

2008

letno

Poročilo

o slovenskem nepremičninskem trgu
za leto **2008**



Geodetska uprava Republike Slovenije
Marec 2009



Kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2008	3
Dogajanje na slovenskem trgu	4
Ponudba in povpraševanje	4
Obseg prometa	6
Gibanje cen	8
Primerjava oglaševanih in pogodbenih cen	10
Tržna oddaja in najem	12
Analiza trga po vrstah nepremičnin	13
Stanovanja	14
Družinske hiše	18
Nezazidana stavbna zemljišča	21
Poslovni prostori	25
Kmetijska zemljišča	27
Gozdna zemljišča	28
Zaključni komentar	30
Priloga 1: PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA ZA LETO 2008	32





POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2008

Leto 2008 je zaznamovala prihajajoča svetovna finančna in gospodarska kriza. Pok nepremičninskega balona v ZDA je prek razpada sistema hipotekarnih finančnih instrumentov zamajal zaupanje v bančni sistem in posledično privedel do propada nekaterih največjih bank. Hkrati so močno padli še tečaji vrednostnih papirjev na newyorški borzi in ZDA je zajela finančna kriza, ki so ji kmalu sledili še prvi znaki gospodarske krize.

V drugi polovici leta 2008 se je finančna kriza začela širiti v Evropo in pričela dobivati globalne razsežnosti. Praktično vse svetovne borze so leto 2008 končale v rdečih številkah. Zaupanje v bančne sisteme se je porušilo, medsebojne obrestne mere bank so pričele naraščati, obseg kreditiranja gospodarstva in prebivalstva pa upadati.

Prva evropska žrtev krize je bila Islandija, ki je doživela pravi kolaps finančnega sistema. Kljub ukrepom centralnih bank in vlad je postalo jasno, da se bo finančna kriza slej ko prej odrazila tudi v realnem sektorju posameznih držav. To se je v resnici tudi zgodilo proti koncu leta, ko so se nekatere gospodarsko najmočnejše države (Nemčija, Velika Britanija, Francija, Italija) tudi uradno znašle v gospodarski recesiji.

Finančna kriza in recesija sta se v vsej Evropi odrazili tudi na nepremičninskih trgih. V nekaterih državah (Baltske države, Velika Britanija, Irska, Španija) lahko govorimo celo o poku nepremičninskega balona, saj so cene nepremičnin padle tudi za 30 %. V drugih (Portugalska, Malta, Norveška, Luksemburg, Avstrija, Finska, Švedska, Nizozemska) so cene v preteklem letu občutno padale, vendar pa padci niso bili tako hudi. Ponekod je prišlo do občutnejših padcev cen predvsem na trgu poslovnih nepremičnin (Nemčija, Italija). Praktično v vseh evropskih državah pa je prišlo do upada prometa in vsaj stagnacije cen na nepremičninskih trgih.

Slovenija sodi v kategorijo držav, ki so preteklo leto končale s pozitivno gospodarsko rastjo in uradno še niso bile v recesiji. Na nepremičninskem trgu pa smo na letnem nivoju tako za stanovanjske kot za poslovne nepremičnine zabeležili rast okoli pozitivne ničle.



Dogajanje na slovenskem trgu

V preteklem letu je bilo na slovenskem nepremičninskem trgu najprej zaznati drastičen upad prometa z nepremičninami. Ta se je stopnjeval do te mere, da je tržna aktivnost padla na raven leta 2003, torej pred obdobjem kontinuirane visoke letne rasti povprečnih cen nepremičnin. Šele v drugi polovici leta so začele povprečne realizirane cene stanovanjskih nepremičnin na vseh pomembnejših urbanih območjih padati.

Ponudba in povpraševanje

Že v prvem polletju 2008 je postalo jasno, da je na našem nepremičninskem trgu prišlo do bistvene spremembe v razmerju med ponudbo in povpraševanjem in do spremembe tržnih pričakovanj tržnih subjektov, predvsem na strani povpraševanja.

Povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah se je naenkrat začelo močno zmanjševati. Vpliv svetovne finančne krize se je odrazil tudi na manjši dostopnosti stanovanjskih kreditov v naših bankah. Relativno visoka inflacija in rast efektivnih obrestnih mer v prvi polovici leta sta dodatno najedati kupno moč prebivalstva. Proti koncu leta je le-ta- kljub statističnemu naraščanju realnih plač zaradi padajoče inflacije in nominalnemu padanju obrestnih mer- dejansko ostala nizka zaradi vse hujših znakov gospodarske krize (naraščanje brezposelnosti, zmanjševanje gospodarske rasti). Pomemben vir financiranja oziroma varčevanja za nepremičninske nakupe, ki so ga v bližnji preteklosti predstavljale naložbe v hitro rastoče vrednostne papirje, je presahnil zaradi poka borznega balona. Zaradi vse manjše tržne aktivnosti je bilo tudi vse težje plasirati stare nepremičnine in na ta način vsaj delno financirati nakup novih. Ob že doseženih visokih nivojih cen je to pomenilo vse manj plačilno sposobnega povpraševanja na trgu. Poleg tega so se spremenila tudi tržna pričakovanja potencialnih kupcev glede nadaljnjega gibanja cen, ki so bila vzpodbujena z napovedjo poglobljanja gospodarske krize in ugibanji o napihnjenosti cen nepremičnin. Neposredna posledica je bila bistveno podaljševanje časa prodaje in močno upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami.

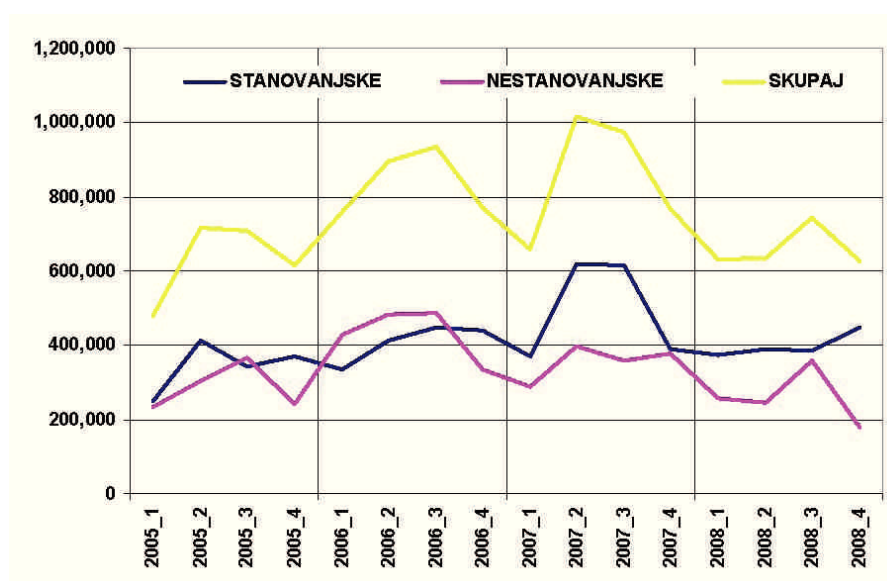
Na drugi strani pa se je ponudba novozgrajenih nepremičnin povečevala, saj naj bi bil prav v preteklem in letošnjem letu dosežen vrh gradbenega cikla, ki je bil vzpodbujen z večletnim obdobjem visokih rasti cen nepremičnin. Po podatkih Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR) je bila novembra vrednost dokončanih gradbenih del stanovanjskih stavb za skoraj četrtno višja kot leto pred tem. Tako so se investitorji oziroma prodajalci prvič od vzpostavitve nepremičninskega trga pri nas znašli pred problemom presežne ponudbe. Seveda ni šlo za to, da bi ponudba stanovanjskih enot v Ljubljani, njeni okolici ali v drugih regionalnih



središčih dejansko presegla stanovanjske potrebe prebivalstva. Pač pa za to, da velik del ponudbe pri obstoječih ponudbenih cenah ni več našel plačilno sposobnih kupcev, oziroma kupcev, ki bi bili glede na špekulativne napovedi padanja cen pripravljeni investirati v nakup nepremičnin.

Veliki investitorji so se poskušali prilagoditi zmanjšanemu povpraševanju tudi z upočasnitvijo oziroma zmanjšanjem obsega novih projektov. Zmanjšanje novih investicij pa je bilo v določeni meri tudi že posledica nedostopnosti ustreznih kreditov za investitorje.

Graf 1: Stanovanjske in poslovne površine v izdanih gradbenih dovoljenjih po kvartalih v obdobju 2005–2008



Vir: Statistični urad RS

Kvartalno gibanje predvidenih novozgrajenih površin stanovanjskih in poslovnih enot v izdanih gradbenih dovoljenjih jasno kaže na bistveno zmanjšanje investicijske aktivnosti v letu 2008 v primerjavi z letom 2007, ko je bil očitno dosežen vrh nepremičninskega investicijskega cikla.

Vedno bolj neugodne gospodarske razmere so vplivale tudi na trg poslovnih nepremičnin. Te se sicer po svojem namenu, med seboj zelo razlikujejo, zato se tudi ponudba in povpraševanje po njih oblikujeta različno. Za nove pisarne ter gostinske in trgovske lokale velja v lanskem letu v povprečju podobno zmanjšanje povpraševanja in povečanje ponudbe kot za stanovanjske nepremičnine. V zaostrenih gospodarskih okoliščinah je bilo v večjih poslovnih središčih (Ljubljana, Maribor) proti koncu leta že zaznati večjo aktivnost na najemniškem trgu.

Trg nezazidanih stavbnih zemljišč pa ima povsem svojo logiko, na katero ciklična gibanja na relativno majhnem trgu, kot je slovenski, ne vplivajo

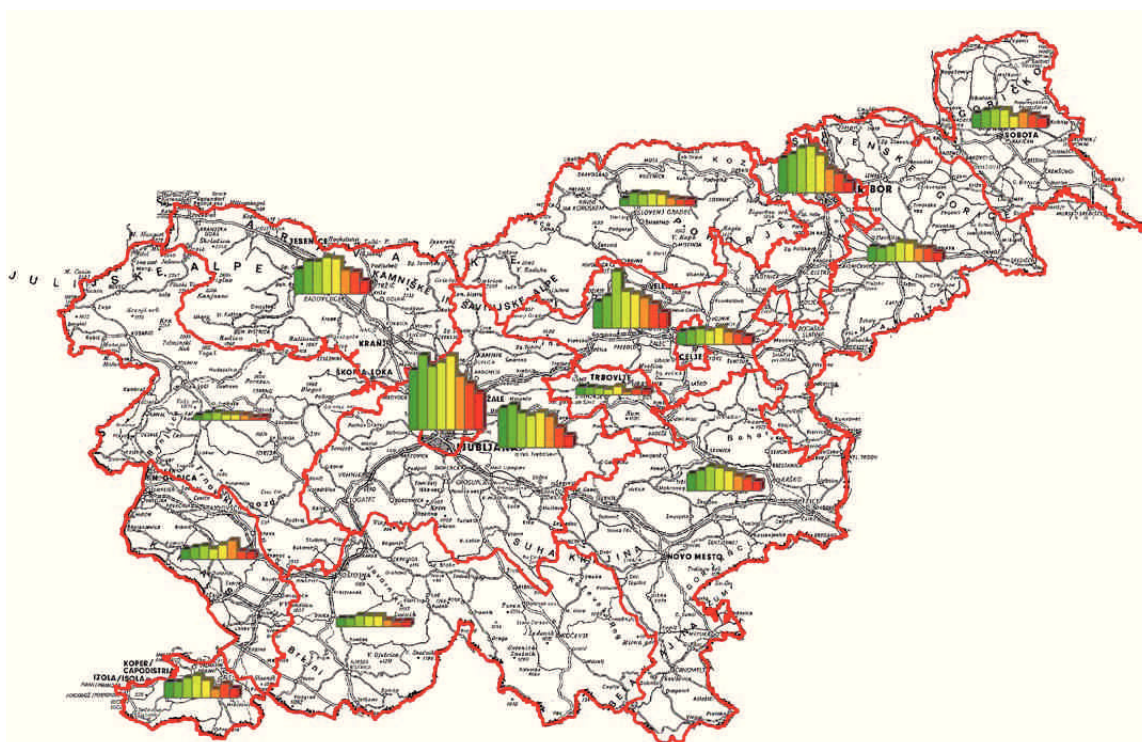
preveč. Prosta zazidljiva zemljišča na najbolj zaželenih lokacijah so izredno redka. Zato na trgu vedno obstaja veliko povpraševanje po njih, ponudniki pa diktirajo cene. Razpoložljivost ostalih zazidljivih zemljišč je v glavnem odvisna od odprodaje občinskih zemljišč in dinamike sprejemanja občinskih prostorskih načrtov. Navadno povpraševanje presega ponudbo, cene na razvitih urbanih območjih pa so poredko in kratkoročno podvržene padanju. Uspešni špekulativni nakupi nezazidljivih zemljišč na robu urbanih središč prinašajo v primeru spremembe namembnosti izredne donose, ne glede na tržni cikel.

