

POROČILO O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2007



Geodetska uprava Republike Slovenije
Junij 2008



KAZALO

POROČILO O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2007	3
Evidenca trga nepremičnin	3
Slovenski trg nepremičnin	4
Razvitost in velikost trga	4
Značilnosti in splošni trendi trga	6
Novogradnje	8
Ravni in gibanje tržnih cen	8
Analiza trga po vrstah nepremičnin	11
Stanovanja	11
Družinske hiše in nezazidana stavbna zemljišča	14
Poslovni prostori	15
Kmetijska in gozdna zemljišča	16
Zaključni komentar	17
Priloga 1: Metodološka pojasnila k poročilu o slovenskem trgu nepremičnin v letu 2007	18
Priloga 2: Statistični kazalci trga nepremičnin za leto 2007; tabele	22
Priloga 3: Analitična in cenovna območja; slike	



POROČILO O SLOVENSLEM TRGU NEPREMIČNIN ZA LETO 2007

Geodetska uprava Republike Slovenije v okviru izvajanja Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (Uradni list RS, št. 50/2006) med drugim spremlja in analizira dogajanja na trgu nepremičnin po posameznih vrstah nepremičnin ter pripravlja letna poročila o slovenskem trgu nepremičnin.

Podatki, ki so uporabljeni v tem poročilu, temeljijo na podatkih davčne uprave o transakcijah nepremičnin, ki so bile obdavčene z davkom na promet nepremičnin v letih od 2003 do 2006, ter na podatkih evidence trga nepremičnin za leto 2007. Pri tem je treba opozoriti, da izkazani statistični kazalci za leto 2007 temeljijo na podatkih evidence trga nepremičnin, medtem ko so v prejšnjem poročilu 2005-2006 temeljili izključno na podatkih davčne uprave. Zaradi spremembe oziroma razširitve in izboljšanja vira vhodnih podatkov izkazani statistični kazalci med poročiloma niso neposredno primerljivi.

Evidenca trga nepremičnin

V začetku leta 2007 je bila v Sloveniji vzpostavljena evidenca trga nepremičnin. Evidenca trga nepremičnin (ETN) je večnamenska, javna zbirka podatkov o sklenjenih kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. Evidenco vzdržuje in vodi Geodetska uprava Republike Slovenije, njen cilj pa je sistematično evidentiranje realiziranih cen in najemnin nepremičnin na slovenskem trgu.

Ker dostopnost podatkov o realiziranih transakcijskih cenah in najemninah nepremičnin pomembno vpliva na obveščenost vseh aktivnih in potencialnih udeležencev na trgu (prodajalci, kupci, investitorji, posredniki), ETN gotovo predstavlja velik korak v zagotavljanju transparentnosti nepremičninskega trga. Hkrati predstavljajo podatki o realiziranih pravnih poslih z nepremičninami, ki jih zakonsko predpisani posredovalci (davčna uprava, notarji, nepremičninski posredniki in upravne enote ali občine) posredujejo v ETN, tudi prvi in edini sistemski vir podatkov za analiziranje in dolgoročno spremljanje trga nepremičnin.

Popolnost in kakovost podatkov v ETN je odvisna od posredovalcev in od ustrezne pravne podlage za sistematičen zajem podatkov o različnih pravnih poslih z nepremičninami. Geodetska uprava kot vzdrževalec ETN si prizadeva zagotoviti zakonske pogoje za sistematičnega evidentiranje kupoprodajnih cen nepremičnin, ki so podvržene obdavčitvi z davkom na dodano vrednost (DDV) ter tržnih najemnin stanovanjskih in poslovnih prostorov, kar zaenkrat še ni zadovoljivo rešeno.

Glede na zakonsko določene skupine posredovalcev podatkov v ETN in glede na predpisani nabor pravnih poslov o katerih so le-ti dolžni poročati, se namreč trenutno v ETN zajame le manjši del realiziranih transakcij z nepremičninami, ki so obdavčene z DDV (prve prodaje novogradenj, komunalno opremljena zemljišča, promet nepremičnin med zavezanci za DDV).

Prav tako se dejansko registrira le manjše število najemnih pogodb, ker področje tržnega oddajanja stanovanj, zaradi šibkega nadzora nad najemodajalci, ostaja pretežno v sferi sive ekonomije. Tudi uporabnost podatkov o pogodbenih najemninah, ki se vendarle evidentirajo na upravnih enotah oziroma občinah, je vprašljiva, saj se iz davčnih razlogov pogosto navajajo nižje pogodbene najemnine od dejanskih. Stanje na področju systemskega evidentiranja najemnih poslov pa bo še poslabšala novela stanovanjskega zakona, ki je trenutno v parlamentarni razpravi in predvideva ukinitve vodenja registrov stanovanjskih najemnih pogodb s strani pristojnih upravnih enot oziroma občin. Tudi uradni registri najemnih pogodb za poslovne prostore se praktično ne vodijo, čeprav so formalno predpisani. Tako je ambicija, da se v ETN zbirajo tudi podatki o realiziranih tržnih najemninah, ki bi omogočali tudi sistematično spremljanje in analiziranje najemniškega trga nepremičnin, pod vprašajem.

Kljub navedenemu lahko rečemo, da se ETN stalno razvija. Popolnost zajema in kakovost podatkov o kupoprodajnih poslih oziroma transakcijskih cenah nepremičnin se izboljšujeta, s čimer se povečuje uporabnost ETN za analitične namene in za javnost.

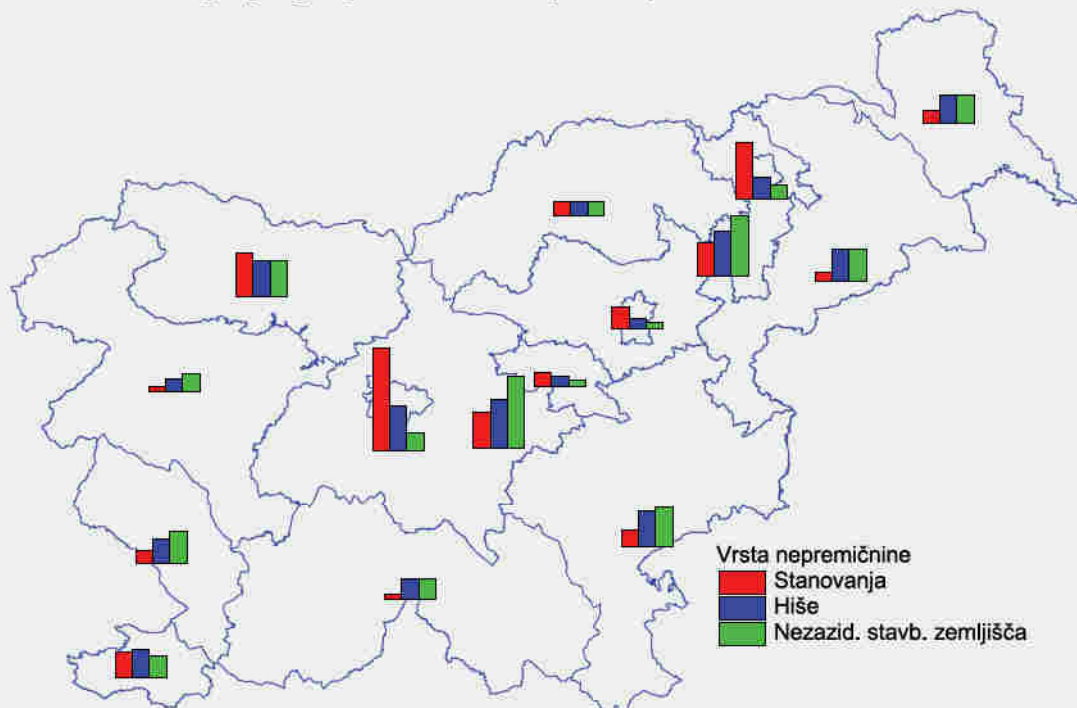
Slovenski trg nepremičnin

Razvitost in velikost trga

Trg nepremičnin v Sloveniji se je po osamosvojitvi, v devetdesetih letih razvijal razmeroma počasi v primerjavi z drugimi primerljivimi državami, ki so danes tudi članice evropske unije (Litva, Latvija, Češka in Poljska). V Sloveniji je bilo konec devetdesetih let zaznati prve opaznejše premike v smeri povečevanja aktivnosti na trgu nepremičnin, medtem ko o pravem razvoju trga lahko govorimo po letu 1998, ko je povpraševanje, predvsem po stanovanjskih nepremičninah, pričelo hitreje naraščati v skladu s povečevanjem kupne moči in migracij prebivalstva zaradi prilagajanja razpoložljivim delovnim mestom. Po drugi strani pa je ponudba le počasi sledila naraščajočemu povpraševanju. Vzroke je potrebno iskati v neizvedenih sistemskih rešitvah, ki vplivajo na razpoložljivost nepremičninskega fonda na trgu (neurejena lastniška razmerja, sodni postopki, odsotnost na trgu temelječega davka na nepremičnine, država prevelik lastnik predvsem kmetijskih in gozdnih površin ipd.).

Za Slovenijo je značilen tudi zelo neenakomeren socialnoekonomski razvoj različnih območij države, kar se odraža tudi na trgu nepremičnin. Tako imamo zelo velike razlike v razvitosti in doseženih nivojih cen med regionalnimi trgi in celo lokalnimi trgi znotraj njih. Medtem ko lahko v večjih urbanih središčih že govorimo o relativni razvitosti trga nepremičnin, je tržna aktivnost na nekaterih območjih še vedno majhna.

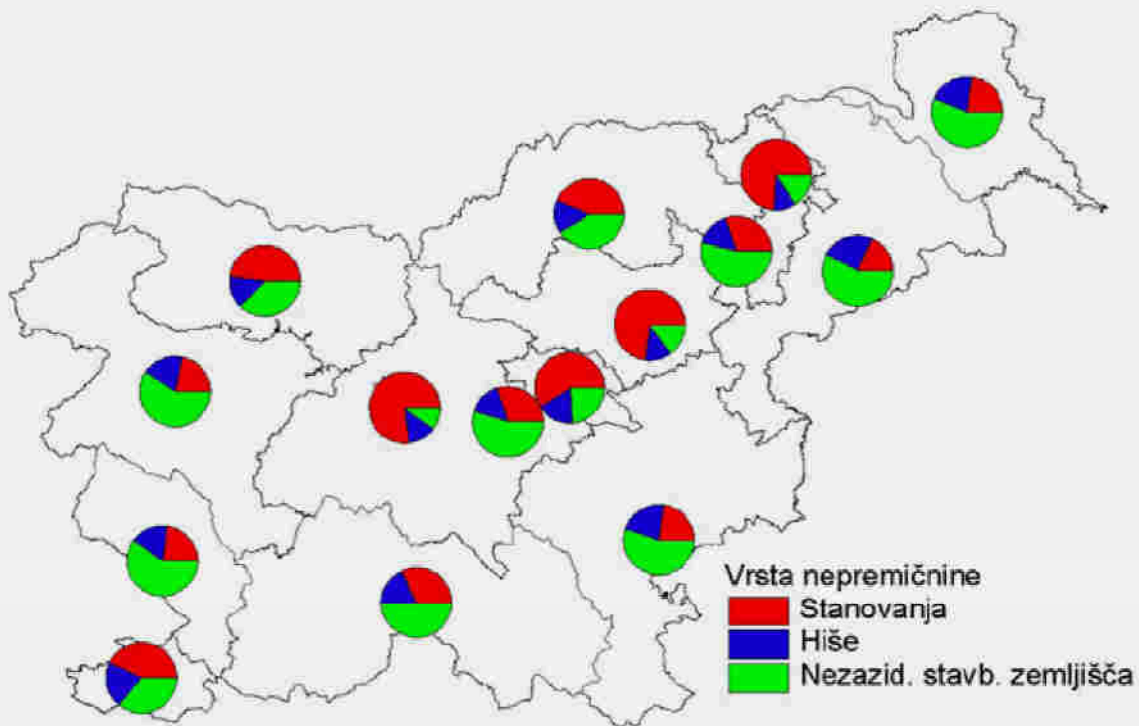
Slika: Razvitost stanovanjskega trga nepremičnin na območju Slovenije



Opomba: Slika zgoraj temelji na uporabi podatkov povprečnih realiziranih transakcij stanovanj, hiš in nezazidanih stavbnih zemljišč v letih 2005 – 2007. Histogrami prikazujejo razmerja med aktivnostjo trga stanovanj, hiš in nezazidanih stavbnih zemljišč na območju celotne Slovenije. Slika ponazarja aktivnost trga stanovanjskih nepremičnin ločeno za stanovanja, hiše in nezazidana stavbna zemljišča, med različnimi območji v državi.

