživela tako strmega upada kot v času finančne krize, prav tako je vidno le manjše povečanje brezposelnosti. Že leto dni po nastopu kriz se je inflacija povečala, le na Kitajskem je padla. Tudi brezposelnost se je v času obeh kriz povečala, vendar ni doživela tako skrajnih nihanj kot pri že zgoraj predstavljenih makroekonomskih kazalnikih. Če sklepamo iz vzorca, vidnega pri finančni krizi, brezposelnost ne doživi svojega vrha takoj ob nastopu krize, temveč se povečuje več let. ZDA je edina država, v kateri je brezposelnost leta 2020 sunkovito narasla, vendar je že leta 2021 upadla.

Z analizo obeh kriz je ugotovljeno, da sta popolnoma drugače vplivali na nepremičninski trg. Izhodišče na nepremičninskem trgu je bilo sicer pri obeh podobno, saj je bil trg stabilen in v relativnem dolgem ciklu rasti. Pri finančni krizi je že ob nastopu leta 2008 prišlo do pokanja nepremičninskih balonov oziroma do bolj ali manj občutnih padcev cen nepremičnin. V nasprotju s finančno krizo je monetarna politika ob nastopu koronavirusne krize takoj zagotovila podporo nepremičninskemu trgu, saj je v evroobmočju znižala obrestne mere in s tem spodbujala kreditiranje podjetij in gospodinjstev. Nepremičninski trg je bil tako rekoč odporen na koronavirusno krizo. Obe krizi sta sprva vplivali na število evidentiranih prodaj. Čeprav se je število

transakcij z nepremičninami leto dni po nastopu finančne krize na slovenskem nepremičninskem trgu povečalo, so te v naslednjih letih ponovno upadale. Pri koronavirusni krizi je, kot že omenjeno, prišlo do upada prodaje predvsem zaradi ukrepov, ko pa so bili ti v drugem polletju preklonjeni, se je stanje vrnilo na višjo raven, kot je bilo v istem času leto dni pred tem. V prvem polletju leta 2021 se je prodaja stanovanjskih in poslovnih nepremičnin ponovno povečala. Ob nastopu finančne krize so se manj prodajale hiše, medtem ko je bila ob nastopu koronavirusne krize bolj prizadeta prodaja stanovanj. Trg poslovnih nepremičnin je dozretnejši za spremembe v gospodarstvu in krize, saj se nanje intenzivneje odziva v primerjavi s stanovanjskim. Finančna kriza je bolj prizadela prodajo pisarn kot lokalov. Ob nastopu koronavirusne krize se je promet s poslovnimi nepremičninami zmanjšal, predvsem zaradi zmanjšane povpraševanja zaradi gospodarske negotovosti. Z nastopom pandemije je leta 2020 prišlo do 20,4-odstotnega upada števila transakcij poslovnih nepremičnin v primerjavi z letom 2019. Upad transakcij je bil pri poslovnih nepremičninah večji kot pri stanovanjskih, vendar pa je zaradi manjšega povpraševanja revitalizacija počasnejša. Leto 2009 je močno zaznamovalo slovenski nepremičninski trg, saj na krizo niso bile odporne niti cene stanovanjskih nepremičnin niti poslovnih. Po letu 2015 so cene stanovanjskih nepremičnin rasle, vendar so šele leta 2019 presegle tiste iz leta 2008, medtem ko jih cene hiš niso niti dosegle. Ob razglasitvi pandemije 2020 so cene vseh stanovanjskih nepremičnin z vsakim četrtletjem le rasle in zdi se, da je razglašena epidemija nanje vplivala le v obliki spodbujene

rasti. Nastop finančne krize je na trgu poslovnih nepremičnin povzročil 10-odstotni padec cen, pri čemer so cene lokalov padle bolj kot cene pisarn. Po letu 2014 je sledila revitalizacija in cene so rasle. Ob nastopu epidemije so na letni ravni leta 2020 padle le cene lokalov, kar pa ni povzročilo vsesplošnega padca cen poslovnih nepremičnin. Kljub odsotnosti podatkov za zadnje četrletje leta 2021 so na letni ravni rasle tako cene pisarn kot cene lokalov.