Obseg prometa

Izrazit padec števila realiziranih transakcij s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami v preteklem letu je bil najbolj očiten znak recesije na slovenskem nepremičninskem trgu. Glede na zadnje podatke o odmeri davka na promet nepremičnin za leto 2008 ocenjujemo, da je v primerjavi z letom 2007 dejanski promet s stanovanji upadel za več kot tretjino, z družinskimi hišami pa celo za več kot polovico.

Promet s poslovnimi nepremičninami se je po naši oceni zmanjšal za okoli petino. Gre pa za zelo grobo oceno, saj se v evidenco trga nepremičnin zajame le manjši del transakcij med pravnimi osebami in novozgrajenimi poslovnimi nepremičninami.

Graf 2: Obseg prometa stanovanjskih enot po cenovnih območjih in po kvartalih v obdobju 2007-2008

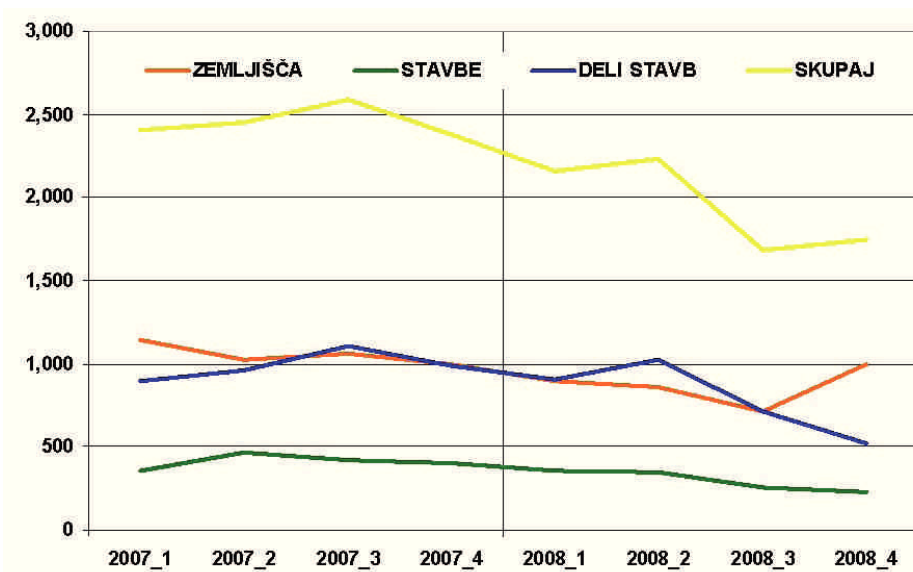


Število sklenjenih transakcij z zazidljivimi zemljišči se je bolj malo zmanjšalo (3 %), promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči pa je upadel za okoli 5 %.

Relativno padanje števila transakcij z nepremičninami je, kot kaže, doseglo dno v tretjem četrtletju. Proti koncu leta je bilo vendarle zaznati določeno upočasnitev padanja prometa. Kljub temu je absolutno število evidentiranih transakcij z nepremičninami na nivoju države v zadnjem četrtletju doseglo najmanjši obseg odkar Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS) sistematično spremlja sklenjene posle z nepremičninami.

Še najmanjše relativno zmanjšanje obsega prometa stanovanj in hiš skupaj je bilo v lanskem letu v primerjavi z letom poprej zaslediti v Ljubljani. Največje pa v Mariboru, ki mu sledijo Gorenjska, širša okolica Ljubljane in Obala z zaledjem.

Graf 3: Število evidentiranih transakcij pri katerih so posredovale nepremičninske družbe po kvartalih v obdobju 2007–2008



Podatki o sklenjenih poslih z nepremičninami, ki so jih v evidenco trga nepremičnin posredovale nepremičninske družbe, ki opravljajo dejavnost posredovanja v prometu z nepremičninami, kažejo v primerjavi z evidentiranim prometom na podlagi odmere davka na promet nepremičnin statistično precej manjši relativni upad prometa v letu 2008. Po eni strani kaže to na podjetnost nepremičninskih posrednikov, ki konkurirajo na trgu. Vendar pa je treba pripomniti, da je to tudi posledica popolnejšega zajema podatkov od nepremičninskih družb in da je zaradi tega dejansko zmanjšanje obsega nepremičninskega posredovanja večje, kot ga izkazujejo statistični podatki.



Absolutno število transakcij, pri katerih so posredovale nepremičninske družbe, je v zadnjem kvartalu za stavbe (pretežno družinske hiše s pripadajočim zemljiščem) in dele stavb (pretežno stanovanja) padlo kritično nizko. Evidentiran obseg posredovanih poslov z zemljišči (pretežno zazidljiva stavbna zemljišča) pa se je v istem kvartalu vrnil na nivo zadnjega kvartala 2007.

Tabela 1: Primerjava števila evidentiranih transakcij, ki so jih posredovale nepremičninske družbe v letih 2007 in 2008

Kvartal	Zemljišča			Stavbe			Deli stavb			SKUPNO		
	2007	2008	Δ	2007	2008	Δ	2007	2008	Δ	2007	2008	Δ
1	1.146	892	22 %	358	360	1 %	897	906	1 %	2.401	2.158	10 %
2	1.025	858	16 %	468	346	26 %	962	1.025	7 %	2.455	2.229	9 %
3	1.060	714	33 %	425	260	39 %	1.106	711	36 %	2.591	1.685	35 %
4	993	993	0 %	403	233	42 %	984	519	47 %	2.380	1.745	27 %
Skupno	4.224	3.457	18 %	1.654	1.199	28 %	3.949	3.161	20 %	9.827	7.817	20 %

Nedvomno so se nepremičninske družbe lani soočile s precej zmanjšanim obsegom poslovanja. V prvem polletju so se v povprečju še relativno dobro odzivale na zmanjšano število potencialnih kupcev. Evidentirani obseg posredovanih poslov s stanovanji je, na primer v primerjavi s prvim polletjem 2007, celo nekoliko zrasel (4 %), čeprav je promet s hišami (15 %) in predvsem stavbnimi zemljišči (19 %) že precej upadel. V drugem polletju se je posredniška aktivnost na področju stanovanjskih nepremičnin drastično zmanjšala. Zdi se tudi, da v teh kriznih časih vse več kupcev in prodajalcev sklepa posle brez posrednikov. Na primer z neposrednim oglaševanjem na internetu. Ker je zaenkrat upanje v skorajšnjo oživitev in pomembnejše naraščanje prometa na nepremičninskem trgu pičlo, gre pričakovati, da se bodo nekateri znašli na robu preživetja. Očitno bodo lahko preživeli samo najboljši oziroma tisti, ki bodo znali redkim potencialnim kupcem po konkurenčnih cenah ponuditi višji nivo storitev.

Gibanje cen

Cene stanovanjskih nepremičnin so začele stagnirati že v letu 2007, cene poslovnih nepremičnin pa so takrat že začele padati. Še leta 2006 so cene stanovanj zrasle v povprečju za kar 16 % povprečne cene poslovnih nepremičnin pa za 6 %.

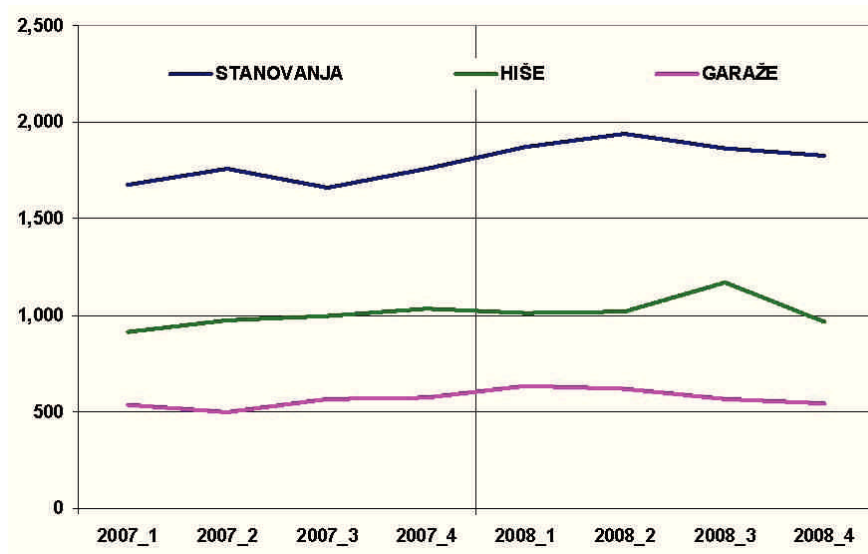
V prvi polovici preteklega leta so investitorji večinoma še vztrajali na postavljenih ponudbenih cenah novogradenj, za katere so bile že plačane are ali pa so kupci sofinancirali njihovo izgradnjo. Medtem so na trgu rabljenih

nepremičnin našle kupce le dobro vzdrževane nepremičnine na boljših lokacijah, ostale pa kljub zniževanju cen le redko. Tistih nekaj poslov, ki so bili vendarle sklenjeni, je bilo sklenjenih po relativno visokih cenah, tako da so cene stanovanjskih nepremičnin statistično še naprej naraščale. V drugi polovici leta pa so tudi investitorji zaradi kreditnega krča bank in nezmožnosti reprogramiranja kreditov za financiranje že dokončanih nepremičninskih projektov vendarle začeli zniževati cene. Po precej znižanih cenah so bile realizirane tudi nekatere prodaje dalj časa neprodanih rabljenih nepremičnin, cene pa so začele tudi statistično padati.

Povprečne cene stanovanj so v drugem polletju 2008 padle za 7 %. Opozoriti je treba, da je bil podoben trend rasti cen v prvi polovici leta in padanja v drugi polovici leta, opazen že v letu 2007. Tako ne gre povsem izključiti niti sezonske komponente gibanja cen. Evidenca nepremičninskega trga ki se vodi od začetka leta 2007, je namreč še premlada, da bi imeli na razpolago dovolj dolgo časovno vrsto za analizo sezonskih vplivov na gibanje cen.

Cene družinskih hiš so po stagnaciji v prvem polletju in v tretjem četrtletju celo zrasle, nato pa v zadnjem padle za več kot 15 %. Glede na relativno majhno število evidentiranih transakcij gre sicer pri hišah s pripadajočimi zemljišči le za ocene gibanja cen, ki temeljijo na primerjavah povprečnih kvartalnih cen na enoto površine stavbe, pri čemer pa lahko med kvartali povprečna velikost prodanih stavb in pripadajočih zemljišč precej variira.

Graf 4: Gibanje cen (€/m²) stanovanjskih nepremičnin v letih 2007 in 2008





V Sloveniji so cene stanovanj v preteklem letu zrasle povprečno za 4 %, cene družinskih hiš pa padle za 6 %. Padanje cen hiš v primerjavi s cenami stanovanj je bilo pričakovano zaradi tržne uskladitve gibanja cen stanovanjskih nepremičnin. Cene družinskih hiš s pripadajočim zemljiščem so namreč v letu 2007 v povprečju bolj zrasle (10 %) kot cene stanovanj (6 %). Cene garaž so lani v povprečju prav tako padle, in sicer za 5 %.

Gibanje cen poslovnih nepremičnin je zaradi majhnega števila in neprimerljive strukture evidentiranih podatkov težko realno oceniti. Podrobnejše analize pa nakazujejo, da so cene pisarniških prostorov, trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov v povprečju zrasle za okoli 2 %.

Povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča je statistično padla za 11 %, če primerjamo cene v zadnjem četrtletju let 2008 in 2007. Pri tem naj opozorimo tudi na heterogenost stavbnih zemljišč in možnost bistvene spremembe strukture prodanih zemljišč med različnimi obdobji. Povprečja vključujejo cene vseh zemljišč, namenjenih stanovanjski ali poslovni gradnji, ne glede na komunalno opremljenost ali upravno-pravni status.