Razvitost trga se razlikuje tudi po skupinah nepremičnin. Za stanovanjske in poslovne nepremičnine v Ljubljani in drugih večjih regionalnih središčih lahko trdimo, da je trg že dobro razvit in da cene danes oblikuje izključno trg. Podobno velja tudi za nezazidana stavbna zemljišča, kjer pa država oziroma samoupravne lokalne skupnosti, z bolj ali manj sistemsko neurejeno prostorsko politiko, vendarle odločilno vplivajo na razpoložljivost zemljišč za gradnjo na trgu in s tem posredno tudi na njihove cene.

Slika: Razmerja obsega transakcij med stanovanjskimi nepremičninami po cenovnih območjih



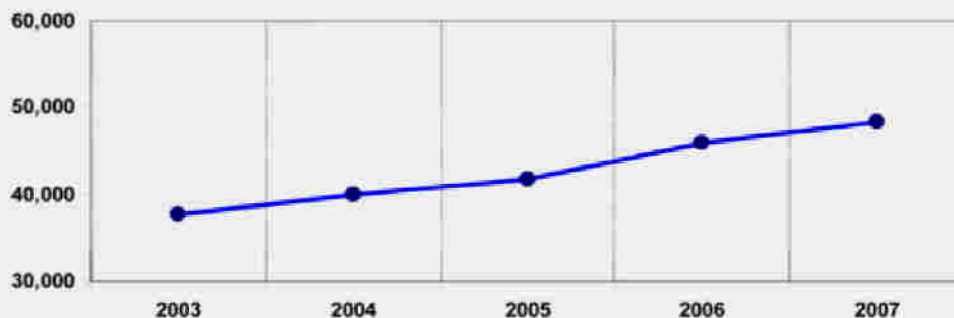
Opomba: Slika zgoraj temelji na uporabi podatkov povprečnih realiziranih transakcij stanovanj, hiš in nezazidanih stavbnih zemljišč v letih 2005 – 2007. Deleži stanovanj, hiš in nezazidanih stavbnih zemljišč ponazirajo aktivnost trga posameznih vrst nepremičnin znotraj cenovnega območja.

Na trgu kmetijskih in gozdnih zemljišč, kljub relativno velikemu številu transakcij, tržne zakonitosti še vedno ne delujejo v polni meri. Kupoprodajne cene namreč ne odražajo proizvodnih sposobnosti kmetijskega zemljišča oziroma gozda in se neodvisno od kakovosti in proizvodne sposobnosti višajo predvsem s špekulativnimi nakupi na robovih naselij, kjer se nato izvajajo pritiski na občine glede sprememb prostorskih aktov. Izjema so transakcije zemljišč s trajnimi nasadi, kjer cene vendarle odražajo neko realno tržno vrednost. Glede kupoprodaje kmetijskih zemljišč je potrebno tudi omeniti, da je prostta tržna izbira najugodnejšega kupca omejena z zakonom o kmetijskih zemljiščih, ki predpisuje vrstni red prednostnih upravičencev pri nakupu.

Skupina industrijskih nepremičnin je zelo heterogena. Tržnih transakcij z njimi je malo. Značilno zanje je, da so tržne cene praviloma nižje od stroškov gradnje novih nepremičnin za industrijsko proizvodnjo. Občasno se na trgu kot samostojna nepremičnina pojavi le kakšno skladišče, delavnica ali manjša proizvodna hala, sicer pa se industrijski objekti oziroma kompleksi večinoma prodajajo v okviru prenosa lastništva celotnih podjetij, ki se ukvarjajo z določeno industrijsko dejavnostjo. Še posebno to velja za težko in drugo posebno industrijo.

Za slovenski trg nepremičnin na splošno je bila v zadnjih letih značilna stalna rast in povečevanje števila transakcij z nepremičninami. Na osnovi števila sklenjenih pravnih poslov, od katerih je davčna uprava odmerila davek na promet nepremičnin, je jasno viden trend rasti obsega prometa z nepremičninami v obdobju 2003 – 2007.

Graf: Število sklenjenih pravnih poslov z nepremičninami v letih od 2003 do 2007, Slovenija



Vir: Davčna uprava RS; Evidenca napovedi za odmero davka na promet nepremičnin

Opomba: Ob dodatnem upoštevanju prometa nepremičnin, ki je obdavčen z davkom na dodano vrednost, ocenjujemo, da je v letu 2007 zamenjalo lastnika okoli 53.000 nepremičnin (zemljišč, stanovanjskih, poslovnih, industrijskih in drugih nepremičnin), v primerjavi z letom 2003, ko je to število znašalo okoli 42.000 nepremičnin.

Po preliminarnih podatkih popisa nepremičnin predstavlja na primer slovenski stanovanjski fond približno 460 tisoč družinskih hiš in 285 tisoč stanovanj. Glede na povprečno število realiziranih tržnih in drugih transakcij, ocenjujemo, da se letno opravi promet s skoraj 2% hiš in skoraj 5% stanovanj, oziroma da se je v letu 2007 na prostem trgu pojavilo približno 1,5% celotnega fonda hiš in 4% stanovanj. Predvsem za stanovanja to nakazuje na relativno veliko aktivnost trga celo v primerjavi z najbolj razvitimi evropskimi trgi nepremičnin. Razlog temu je predvsem lastniška struktura stanovanj. Slovenska posebnost, ki je dediščina preteklosti in načina lastninjenja stanovanjskega fonda, je namreč izredno visok delež (nad 80%) lastniških stanovanj v primerjavi z najemniškimi.

Značilnosti in splošni trendi trga

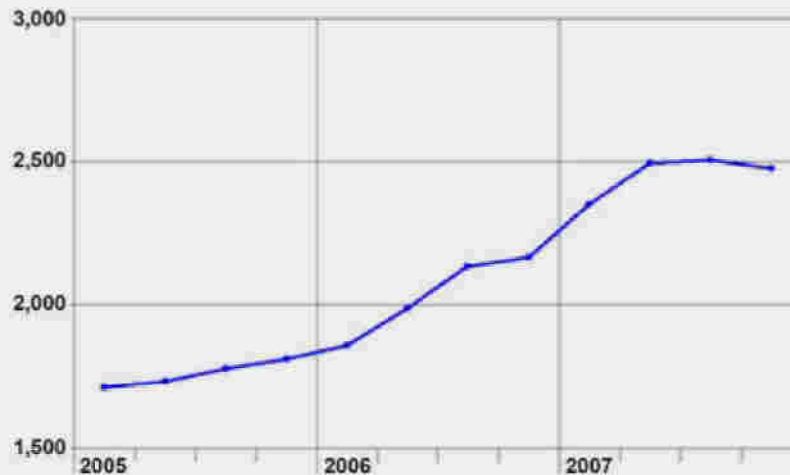
Na splošno lahko rečemo, da se slovenski trg nepremičnin še vedno razvija. Obdobje v letih od 2003 do 2006 je zaznamoval naš vstop v Evropsko unijo. Trg nepremičnin se je razvijal v pogojih relativno stabilne gospodarske rasti, naraščanja produktivnosti in upadanja brezposelnosti, relativno nizke inflacije in obrestnih mer. Za to obdobje je bilo značilno, da smo imeli trg stanovanjskih nepremičnin, ki je bil povsem v znamenju ponudbe, ki je zaradi presežnega povpraševanja vedno znova narekovala višje cene stanovanj.

V začetku leta 2007 je prišlo tudi do prevzema evra kot nacionalne valute in na koncu leta do padca schengenske meje z našimi severnimi sosedi. Uspešna uvedba evra kot plačilnega sredstva je ugodno vplivala na splošno gospodarsko klimo, medtem ko prestavitev schengenske meje na našo južno mejo ni vplivala na spremembo povpraševanja naših sosedov Italijanov, Avstrijcev in Madžarov, pa tudi Hrvatov, ki še vedno ne izkazujejo posebnega interesa za nakup slovenskih nepremičnin v obmejnih območjih. Izjema je morda območje občin Divača, Hrpelje – Kozina in Sežana, ki s padcem meje z Republiko Italijo praktično zopet postaja zaledje Trsta in kjer je bilo v zadnjih letih že zaznati povečanje števila nakupov predvsem starejših hiš s strani italijanskih državljanov.

Leto 2007 se je sicer pričelo z velikim optimizmom glede pričakovanj o nadaljnji rasti cen nepremičnin na slovenskem trgu. To je še dodatno dvigovalo povpraševanje po nepremičninah, saj je na trg vstopalo vedno več tistih, ki so vlaganje v nepremičnine videli predvsem kot finančno naložbo.

Nato se je v drugi polovici leta zgodil pok nepremičninskega balona in finančna kriza v ZDA, katere val je dosegel tudi Evropo. Težko je sicer oceniti ali in koliko je to vplivalo na slovenski trg nepremičnin, je pa bilo na primer v Ljubljani, kot najbolj razvitem nepremičninskem trgu v Sloveniji, v zadnjem četrtletju že zaznati rahel padec cen stanovanj.

Graf: Gibanje povprečne cene m^2 stanovanja (40-70 m^2) v Ljubljani v letih 2005 do 2007



Tudi cene drugih vrst nepremičnin so na nivoju cele Slovenije v drugem polletju začele izkazovati trend umirjanja rasti. Verjetneje pa to lahko pripišemo naraščanju inflacije in obrestnih mer za dolgoročne kredite, kar je povzročilo padec kupne moči prebivalstva, in pa naraščajoči gradbeni ekspanziji ter novim prostorskim planom, ki napovedujejo nadaljnje sproščanje zemljišč za novogradnje, kar bo pomenilo povečevanje ponudbe na trgu.