9 Sklep

S primerjalno analizo so se opredelile vzporednice in razlike med finančno in koronavirusno krizo. Kljub številnim vzporednicam, predvsem v gibanju makroekonomskih kazalnikov, odzivih na krizo in učinkovitosti ukrepov že leto dni po njej, so v članku ugotovljene tudi razlike, predvsem glede vplivov in neobčutljivosti nepremičninskega trga. Kljub vsemu je nepremičninski trg bil in je še vedno, kot kaže, popolnoma odporen na koronavirusno krizo, saj je bil ugotovljen le manjši padec števila evidentiranih prodaj v letu 2020, ki je posledica ukrepov zaprtja v prvi polovici leta. Na povpraševanje ali padec cen pa koronavirusna kriza ni imela nikakršnega vpliva oziroma je nepremičninski trg namesto umirjanja podivjal, saj so cene nepremičnin le še z večjim zagonom rasle, povpraševanje pa je močno presehalo ponudbo. Zanimivo je, da nepremičninski posredniki ne pričakujejo, da bi posledice koronavirusne krize lahko kakorkoli vplivale na trg stanovanjskih nepremičnin. Glede poslovnih nepremičnin so sicer neodločeni, vendar se bolj nagibajo k možnosti upada povpraševanja in števila transakcij, medtem ko se jim padec cen ne zdi tako verjeten. V članku je bilo ugotovljeno, da posledice koronavirusne krize po mnenju nepremičninskih posrednikov ne bodo dosegale razsežnosti finančne krize glede vplivov na nepremičninski trg oziroma je le malo možnosti za to. Kljub ugotovitvam velja poudariti, da je v času finančne krize Slovenija znake okrevanja sicer kazala že leta 2010, in sicer kot hiter odziv na sprejete ukrepe, vendar je bila tudi med državami, ki so se še več let po tem spopadale s krizo in recesijo. Zato dve leti po nastopu koronavirusne krize še ni mogoče dati celotne slike, ki bi z gotovostjo lahko napovedovala razsežnosti posledic na celotno gospodarstvo in tudi na nepremičninski trg.

Ker je slovenski nepremičninski trg v razmeroma dolgem ciklu rasti cen nepremičnin in nepremičninski posredniki ne pričakujejo nobene spremembe, se tu poraja vprašanje, do kod bodo še rasle cene nepremičnin. Kolikšna je cena, ki jo bodo kupci še pripravljani plačati? Treba se je tudi zavedati, da so nakup nepremičnin v času koronavirusne krize spodbujali tudi nizke obrestne mere in ugodni posojilni pogoji. ECB pa šele zdaj ukinja spodbujevalne ukrepe odkupovanja obveznic iz programa PEPP. Kakšen bo odziv nepremičninskega trga, ko

bo ECB sprejela ukrepe, ki se nanašajo na dvig obrestnih mer, in zaostri posojilne pogoje? Ali bo to končalo prosperiteto nepremičninskega trga? Ali lahko pride celo do poka nepremičninskega balona? Odgovore na ta vprašanja bi lahko iskale nadaljnje raziskave, članek pa bi jim služil kot odskočna deska.

Ker posledice koronavirusne krize še niso izražene v celoti, članek omogoča le vpogled v spremembe v gospodarstvu in nepremičninskem trgu ob nastopu krize. Kljub ugotovitvi, da koronavirusna kriza ne bo vplivala na nepremičninski trg, vsekakor ne v razsežnostih finančne krize, je vseeno prisoten dvom. Predvsem zaradi ugotovitve, da nepremičninski posredniki pričakujejo kontinuirano nedotakljivost nepremičninskega trga, medtem ko gospodarstveniki menijo, da se popravku cen nepremičnin v prihodnosti ne bo mogoče izogniti in da bodo cene padale, vse dokler ponovno ne pride do znižanja obrestnih mer. Prav zato ne izključujemo možnosti ponovne nepremičninske krize kot enega od scenarijev, ki lahko doleti nepremičninski trg.