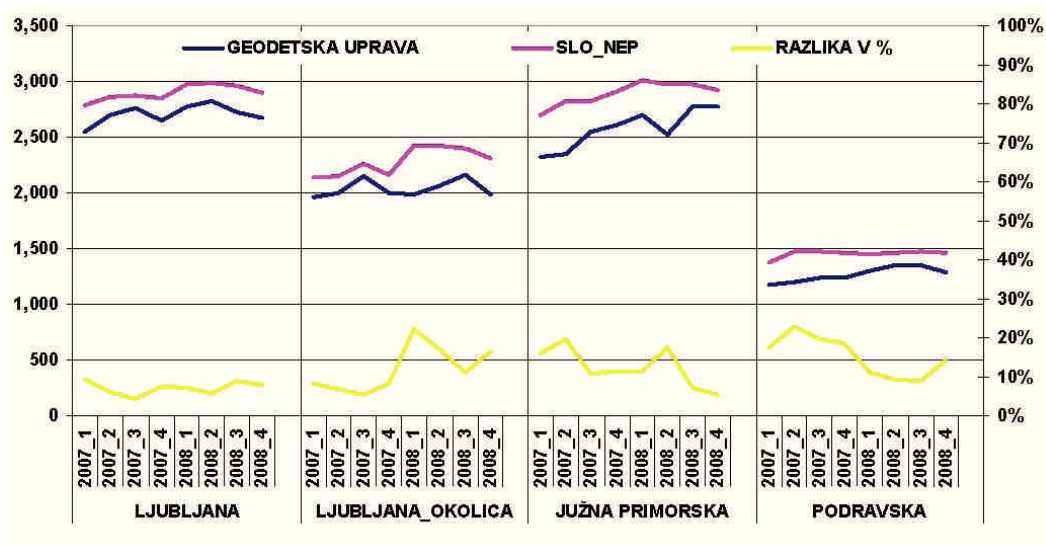
Povprečna cena kmetijskih zemljišč je bila ob koncu preteklega leta na ravni zadnjega četrtletja leta 2007. Za gozdna zemljišča pa ocenjujemo, da je bila letna rast tržnih cen na nivoju države rahlo pozitivna.

Vse relativne spremembe cen v tem poročilu so podane nominalno. Pri tem ne gre zanemariti, da je medletna inflacija, ki je junija dosegla visokih 7 %, do konca leta padla na 2,1 %.

Primerjava oglaševanih in pogodbenih cen

Na geodetski upravi smo opravili analizo oglaševanih cen nepremičnin, ki jih objavlja spletni portal SLONEP, in evidentiranih pogodbenih cen za obdobje od prvega kvartala 2007 do četrtega kvartala 2008. Izkazalo se je, da je glede na različno strukturo primerjanih podatkov kolikor toliko smiselna le primerjava cen stanovanj, in še to samo na tistih območjih, kjer je evidentirano relativno zadostno število transakcij. To so mesto Ljubljana, okolica Ljubljane ter statistični regiji južna Primorska (obalno območje z zaledjem) in Podravska (mesto Maribor s širšo okolico).

Graf 5: Razmerje med oglaševanimi in pogodbenimi cenami stanovanj po kvartalih v obdobju 2007–2008



Vir: SLO_NEP, preračun GURS

Primerjava je, predvsem za Ljubljano, nekoliko presenetljivo pokazala relativno majhne razlike. Za Ljubljano je znašala največja relativna razlika med povprečno oglaševano in pogodbeno ceno na m² stanovanja 9 %, najmanjša pa le 4 %. Za okolico Ljubljane so te razlike nekoliko večje, saj so po kvartalih povprečne oglaševane cene prekašale pogodbene za najmanj 5 % do največ 22 %. Podobno velja tudi za južnoprimorsko regijo (med 5 % in 20 %), medtem ko je za Podravje ta razlika znašala med 9 % in 23 %. Zanimivo je tudi, da se je razlika med oglaševanimi in pogodbenimi cenami stanovanj v drugi polovici leta 2008 v okolici Ljubljane in v južni Primorski zmanjšala, medtem ko se je v Ljubljani in v Podravski regiji (Maribor) povečala. Kar pomeni, da so dejansko dosežene cene na zadnjih dveh območjih padale hitreje kot oglaševane.

Podatki o oglaševanih in pogodbenih cenah sicer niso povsem primerljivi, saj so na primer oglaševane površine stanovanj bližje neto tlorisnim (skupna površina vseh prostorov v stanovanju) kot uporabnim površinam (skupna površina vseh bivalnih prostorov v stanovanju), ki jih za izračun povprečnih cen na m² upoštevamo na geodetski upravi. Tako so tudi povprečne cene na m² oglaševane površine nižje, kot bi bile, če bi bile izračunane na uporabno površino. Za ilustracijo naj navedemo, da so pogodbene cene, izračunane na neto tlorisno površino, v povprečju za okoli 10 - 15 odstotkov nižje od cen izračunanih na uporabno površino. Po drugi strani so tudi evidentirane pogodbene cene nekoliko nižje od dejansko realiziranih. Vzrok je seveda v zmanjševanju davčne osnove pri odmeri davka na promet nepremičnin. Nemogoče je sicer oceniti, za koliko so deklarirane pogodbene cene nižje od dejansko realiziranih, je pa to razmerje v praksi vedno manjše. Upoštevati je treba tudi, da se struktura oglaševanih nepremičnin



v določenem obdobju lahko zelo razlikuje od strukture dejansko prodanih stanovanj v istem obdobju in da gibanje dejansko realiziranih cen navadno sledi oglaševanim cenam z določenim časovnim zamikom.

Sicer pa je bil po podatkih SLONEP-a trend gibanja oglaševanih cen stanovanj v Ljubljani v letu 2008 podoben kot pri realiziranih pogodbenih cenah, le da so bila pri teh kvartalna nihanja izrazitejša. Za okolico Ljubljane je razhajanje bistveno večje, saj kažejo oglaševane cene kar 10-odstotno letno rast, medtem ko kažejo realizirane pogodbene cene komajda pozitivno letno rast povprečne cene stanovanja (2 %).

Tržna oddaja in najem

Ko govorimo o oddaji in najemu stanovanj v Sloveniji, najprej naletimo na problem odsotnosti sistemskih evidenc in nepreglednosti tega trga, ki onemogoča sistematično spremljanje tržnih najemnin. Javna skrivnost je, da se večina stanovanj med fizičnimi osebami oddaja na črno. To je ob pomanjkanju ustreznega nadzora tudi logično, saj se drugače oddaja stanovanj niti ne izplača. V preteklih letih visoke rasti cen stanovanjskih nepremičnin je bilo vzpostavljeno razmerje med tržnimi cenami stanovanj in najemnini, ki zasebnim lastnikom ni omogočalo neke normalne donosnosti iz oddajanja v najem. Po drugi strani pa je bilo stanovanje odlična kapitalska naložba ki jo je bilo možno še izboljšati z oddajo, po možnosti na črno. Četudi se stanovanj ni oddajalo, davčnih obremenitev ni bilo, stroški pa so bili v primerjavi z naraščanjem tržne vrednosti zanemarljivi. Zaradi tega je ostajalo kar precejšnje število stanovanj tudi praznih.

Glede na edini kolikor toliko verodostojen vir podatkov o tržnih najemninih, ki ga predstavljajo oglaševane najemnine, so se s padanjem cen nepremičnin v drugi polovici leta 2008 začeli določeni premiki tudi na področju najemnin. Povpraševanje po stanovanjih se je v dobri meri začelo preusmerjati v najem in tržne najemnine so začele po daljšem času naraščati. Verjetno sicer ni pričakovati dolgoročneje rasti. Zaradi padanja tržnih cen se bo povečevala tudi ponudba najemnih stanovanj. V pričakovanju ugodnejših cen se bo namreč določeno število neprodanih stanovanj preselilo na najemni trg, aktiviral pa se bo tudi fond praznih stanovanj.

Na področju oddaje in najema poslovnih nepremičnin je sivega trga manj, saj potekajo pretežno med pravnimi osebami, oziroma le-te nastopajo vsaj kot najemniki ter stroške najemnin izkazujejo v svojih poslovnih knjigah. Pravih evidenc realiziranih najemnin tudi tu ni. Nedvomno pa predstavlja tržni najem veliko močnejšo konkurenco trgu poslovnih nepremičnin kot pa stanovanjskemu. V pogojih gospodarske krize, ko gospodarski subjekti poizkušajo racionalizirati svoje poslovanje in ohranjati likvidnost, je pričakovati, da se bosta povečala tako ponudba kot povpraševanje po najemu poslovnih nepremičnin in da bo število najemnih poslov naraščalo na račun upadanja kupoprodajnih poslov.



Analiza trga po vrstah nepremičnin

Značilnost nepremičninskega trga je, da je zelo heterogen tako glede funkcionalnosti in značilnosti posameznih vrst nepremičnin kot tudi prostorske razporeditve obstoječega nepremičninskega fonda. Zato vsaka skupina in tudi podskupina istovrstnih nepremičnin predstavlja svoj trg, ki se dalje členi še po cenovnih območjih in glede na regionalne in lokalne značilnosti ponudbe in povpraševanja.

Po podatkih, ki so evidentirani v registru nepremičnin geodetske uprave, imamo v Sloveniji približno 850 tisoč stanovanjskih enot, od tega okoli 320 tisoč v večstanovanjskih stavbah in okoli 530 tisoč v eno- in dvostanovanjskih stavbah. Skupno število garažnih enot je okoli 130 tisoč. Poslovnih prostorov je okoli 70 tisoč, od tega 55 % pisarniških in skupno 45 % trgovskih, storitvenih in gostinskih lokalov.

Koncentracija stanovanjskih in poslovnih nepremičnin je seveda največja v Ljubljani, ki predstavlja daleč največji nepremičninski trg v Sloveniji. Po številu nepremičnin ji sledi Maribor. Največji mesti obsegata skupaj več kot 40 % vseh stanovanj in skoraj četrtino vseh poslovnih nepremičnin.

Tabela 2: Deleži mest v slovenskem nepremičninskem fondu, po vrstah nepremičnin

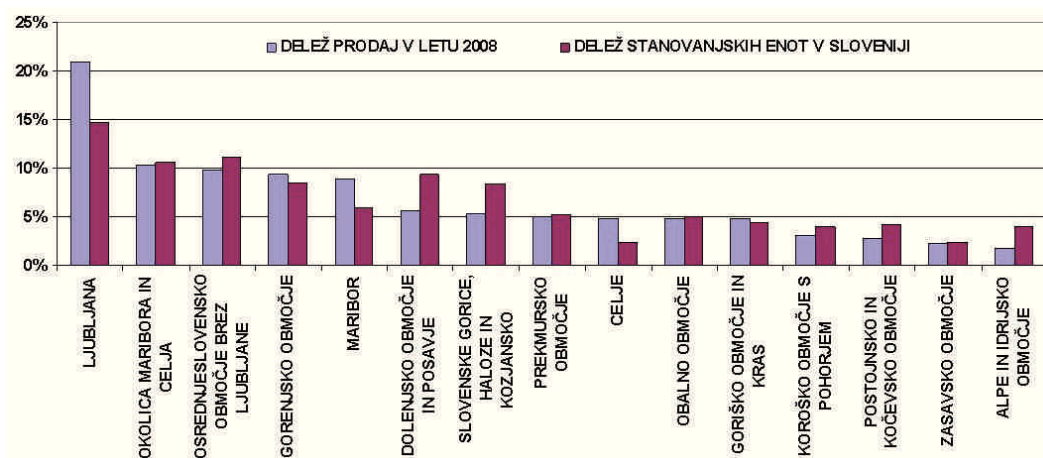
Analitično območje	Stanovanja	Hiše	Pisarne	Lokali
LJUBLJANA	29,8 %	6,1 %	16,2 %	15,1 %
MARIBOR	11,6 %	2,1 %	6,1 %	7,8 %
CELJE	3,8 %	0,9 %	2,9 %	3,2 %
KRANJ	3,0 %	0,9 %	1,2 %	1,3 %
KOPER	2,5 %	0,6 %	2,0 %	2,0 %
NOVO MESTO	1,5 %	0,8 %	0,9 %	1,4 %
MURSKA SOBOTA	1,2 %	0,5 %	0,8 %	1,4 %
SKUPNO	53 %	12 %	30 %	32 %

Za hiše (eno- in dvostanovanjske stavbe) na območju Slovenije je značilno, da je njihova prostorska razpršenost zelo velika, medtem ko za ostali nepremičninski fond stavb (večstanovanjske in poslovne stavbe) velja ravno obratno.