V Ljubljani in drugih večjih mestnih središčih je tudi opaziti vedno izrazitejši trend diferenciacije cen stanovanj glede na kakovost bivanja, ki jo le-ta nudijo. Morebitno povečevanje ponudbe in umirjanje cen bi ta proces še pospešilo. Še pred nekaj leti je bil, na primer na ožjem območju Ljubljane, vpliv starosti, kakovosti gradnje, vzdrževanosti stanovanja ali dostopnosti javne infrastrukture na ceno kvadratnega metra stanovanja praktično zanemarljiv. Danes cena kvadratnega metra med novjšimi sodobnimi in starejšimi stanovanji ni več niti primerljiva, saj se je pri sodobnih stanovanjih razmerje med tlorisno in uporabno površino bistveno povečalo, stanovanja pa skoraj obvezno vključujejo tudi garažo ali lastno parkirno mesto.

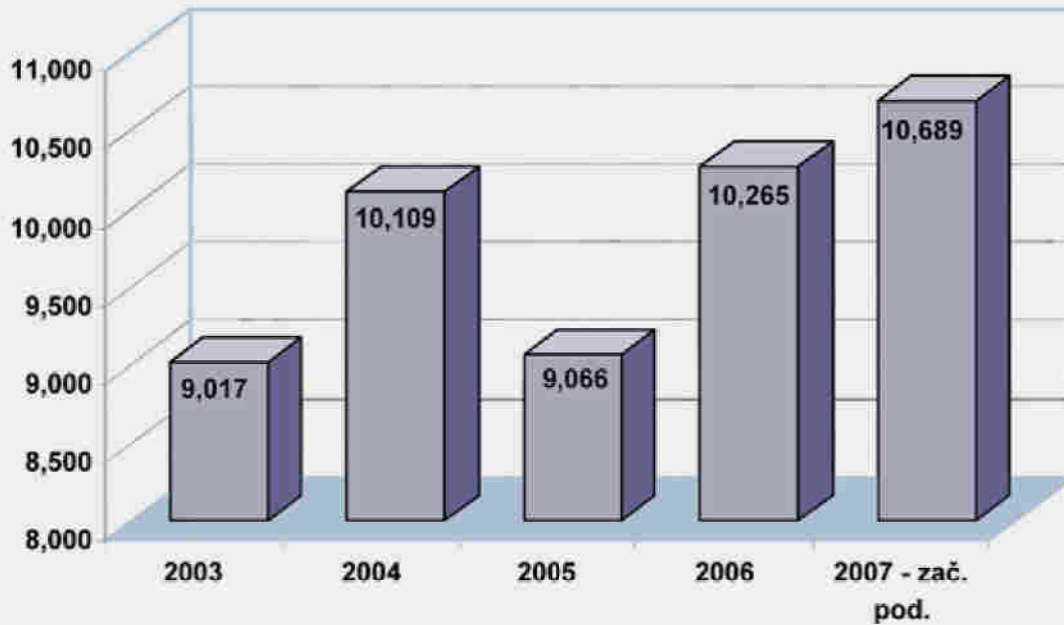
Na področju stanovanjskih nepremičnin je za Slovenijo značilna velika nepreglednost najemniškega trga. Ocenjujemo sicer, da je najemniški trg stanovanj dobro razvit predvsem v največjih mestih in univerzitetnih središčih (Ljubljana, Maribor). Dejanski nivoji tržnih najemnin pa so relativno visoki in sorazmerni nivojem kupoprodajnih cen stanovanj na ustreznem območju. Nekoliko boljši vpogled v velikost najemniškega trga stanovanj v Sloveniji bodo morda dale analize podatkov popisa nepremičnin, ki bodo pokazale koliko stanovanj v mestih je formalno praznih. Za Ljubljano se predvideva, da je takih stanovanj, ki se v resnici vsaj občasno oddajajo v najem, relativno zelo veliko.

Tudi za najemniški trg poslovnih prostorov velja, da je v večjih mestih dobro razvit, tako da ponudba najemniških prostorov v veliki meri konkurira prodajni ponudbi. Za trg poslovnih prostorov, predvsem pisarn, pa so pri nas sploh značilne velike razlike v tržnih cenah med različnimi prostori iste vrste. Z izgradnjo novih poslovnih stavb se povečuje ponudba novih pisarniških prostorov, ki so za podjetja privlačnejša za nakup ali najem, tudi po relativno visokih cenah, kot pa prostori izven aktualnih poslovnih središč. To pa pomeni nadaljnje praznjenje in padanje cen starejših poslovnih objektov oziroma njihovih pisarn, po katerih ni velikega povpraševanja. Podobno velja tudi za nove trgovske lokale, ki nastajajo s širitvijo velikih trgovsko-nakupovalnih centrov, na račun lokalov v starejših in manjših trgovsko-poslovnih objektih, ki se praznijo in ostajajo neprodani oziroma neoddani. Nekateri taki prostori ostajajo v Ljubljani neprodani tudi več let, ker lastniki očitno niso pripravljene spustiti cene, kar pa je zopet posledica neustrezne nepremičninske davčne politike.

Novogradnje

Za stanovanjske in za poslovne nepremičnine je v Sloveniji sicer značilno, da je trg razvit le na območjih večjih urbanih središč. Kot rečeno, se z novimi prostorskimi plani nekaterih mestnih občin napoveduje nadaljnja intenzivna rast števila novogradenj večstanovanjskih in poslovnih objektov.

Graf: Število novogradenj stanovanjskih enot v letih od 2003 do 2007, Slovenija



Vir: Statistični urad Republike Slovenije; Novogradnje stanovanj ter eno in dvostanovanjskih hiš

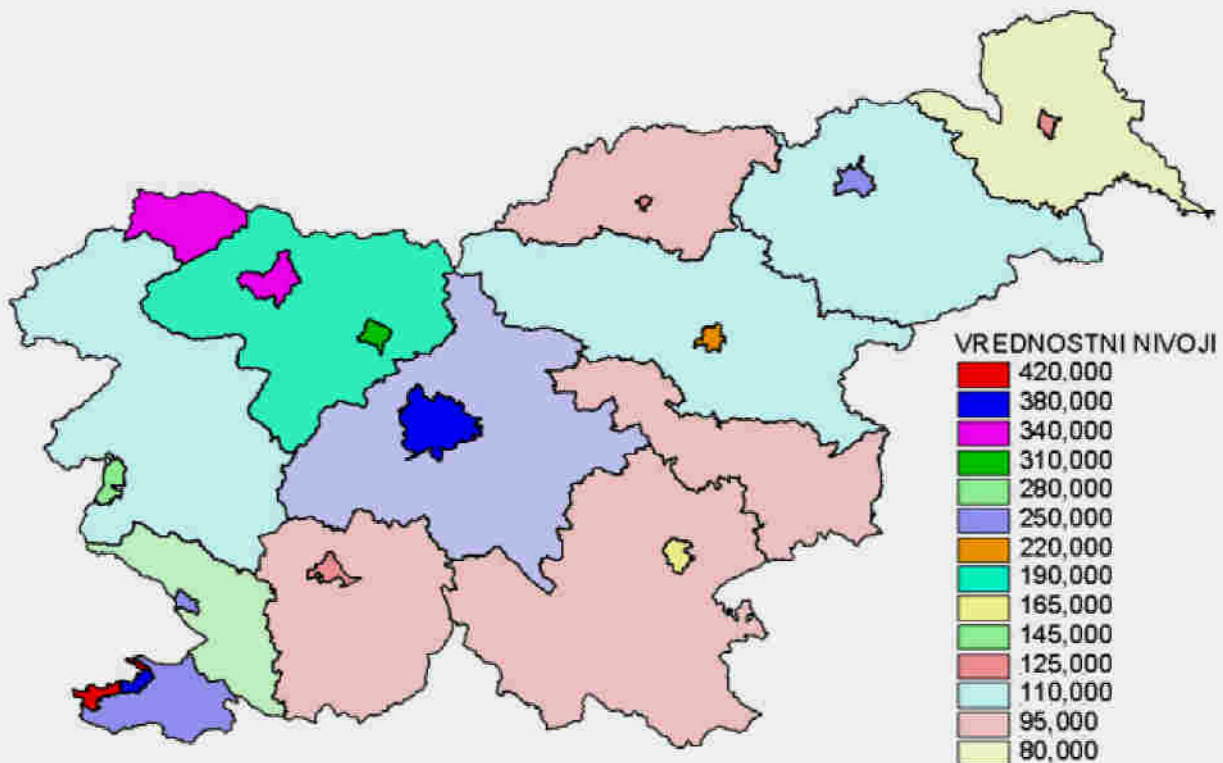
Ob upoštevanju podatkov o dokončani novogradnji stanovanj ter eno in dvostanovanjskih hiš, v obdobju od leta 2003 do 2006, lahko ugotovimo, da je po rahlem zastoju v letu 2005 pričelo število novih stanovanjskih nepremičnin ponovno naraščati in je po oceni statističnega urada zmerno naraslo tudi v letu 2007.

V večjih slovenskih mestih se je v preteklem letu ustvaril vtis, da vsepovsod rastejo nova gradbišča večstanovanjskih stavb. Kot vse kaže, se bo novogradnja stanovanj v največjih urbanih središčih v prihodnjih letih še občutno povečala, sledila pa ji bo tudi gradnja poslovnih nepremičnin. Predvsem na račun sprejetja novih prostorskih planov v mestnih občinah (Ljubljana, Koper, Maribor, Novo Mesto), ki favorizirajo gradnjo za trg in predvidevajo dodatno sproščanje zemljišč za gradnjo. V zvezi z napovedano ekspanzijo novogradenj naj pripomnimo, da dokler in tam, kjer povpraševanje na trgu presega ponudbo in cene rastejo, novih objektov ne bo nikoli dovolj. Trg sam bo s tržnimi cenami najbolj ustrezno reguliral intenzivnost novogradenj. Če se bodo cene nepremičnin umirile ali celo pričele padati, bodo investitorji tudi ustavili oziroma omejili obseg novogradnje. Res pa je možno, da bodo zaradi pomanjkanja ustrezne davčne zakonodaje pri nas, investitorji še naprej gradili »na zalogo« in še kar nekaj časa umetno vzdrževali (pre)visoke cene.

Ravni in gibanje tržnih cen

Zaradi velike socialne in ekonomske heterogenosti, različne razvitosti, ter geografske raznolikosti sicer relativno majhnega slovenskega trga nepremičnin, ima vsaka vrsta nepremičnine različna cenovna območja, ki predstavljajo svoje trge s specifično ponudbo in povpraševanjem. Ti regionalni trgi posameznih vrst nepremičnin pa se običajno med seboj zelo razlikujejo tudi po doseženi ravni cen.