Članek ponuja vpogled v dogajanje na nepremičninskem trgu v času nastopa krize in v to, kako se trendi različnih kriz izražajo v gospodarstvu in na nepremičninskem trgu. Koristi lahko udeležencem na trgu nepremičnin, ki bi s primerjalno analizo izoblikovali mnenja o morebitnih posledicah, ki lahko doletijo trg nepremičnin, kot tudi nepremičninskim posrednikom za nekoliko širšo sliko dogajanja v gospodarstvu, zaradi česar bi morda bolj kritično pristopili k prihodnjim dogajanjem na nepremičninskem trgu, saj si nihče ne želi, da bi jih posledice koronavirusne krize negativno presenetile.

Maša Nered, mag. prava in managementa nepremičnin
Magistrantka Katedre za pravo in management nepremičnin Evropske pravne fakultete Nove univerze, Ljubljana
E-pošta: masa.nered7@gmail.com

Opombe

[1] Prispevek je nastal na podlagi magistrskega dela *Primerjalna analiza finančne krize in krize covid-19: vpliv na nepremičninski trg*, ki ga je pod mentorstvom prof. dr. Bojana Gruma na Evropski pravni fakulteti Nove univerze napisala in maja 2022 uspešno zagovarjala magistrica Maša Nered.

Viri in literatura

- Balemi, N., Füss, R., in Weigand, A. (2021): Covid-19's impact on real estate markets: review and outlook. *Financial Markets and Portfolio Management*, 35, str. 495–513.
- Banka Slovenije (2009): *Letno poročilo za leto 2008*. Ljubljana.
- Banka Slovenije (2021): *Letno poročilo za leto 2020*. Ljubljana.
- Banka Slovenije (2010): *Letno poročilo za leto 2009*. Ljubljana.