V Ljubljani s širšo okolico se opravi kar tretjina vseh transakcij na slovenskem stanovanjskem trgu. Hkrati predstavlja tudi najbolj aktiven trg glede na relativnen obseg stanovanjskega fonda. To je tudi razumljivo, saj je v mestih največja koncentracija stanovanj, ki se na trgu pojavijo približno trikrat pogosteje kot hiše. Poleg tega prestolnica v zadnjih treh letih po dolгих letih stagnacije doživlja pozitiven neto priliv prebivalstva in s tem večjo potrebo po stanovanjih.

Relativno večji delež prometa glede na obstoječe število stanovanjskih enot beležita tudi Maribor in Celje. Na cenovnih območjih, ki nimajo večjih urbanih centrov, je tržna aktivnost tako majhna, da je težko govoriti o pravem stanovanjskem trgu, še manj pa o trgu poslovnih nepremičnin.

Graf 6: Delež števila transakcij in delež nepremičninskega fonda stanovanjskih enot po cenovnih območjih za leto 2008



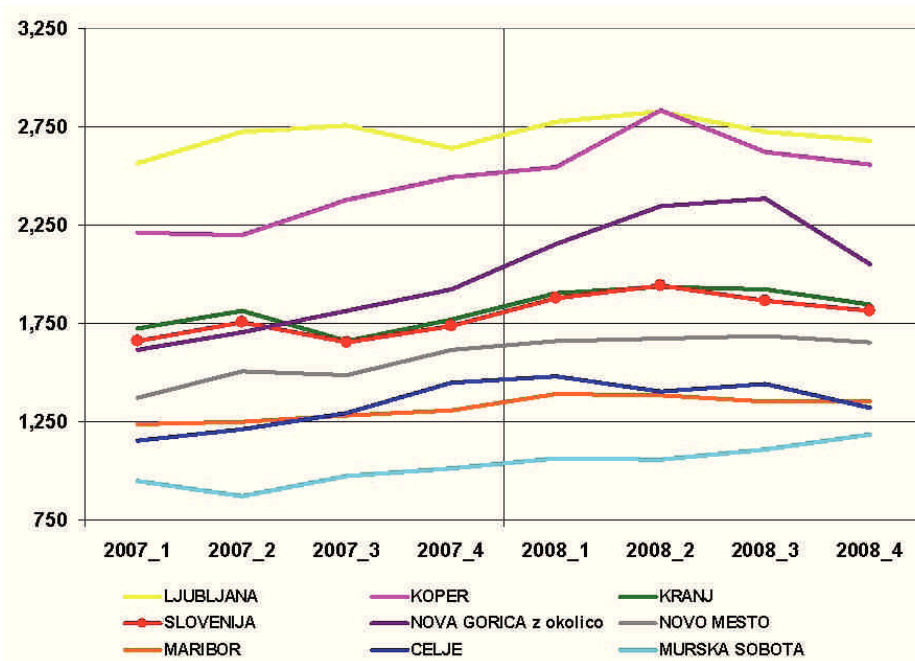
Stanovanja

Struktura stanovanj, ki so se v preteklem letu prodajala v Sloveniji, se po velikosti (v povprečju 53 m²) in starosti (povprečno o leto izgradnje 1974) v primerjavi z letom poprej praktično ni spremenila. Povprečna pogodbeni cena je na letnem nivoju znašala skoraj 1.900 €/m², v zadnjem četrtletju pa okoli 1.800 €/m². V primerjavi z zadnjim četrtletjem 2007 je zrasla za 4 %, pri čemer je bila povprečna prodana površina za 4 % manjša.

Primat najdražjega mesta seveda drži prestolnica. V **Ljubljani** je povprečna cena stanovanja ob koncu leta znašala okoli 2.700 €/m². V primerjavi z letom 2007 je zrasla za 2 %, s tem da je v drugi polovici leta padla za 5 %. Lani je bila povečana ponudba novozgrajenih stanovanj in stanovanj v izgradnji, kar je bila posledica gradbene ekspanzije iz leta 2007. V nasprotju s preteklo prakso ostaja kar nekaj teh stanovanj neprodanih. Kakšnega bistvenega nižanja cen novih stanovanj na prostem trgu doslej še ni bilo opaziti. Zato pa se je razlika med povprečno ceno m² novih in rabljenih stanovanj bistveno povečala. Po zadnjih ocenah je povprečna cena novih stanovanj za petino višja od povprečne cene stanovanj, medtem ko je bila še leta 2006 ta razlika največ 10 %. Dejansko je tudi prišlo do še močnejše diferenciacije cen rabljenih stanovanj, predvsem glede na starost in del mesta, oziroma sosesko, v kateri se stanovanje nahaja.



Graf 7: Gibanje cen stanovanj (v €/m²) v večjih slovenskih mestih po kvartalih v obdobju 2007–2008



Najvišji nivo cen stanovanj sicer zagotavlja pogled na morje. Gre za počitniška stanovanja in apartmaje, pretežno v občini **Piran**. Povprečna realizirana cena se je tu gibala okoli 3.300 €/m², povprečne ponudbene cene novogradenj pa presegajo 5.000 €/m². Ponudbe in prometa je sicer malo, še največ kupoprodaj je bilo lani realiziranih v Luciji. Vpliv obale se odraža tudi na cenah stanovanj v **Kopru**, ki so takoj za Ljubljano. V drugem kvartalu 2008 je povprečna cena celo za malenkost presegla ljubljansko, kar pa je bila ob majhnem številu evidentiranih transakcij (le 19) bolj posledica zajete strukture kupoprodaj (pretežno novogradnje). Ob koncu leta je povprečna cena stanovanja znašala 2.550 €/m². Tako za Koper kot širše obalno območje velja, da še vedno primanjkuje cenovno ugodnejših in neprofitnih najemniških stanovanj za mlade družine. Trenutni plan občine Koper predvideva gradnjo stanovanj za mlade družine, ki bi bila na voljo v letu 2010 (48 stanovanj za mlade družine in 250 neprofitnih), vendar to ne bo zadostovalo za pokritje potreb. Investitorji, ki so v letu 2008 na obalnem območju ponudili stanovanjske nepremičnine, so pri postavljanju cen računali predvsem na kupce iz notranjosti Slovenije. Zato je veliko nepremičnin ostalo neprodanih, saj je čutili krizo in močan padec prometa tudi na področju nepremičnin za počitniške in turistične namene. Zanimivo bo tudi videti, ali se bo trg stanovanjskih nepremičnin na obali odzval na hrvaško sprostitev nakupa nepremičnin za tujce. Glede na trenutne odnose med državama je sicer malo verjetno, da bi hrvaške nepremičnine vsaj srednjeročno predstavljale resnejšo konkurenco našim na obali.

Obalnim turističnim krajem po višini cen stanovanj tesno sledita gorenjska turistična centra **Kranjska Gora** in **Bled** (povprečno blizu 3.000 €/m²). Posebno zanimiv je fenomen občine Kranjska Gora, kjer ni prišlo do pričakovanega padca povprečne cene stanovanj, kljub temu, da ponudba počitniških stanovanj že tri leta močno presega povpraševanje in da ostaja ob skromnem prometu večina počitniških enot neprodanih tudi po leto ali dve. In ne samo to, v okolici Kranjske Gore se je gradnja večjih in manjših stanovanjskih kompleksov za trg nadaljevala tudi v letu 2008, podobni investicijski projekti pa se izvajajo tudi letos. Zanimivo bo videti, ali lahko investitorji zdržijo tudi v pogojih krize ali pa bo prav tu prišlo do zloma trga in bomo priče poku nekakšnega »lokalnega« nepremičninskega balona.

Cene stanovanj v **Kranju** že od začetka leta 2007 praktično ponazarjajo slovensko povprečje. Gibanje cen je identično gibanju povprečne cene stanovanja za Slovenijo, s tem da je nivo cen minimalno nad povprečjem. Povprečna cena za m² je v zadnjem kvartalu 2008 znašala 1.850 €. Med gorenjskimi kraji so bile cene že precej višje v Radovljici (2.180 €/m²), ki je glede na bližino turističnih območij, naravno okolje in hkrati lego ob avtocesti vedno bolj zaželen kraj za prebivanje.

Nova Gorica z okoliškimi naselji (Kromberk, Solkan, Šempeter in Vrtojba) se je med slovenskimi urbanih središči v letu 2008 po doseženi ceni m² stanovanja trdno zasedla na tretje mesto. Povprečna cena je v zadnjem kvartalu preteklega leta dosegla 2.050 €/m². To je bilo tudi eno izmed redkih območij, kjer število sklenjenih transakcij v primerjavi z letom 2007 ni bistveno padlo. Stanovanj v Novi Gorici namrec kronično primanjkuje. Kljub visokim cenam novozgrajenih stanovanj se ta še vedno vsa prodajo, čeprav morda ne tako hitro, kot bi si investitorji želeli. Kdor ne premore nakupa po takšnih cenah, si poizkuša pomagati drugače.

Znano je, da predvsem mlade družine iz Nove Gorice kupujejo stanovanja čez mejo, torej v sosednji Gorici. Cene starega stanovanja se tam gibljejo od 1.000–1.400 €/m², novega pa od 1.500–1.800 €/m². Ugodnejši je tudi 4-odstotni davek na nakup novega stanovanja. Mlada družina poleg tega dobi nepovratna sredstva v višini 15.000–25.000 € v zameno za prijavo stalnega bivališča na naslovu kupljenega stanovanja. Po vsej verjetnosti pa je to le ena plat medalje, saj so v Italiji stroški vzdrževanja dolgoročno precej višji. Po nekaterih ocenah si novi dom v Italiji poišče okoli 100 družin letno. Pomanjkanje stanovanj se dodatno kaže tudi v težavah z nastanitvijo okrog 700 študentov, ki so v novem študijskem letu vpisani v visokošolske in univerzitetne programe ter prihajajo od drugod. Nova Gorica namreč ne premore študentskih domov, zato je iskanje nastanitvenih kapacitet zelo pestro. Univerza v Novi Gorici je zagotovila le nekaj deset sob, nekaj študentov pa je dobilo sobe v dijaških domovih. Skupno je tako nastanjenih 150 študentov, kar pa je občutno premalo. V Novi Gorici se sicer predvideva gradnja študentskega doma s 180 posteljami, ki bo stal ob dijaškem domu.



V **Mariboru** je povprečna cena stanovanja v zadnjem kvartalu 2008 znašala okoli 1.350 €/m² in je bila v primerjavi s četrtem kvartalom 2007 za 4 % višja. V Mestni občini Maribor je bilo še vedno opaziti močno gradbeno aktivnost na področju stanovanjskih novogradenj. Veliko stanovanjskih kompleksov je bilo v preteklem letu tudi dokončanih, tako da je ponudba novogradenj vse večja. Število prodaj je precej upadlo in veliko novih stanovanj je ostalo neprodanih. Po nekaterih podatkih naj bi jih bilo na območju Maribora ob koncu leta celo tisoč. Težje se prodajajo tudi stara obnovljena stanovanja, saj držijo skoraj enako ceno kot novogradnje. Starejša in slabše vzdrževana stanovanja pa praktično niso več našla kupcev. Maribor je bilo edino večje slovensko mesto, kjer je bila rast cen stanovanj v zadnjem kvartalu preteklega leta ničelna. V vseh ostalih mestih, razen Murske Sobote, je bila negativna.

