

2008 _ I

polletno

Poročilo

o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2008



Geodetska uprava Republike Slovenije
September 2008



Kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA I . POLLETJE 2008	3
---	---

Dogajanje na trgu	3
-------------------	---

Ponudba in povpraševanje	4
--------------------------	---

Obseg transakcij	4
------------------	---

Novogradnje	5
-------------	---

Trendi	6
--------	---

Analiza trgov po vrstah nepremičnin	6
-------------------------------------	---

Stanovanja	6
------------	---

Eno in dvostanovanjske hiše in nezazidana stavbna zemljišča	8
---	---

Poslovni prostori	9
-------------------	---

Kmetijska in gozdna zemljišča	10
-------------------------------	----

Zaključni komentar	11
--------------------	----

Priloga 1: STATISTIČNI KAZALCI TRGA NEPREMIČNIN ZA I. POLLETJE 2008	12
---	----





POROČILO O SLOVENSKEM TRGU NEPREMIČNIN ZA I. POLLETJE 2008

S pričujočim poročilom prehaja Geodetska uprava Republike Slovenije na redno periodično objavljane polletnih in letnih poročil o slovenskem trgu nepremičnin, ter četrtnih poročil o povprečnih cenah nepremičnin.

Uporabljeni podatki in izračuni statističnih kazalcev v tem poročilu temeljijo na podatkih o pravnih poslih z nepremičninami, realiziranih v prvem polletju letošnjega leta, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci posredovali v evidenco trga nepremičnin do 15. septembra 2008.

Dogajanje na trgu

Za letošnje dogajanje na nepremičninskem trgu je značilno predvsem, da je zaznati bistvene spremembe v pričakovanjih tržnih subjektov tako na strani ponudbe kot povpraševanja.

Po podatkih SLONEP-a o gibanju oglaševanih cen, naj bi se v 1. polletju cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin relativno zniževale, kar pa analize dejansko realiziranih cen niso potrdile.

Padec oglaševanih cen nepremičnin je v veliki meri posledica psihološkega učinka umirjanja cen stanovanj v predhodnem letu, ki je sledilo večletnemu obdobju visokih rasti. Negotovost glede nadaljnega gibanja cen še dodatno spodbujajo ugibanja o možnosti globalne finančne krize in recesije ter o napitjenosti cen na slovenskem trgu.

V resnici je bilo dejansko gibanje povprečnih cen, po vrstah nepremičnin na nivoju države, v prvem polletju letošnjega leta zelo podobno tistemu v prvem polletju preteklega leta. Cene stanovanj so v prvem polletju v primerjavi z enakim obdobjem lani zrasle za povprečno

10%. Pričakovano je bila rast povprečnih cen hiš, ki v drugi polovici preteklega leta še ni sledila relativnemu padcu cen stanovanj, precej manjša in jo ocenjujemo na približno 5%.

Povprečna cena nezazidanih stavbnih zemljišč je zrasla za 13%, podobno kot v preteklem letu, ko je nato v drugi polovici leta stagnirala. Cene poslovnih nepremičnin, ki so lani doživele precejšen padec v tretjem četrtnem letu in zaradi tega tudi na letnem nivoju, so v prvem polletju 2008 zrasle in sicer cene pisarn za 9%, lokalov pa kar za 26%. Povprečna cena garaže je v zadnjih 12 mesecih zrasla za četrtno, od tega v prvih 6 mesecih letošnjega leta za okoli 14%. Povprečna cena kmetijskih zemljišč v Sloveniji rahlo pada (2% v 1. polletju 2008), medtem ko je cena gozda v istem obdobju narasla za 10%.

Glede na doseženo stopnjo inflacije v državi, ki je po podatkih Statističnega urada RS junija letos znašala že 7% na letni ravni, želimo opozoriti, da so vse spremembe cen izračunane nominalno, kar je potrebno upoštevati pri interpretaciji realnih sprememb cen v obravnavnem obdobju.



Ponudba in povpraševanje

Spremenjena pričakovanja tržnih subjektov se pričenjajo odražati tudi v obnašanju prodajalcev in kupcev. Ponudniki nepremičnin so prisiljeni oglaševati precej realnejše ponudbene cene, kot je to veljalo v preteklih letih, če hočejo odziv potencialnih kupcev. To pa še ne pomeni, da prodajalci in predvsem investitorji že pristajajo tudi na zniževanje cen, ki se dejansko realizirajo na trgu.

Kupci na drugi strani v trenutnih okoliščinah tudi ne hitijo več z nakupom, češ jutri bo še dražje. Zaradi nadaljnega naraščanja efektivnih obrestnih mer za dolgoročne stanovanjske kredite in zaostajanja realnih plač za

rastjo inflacije, kupna moč prebivalstva še naprej pada. Obseg prometa, predvsem s stanovanjskimi nepremičninami, se tudi zato zmanjšuje, predvsem pa se podaljšuje čas prodaje.