Slika: Povprečne ravni cen družinskih hiš v evrih v letu 2006 po analitičnih območjih



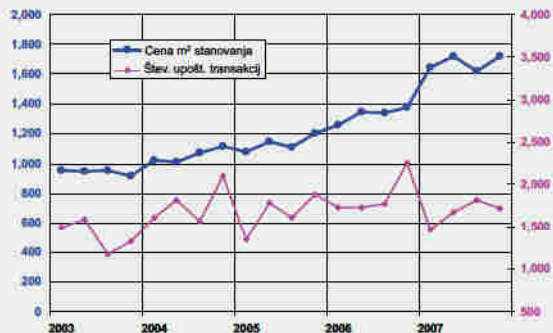
Opomba: Za ponazoritev razlik v ravneh cen nepremičnin med različnimi območji Slovenije smo izbrali prikaz dosežene ravni cen tipične družinske hiše s pripadajočim zemljiščem konec leta 2006. Kot tipična je opredeljena hiša s 125 m² bivalne površine, s pripadajočim zemljiščem 600 m², zgrajena med letom 1975 in 1984. To je povprečna hiša, ki je bila v letih 2005 in 2006 najpogosteje predmet prodaje v Sloveniji. Smatramo, da se prav na primeru družinskih hiš (zaradi relativno velike prostorske razpršenosti te vrste nepremičnine in sorazmernosti nivojev cen vseh stanovanjskih in poslovnih nepremičnin na posameznem območju) najboljše ponazori razlike med območji.

Stalno rast trga v preteklih letih je spremljala tudi visoka stopnja rasti tržnih cen nepremičnin. Vse obravnavane skupine nepremičnin statistično kažejo večji ali manjši padec cen v letu 2003, začetek obdobja intenzivnejše rasti v letu 2004 in nadpovprečno rast evidentiranih cen v začetku leta 2007. Rast cen vseh vrst nepremičnin na ravni države, na prehodu leta 2006 v 2007, je do neke mere posledica dejanske visoke rasti cen nepremičnin v tem obdobju, ki so jo vzpodbudila ugodna gospodarska gibanja in pričakovanja nadaljnje visoke rasti cen. V določeni meri pa tudi zaokroževanja prodajnih cen nepremičnin v evrih, ki je bilo posledica prevzema evra. Deloma je izkazana nadpovprečna rast gotovo tudi posledica statističnega povišanja povprečnih cen nepremičnin zaradi prehoda na nov vir vhodnih podatkov (evidenca trga nepremičnin), ki je bil podlaga za izračun povprečnih transakcijskih cen za leto 2007.

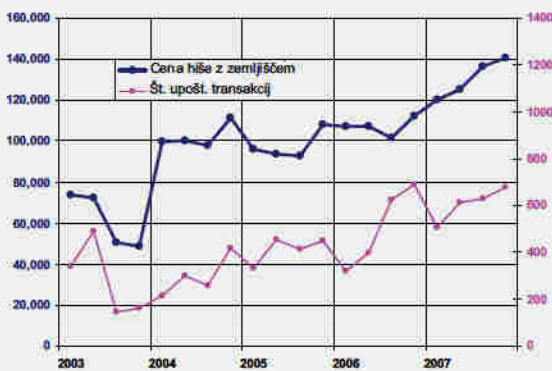


V Sloveniji so se povprečne prodajne cene stanovanj od leta 2003 povešale za skoraj 80%. Po rahlem padanju cen v letu 2003 so naraščale vse do polovice prejšnjega leta, ko je bilo zaznati precejšen četrletni padec cen stanovanj. V zadnjem četrletju se je trend obrnil zopet navzgor tako, da v okviru leta 2007 lahko govorimo o umirjanju povprečnih cen stanovanj na nivoju države.

Graf: Kvartalno gibanje povprečne cene m² za stanovanja v obdobju 2003-2007

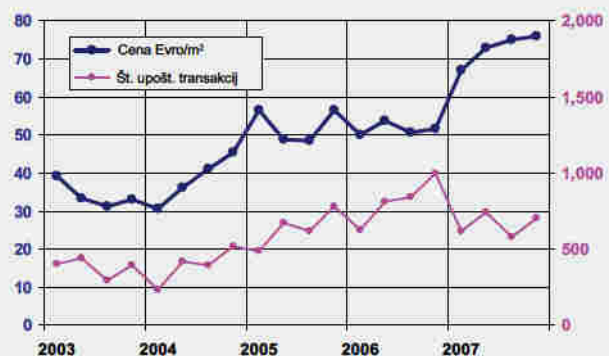


Graf: Kvartalno gibanje povprečne cene za hiše v obdobju 2003-2007



V istem obdobju so se povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem skoraj podvojile. Zanimivo je, da se je trend visoke rasti cen, ki ga zaznavamo od polovice leta 2006, nadaljeval tudi v letu 2007 in še ni sledil trendu umirjanja cen, ki ga zasledimo pri stanovanjih.

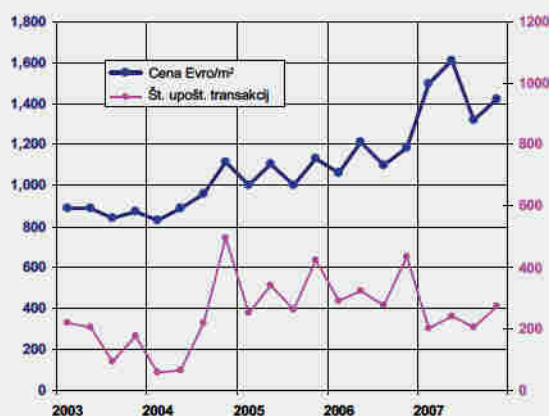
Graf: Kvartalno gibanje povprečne cene m² za zemljišča za gradnjo v obdobju 2003-2007



Od leta 2003 do konca leta 2007 so prodajne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v Sloveniji v povprečju zrasle za več kot 80%. Po padcu v letu 2003 je prišlo v letu 2004 do znatnega porasta cen. Sledila mu je umirjena rast v letu 2005 in nato rahlo padanje do zadnjega četrletja 2006, ko je ponovno prišlo do skoka cen. V letu 2007 je rast cen zemljišč za gradnjo na nivoju države stagnirala.

Opomba: Zemljišča za gradnjo vključujejo vsa zemljišča ne glede na namen rabe zemljišča, to so zemljišča za gradnjo, stanovanjskih nepremičnin (stanovanja, hiše), poslovnih nepremičnin (pisarn in lokalov) in industrijskih nepremičnin.

Graf: Kvartalno gibanje povprečne cene m² za poslovne nepremičnine v obdobju 2003-2007

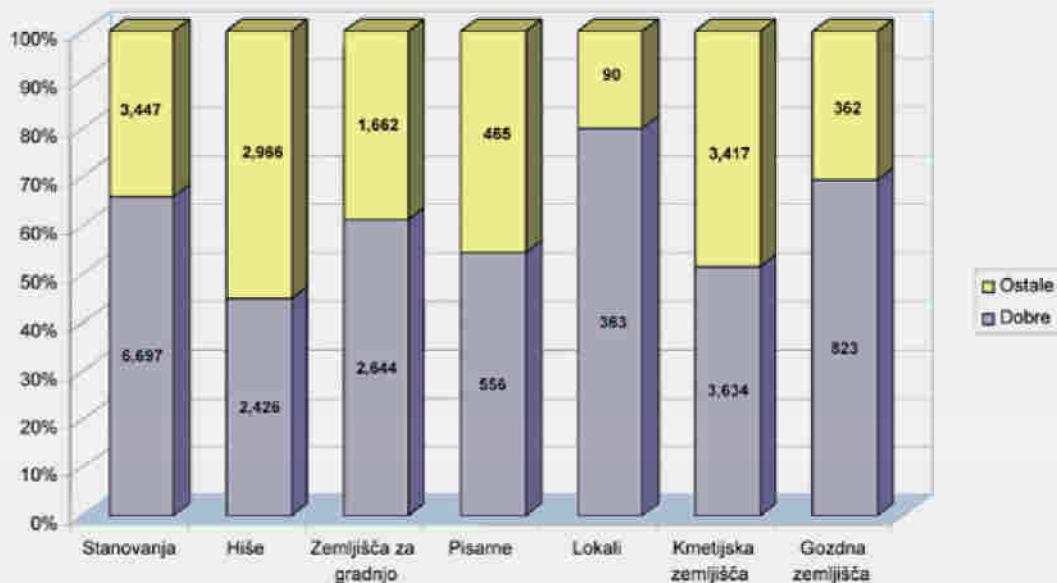


Četrtno gibanje cen poslovnih prostorov (pisarniških in lokalov) v obdobju od leta 2003 do konca leta 2007, je zelo podobno gibanju cen stanovanj, le da je povprečni doseženi nivo cen na m² nižji. V obravnavanem obdobju so se sicer cene poslovnih prostorov povešale za okoli 65%.

Analiza trga po vrstah nepremičnin

V evidenci trga nepremičnin je bilo za leto 2007 evidentiranih skupno okoli 35 tisoč tržnih transakcij z različnimi vrstami nepremičnin. Ocenjujemo, da je bilo s tem zajetih približno tri četrtine vseh v Sloveniji sklenjenih kupoprodajnih transakcij z nepremičninami. Za analize so upoštevani izključno prečiščeni podatki iz evidentiranih transakcij, ki so bile nedvoumno prepoznane kot transakcije na prostem konkurenčnem trgu. Delež »dobrih« transakcij, ki se upoštevajo v nadaljnjih obdelavah podatkov, je v povprečju okoli 60% vseh evidentiranih transakcij in se po vrstah nepremičnin razlikuje v odvisnosti od specifikacije transakcij za posamezno vrsto nepremičnine.

Graf: Število in delež upoštevanih tržnih transakcij po vrstah nepremičnin za leto 2007



Stanovanja

Povprečna cena stanovanja v Sloveniji je v letu 2007 znašala okoli 1.700 EUR/m². Povprečno stanovanje, ki se je prodalo v letu 2007 je merilo 53 m², zgrajeno je bilo okoli leta 1970, pogodbeni prodajni cen za njega je znašala približno 88.000 EUR. Povprečna cena za m² je v letu 2007 na nivoju države narasla za 6%.

V primerjavi z letom 2006, ko je bila letna rast še okoli 15%, lahko vidimo bistveno umiritev rasti cen stanovanj na nivoju države. Stagnacija je v največji meri posledica umiritve cen v največjih slovenskih mestih (Ljubljana, Maribor, Kranj) z izjemo Celja, v katerih se tudi izvede največji delež kupoprodajnih poslov s stanovanji.

Nivo cen je najvišji v prestižnih turističnih krajih in v Ljubljani. Presenetljivo je bila povprečna cena najvišja v gorenjskih počitniško-turističnih središčih Kranjska Gora in Bled (3.000 EUR/m²) celo višja kot v obalnih letoviščih (2.900 EUR/m²) in v Ljubljani (2.700 EUR/m²).

Upoštevati je sicer potrebno, da je bilo na Bledu in v Krajski Gori evidentiranih relativno malo transakcij (skupaj 52) in da je šlo za manjše število novih stanovanj, ki so se prodala po zelo visokih cenah (tudi več kot 5.000 EUR/m²).