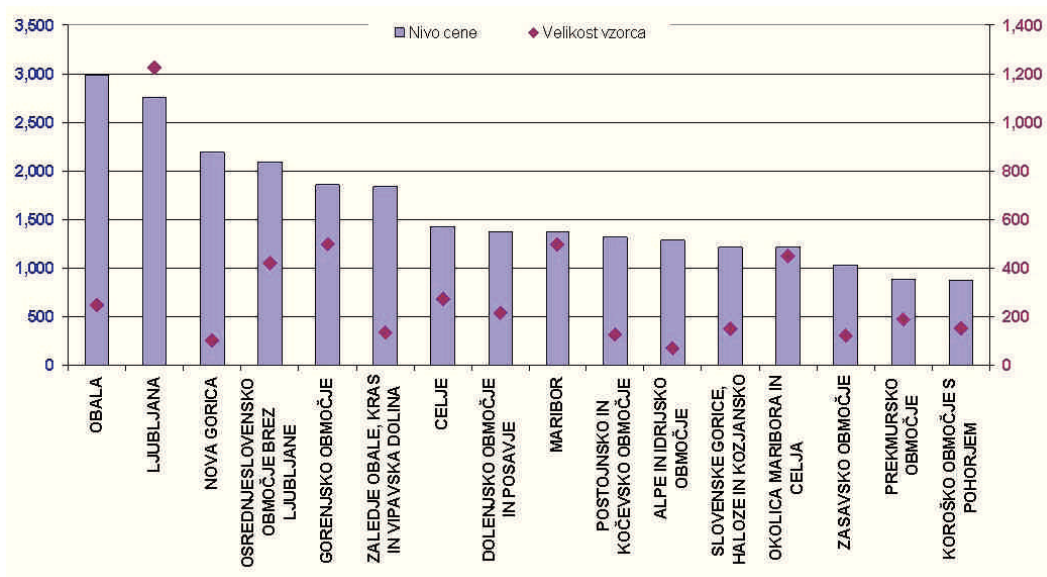
Ob koncu leta je povprečna kvartalna cena v **Celju** (nekaj nad 1.300 €/m²) po daljšem času padla pod primerljivo ceno stanovanja v Mariboru. Celje pa je bilo edino od večjih slovenskih mest, ki je na letni ravni zabeležilo padec povprečne cene m² stanovanja. In to kar znaten padec (9 %). Mesto je v letih 2006 in 2007 doživljalo pospešen razvoj in tudi rast cen stanovanjskih nepremičnin je bila tu med slovenskimi mesti daleč najvišja. Gradbeni cikel je doživel vrhunec prav v preteklem letu. Večja korekcija stanovanjskih cen je bila zato ob povečani ponudbi novogradenj in zaostrovanju gospodarskih razmer do neke mere pričakovana. Novogradnje, ki ne zadovoljujejo potreb in želja kupcev, ostajajo neprodane. Podobno velja za rabljena stanovanja manj kvalitetne gradnje in na slabših lokacijah. Čas prodaje stanovanj se je po navedbah nepremičninskih posrednikov zelo podaljšal, obseg prometa pa pada od drugega kvartala 2008 dalje.

V **Novem mestu** je cena m² stanovanja v preteklem letu tako kot v Ljubljani zrasla za 2 %, kar je pomenilo najnižjo medletno rast cen med slovenskimi mesti. Povprečna cena je v četrtem kvartalu preteklega leta sicer znašala 1.650 €/m², a smo pri tem upoštevali le 19 transakcij. V celem letu 2008 smo evidentirali relativno malo kakovostnih podatkov (92) o realiziranih transakcijah stanovanj v Novem mestu, zato na podlagi podrobnejše analize strukture statističnega vzorca ocenjujemo, da je bila dejanska povprečna cena stanovanja v letu 2008 bližje povprečju celotne dolenske regije (1.400 €/m²). Sicer pa za Novo mesto in celotno območje dolenske velja, da so se pravi znaki gospodarske krize pokazali šele čisto ob koncu leta. Zaradi odvisnosti regije od treh velikih delodajalcev (Krka, Revoz, Adria Mobil) se bodo verjetno pokazali s pravo močjo šele v letošnjem letu, kar se bo gotovo odrazilo tudi na stanovanjskem trgu. Kar se tiče preteklega dogajanja na trgu, je tudi Novo mesto delilo usodo večine ostalih mest. Ponudba novih in rabljenih stanovanj je presegla povpraševanje, promet pa se je vztrajno zmanjševal. Predvsem zaloga rabljenih stanovanj se je zelo povečala, povprečne cene pa so prvič padle šele v zadnjem četrtletju leta, in še to le za skromna 2 %.

Za **Mursko Soboto** smo imeli ob nekoliko zmanjšanem številu evidentiranih transakcij še manj kakovostnih podatkov za izračune statističnih kazalcev (za celo leto 2008 le 74). Ocenimo lahko le, da je bila Murska Sobota edino mesto, ki v nobenem kvartalu preteklega leta ni zabeležilo negativne rasti cen. Murska Sobota z okolico je z dokončanjem avtoceste do Maribora dobila pomembno logistično povezavo in pričakovati je, da se bodo cene stanovanj v letu 2009 kljub recesiji nekoliko dvignile. Ob koncu leta so se novogradnje v mestu prodajale po 1.500 €/m², parkirno mesto pa je stalo približno 8.000 €. Cene starejših stanovanj so bile precej različne in so se gibale 900–1.200 € na boljših lokacijah, povprečje pa je bilo okrog 1.000 €/m².

Med ostalimi značilnostmi stanovanjskih trgov v preteklem letu gre morda omeniti še specifično dogajanje na Koroškem, kjer povpraševanje po stanovanjih še vedno presega ponudbo. Aktivnost trga pa je kljub temu manjša, saj je ponudba zaradi relativno nizkega nivoja cen majhna.

Graf 8: Povprečne cene stanovanj (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za leto 2008



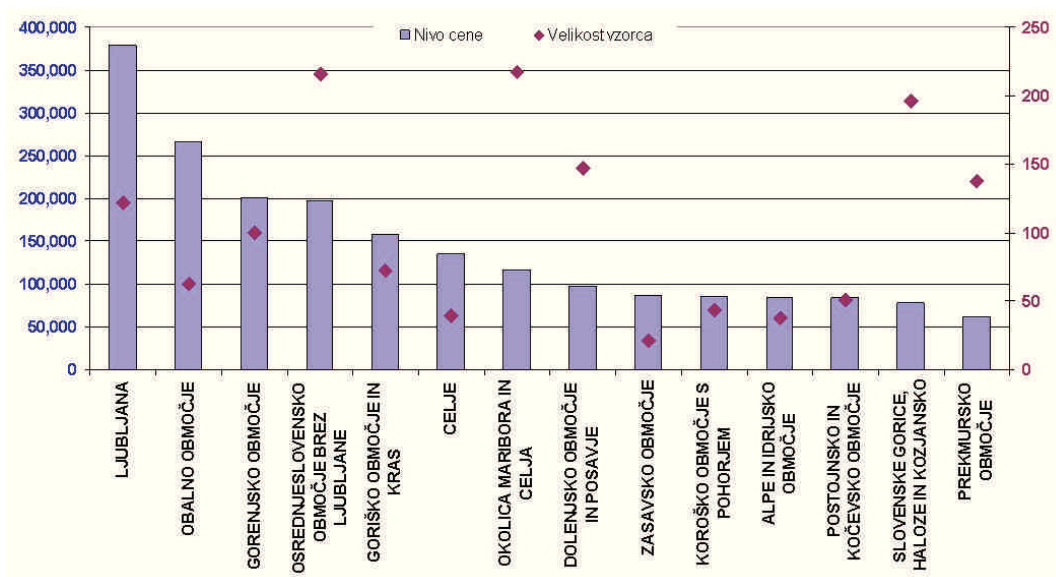
Družinske hiše

Povprečna hiša s pripadajočim zemljiščem, ki se je lansko leto prodala na slovenskem trgu, je imela 146 m² neto tlorisne površine stavbe, pripadajoče zemljišče je merilo 890 m², povprečna pogodbeni cena pa je znašala okoli 150.000 €. V statistikah so upoštevane le rabljene hiše, saj se novogradnje praviloma prodajajo nedokončane. Opozorimo naj tudi, da se je zaradi znatnega zmanjšanja prometa s hišami število upoštevanih transakcij na nivoju države v primerjavi z letom poprej zmanjšalo kar za 40 %. Na podlagi

primerjave cen na enoto neto tlorisne površine stavbe smo sicer ocenili, da je povprečna cena družinskih hiš v Sloveniji v letu 2008 padla za 6 %. Glede na tip hiše so se med rabljenimi hišami lansko leto večinoma prodajale samostojne enostanovanjske hiše (81 %), delež vrstnih hiš je bil 11-odstotni in dvojčkov 8-odstotni. Glede na velikost pripadajočega zemljišča lahko rečemo, da so se na urbanih območjih in območjih dokaj razvitih lokalnih trgov prodajale hiše z manjšo površino zemljišča, na ruralnih in za trg manj zanimivih območjih pa hiše z velikimi zemljišči. Tako so se v Ljubljani, Mariboru in na Obali prodajale hiše s povprečno 300–500 m² zemljišča, v osrednji Sloveniji do 700 m² zemljišča, hiše z največ zemljišča pa so se prodajale na ruralnih območjih Prekmurja, Slovenskih goric ter na območju Notranjske (povprečna velikost zemljišča med 1600–1900 m²).

Kot zanimivost naj omenimo, da smo v letu 2008 evidentirali tudi 52 prodaj samostojnih hiš, pri katerih je bil prodan samo en del hiše oziroma ena etaža. Gre za velike hiše, ki jih predvsem starejši ljudje ne morejo več sami vzdrževati, in zato prodajo del hiše (največkrat zgornjo etažo). Glede na staranje prebivalstva in trenutno poglobljanje krize je vsekakor pričakovati, da se bo kratkoročno pojavljalo še veliko več tovrstnih prodaj.

Graf 9: Povprečne cene eno- in dvostanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za leto 2008



V **Ljubljani** je prodaja rabljenih hiš upadala od začetka leta 2008. Čas prodaje se je podaljšal do te mere, da je prodaja do konca leta skoraj povsem zastala. V prvi polovici leta je bilo prodanih nekaj individualnih hiš višjega cenovnega razreda, ostale pa so praviloma ostale neprodane kljub postopnemu zniževanju ponudbene cene. V drugi polovici leta je bilo, ob majhnem obsegu prometa že zaznati tudi močan trend padanja



cen starejših hiš. Po naših ocenah so na letnem nivoju cene hiš v Ljubljani padle za 3 %, medtem ko so okolici Ljubljane statistično še rasle. Občutnejši upad prometa se je pojavil šele v drugi polovici leta. Kljub temu je bilo precejšnje število novih objektov v tretji ali četrti gradbeni fazi ob koncu leta naprodaj po akcijskih cenah. Sicer pa je povprečna cena hiše v osrednjeslovenskem območju brez Ljubljane za približno 40 % nižja kot v mestu, ta razlika pa se je v primerjavi z letom 2007 (36 %) celo povečala.

Nivo relativnih cen eno- in dvostanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem je tradicionalno najvišji ob obali, predvsem hiše na območju **Portoroža** in **Pirana**. Prodaje hiš so tam zelo redke, povprečne cene pa zelo visoke, ne glede na starost in »majhnost« pripadajočega zemljišča. Realizirane cene praviloma presegajo milijon evrov. Lansko leto je bila v občini **Koper** evidentirana tudi prodaja individualne hiše po ceni 2 milijona evrov. Med mesti po višini relativnih cen Koper tesno sledi Ljubljani, s tem da je struktura prodanih hiš povsem drugačna. V Kopru so se lani pretežno prodajale vrstne hiše, tako da je bila povprečna površina prodanih hiš skoraj za polovico, povprečna površina pripadajočega zemljišča pa kar za tri četrtine manjša kot v glavnem mestu. Prav v občini Koper je bilo ob koncu leta na voljo kar nekaj vrstnih hiš in dvojčkov, ki so še vedno neprodani, čeprav se ponujajo že dalj časa.

Po oceni so cene hiš višje kot v Ljubljani tudi v občini **Bled**, kjer pa je bilo za podrobnejšo analizo evidentiranih premalo transakcij. Gotovo pa za hiše ob Blejskem jezeru velja podobno kot za tiste ob naši obali - prodaje so bolj izjema, cene pa izredno visoke.

Cene družinskih hiš v večjih slovenskih mestih, razen v Kopru, bistveno zaostajajo za povprečnimi cenami v Ljubljani. Relativne cene v **Kranju**, **Mariboru**, **Celju** in **Novem mestu** so po naših ocenah v povprečju od 40 % do 60 % nižje. V **Murski Soboti**, ki je še vedno najcenejše slovensko mesto, pa celo okoli 70 %. Vsem slovenskim mestom z okolico je skupen izrazit trend padanja cen družinskih hiš, ki ga je bilo ob skromnem prometu zaznati v drugi polovici in predvsem v zadnjih mesecih leta 2008. Edina izjema je Murska Sobota, kjer so cene ob kocu leta pristale na višjem nivoju kot predhodno leto in je povprečna pogodbeni cena presegla 100.000 €.

Za Dolenjsko in Belo krajino je še vedno značilen relativno velik promet z zidanicami, ki se kupujejo tako za počitniško rabo kot za bivanje. Povprečne cene so še vedno nižje kot za »prave« hiše, čeprav se ponekod med njimi najdejo tudi skoraj luksuzni objekti.

Na območju Posočja, Krasa, na Idrijskem, Cerkljanskem in v Pomurju je bilo opaziti upad prodaje hiš. Razloge gre iskati tudi v močno zmanjšanem povpraševanju tujcev po starejših hišah za oddih na deželi, ki se je sicer



pojavljalo v preteklih letih. Značilen je upad nakupov britanskih državljanov, ki je v največji meri posledica finančne in gospodarske krize. Iz istega razloga je manj tudi tradicionalnih kupcev Italijanov. Pa tudi zaradi tega, ker so na primer v alpskem svetu cene nepremičnin na italijanski in avstrijski strani že nižje kot pri nas.