- Battistini, N., Falagiarda, M., Gareis, J., Hackmann, A., in Roma, M. (2021): The euro area housing market during the covid-19 pandemic. *ECB Economic Bulletin*, 7, str. 1–22.
- D'Lima, W., Lopez, L., in Pradhan, A. (2021): Covid-19 and housing market effects: Evidence from U.S. shutdown orders. *Real Estate Economy*, 50(2), str. 303–339.
- De Toro, P., Nocca, F., in Buglione, F. (2021): Real estate market responses to the covid-19 crisis: Which prospects for the Metropolitan Area of Naples (Italy)? *Urban Science*, 23(5), str. 1–31.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2009): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2008*. Ljubljana.
- 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.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2012): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2011*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2013): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2012*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2014): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2015): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2016): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2015*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2017): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2016*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2019): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2018*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2020): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2019*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2021a): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2020*. Ljubljana.
- Geodetska uprava Republike Slovenije (2021b): *Poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu za prvo polletje 2021*. Ljubljana.
- James, W. E., Park, D., Jha, S., Terada-Hagiwara, A., in Sumulong, L. R. (2008): *The US financial crisis, global financial turmoil, and developing Asia: Is the era of high growth at an end?* Metro Manila, Asian Development Bank.
- Kholodilin, K. A. (2020): *Housing policies worldwide during coronavirus crisis: Challenges and solutions*. Berlin, DIW focus.
- Kordež, B. (2021): Zaradi 6450 milijard evrov, ki smo jih v Evroobmočju dali na trg zaradi pandemije, nam zaenkrat še ne grozi inflacija. *Portal plus*, 31. 8. 2021. Dostopno na: <https://www.portalplus.si/4468/ecb> (sneto 27. 4. 2022).
- Kušar, S. (2012): Izbrani prostorski učinki globalne finančne in gospodarske krize v Ljubljani. *Urbani izziv*, 23(2), str. 36–44.
- Morozov, S. (2022): Inflacija raste, tudi obrestne mere bodo. *Dnevnik*, 16. 2. 2022. Dostopno na: <https://www.dnevnik.si/1042983401/posel/novice/zamujena-priloznost-za-le-prehodno-inflacijo-> (sneto 13. 3. 2022).
- Nova Ljubljanska banka (NLB) (2008): *Finančna kriza in njen vpliv na poslovanje*. Dostopno na: <https://www.nlb.si/lp2008/slo/25.html> (sneto 4. 3. 2021).
- Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj (OECD) (2022): *Harmonised unemployment rate (HUR)*. Dostopno na: <https://data.oecd.org/unemp/harmonised-unemployment-rate-hur.htm> (sneto 8. 2. 2022).
- Pavlin, B. (2021): Novi kazalnik o trgu nepremičnin v Sloveniji: četrtletni indeksi cen poslovnih nepremičnin 2008–2021. *Stat.si*, 30. 6. 2021. Dostopno na: <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/9585> (sneto 23. 10. 2021).
- Pogorevc, M. (2021): Konec obdobja ohlapne monetarne politike. *Dnevnik*, 24. 12. 2021. Dostopno na: <https://www.dnevnik.si/1042979814/posel/novice/konec-obdobja-ohlapne-monetarne-politike> (sneto 9. 1. 2022).
- Potočnik, R. (2021): Iz centralnih bank je zavel nov veter. *Dnevnik*, 21. 12. 2021. Dostopno na: <https://www.dnevnik.si/1042979605/posel/borzni-komentar/z-centralnih-bank-je-zavel-nov-veter> (sneto 9. 1. 2021).
- Evropsko računsko sodišče (2020): *Pregled št. 06/2020: Tveganja, izzivi in priložnosti v odzivu gospodarske politike EU na krizo zaradi covid-19*. Luksemburg.
- Ruden, A., Kritayanavaj, B., Ericsson, D., Lindfield, M., Oxley, M., Van Order, R., Vanichvatana, S., Pornchokchai, S., in Zhang, X. Q. (2011): The impact of global financial crisis on housing finance. V: Zhang, X. Q. (ur.): *The global urban economic dialogue series*, str. 1–80. Nairobi, UN-HABITAT.
- Skupina Vzajemci (2013): Pet let po Lehman Brothers – iz krize se nismo veliko naučili. *Vzajemci*, 13. 9. 2013. Dostopno na: <https://www.vzajemci.com/novice/investicije/8381/pet-let-po-lehman-brothers-iz-krize-se-nismo-veliko-naucili> (sneto 4. 3. 2021).
- Slovenska tiskovna agencija (STA) (2021): Cene stanovanj v tretjem četrtletju na letni ravni z rekordnim skokom. *Dnevnik*, 23. 12. 2021. Dostopno na: <https://www.dnevnik.si/1042979750/slovenija/cene-stanovanj-v-tretjem-cetrtletju-na-letni-ravni-z-rekordnim-skokom> (sneto 9. 1. 2022).
- Slovenska tiskovna agencija (STA) (2022): Letna stopnja inflacije v območju z evrom decembra rekordnih pet odstotkov. *Dnevnik*, 7. 1. 2022. Dostopno na: <https://www.dnevnik.si/1042980643/slovenija/letna-stopnja-inflacije-v-obmocju-z-evrom-decembra-rekordnih-5-odstotkih> (sneto 9. 1. 2022).
- Statistični urad Republike Slovenije (2021): *Bruto domači proizvod, Slovenija, letno*. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/03019105.px> (sneto 8. 2. 2022).
- Statistični urad Republike Slovenije (2022a): *Indeksi cen stanovanjskih nepremičnin po vrstah stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, četrtletno*. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/-/04190015.px> (sneto 18. 1. 2022).
- Statistični urad Republike Slovenije (2022b): *Indeksi cen, število, vrednost in površina prodanih poslovnih nepremičnin po vrstah poslovnih nepremičnin, Slovenija, letno*. Dostopno na: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/sl/Data/Data/04190455.px> (sneto 1. 5. 2022).
- Svetovna banka (2021): *Unemployment, total (% of total labor force) (modeled ILO estimate) – China*. Dostopno na: <https://data.worldbank.org/indicator/SL.UEM.TOTL.ZS?end=2020&locations=CN&start=2008> (sneto 8. 2. 2022).
- Svetovna banka (2022): *Inflation, consumer prices (annual %) – United States, Slovenia, Euro area, China*. Dostopno na: <https://data.worldbank.org/indicator/FP.CPI.TOTL.ZG?end=2020&location-s=US-SI-XC-CN&start=2007> (sneto 8. 2. 2022).
- Štiblar, F. (2008): *Svetovna kriza in Slovenci: kako jo preživeti*. Ljubljana, ZRC SAZU.
- Tanrivermiş, H. (2020): Possible impacts of covid-19 outbreak on real estate sector and possible changes to adopt: A situation analysis and general assessment on Turkish perspective. *Journal of Urban Management*, 9(3), str. 263–269.