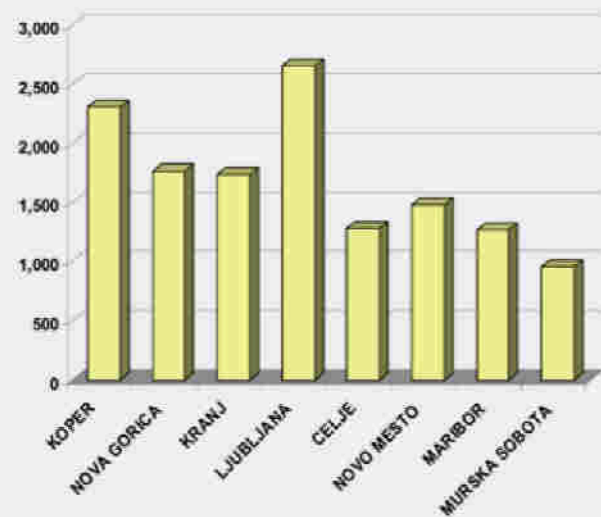
Tabela: Povprečne letne cene stanovanj v večjih slovenskih mestih za leto 2007

Analitično območje	Št. trans.	Cena (EUR/m ²)	Cena (EUR)	Δ cen 2007
LJUBLJANA	1525	2.660	138.504	5%
MARIBOR	962	1.270	67.011	7%
CELJE	331	1.280	67.168	26%
KRANJ	257	1.740	87.011	-1%
KOPER	140	2.310	117.029	17%
NOVO MESTO	98	1.480	70.654	18%
NOVA GORICA z okolico	97	1.770	98.710	21%
MURSKA SOBOTA	90	960	48.250	13%

Zanimivo pa je, da je bilo samo v Kranjski Gori in njeni ožji okolici, ob koncu leta neprodanih kar okoli 150 stanovanjskih ali bolje rečeno počitniških enot. Večina od njih čaka na kupce že leto in več, vendar investitorji oziroma lastniki očitno niso pripravljene spustiti cen. V letu 2007 se je celo začelo z gradnjo dodatnih apartmajskih objektov. To v turističnih krajih ne preseneča, saj v odsotnosti ustrezne obdavčitve nepremičnin in ob možnosti oddajanja kapacitet za počitniške namene, lastniki lahko mirno čakajo na pravega kupca.

Minimalen padec povprečne cene, ki se izkazuje za Kranj, je končni rezultat velikega medletnega nihanja cen. Rasti v prvem polletju je, verjetno zaradi spremenjene strukture prodanih stanovanj (po velikosti in starosti), sledil relativno močan padec v tretjem in nato zmernejša ponovna rast v četrtem kvartalu. Na splošno pa poprečna cena vendarle najbolj stagnira prav v Kranju, kjer se velik del povpraševanja po stanovanjski nepremičninah preusmerja tudi v ostale zaselke ob gorenjskem avtocestnem kraku, ki se pospešeno zaključuje. Tako je zanimivo, da je bila lani povprečna cena stanovanja v Radovljici (okoli 1.900 EUR/m²) že višja od tiste v Kranju (1.750 EUR/m²). Tudi v Jesenicah, včasih degradiranem območju zaradi okoljskega vpliva železarne, cene stanovanj relativno hitro naraščajo. V lanskem letu se je poprečna cena povzpela s 1.300 na 1.450 EUR/m².

Graf: Povprečne letne cene m² stanovanj v večjih slovenskih mestih za leto 2007



V obalnih krajih od Ankarana, preko Izole, do Pirana in Portoroža, je povprečna cena stanovanja v preteklem letu narasla za 12%, v Kopru pa celo 17%, kljub temu, da je bil tam nivo cen konec leta 2006 takoj za Ljubljano najvišji v državi. Ponudba stanovanj se je nekoliko povečala, vendar pa na elitnih lokacijah dosega tudi cene nad 6.000 EUR/m², ki so seveda dostopne samo izbrancem. Na območju obalnih občin se zaradi velikega povpraševanja in posledično visokih dobičkov investitorjev načrtuje veliko novogradenj, tako da se bo s sprejetjem novih prostorskih planov intenzivnost gradnje še povečala. Vprašanje pa je, ali lahko to kratkoročno prinese opaznejšo umiritev cen tudi na tem območju. Glede na veliko povpraševanje po počitniških kapacitetah je pričakovati, da bo pritisk na cene nepremičnin na slovenski obali morda nekoliko upadel šele, ko bo Hrvaška liberalizirala svoj trg nepremičnin, oziroma ko bo vstopila v Evropsko unijo. V sedanjih okoliščinah so stanovanja v Kopru in okolici za lokalno prebivalstvo, ki svoj stanovanjski problem rešuje prvič, praktično nedostopna. Zato se mnogi odločajo za nakup v Sežani ali Kozini, ki sta cenovno ugodnejši, zaradi boljših cestnih povezav pa sedaj tudi relativno blizu.

Za Ljubljano je v primerjavi z nekaterimi drugimi mesti izrazito značilno, da so lani povprečne cene stanovanj zmerno naraščale vse do zadnjega četrletja, ko se je trend obrnil. To bi lahko bila posledica resnejšega premika v razmerju stanovanjske ponudbe in povpraševanja, ter napoved nadaljnega umiranja rasti oziroma stagnacije povprečnih cen stanovanj v prestolnici. Že v preteklem letu je bil viden očitni razmah gradbene dejavnosti. V skladu z usmeritvijo nove mestne oblasti, ki predvideva sproščanje. Za Ljubljano je v primerjavi z nekaterimi drugimi mesti izrazito značilno, da so lani povprečne cene stanovanj zmerno naraščale vse do zadnjega četrletja, ko se je trend obrnil. To bi lahko bila posledica resnejšega premika v razmerju stanovanjske ponudbe in povpraševanja, ter napoved nadaljnega umiranja rasti oziroma stagnacije povprečnih cen stanovanj v prestolnici. Že v preteklem letu je bil viden očitni razmah gradbene dejavnosti. V skladu z usmeritvijo nove mestne oblasti, ki predvideva sproščanje zemljišč in ustvarjanje pogojev za pospešeno stanovanjsko in poslovno gradnjo, pa se bo ponudba stanovanj na trgu v prihodnjem srednjeročnem obdobju še bistveno povečala. Ponudba novih stanovanj se povečuje ob dejstvu, da so se ob sedanji kupni moči prebivalstva zgornji nivoji cen že približali meji ekonomske vzdržnosti. Cene kvadratnega metra novih stanovanj na elitnih lokacijah so tako tudi že presegle 6.000 EUR in bodo verjetno še naprej zmerno rasle. Povprečna cena manjših stanovanj (do 40 m²), ki so na kvadratni meter najdražja, in so tudi za 20% prekašala povprečno velika stanovanja (od 40 do 70 m²), pa je na letnem nivoju že padla za 6%.



Pričakovati je tudi nadaljevanje trenda izrazitega povečevanja razlik med cenami stanovanj, ki se razlikujejo predvsem glede na ugodnost mikrolokacije, pa tudi glede kakovosti gradnje, starosti in vzdrževanosti.

Največjo rast povprečne cene stanovanja je bilo izmed slovenskih mest zaslediti v Celju (26%). S tem se je nadaljeval trend visoke rasti cen nepremičnin, ki se je začel z gradbeno ekspanzijo že v letu 2006 in je rezultat pospešenega gospodarskega razvoja Celja kot regionalnega središča Savinjske regije. Visoko rast povprečne cene, kljub zadostni ponudbi novih stanovanj, gre pripisati predvsem tržni prilagoditvi (povišanju) cen starejših stanovanj, ki so bila v preteklosti v primerjavi z novogradnjami močno podcenjena.

V Mariboru je bil preteklo leto povprečni nivo cen popolnoma enak kot v Celju (1.300 EUR/m²). S to razliko, da se je rast cen v Mariboru v primerjavi z letom 2006 opazno umirila. Razlog je iskati predvsem v tem, da okoliške občine spreminjajo prostorske akte tako, da v širši okolici mesta rastejo nova spalna naselja. Cene novogradenj so precej nižje kot v mestni občini Maribor, zato se mnogo kupcev raje odloči za nakup novega stanovanja v okolici, kot pa za nakup starejšega v Mariboru.

V Novi Gorici, ki tvori skupaj z s staro Gorico in okoliškimi naselji na naši strani državne meje enotno urbano področje, ostaja ponudba v primerjavi s povpraševanjem majhna, zato so cene stanovanj še naprej naraščale. Padec schengenske meje med Slovenijo in Italijo, ki se je zgodil ob koncu leta, ni bistveno vplival na stanovanjski trg. Presenetljivo pa je vpliv kvečjemu drugačen kot je bilo predhodno pričakovati. Navala italijanskih državljanov na slovenske nepremičnine ni bilo, prej obratno. Slovenski državljani kupujejo predvsem nova stanovanja v Gorici. Med investitorji stanovanj so tudi slovenska podjetja. Razlogi so bistveno nižje cene kot v Novi Gorici (tudi do 20%), ugodnejša davčna (4% DDV za nakup novogradnje), kreditna in stanovanjska politika dežele Furlanije - Julijske krajine.

Novo Mesto sodi med mesta z najvišjo letno rastjo cene stanovanjskega metra v zadnjem letu (18%). Relativno veliko število delovnih mest, kakovost bivanja in bližina Ljubljane, ki bo z dokončanjem avtoceste postala še bolj izrazita, ter relativno nizka raven cen dosežena v letu 2006, so pomembno vplivali na povečanje povpraševanja po stanovanjskih nepremičninah. Ponudba ne dohaja povpraševanja, kar naj bi bilo spremenjeno tudi s sprejemom dolgoročnih prostorskih planov občine v letu 2008. Za širšo okolico mesta je že več let značilen tudi intenziven promet z zidanicami, ki se preurejajo v bivalne oziroma spalne prostore in pogosto predstavljajo vsaj začasno rešitev stanovanjskega problema za mlajše prebivalstvo, medtem ko tistim iz širše okolice in Ljubljane navadno predstavljajo vikend za oddih.

V Murski Soboti je bilo lansko leto mogoče dobiti starejše dvosobno stanovanje v povprečju že za 48.000 EUR, kar je še vedno precej ceneje kot v ostalih večjih slovenskih mestih. Cene stanovanj v Pomurju so zadnje leto sicer rasle hitreje kot cene družinskih hiš, ker se je ponudba starih hiš z nekaj obdelovalne zemlje močno povečala po začetnem valu nakupov tujcev pred nekaj leti.

Družinske hiše in nezazidana stavbna zemljišča

Povprečna v lanskem letu prodana hiša s pripadajočim zemljiščem, je imela 146 m² neto tlorisne površine stavbe in 779 m² pripadajočega zemljišča, zgrajena pa je bila med letom 1970 in 1980. Povprečna cena družinske hiše s pripadajočim zemljiščem v Sloveniji je bila 130.000 EUR. V primerjavi z letom poprej so se v povprečju prodajale hiše z večjo površino stavbe in manjšo površino zemlje. Na podlagi povprečne spremembe kupoprodajnih cen od 1.1. do 31.12. 2007 smo ocenili, da je povprečna cena hiš zrasla podobno kot v letu 2006, za nekaj več kot 10%. Število evidentiranih transakcij pa se je povečalo za petino.