Nezazidana stavbna zemljišča

V Sloveniji so se v preteklem letu prodajala nezazidana stavbna zemljišča, ki so bila velika med 300–3500 m² oziroma povprečno 1200 m², po povprečni ceni 72 €/m². Velikost vzorca upoštevanih transakcij je ostala praktično enaka kot za leto 2007. Največji delež teh zemljišč (80 %) je bil po namenu predviden za gradnjo individualnih hiš, za večstanovanjsko gradnjo 3 %, za industrijsko rabo 4 %, za poslovno rabo 4 % in za druge namene 9 % (za ceste, drugo infrastrukturo itd.). Glede na komunalno opremljenost lahko rečemo, da je 80 % zemljišč komunalno neopremljenih, kar se odraža tudi na prodajnih cenah. Povprečna cena m² je pri primerjavi zadnjega kvartala 2008 in 2007 padla za 11 %, ali za 4 %, če primerjamo povprečno letno ceno, evidentirano v letih 2008 in 2007. Ocenjujemo, da je statistični padec predvsem posledica spremenjene strukture prodanih zemljišč v primerjanih obdobjih in ne posledica dejanskega padanja cen zemljišč, ki so primerna za gradnjo. Povprečna velikost prodanega zemljišča se je na primer v letu 2008 zmanjšala za 19 %.

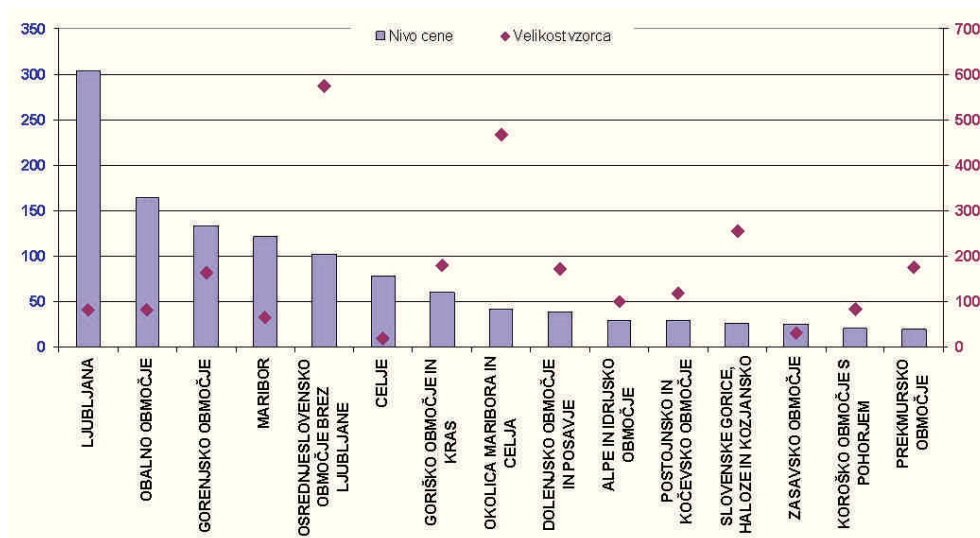
Za nezazidana stavbna zemljišča je na splošno značilno, da cene v urbanih okoljih dolgoročno naraščajo. Kratkoročni padci cen nezazidanih stavbnih zemljišč na določenih območjih pa so možni, kadar pride do njihove relativne precenjenosti, velikega povečanja ali neustrezne strukture ponudbe. Statistični kazalci o cenah nezazidanih stavbnih zemljišč na nivoju države žal nimajo prave pojasnjevalne vrednosti, ker so zemljišča po strukturi tako različna. Razlikujejo se po velikosti, po komunalni opremljenosti, statusu, možnostih pozidave itd. Značilnosti prodanih zemljišč se razlikujejo med posameznimi cenovnimi območji, znotraj teh in tudi v različnih časovnih obdobjih na istem območju. Pri ocenah dogajanj na trgih zemljišč za gradnjo po cenovnih območjih se tako v veliki meri opiramo tudi na lokalno poznavanje trgov.

V mestnih središčih prometa z nezazidanimi stavbnimi zemljišči praktično ni, ker takih zemljišč enostavno ni več na voljo. V urbanih centrih je možno priti do zemljišč za gradnjo samo v primerih nadomestne gradnje ali spremembe namembnosti v degradiranih območjih, na primer opuščenih industrijskih kompleksih, kjer občina omogoči stanovanjsko in poslovno pozidavo. V Ljubljani je tak primer območje nekdanje Tobačne tovarne, kjer bo v prihodnjih letih zgrajen moderen stanovanjsko-poslovni kompleks.

Pa še nekaj podobnih območij na elitnih mestnih lokacijah, na primer področje propadle tovarne Rog, čaka na konkretne prostorske rešitve. V mestih obstaja stalno povpraševanje po nezazidanih stavbnih zemljiščih za stanovanjsko in poslovno gradnjo in investitorji so pripravljeni kupiti vsak košček zemlje, na katerem je možno kaj zgraditi. Ker je ponudba običajno majhna oziroma po strukturi ne ustreza povpraševanju, dosegajo relativno visoke cene tudi zemljišča, ki niso namenjena ustrezni rabi, niso komunalno opremljena, niso dovolj velika ipd.

V širši okolici mest oziroma v krogu njihovega vplivnega dosega je ponudba nezazidanih zemljišč precej večja, cene pa so navadno nekajkrat nižje kot v mestu. Medtem ko se v večjih mestih gradijo v glavnem le še večstanovanjske stavbe, se zemljišča v okolici namenjajo pretežno gradnji družinskih hiš. Največkrat investitorji zaradi učinkovitejši izrabe razpoložljivega prostora gradijo za trg vrstne hiše in dvojčke.

Graf 10: Povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za leto 2008



Med cenovnimi območji po višini cen močno odstopa območje Ljubljane. Povprečna cena nezazidanega stavbnega zemljišča (300 €/m²) je približno trikrat višja kot v osrednjeslovenskem območju brez Ljubljane. Podobno razmerje povprečnih cen pa velja tudi za ostale regionalne centre in njihovo širšo okolico z izjemo Kranja, kjer so nezazidana stavbna zemljišča v okolici v povprečju cenejša le za petino. Najnižje povprečne cene nezazidanih stavbnih zemljišč so na območju Prekmurja, kjer se povprečna cena giblje okoli 20 €/m².

V **Ljubljani** in neposredni okolici se cene nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih individualni gradnji, gibljejo med 150–400 €/m², na posameznih lokacijah tudi do 700 €/m². Za namene industrijske gradnje med 60–200



€/m², in za poslovno in večstanovanjsko gradnjo med 300–800 €/m², na posameznih lokacijah tudi čez 1.000 €/m². V Ljubljani je bilo zaznati padec števila prodaj in umiritev cen nezazidanih stavbnih zemljišč.

V priobalnih turističnih krajih, predvsem v občini **Piran**, praktično ni ponudbe zemljišč na najbolj atraktivnih lokacijah (pogled na morje). V **Izoli** so bila zazidljiva zemljišča ob morju že v preteklosti prodana velikim gradbenim podjetjem za potrebe turizma in apartmajskih naselij (območje Ladjedelnice, Delamarisa in Jahtnega centra Izola). V notranjosti pa prodajajo in kupujejo predvsem zemljišča, ki so namenjena individualni gradnji in tu pomanjkanja ni čutiti. Največ nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih individualni gradnji, se je na območju obale v letu 2008 prodalo v občini **Koper**. Razlog za to predstavljajo velikost občine ter prosta stavbna zemljišča, saj povprečna cena bistveno ne odstopa od povprečne cene na celotnem obalnem območju. Najvišje cene v občini Koper so zazidljiva zemljišča dosegala na področjih Bertokov, Škofij in zaledja Ankarana.

Na **Gorenjskem** so se v letu 2008 že tradicionalno prodajala predvsem nezazidana stavbna zemljišča namenjena gradnji družinskih hiš. Zaznati je bilo tudi izredno veliko število odkupov zemljišč s strani države in občin za graditev in širitev cest in izgradnjo pločnikov, ter drugih spremljajočih objektov. Nekaj zemljišč je bilo odkupljenih tudi za potrebe širitve letališča. Povprečna velikost prodanega nezazidanega stavbnega zemljišča je bila okoli 900 m² povprečna cena pa 133 €/m². Vsekakor pa cene nezazidanih stavbnih zemljišč ostajajo zelo visoke na območju Bleda in Kranjske Gore, kjer se za individualno gradnjo gibljejo med 300–400 €/m².

V **Mariboru** so se v preteklem letu cene nezazidanih stavbnih zemljišč zvišale in v povprečju znašajo okoli 120 €/m². V samem mestu ni več na voljo ustreznih nezazidanih stavbnih zemljišč nekaj se jih je v letu 2008 prodalo na robu mesta. Zaradi pomanjkanja ponudbe nezazidanih stavbnih zemljišč sta se trgovanje z njimi in gradnja hiš za trg skoraj v celoti preselila v občine, ki mejijo na mariborsko. Tako se cene zvišujejo tudi v sosednjih občinah.

Na **Celjskem**, za razliko od cen stanovanj in hiš cene nezazidanih stavbnih zemljišč še vedno rastejo, zlasti na boljših lokacijah. To je zopet posledica pomanjkanja ustreznih zemljišč. Cene v okolici Celja, Vojnika in v Savinjski dolini dosegajo od 60–100 in več €/m². Cene v manjših naseljih na podeželju pa se gibljejo od 30–90 €/m². Upad cen nezazidanih stavbnih zemljišč je moč zaznati le v Zasavju.

V **Novi Gorici** z bližnjimi naselji je zaznati slabšo ponudbo ustrezno velikih nezazidanih stavbnih zemljišč. Predmet prodaj so večinoma manjša zemljišča. Gre za to, da se prodaja vrši večinoma med fizičnimi osebami, saj občine nimajo na voljo dovolj velikih zemljišč, na katerih bi lahko vzpodbujale



večstanovanjsko ali poslovno gradnjo. Slabšo ponudbo nezazidanih stavbnih zemljišč odražajo tudi zapleti med Univerzo v Novi Gorici in Mestno občino Nova Gorica. Težave s študentskimi posteljami bi morali rešiti z gradnjo študentskega kampusa, za kar pa so potrebna ustrezna zemljišča. Na tem območju se sicer obetajo boljši časi za investitorje in povečano izgradnjo hiš. V pripravi je namreč kar nekaj podrobnih prostorskih načrtov občin (prednjačita občini Šempeter-Vrtojba in Nova Gorica).

Na **Notranjskem** in **Krasu** so se v letu 2008 prodajala predvsem nezazidana stavbna zemljišča namenjena individualni gradnji, nekaj prodaj pa je bilo za poslovne prostore in industrijo (Sežana, izgradnja logističnega centra). Povprečno dosežena cena je bila 66 €/m².

Realizirane cene nezazidanih stavbnih zemljišč so v **Novem mestu** še vedno relativno visoke. Razloge gre iskati predvsem v majhni ponudbi in številu sklenjenih poslov. Tudi v okolici Novega mesta je zaznati povečano povpraševanje in naraščanje cen. Razlogi za to so predvsem vedno večja urejenost manjših občin, izgradnja infrastrukture, nižji komunalni prispevek, želja po večji površini zemljišča.

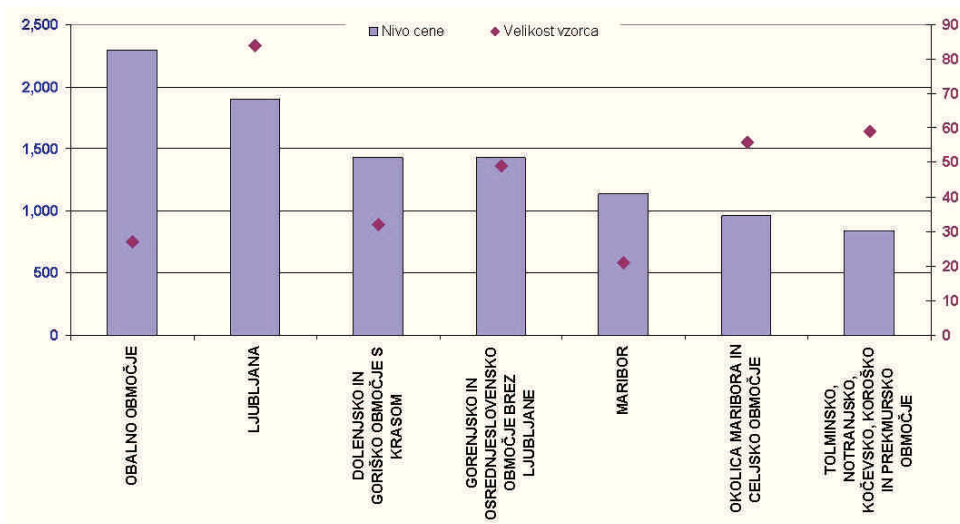
Cene za nezazidana stavbna zemljišča so na **Koroškem** v letu 2008 zelo porasle. Razlog gre iskati predvsem v dokaj nizkih cenah v preteklosti in majhni ponudbi ustreznih zemljišč. Veliko je povpraševanja predvsem po zemljiščih za izgradnjo poslovno-obrtnih objektov. Tako je bilo v Mežici konec leta prodanih nekaj komunalno neopremljenih zemljišč za trgovski center, na Gortini v občini Muta so prodali 10.000 m² zemljišč za gradnjo obrtne cone, v Radljah pa je občina odkupila 10.000 m² zemljišč za gradnjo stadiona. V mestnem jedru Slovenj Gradca so se konec leta 2008 prodajala predvsem zemljišča za širitev območij individualnih hiš.

Poslovni prostori

Po lanski splošni stagnaciji cen se ta v večini cenovnih območjih nadaljuje tudi letos. Ocenjujemo, da se je v letu 2008 prodaja poslovnih prostorov v Sloveniji zmanjšala za okoli 40 %. To velja tako za prodajo pisarn kot prodajo lokalov. Zaradi močnega upada prodaj je statistična analiza povprečnih cen po posameznih območjih dokaj nezanesljiva. V Sloveniji je ob koncu leta povprečna cena pisarniškega prostora znašala približno 1.400 €/m², povprečna cena lokala pa je presegla 1.500 €/m².

Za več kot 50 % se je zmanjšala prodaja pisarn v Mariboru in na obalnem območju. Rast cen pisarn je bila v Ljubljani 2-odstotna, na Obalnem območju 5-odstotna, v Mariboru pa 3-odstotna. Še vedno ostaja najvišja povprečna cena pisarn na obali (2.300 €/m²), sledi ji Ljubljana (1.900 €/m²). Rast cene lokalov se je v Ljubljani in na obali povišala za 13 %, vendar je treba opozoriti na zelo nizko število evidentiranih prodaj, zato podatek ni statistično zanesljiv. Povprečna cena lokalov na obali dosega okoli 2.700 €/m² in je za dober odstotek višja kot v Ljubljani. Treba je poudariti, da evidenca zajema le manjši del prodaje novogradenj in kupoprodaj poslovnih prostorov med pravnimi osebami. Dejansko realizirane povprečne cene poslovnih prostorov so po ocenah za petino višje. Povprečna oglaševana najemnina pisarniških prostorov v Ljubljani je okrog 12 €/m², v Mariboru pa okoli 8 €/m².

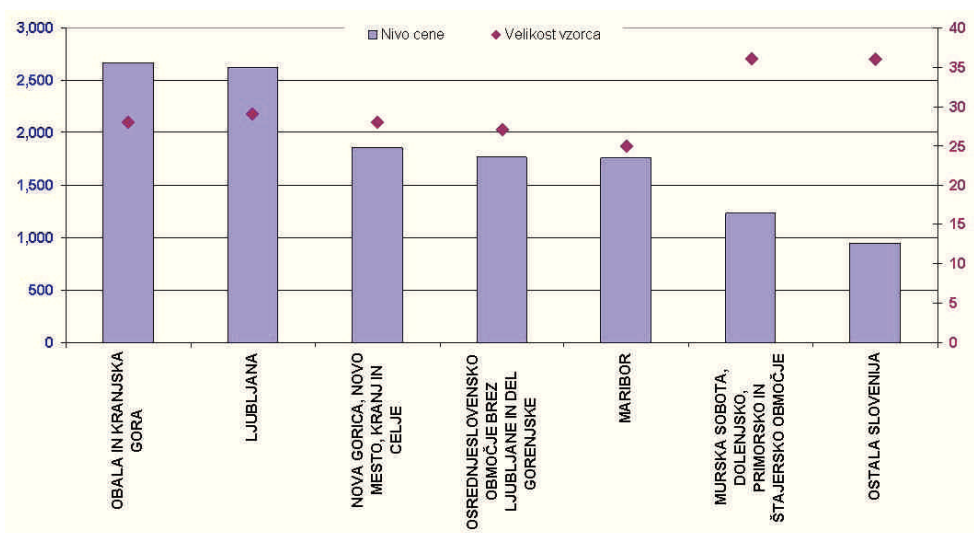
Graf 11: Povprečne cene pisarn (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za leto 2008



V glavnem mestu so potrebe po novih poslovnih prostorih velike. Trenutno primanjkuje sodobnih pisarniških prostorov velikosti od 100 do 200 m², zato so za prostore take velikosti najemnine zelo visoke. Sicer pa naj bi ljubljanski trg poslovnih nepremičnin, če finančna in gospodarska kriza ne bosta prekržali načrtov investorjev, v prihodnjih letih čakala prava grad-

bena eksplozija. Zgradilo naj bi se kar okoli 200.000 m² poslovnih prostorov vseh vrst, veliko teh v neposredni bližini mestnega jedra (Rotonda, Tobačna mesto, Novi Kolizej, Severna vrata, stolpnica na Vilharjevi, stolpnica v BTC -ju in stolpnica na Celovski ter nov trgovski center v Stožicah in nov trgovski center na Celovski). Številne načrtovane novogradnje že sedaj znižujejo cene starejšim poslovnim prostorom, v prihodnje pa bo verjetno prišlo do še večje diferenciacije cen poslovnih nepremičnin glede na njihovo starost in kakovost. Razlika v ceni med starimi in novimi poslovnimi prostori bo postajala vse večja. Poleg lokacije, ki je najpomembnejši dejavnik cene ali najemnine, bodo vedno bolj pomembne tudi kakovost gradnje, razpoložljivost parkirnih mest, opremljenost itd. Zaradi tega se bo še dodatno povečala ponudba starejših prostorov in tistih izven aktualnih poslovno-trgovskih središč, ki bodo novim lahko konkurirali le z bistveno nižjo ceno.

Graf 12: Povprečne cene lokalov (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za leto 2008



V velikih trgovskih središčih je opazen tudi trend investiranja v trgovske lokale zaradi nadaljnje oddaje v najem. Na začetku so trgovci velike centre gradili za lastne potrebe, zdaj pa je vse več investitorjev in kupcev, ki lokale oddajajo raznim trgovskim podjetjem. Še posebej v kriznih časih se vedno manj trgovskih družb odloča za lastne nepremičnine, saj jim najem prostorov največkrat omogoča manjšo zadolženost, večjo likvidnost, hitrejšo mobilnost in večjo fleksibilnost poslovanja. Najemnine na najboljših lokacijah, te so v trgovskih centrih v Ljubljani, znašajo sicer tudi do 100 €/m² mesečno za lokale manjše kvadrature. Na splošno pa je višina najemnine močno odvisna od prometnosti mikrolokacije.

V centru Maribora je opaziti kar nekaj praznih poslovnih prostorov, zato se predvideva, da cene ne bodo rasle. Prav tako je tudi v Celju, kjer ponudba

močno presega povpraševanje, zato se čas od prihoda nepremičnine na trg do prodaje le-te podaljšuje tudi na leto dni in več.

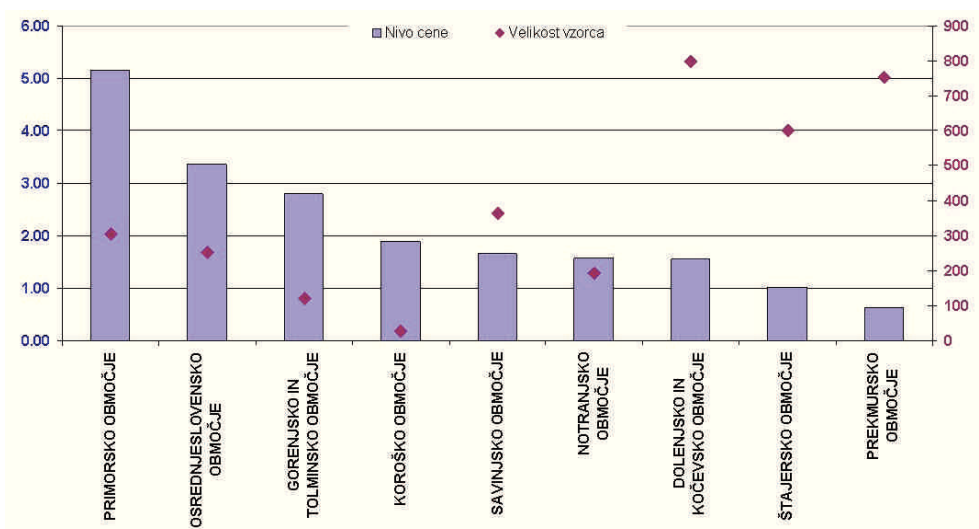
So pa trenutno aktualni poslovni prostori v Sežani, Divači, Kozini in Hrpeljah, kjer je zaslediti veliko novogradenj poslovnih prostorov. Glavni razlog je priseljevanje italijanskih podjetij, ki imajo za to interes zaradi ugodnejše slovenske davčne politike.

Kmetijska zemljišča

Povprečne cene kmetijskih zemljišč na nivoju države so bile ob koncu preteklega leta v povprečju enake kot v zadnjem kvartalu leta 2007. Število sklenjenih kupoprodajnih poslov s kmetijskimi zemljišči pa se je v primerjavi z letom 2007 zmanjšalo za 5 %.

Cene kmetijskih zemljišč so se znižale predvsem na kmetijsko intenzivnih območjih, to je v Prekmurju, na Štajerskem, Dolenjskem in Kočevskem. Na teh območjih je bila izvedena večina oziroma skoraj dve tretjini vseh kupoprodajnih poslov na nivoju države. Na ostalih območjih države so cene kmetijskih zemljišč v povprečju rasle in so po naši oceni višje za dobrih 20 % kot v letu 2007.

Graf 13: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za leto 2008



Cene kmetijskih zemljišč so na območjih z intenzivnim kmetijstvom dosti nižje od cen na območjih, kjer kmetijstvo ni prioriteta panoga. To je zaradi večje ponudbe razumljivo, predvsem pa se tam zemljišča resnično kupujejo za namen kmetijske pridelave in le redko zaradi špekulacij s spremembo namembnosti za gradnjo. Če primerjamo vrednosti kmetijskih zemljišč, ocenjene po dohodkovni metodi(*) in tržne cene, ugotovimo, da so na območjih, kjer je kmetijstvo prioriteta panoga, zemljišča na trgu močno podcenjena. V Prekmurju, ki velja za najbolj ruralno območje je na primer povprečna tržna cena najnižja (0,64 €/m²) in predstavlja le četrtno vrednosti, izračunane po dohodkovni metodi.

Povprečna tržna cena kmetijskega zemljišča je od vrednosti po dohodkovni metodi višja le na Primorskem. Pretirano visoke tržne cene kmetijskih zemljišč na primorskem območju, zlasti ob obali, so posledica špekulacij glede možne zazidljivosti v prihodnosti.

Gozdna zemljišča

Primerjava povprečnih cen v četrtem kvartalu 2008 z istim kvartalom 2007 je pokazala statistično rast povprečne cene gozdnih zemljišč na nivoju države za kar 26 %. Vzrok za to je, da se je na cenovnem območju Štajerske, Savinjske in Koroške v zadnjem kvartalu 2008 evidentiralo kar nekaj večjih nakupov gozdnih zemljišč po netržno visokih cenah (med 2,50 in 3,00 €/m²), pri katerih je kot kupec nastopila občina. Očitno je šlo za pridobivanje zemljišč zaradi uresničevanja razvojnih prostorskih planov občin in predvidenih sprememb namenske rabe. Ob neupoštevanju teh transakcij ocenjujemo, da je bila povprečna letna rast tržnih cen gozdnih zemljišč rahlo pozitivna. Število evidentiranih kupoprodajnih poslov z gozdnimi zemljišči se je sicer v letu 2008 kljub manjšemu prometu povečalo za približno 6 %.