Tabela: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem v letu 2007

Analično območje	Št. trans.	Površina stavbe (m ²)	Izmera zemljišča (m ²)	Cena (EUR)
SLOVENIJA	2426	146	779	129.695
LJUBLJANA	214	179	438	316.174
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE brez Ljubljane	270	167	653	189.288
KRANJ	21	165	453	175.008
GORENJSKO OBMOČJE brez Kranja	141	169	606	183.745
NOVA GORICA in okoliška naselja	20	187	588	194.791
GORIŠKO OBMOČJE brez NOVE GORICE in okoliških naselij	124	151	661	84.706
KOPER	26	107	164	163.752
OBALNO OBMOČJE BREZ KOPRA IN OBALE	52	156	669	205.814
OBALA (Ankaran, Izola, Piran, Portorož, Lucija)	39	138	344	278.419
NOVO MESTO	26	196	682	157.918
DOLENJSKO OBMOČJE BREZ NOVEGA MESTA	152	129	963	67.829
MARIBOR	119	162	410	142.412
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA	402	130	917	88.680
CELJE	40	150	533	127.712
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA	215	147	968	94.710
MURSKA SOBOTA	24	150	456	87.215
POMURSKO OBMOČJE BREZ MURSKÉ SOBOTE	272	109	1155	44.065

Povprečno nezazidano stavbno zemljišče, ki se je v Sloveniji prodalo v letu 2007, je merilo 1470 m². Kot nezazidano stavbno zemljišče se štejejo vsa zemljišča namenjena za gradnjo neodvisno od tega ali je namenjeno za gradnjo stanovanj, poslovnih ali industrijskih nepremičnin. Zemljišče je bilo v prostorskih planih opredeljeno kot zemljišče za gradnjo in je bilo komunalno opremljeno ter ni imelo gradbenega dovoljenja. Povprečna realizirana cena je znašala okoli 100.000 EUR oziroma 74 EUR/m². Gibanje povprečne cene je bilo podobno kot za hiše (rast 12%). Število evidentiranih transakcij v primerjavi s predhodnim letom je ostalo praktično nespremenjeno. Glede zemljišč za gradnjo je značilno, da se v pričakovanju sprememb prostorskih planov v večjih urbanih in turističnih območjih, špekulativno kupujejo tudi kmetijska zemljišča po mnogo višjih cenah od običajnih.

Razlike v nivojih in gibanju cen hiš in zemljišč za gradnjo med posameznimi regionalnimi in lokalnimi trgi države so zelo velike. Nivo cen je najvišji v Ljubljani in v obalnih letoviščih. Povprečna cena enostanovanjske hiše v okviru naselja Ljubljana krepeko presega 300.000 EUR in je na primer popolnoma primerljiva s ceno počitniške hiše v občini Piran, s tem da ima v povprečju celo za 130 m² manjše pripadajoče zemljišče. Rast cen hiš je v Ljubljani sicer stagnirala celo nekoliko bolj kot stanovanj. Na umiritev cen hiš so vplivali enaki dejavniki trga kot na stanovanja. Povpraševanje se je relativno umirilo zaradi pričetka in napovedi večjega števila novogradenj stanovanjskih nepremičnin v prihodnjih nekaj letih. Spremenila se je tudi situacija na področju zemljišč za gradnjo. Povprečna cena m² je narasla za skoraj polovico. V primerjavi z letom 2006, so se v letu 2007 prodajala sicer redka, a po velikosti in mikrolokaciji bolj primerna zemljišča z urejenim upravno-pravnim statusom. Cene za posamezna zemljišča so dosegle že tudi 1.000 EUR/m² in bodo v prihodnosti skoraj gotovo še naraščale. Kljub napovedani sprostitev dodatnih zemljišč za gradnjo s strani mestne oblasti, ponudba dolgoročno ne bo mogla zadostiti povpraševanju.

Seveda se zemljišča v mestu že dolgo ne kupujejo več za gradnjo individualnih hiš. Zaradi visokih cen zemljišč investitorji, ki gradijo za trg, težijo k čim boljši izrabi prostora in maksimiranju dobička z gradnjo v višino. Tak pristop podpira tudi strategija razvoja prostora mesta Ljubljane. Z že planirano gradnjo, za naše razmere ekstremno visokih nebotičnikov, ki bodo vključevali tudi precejšnje število stanovanjskih enot, bodo različni investitorji prav kmalu začeli temeljito spreminjati podobo našega glavnega mesta.

Tabela: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč v letu 2007

Analitično območje	Št. trans.	Cena (EUR/m ²)	Izmera zemljišča (m ²)
SLOVENIJA	2644	74	1470
LJUBLJANA	95	310	1757
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE brez Ljubljane	527	110	1424
KRANJ	< 12		
GORENJSKO OBMOČJE brez Kranja	231	130	1202
NOVA GORICA in okoliška naselja	32	72	1813
GORIŠKO OBMOČJE brez NOVE GORICE in okoliških naselij	173	27	1257
KOPER	< 12		
OBALNO OBMOČJE BREZ KOPRA IN OBALE	70	140	1210
OBALA (Ankaran, Izola, Piran, Portorož, Lucija)	14	260	727
NOVO MESTO	20	57	2618
DOLENJSKO OBMOČJE BREZ NOVEGA MESTA	155	27	1492
MARIBOR	53	110	1833
ŠTAJERSKO OBMOČJE BREZ MARIBORA	547	37	1553
CELJE	15	90	732
SAVINJSKO OBMOČJE BREZ CELJA	249	41	1410
MURSKA SOBOTA	13	29	767
POMURSKO OBMOČJE BREZ MURSKÉ SOBOTE	173	13	1350

Trendi glede gibanja cen hiš in zemljišč za gradnjo so v obalnih letoviščih podobni kot v prestolnici, le da so tu motivi, ki vzdržujejo stalno presežno povpraševanje, bolj povezani s kvalitetno izrabo prostega časa in oddihom, ter z absolutno omejenostjo zemljišč ob naši obali. Poleg že kroničnega pomanjkanja ponudbe zemljišč za gradnjo, je bilo na obali opaziti tudi povečano gradnjo dvojčkov ali vrstnih hiš, ki se zidajo za trg. Značilnost takšnih hiš je, da so zgrajene na izredno majhnih gradbenih parcelah, in praviloma do 3. ali 4. gradbene faze. Zato je prodajna cena nižja, vendar pa je ni mogoče primerjati s ceno dokončanih hiš. Tako kot pri stanovanjih sta Bled in Kranjska Gora tudi po povprečnih cenah hiš in nezazidanih zemljišč primerljiva s Portorožem in Piranom. V Prekmurju (izven Murske Sobote) je pod drugi strani možno kupiti manjšo starejšo hišo z nad 1000 m² zemljišča že za okoli 40.000 EUR. Tam je tudi povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča še vedno daleč najnižja v Sloveniji. Najvišji porast povprečne cene zemljišč za gradnjo pa je bil lansko leto zabeležen na območju Celja. Glavni vzrok je bila prodaja večjega kompleksa nezazidanih stavbnih zemljišč v severnem delu Celja, ki ga je po izredno visoki ceni za to območje (300 EUR/m²) odkupila občina na javni licitaciji.

Poslovni prostori

Čeprav smo evidentirali le manjše število transakcijskih cen je razvidno, da se je trend rasti cen poslovnih nepremičnin v letu 2007 obrnil. Stabilna in zmerna rast cen, ki je bila značilna za pretekla leta, je približno na polovici leta prešla v padanje povprečnih cen. To je na splošno veljalo tako za pisarniške prostore kot za trgovske in gostinske lokale in sicer prav za vsa cenovna območja, z izjemo lokalov v Mariboru. Očitno je, da se gospodarski subjekti v današnjih okoliščinah raje odločajo za investiranje v lastne nove poslovne prostore ali za njihov najem, kot pa za nakup starejših. Ponudba starejših poslovnih prostorov na manj privlačnih lokacijah namreč že močno presega povpraševanje.



Ocenjujemo, da so povprečne cene lokalov (-7%) na nivoju države padle nekaj manj kot cene pisarn (-9%). V Ljubljani in njeni širši okolici, kot največjem trgu poslovnih nepremičnin, je bila sicer rast cen pisarn komajda negativna, medtem ko je bil padec cen lokalov enak slovenskemu povprečju. Pri tem še enkrat opozarjamo, da ocene ne vključujejo rasti cen novozgrajenih prostorov.

Kot kaže trend selitve trgovskih lokalov iz strogih mestnih središč v velike trgovsko-nakupovalne centre na obrobjih mest ni več tako izrazit kot pred leti. V Novi Gorici je celo opaziti selitev lokalov, iz zaenkrat še edinega trgovskega centra na obrobju, nazaj v mestno središče. Za Maribor pa je na primer v zadnjem času zelo značilna revitalizacija degradiranih industrijskih con, ki se spreminjajo v poslovna središča s pisarnami in trgovskimi centri ali v nove obrtne cone.

Kmetijska in gozdna zemljišča

Na področju gibanja cen kmetijskih in gozdnih zemljišč v letu 2007 ni bilo zaznati posebnih premikov na nivoju države ali posameznih cenovnih območij. Kot že v preteklih letih, po doseženi ravni povprečnih cen zemljišč izstopa Primorska s svojim obalnim delom, kjer se iz špekulativnih razlogov proda po relativno visoki ceni praktično vsako zemljišče. Povprečne cene kmetijskih ali gozdnih zemljišč so tudi še enkrat višje od tistih v osrednjeslovenskem območju, ki so še vedno relativno visoke. Motivi za nakup pa so, vsaj v okolici Ljubljane in drugih mest, podobni. Investitorji kupujejo kmetijska zemljišča na obrobjih urbanih območij predvsem v pričakovanju sprememb prostorskih planov in zazidljivosti zemljišč v prihodnosti. Tržna cena kmetijske zemlje je najnižja in tudi najbolj realna v tradicionalno ruralnih območjih, kjer prednjači Prekmurje.



Zaključni komentar

Za slovenski trg nepremičnin v letu 2007 je bilo značilno, da so cene stanovanj na nivoju države v povprečju stagnirale, kar je bila predvsem posledica umirjanja cen v največjih slovenskih mestih. Po drugi strani je ostala povprečna letna rast cen družinskih hiš in zemljišč za gradnjo relativno visoka, povprečne cene poslovnih nepremičnin pa so celo opazno padle. Glede cen poslovnih nepremičnin oziroma pisarn in lokalov, je ob tem treba omeniti, da v povprečju padajo le cene starejših prostorov, medtem ko cene novih kvečjemu stagnirajo.

Na stanovanjskem nepremičninskem trgu, ki je največji in najbolj razvit trg nepremičnin v Sloveniji, in je bil v zadnjih letih izrazito v znamenju ponudbe, kar pomeni, da so prodajalci zaradi presežnega povpraševanja, stalno narekovali vedno višje cene stanovanj, so se torej v letu 2007 začeli kazati prvi znaki sprememb v razmerju med ponudbo in povpraševanjem. Splošnim trendom na stanovanjskem trgu običajno z določenim zamikom sledijo najprej trendi na trgu družinskih hiš, nato pa tudi na trgih ostalih vrst nepremičnin.

Stanje ponudbe na trgu nepremičnin se sicer v preteklem letu ni veliko spremenilo. Ponudba stanovanj v urbanih središčih na primer, se kljub rahlemu povečanju števila novozgrajenih stanovanj v povprečju ni bistveno povečala. Vzroke gre iskati v tem, da v pogojih stalnega naraščanja cen, nepremičnine zaenkrat predstavljajo tudi dobro finančno naložbo. Zaradi pozitivnih pričakovanj lastnikov nepremičnin glede nadaljnje rasti cen in v veliki meri tudi zaradi neustreznosti sedanje obdavčitve nepremičnin, se določen fond nepremičnin ne pojavi na trgu oziroma ostajajo neprodane, ker jih potencialni prodajalci ponujajo po cenah, ki jih niso pripravljeni spustiti, ne glede na obseg realnega, plačilno sposobnega povpraševanja. Naj omenimo, da zaradi pričetka gradbene ekspanzije v preteklem letu in sprejetja novih prostorskih planov nekaterih mestnih občin, ki napovedujejo nadaljnje sproščanje zemljišč za gradnjo za trg, lahko v prihodnjih letih vendarle pričakujemo tudi določeno povečanje ponudbe stanovanjskih in poslovnih nepremičnin.

Večje spremembe kot na strani ponudbe na trgu nepremičnin je bilo v letu 2007 zaslediti na strani povpraševanja. Zaradi naraščajoče inflacije in zviševanja obrestnih mer za dolgoročne kredite je pričela kupna moč prebivalstva v drugi polovici leta opazno upadati. To se je na cenovnih območjih, kjer so bili že doseženi nivoji cen najvišji, v končni fazi odrazilo tudi v zmanjšanju plačilno sposobnega povpraševanja in umirjanju cen stanovanj.

Kljub spremembam je še prezgodaj trditi, da je v Sloveniji prišlo do resnejšega premika v razmerju nepremičninske ponudbe in povpraševanja, ali celo, da lahko kmalu pričakujemo pok nepremičninskega balona tudi v Sloveniji. Po drugi strani pa takega scenarija v prihodnosti tudi ne gre povsem izključiti. V kolikor v bližnji prihodnosti pri nas ne bo kakšnih večjih oziroma dodatnih ekonomskih ali finančnih pretresov, je sicer najverjetneje pričakovati da bodo cene stanovanjskih nepremičnin v prihodnjih letih še naprej, vendar bolj umirjeno rasle. Umirjanju rasti cen stanovanj bo najverjetneje sledila tudi stagnacija rasti cen družinskih hiš. Cene zemljišč za gradnjo bodo zaradi stalnega presežnega povpraševanja najbrž rasle po precej višji stopnji, tudi če se bo ponudba povečevala. Padanje povprečnih cen poslovnih nepremičnin bo najbrž stagniralo, se bo pa vsaj kratkoročno še nadaljevalo, ker bo trenutna in planirana novogradnja še dodatno povečala ponudbo starejših prostorov in tistih izven aktualnih poslovno-trgovskih središč, ki novim lahko konkurirajo le z bistveno nižjo ceno.

Skoraj gotovo se bo nadaljeval tudi proces diferenciacije cen stanovanjskih nepremičnin glede na atraktivnost mikrolokacije, kakovost infrastrukture in okolja ter glede na kakovost same nepremičnine. Če so kvaliteta gradnje, starost in vzdrževanost stanovanja pred 10 leti le zanemarljivo vplivali na ceno nepremičnine na določenem lokalnem trgu, postaja danes kakovost nepremičnine in kakovost bivanja vedno pomembnejši dejavnik cene.

Seveda pa ostaja najpomembnejši dejavnik cene lokacija. Nepremičninam na najboljših lokacijah bo cena na dolgi rok vedno rasla, ne glede na splošne trende na trgu.



Metodološka pojasnila k poročilu o slovenskem trgu nepremičnin v letu 2007

Zanesljivost in pojasnjevalna vrednost statističnih kazalcev je v največji meri odvisna od velikosti in reprezentativnosti vzorca. Le dovolj velik vzorec zagotavlja primerljivost strukture v obravnavanem obdobju prodanih nepremičnin, po velikosti, starosti in kakovosti z dejansko strukturo fonda določene vrste nepremičnin na obravnavanem območju oziroma v preteklem obdobju.

Kljub razširitvi obsega razpoložljivih podatkov o realiziranih transakcijah z nepremičninami, ki jo je omogočila vzpostavitev evidence trga nepremičnin, je zaradi relativne majhnosti trga absolutno število transakcij z nepremičninami pri nas, statistično gledano še vedno premajhno (izjema so morda le stanovanja), da bi preprosti statistični kazalci izkazovali zadovoljivo zanesljivost, oziroma imeli zadostno pojasnjevalno vrednost. Podrobnejše analize dogajanja na trgu po lastnostih nepremičnin ali manjših analitičnih območij pa sploh niso smiselne, ker za njih v Sloveniji preprosto nikoli ne bo dovolj podatkov.

Bistveni kakovostni preskok pri spremljanju dogajanj na slovenskih trgih nepremičnin bo mogoč šele, ko bomo na Uradu za množično vrednotenje nepremičnin ocenili posplošene tržne vrednosti vseh slovenskih nepremičnin. Takrat bo mogoče spremljati gibanje cen po vrstah nepremičnin na posameznih trgih glede na njihovo ocenjeno vrednost, ki odraža tako vpliv mikrolokacije kot velikosti in starosti, in na tej osnovi omogoča tudi primerljivost cen različnih nepremičnin iste vrste med različnimi obdobji in trgi.

Vhodni podatki

Vhodni podatki za analizo trga nepremičnin v letu 2007 so bili pregledani in prečiščeni podatki evidence trga nepremičnin (ETN), ki jo vodi in vzdržuje Geodetska uprava Republike Slovenije.

Na geodetski upravi so bili vsi v ETN posredovani podatki o sklenjenih kupoprodajnih poslih z nepremičninami sistematično pregledani in pripravljani za nadaljnjo obdelavo. Sestavljeni pravni posli, torej tisti pri katerih je bilo predmet posla več nepremičnin, so bili razčlenjeni na transakcije s posameznimi nepremičninami. V izračunih statističnih kazalcev za analizo trga po posameznih vrstah nepremičnin so bile nato upoštevane izključno tiste transakcije, za katere je bilo ugotovljeno, da imajo podano tržno ceno, ki se je oblikovala na prostem konkurenčnem trgu in vse potrebne podatke o pravnem poslu in nepremičnini, ki je bila predmet transakcije.

Ocenjujemo, da je bilo v ETN zajetih približno tri četrtine vseh kupoprodajnih transakcij, ki so bile sklenjene na slovenskem nepremičninskem trgu v letu 2007.

Zaenkrat se v ETN zajame le manjši del realiziranih transakcij z nepremičninami, ki so podvržene obdavčitvi z davkom na dodano vrednost (DDV), kar je potrebno upoštevati pri tolmačenju izračunanih kazalcev. Ocenjujemo, da zajamemo le okoli 10% prvih prodaj novih stanovanj. Pri poslovnih nepremičninah pa se promet večinoma odvija neposredno med zavezanci za DDV, tako da se v ETN evidentira le simbolično število kupoprodaj novozgrajenih in le okoli polovico tržnih transakcij ostalih poslovnih prostorov.



Za leto 2007 je bilo v poročilu po posamezni vrsti nepremičnin evidentirano in upoštevano sledeče število transakcij:

Vrsta nepremičnin	Št. evidentiranih transakcij	Št. upoštevanih transakcij	Delež upoštevanih
Stanovanja	10144	6697	66%
Eno in dvostanovanjske stavbe	5392	2426	45%
Nezazidana stavbna zemljišča	4306	2644	61%
Pisarne	1021	556	54%
Lokali	453	363	80%
Kmetijska zemljišča	7051	3634	52%
Gozdna zemljišča	1185	823	69%
SKUPNO	29.552	17.143	58%

Metodološke predpostavke

V poročilu obravnavane **vrste nepremičnin** oziroma podskupine istovrstnih nepremičnin so: stanovanja, eno in dvostanovanjske stavbe, nezazidana stavbna zemljišča, pisarne in lokali ter kmetijska in gozdna zemljišča.

Posamezne vrste nepremičnin so obravnavane na nivoju celotne države in primarno po **cenovnih območjih**⁽¹⁾, v določenih primerih pa tudi po nekaterih **analitičnih območjih**⁽²⁾. Zaradi različnega kriterija oblikovanja mej so istoimenska cenovna in analitična območja (npr. Ljubljana in druga mesta) različna po obsegu oziroma površini.

Vsaka vrsta nepremičnine ima različna cenovna območja, ki predstavljajo regionalne trge s specifično ponudbo in povpraševanjem. Meje cenovnih območij so bile določene na podlagi podatkov o realiziranih transakcijskih cenah in vključujejo področja, kjer trenutno veljajo enake ali zelo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen nepremičnin.

Analitična območja so bila oblikovana z namenom analiziranja in primerjave specifičnih lokalnih trgov nepremičnin. Meje so določene po uradnih mejah naselij ali občin.

Za vsako vrsto nepremičnine so po cenovnih območjih podani nekateri od sledečih osnovnih kazalcev:

- **Število evidentiranih transakcij**, ki so bile upoštewane pri izračunih. Podatek predstavlja velikost vzorca.
- **Povprečna cena** na površinsko enoto nepremičnine (v EUR/m²) je izračunana kot aritmetična sredina transakcijskih cen na m² v obravnavanem koledarskem letu. Za hiše skupna cena stavbe in zemljišča na površinsko enoto stavbe ni podana, ker podatek ni ustrezno primerljiv.
- **Izmera** ali povprečna transakcijska površina prostorov oziroma zemljišča (v m²) je izračunana kot aritmetična sredina transakcijskih površin v obravnavanem koledarskem letu. Za stanovanja in poslovne nepremičnine je podana uporabna površina, za hiše pa neto tlorisna površina stavbe in površina pripadajočega zemljišča. (**Uporabna površina** stanovanja je skupna površina vseh bivalnih prostorov v stanovanju - brez balkonov, teras, hodnikov, kleti ipd. **Neto tlorisna površina** stavbe je skupna površina vseh prostorov v stavbi.)
- **Povprečna transakcijska cena** (v EUR) je izračunana kot aritmetična sredina transakcijskih cen v obravnavanem koledarskem letu.

(1) Glej PRILOGA 3, Slike; Slika 2 do Slika 5: Cenovna območja

(2) Glej PRILOGA 3, Slike; Slika 1: Analitična območja

V poročilu in prilogah so prikazani samo podatki in osnovni kazalci, za katere smo ocenili, da glede na velikost vzorca, dovolj verodostojno izkazujejo realno stanje. Iz tega razloga je podan kazalec relativne spremembe cen (Δ cen 2007) samo za stanovanja. Prikazan je kot odstotna sprememba povprečne transakcijske cene **znotraj obravnavanega obdobja (torej od 1.1. do 31.12. 2007)** in je izračunan na podlagi linearne regresije iz realiziranih transakcijskih cen, ki so bile evidentirane v evidenci trga nepremičnin (ETN) za leto 2007. V kolikor je bilo v določenem območju manj kot 50 evidentiranih transakcij, relativna sprememba cene ni bila izračunana. Če je bilo transakcij manj kot 12, ni bil izračunan nobeden izmed kazalcev.

Primerljivost s podatki in kazalci za pretekla leta

Naj opozorimo, da pričujoče poročilo ni neposredno primerljivo s predhodnim poročilom za leti 2005 in 2006.