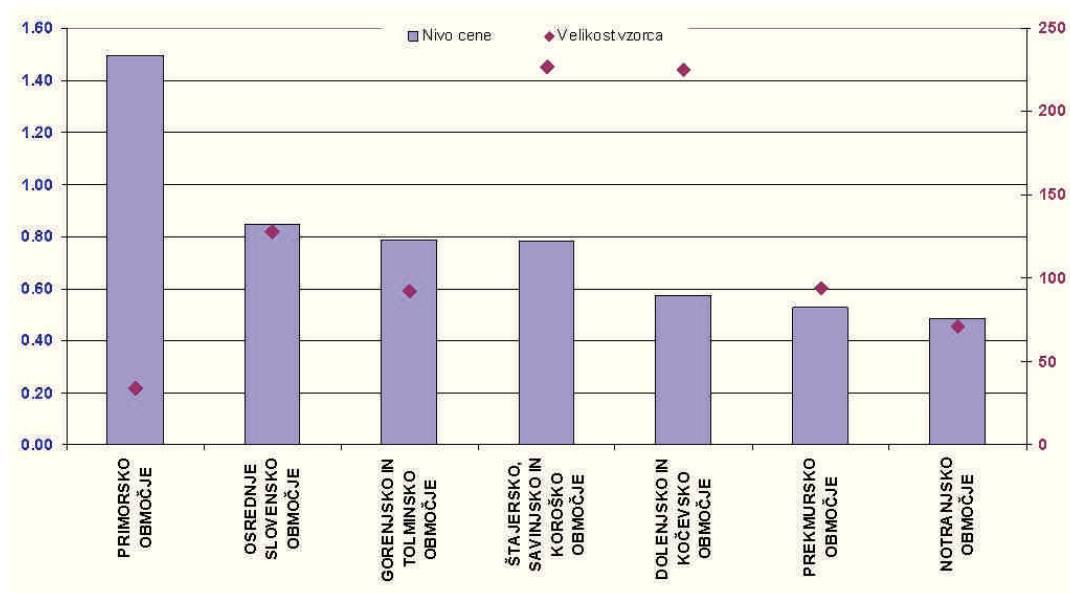
Povprečne cene gozdnih zemljišč v letu 2008 so se zniževale na območjih, kjer so bili nivoji najvišji (Primorska in osrednja Slovenija). Na ostalih območjih je bilo zaznati različno rast povprečnih cen.

Za gozdna zemljišča na Slovenskem je značilno, da sta kakovost in lesni potencial med cenovnimi območji precej različna. Pogosto tudi nimata pričakovanega vpliva na razmerja tržnih cen. Za Primorsko je na primer tako za kmetijska kot za gozdna zemljišča značilno, da so tržne cene zaradi špekulativnih nakupov nerealno visoke glede na kakovost gozda.

(*) Dohodkovna metoda pri izračunu vrednosti kmetijskega zemljišča upošteva proizvodno sposobnost tal (rodovitnost tal), vrednost proizvodnje na določenem območju in vpliv ekonomskih dejavnikov (zaščitenost kmetije, tržnost kmetije, možnost uporabe mehanizacije, prometni položaj zemljišča, zaokroženost kompleksa zemljišč).



Graf 14: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za leto 2008



Zaključni komentar

V času nastanka tega poročila je postala globalna finančna in gospodarska kriza kruta realnost. Tudi Slovenija se krizi ni mogla izogniti in samo vprašanje je, kako močno nas bo v prihodnje še prizadela in v kakšni meri se bo odrazila na nepremičninskem trgu. Predvidevanja strokovnjakov o trajanju in globini krize so iz dneva v dan bolj črnogleda, napovedi svetovnih in domačih gospodarskih gibanj pa vse slabše. Čeprav je potek krize v Sloveniji pretežno odvisen od mednarodnega okolja in razvoja krize pri naših najpomembnejših gospodarskih partnerjih, bo dogajanje na nepremičninskem trgu v veliki meri odvisno tudi od vrste in uspešnosti vladnih ukrepov za ublažitev posledic finančne in gospodarske krize.

Glede na velik upad prometa v preteklem letu je slovenski nepremičninski trg nedvomno v recesiji. Za oživitev bodo potrebne predvsem spodbude na strani povpraševanja. To pa pomeni zagotavljanje dostopnosti kreditov za nakup, morda celo subvencioniranje nakupov in davčne olajšave.

Povpraševanje prebivalstva po stanovanjskih kreditih zaradi negotovosti, ki jo prinaša kriza, upada. Če vladni ukrepi za povečanje likvidnosti in spodbujanje kreditne aktivnosti bank ne bodo uspešni, lahko kreditiranje prebivalstva skoraj povsem zamre. Ob nadaljnjem povečevanju brezposelnosti in upadanju realnih prihodkov prebivalstva bi to pomenilo trajno pomanjkanje povpraševanja oziroma zamrznitev prometa na trgu stanovanjskih nepremičnin v času trajanja krize. V takem primeru bi bilo nadaljnje padanje cen nepremičnin neizogibno, pa vendar si srednji sloj ne bi mogel privoščiti njihovega nakupa. Seveda bi bila to priložnost za bogate, da s poceni nakupi še povečajo svoje premoženje.

Investitorji se bodo slej ko prej poskušali prilagoditi kriznim razmeram tudi z zmanjšanjem ponudbe na trgu. To lahko storijo tudi z umikom obstoječe presežne ponudbe s trga in zmanjšanjem obsega nove gradnje za trg v prihodnje. Nekateri večji investitorji so že začeli iskati pomoč države ali občin pri plasiranju presežnih stanovanj, kar je gotovo priložnost, da pridemo do relativno poceni stanovanj za socialne namene. Po drugi strani je eden od napovedanih možnih ukrepov za oživitev gospodarske dejavnosti tudi oblikovanje javno-zasebnih partnerstev in spodbujanje gradnje socialnih stanovanj za neprofitno oddajanje. Taka pomoč države investitorjem verjetno ne bi imela neposrednega vpliva na oživitev nepremičninskega trga, je pa gradbeni sektor lahko močan generator gospodarske rasti in kriza je morda tudi priložnost za povečanje števila socialnih stanovanj.



Kakšen razvoj dogodkov na slovenskem nepremičninskem trgu lahko torej pričakujemo v pogojih krize?

Čeprav se je v zadnjih mesecih preteklega leta začel trend nadaljnjega padanja prometa umirjati, prvi preliminarni podatki za letošnje leto ne nudijo nobene osnove za optimizem glede skorajšnjega povečanja tržne aktivnosti. Predvidevamo, da do pomembnejšega porasta prometa z nepremičninami letos ne bo prišlo. Zelo verjetna pa je povečana aktivnost oddaje oziroma najema stanovanjskih in poslovnih nepremičnin.

Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin naj bi na splošno padale, cene zemljišč pa ostale na približno istih nivojih. Dinamika in intenzivnost padanja cen bo odvisna od globine in trajanja likvidnostne in gospodarske krize. Hitrih in drastičnih padcev cen zaenkrat ni pričakovati. Velja pa, da dalj časa, ko bodo prodajalci zadrževali visoke ponudbene cene, toliko večji bo njihov padec, ko bodo prisiljeni prodajati. Najprej bodo cene padle tam, kjer je največja presežna ponudba.

Kriza ima vedno tudi dobre strani. Tako je pričakovati, da bo recesija na našem nepremičninskem trgu odplavila vrsto majhnih investorjev in posrednikov, pogosto sumljivih kakovosti, ki so v času prosperitete množično vstopali na trg. Na ta način se bo trg prečistil, kupec, ki je bil dolgo v senci prodajalcev, pa bo za svoj denar končno dobil kakovostnejše nepremičnine in boljše storitve.





Priloga 1:

PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA ZA LETO 2008

- Št. tran. – število v izračunih upoštevanih transakcij; velikost vzorca
 Izmera (m²) – povprečna transakcijska površina prostorov, stavbe ali zemljišča
 Leto izg. – povprečno leto izgradnje stavbe
 Cena (€/m²) – povprečna transakcijska cena na površinsko enoto nepremičnine
 Cena (€) – povprečna transakcijska cena

- najvišja vrednost kazalca
 najnižja vrednost kazalca

Stanovanja

Cenovno območje	Št. tran.	Izmera (m ²)	Leto izg.	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	4.888	53	1974	1.882
LJUBLJANA	1.224	53	1972	2.755
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	420	54	1980	2.091
GORENJSKO OBMOČJE	500	52	1971	1.860
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	71	51	1971	1.291
NOVA GORICA	104	57	1983	2.195
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	136	52	1990	1.840
OBALA	250	54	1975	2.983
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	127	52	1968	1.316
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	218	54	1975	1.382
ZASAVSKO OBMOČJE	121	50	1972	1.031
CELJE	275	51	1970	1.424
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	451	54	1978	1.212
MARIBOR	499	52	1972	1.380
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	153	56	1974	878
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	152	52	1981	1.217
PREKMURSKO OBMOČJE	187	51	1975	883



Eno- in dvostanovanjske hiše s pripadajočim zemljiščem

Cenovno območje	Št. tran.	Izmera stavbe (m ²)	Leto izg.	Izmera zem. (m ²)	Cena (€)
SLOVENIJA	1.455	146	1966	890	149.335
LJUBLJANA	115	169	1960	466	382.183
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	172	159	1974	687	204.309
GORENJSKO OBMOČJE	96	158	1966	622	201.796
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	66	157	1956	529	156.638
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	38	146	1938	695	83.697
OBALNO OBMOČJE	60	122	1948	323	268.457
POSTONJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	46	138	1955	1.189	77.481
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	140	151	1966	1.052	97.055
ZASAVSKO OBMOČJE	21	152	1956	898	86.021
CELJE	39	151	1962	894	135.212
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	213	155	1974	1.018	116.313
MARIBOR	75	144	1963	459	172.575
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	43	157	1973	936	84.900
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	193	123	1972	1.322	78.226
PREKMURSKO OBMOČJE	138	116	1967	1.304	61.550

Nezazidana stavbna zemljišča

Cenovno območje	Št. tran.	Izmera (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	2.567	1.202	72
LJUBLJANA	81	1.141	304
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	574	1.066	102
GORENJSKO OBMOČJE	164	917	133
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	100	1.031	30
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	179	1.264	61
OBALNO OBMOČJE	81	837	165
POSTONJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	119	991	30
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	171	1.466	39
ZASAVSKO OBMOČJE	31	489	25
CELJE	18	1.128	78
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	467	1.318	42
MARIBOR	66	1.493	122
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	84	958	20
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	256	1.365	27
PREKMURSKO OBMOČJE	176	1.627	19



Pisarne

Cenovno območje	Št. tran.	Izmera (m ²)	Leto izg.	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	328	150	1968	1.416
LJUBLJANA	84	200	1967	1.900
GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	49	179	1972	1.427
OBALNO OBMOČJE	27	49	1962	2.297
MARIBOR	21	260	1958	1.135
OKOLICA MARIBORA IN CELJSKO OBMOČJE	56	109	1969	959
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM	32	148	1954	1.429
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	59	100	1977	840

Lokali

Cenovno območje	Št. tran.	Izmera (m ²)	Leto izg.	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	209	120	1966	1.785
LJUBLJANA	29	88	1959	2.628
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE IN DEL GORENJSKE	27	90	1984	1.767
OBALA IN KRANJSKA GORA	28	122	1974	2.671
MARIBOR	25	80	1934	1.759
NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ IN CELJE	28	123	1970	1.851
MESTO MURSKA SOBOTA, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	36	202	1975	1.237
OSTALA SLOVENIJA	36	111	1964	942



Kmetijska zemljišča

Cenovno območje	Št. tran.	Izmera (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	3.412	5.694	1,77
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	251	8.242	3,36
GORENJSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	121	5.960	2,80
PRIMORSKO OBMOČJE	305	3.876	5,16
NOTRANJSKO OBMOČJE	192	6.583	1,58
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	797	5.572	1,55
SAVINJSKO OBMOČJE	365	6.524	1,66
ŠTAJERSKO OBMOČJE	601	6.475	1,01
KOROŠKO OBMOČJE	26	9.417	1,89
PREKMURSKO OBMOČJE	754	4.290	0,64

Gozdna zemljišča

Cenovno območje	Št. tran.	Izmera (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	871	19.624	0,71
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	128	14.529	0,85
GORENJSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	92	20.945	0,79
PRIMORSKO OBMOČJE	34	6.877	1,49
NOTRANJSKO OBMOČJE	71	19.710	0,48
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	225	17.896	0,57
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	227	31.311	0,78
PREKMURSKO OBMOČJE	94	5.723	0,53



2008