V prvi vrsti je potrebno še enkrat poudariti, da poročilo 2007 prvič temelji na podatkih evidence nepremičnin, medtem ko je poročilo 2005-2006 temeljilo izključno na podatkih davčne uprave o transakcijah nepremičnin, za katere je bil obračunan davek na promet nepremičnin (DPN), kar prav tako velja za vse v poročilu uporabljene podatke in kazalce za leti 2003 in 2004.

V poročilu 2007 so izračunani povprečni nivoji cen torej relativno višji kot v predhodnem poročilu in primerjava povprečnih realiziranih cen v letu 2007 s cenami v letu 2006 statistično pokaže relativno visok porast cen nepremičnin po vseh analitičnih ali cenovnih območjih, kar pa verjetno ni izključna posledica dejanskega gibanja cen.

Ni namreč mogoče zanesljivo ugotoviti, v kakšni meri je relativno višji nivo povprečnih cen nepremičnin, ki je izkazan v letu 2007 v primerjavi z letom 2006, odvisen od razširitve in izboljšave vira vhodnih podatkov (prehoda na ETN), v kakšni meri je odvisen od morebitne spremembe strukture prodaje nepremičnin (npr. po površini ali starosti) in v kakšni meri od dejanske rasti cen med 4. kvartalom 2006 in 1. kvartalom 2007 (ki je sicer bila nekoliko višja tudi zaradi vpliva uvedbe evra oziroma zaokroževanja prodajnih cen v evrih).

Navedene okoliščine so bile tudi dodatni razlog, da v pričujočem poročilu nismo izkazali relativne spremembe cen nepremičnin v letu 2007 po cenovnih območjih, na podlagi primerjave povprečnih cen med letoma, ker bi bili lahko taki kazalci zavajajoči.

Prehod na ETN je na primer pri stanovanjih povzročil, da so podatki o prodanih uporabnih površinah natančnejši, posledično upoštevane površine manjše in povprečne cene na m² višje. Na nivoju države je tako povprečna prodana površina stanovanja v letu 2007 za 3 m², oziroma za več kot 5% manjša od tiste v letu 2006. Pri tem je malo verjetno, da se je struktura prodaje v letu 2007 tako spremenila, oziroma, da so se v povprečju res prodajala manjša stanovanja. V ETN je zajeta tudi določena količina podatkov o kupoprodajnih cenah novih stanovanj, ki so obdavčena z davkom na dodano vrednost (DDV) in njihove cene, ki so v povprečju precej višje od cen nepremičnin od katerih se plačuje DPN. Ker niso vključevale novogradenj, so bile povprečne cene stanovanj v poročilu 2005-2006 izkazane nižje kot bi bile ob upoštevanju cen novih stanovanj.





Primerjava povprečnih cen med poročili tudi ni mogoča, ker so bile v poročilu 2005-2006 izračunane kot časovno prilagojene povprečne cene na zadnji dan leta, medtem ko v poročilu 2007 predstavljajo celoletno povprečje.

Ker se meje regionalnih trgov v času spreminjajo, cenovna območja niso povsem enaka kot v predhodnih letih. Prav tako so se spremenile meje nekaterih naselij, ki služijo za določitev mej analitičnih območij. Za analitične potrebe pa so bila definirana tudi nekatera nova analitična območja. Minimalne spremembe mej območij sicer niso bile tako velike, da bi pomembneje vplivale na izračunane kazalce.



Statistični kazalci trga nepremičnin za leto 2007; tabele

- Št. trans.** – število evidentiranih transakcij za določeno območje; velikost vzorca
Cena (EUR/m²) – povprečna transakcijska cena na površinsko enoto nepremičnine
Cena (EUR) – povprečna transakcijska cena
Izmera (m²) – povprečna transakcijska površina stavbe, zemljišča ali prostorov (za hiše je podana stanovanjska površina stavbe in površina pripadajočega zemljišča)
Δ cen 2007 – odstotna sprememba povprečne transakcijske cene v obravnavanem letu
-  – najvišja vrednost kazalca
 – najnižja vrednost kazalca

Stanovanja po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Št. trans.	Cena (EUR/m ²)	Izmera (m ²)	Δ cen 2007
SLOVENIJA	6697	1.690	53	6%
Ljubljana	1501	2.660	54	5%
Ljubljana - okolica	688	2.040	56	4%
Gorenjska	691	1.690	52	14%
Alpe in Idrijsko	80	1.020	51	15%
Nova Gorica	97	1.770	57	21%
Vipavska dolina in Kras	101	1.440	53	27%
Obala	349	2.520	54	16%
Postojna, Ilirska Bistrica in Kočevje	191	1.100	53	-4%
Dolenjska in Posavje	266	1.160	51	24%
Zasavje	157	1.020	49	8%
Celje	336	1.280	53	28%
Maribor in Celje - okolica	693	940	54	3%
Maribor	962	1.270	54	7%
Koroška in Pohorje	209	760	51	29%
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	173	910	55	9%
Prekmurje	203	830	49	24%

Stanovanja – do 40 m² po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Št. trans.	Cena (EUR/ m ²)	Izmera (m ²)	Δ cen 2007
SLOVENIJA	1778	1.970	30	0%
Ljubljana	448	3.070	31	-6%
Ljubljana - okolica	163	2.440	30	18%
Gorenjska	203	2.040	30	40%
Alpe in Idrijsko	27	1.200	31	/
Nova Gorica	23	1.910	29	/
Vipavska dolina in Kras	23	1.530	31	/
Obala	99	3.040	30	-2%
Postojna, Ilirska Bistrica in Kočevje	40	1.120	30	/
Dolenjska in Posavje	70	1.390	33	41%
Zasavje	36	920	31	/
Celje	84	1.290	30	26%
Maribor in Celje - okolica	155	1.050	31	4%
Maribor	252	1.380	32	8%
Koroška in Pohorje	56	810	30	39%
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	39	990	30	/
Prekmurje	60	820	30	51%



PRILOGA 2: Statistični kazalci

Stanovanja – nad 40 m² do 70 m² po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Št. trans.	Cena (EUR/ m ²)	Izmera (m ²)	Δ cen 2007
SLOVENIJA	3801	1.590	55	7%
Ljubljana	767	2.520	55	11%
Ljubljana - okolica	386	1.990	55	-4%
Gorenjska	371	1.620	54	7%
Alpe in Idrijsko	39	940	54	/
Nova Gorica	60	1.750	58	31%
Vipavska dolina in Kras	63	1.430	57	43%
Obala	190	2.430	56	28%
Postojna, Ilirska Bistrica in Kočevje	124	1.120	54	0%
Dolenjska in Posavje	170	1.100	55	20%
Zasavje	113	1.060	53	1%
Celje	206	1.270	54	29%
Maribor in Celje - okolica	401	930	55	1%
Maribor	558	1.250	55	6%
Koroška in Pohorje	132	750	54	26%
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	102	910	55	3%
Prekmurje	119	820	53	17%

Stanovanja – nad 70 m² po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Št. trans.	Cena (EUR/ m ²)	Izmera (m ²)	Δ cen 2007
SLOVENIJA	1118	1.560	86	-1%
Ljubljana	291	2.420	88	12%
Ljubljana - okolica	139	1.710	89	6%
Gorenjska	116	1.300	84	-1%
Alpe in Idrijsko	14	920	81	/
Nova Gorica	15	1.610	90	/
Vipavska dolina in Kras	14	1.350	76	/
Obala	62	2.030	84	19%
Postojna, Ilirska Bistrica in Kočevje	27	970	85	/
Dolenjska in Posavje	25	930	79	/
Zasavje	< 12	/	/	/
Celje	46	1.290	87	/
Maribor in Celje - okolica	131	860	82	0%
Maribor	152	1.180	89	6%
Koroška in Pohorje	21	690	88	/
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	33	790	83	/
Prekmurje	24	910	78	/

Družinske hiše in nezazidana stavbna zemljišča po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Hiše s pripadajočim zemljiščem				Nezazidana stavbna zemljišča		
	Št. trans.	Izmera stavbe (m ²)	Izmera zemljišča (m ²)	Cena (EUR)	Št. trans.	Cena (EUR/ m ²)	Izmera zemljišča (m ²)
SLOVENIJA	2426	146	779	130.000	2644	74	1470
Ljubljana	207	177	439	317.000	92	310	1800
Ljubljana-okolica	277	168	646	192.000	530	110	1418
Gorenjska	150	169	585	189.000	218	140	1245
Alpe in Idrijsko	85	146	612	66.000	99	25	846
Goriško-Kras	103	160	704	129.000	185	45	1869
Obala	117	139	448	221.000	87	160	1115
Postojna, Ilirska Bistrica in Kočevje	62	158	707	81.000	114	31	1126
Dolenjska in Posavje	269	131	988	74.000	196	31	1817
Zasavje	41	149	740	65.000	26	24	934
Celje	49	154	583	124.000	26	74	1432
Slovenske Gorice, Haloze in Kozjansko	262	120	1140	66.000	207	26	1389
Maribor in Celje - okolica	338	144	828	104.000	542	41	1549
Maribor	133	158	424	144.000	73	97	1643
Koroška in Pohorje	69	143	885	70.000	74	18	1964
Prekmurje	264	114	1096	48.000	175	15	1327



Pisarne po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Št. trans.	Cena (EUR/ m ²)	Izmera (m ²)
Ljubljana	150	1.860	254
Primorska, Alpe, Goriško, Kras	28	1.280	250
Okolica Ljubljane in Gorenjska	76	1.400	99
Celje in okolica Maribora	60	1.000	163
Maribor	52	1.170	124
Koper in okolica	61	2.420	45
Prekmurje, Sl. Gorice, Haloze in Kozjansko	51	1.030	129
Posavje, Koroška, Notranjska in Dolenjska	88	770	149

Lokali po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Št. trans.	Cena (EUR/ m ²)	Izmera (m ²)
Ljubljana, Obala in Kranjska Gora	100	2.370	84
Maribor	33	1.500	319
MS, NG, NM, Sežana, CE	53	1.400	143
Bled, Bohinj, okolica LJ, Sl. Bistrica, Ptuj	55	1.370	78
Ostali manjši centri Z Slovenije	32	1.210	125
Okolica centrov Z Slovenije	20	1.030	149
SV Slovenija	39	740	213
Ostali manjši centri SV Slovenije	31	740	187

Kmetijska zemljišča po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Št. tans.	Cena (EUR/ m ²)	Izmera (m ²)
DOLENJSKA	1013	2,03	6.959
GORENJSKA	90	2,21	7.033
KOROŠKA	38	1,81	13.063
NOTRANJSKA	215	1,29	9.503
OSREDNJA SLOVENIJA	299	2,90	9.754
PREKMURJE	613	0,87	5.995
PRIMORSKA	288	4,23	4.109
SAVINJSKA	393	1,29	7.476
ŠTAJERSKA	685	1,43	11.143

Gozdna zemljišča po cenovnih območjih za leto 2007

Cenovno območje	Št. tans.	Cena (EUR/ m ²)	Izmera (m ²)
DOLENJSKA	224	0,65	22.818
GORENJSKA	87	0,59	27.367
OSREDNJA SLOVENIJA	89	0,91	11.897
POSTOJNSKO – NOTRANJSKA	60	0,39	17.487
PREKMURJE	84	0,47	11.080
PRIMORSKA	49	1,70	8.184
ŠTAJERSKA S KOROSKO	230	0,72	43.100