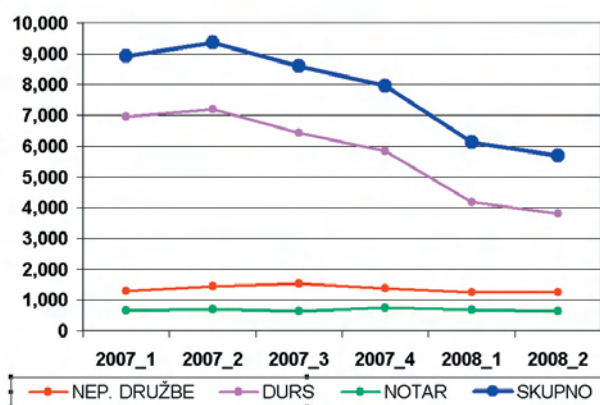
Po veliki gradbeni ekspanziji v preteklem letu, je letos zaznati tudi stagniranje števila vlog za izdajo gradbenih dovoljenj za novogradnje. To pomeni, da smo priča določeni previdnosti investitorjev, ki zaradi manjše prometne hitrosti že zgrajenih nepremičnin in negotovosti glede nadaljnje rasti cen nepremičnin, že upočasnjujejo tempo novogradenj.

Obseg transakcij

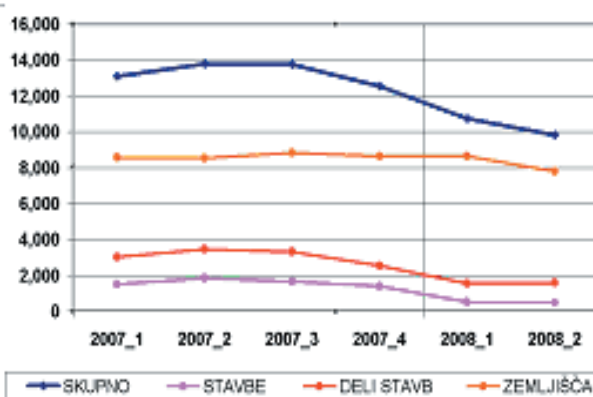
Ne glede na to, da s strani davčne uprave še vedno prihaja do časovnih zamikov pri posredovanju podatkov v evidenco trga nepremičnin in da verjetno še niso bili posredovani vsi podatki o poslih za prvo polletje, lahko tudi po podatkih nepremičninskih družb in notarjev ugotovimo, da se je obseg poslov z nepremičninami bistveno zmanjšal.

Po podatkih, ki so bili do 15.9.2008 evidentirani v ETN se je v 1. polletju skupno število sklenjenih kupoprodajnih poslov na prostem trgu zmanjšalo za tretjino. Davčna uprava je evidentirala kar več kot 40%, nepremičninski posredniki okoli 10% in notarji 3% manj sklenjenih poslov, kot v enakem obdobju lani.

Graf 1: Posredovani kupoprodajni posli po tipu posredovalca; kvartalno 2007 - 2008



Graf 2: Evidentirane tržne transakcije po skupinah nepremičnin; kvartalno 2007 - 2008





Vzporedna analiza realiziranih transakcij s posameznimi nepremičninami kaže, da je v primerjavi s prvim polletjem lanskega leta število transakcij z zemljišči (pretežno kmezijske in nezazidane stavbne parcele) le malo upadlo. Medtem se je promet delov stavb v

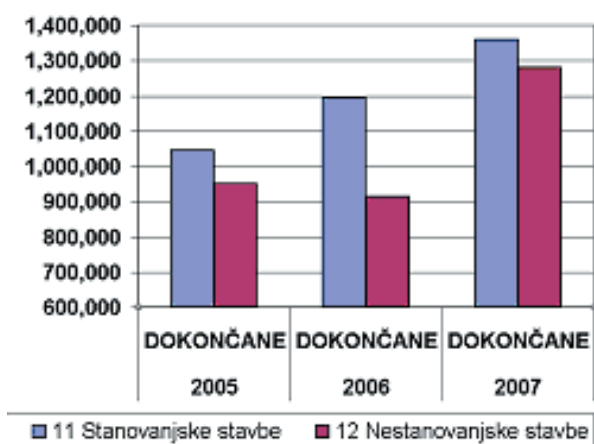
etažni lastnini (večinoma stanovanja in v majhnem deležu poslovni prostori) prepolovil, promet s stavbami s pripadajočimi zemljišči (večinoma eno in dvostanovanjske hiše) pa zmanjšal kar za dve tretjini.

Novogradnje

Po podatkih Statističnega urada RS je bilo v Sloveniji v letu 2007 dokončanih 3.400 stanovanjskih in 1.300 nestanovanjskih stavb. Njihova skupna površina (2,6 milijona m²) je bila v primerjavi z letom poprej večja za 25%. Še več kot 10.000 stanovanjskih in okoli 2.800 nestanovanjskih stavb, s skupno površino skoraj 5,2 milijona m², je bilo ob koncu leta v gradnji.

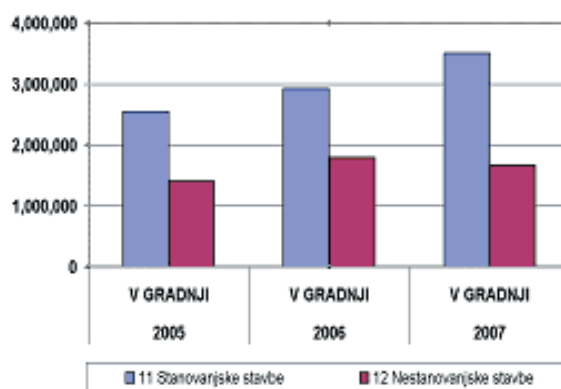
V drugem četrtletju 2007 je bilo na podlagi izdanih gradbenih dovoljenj zaznati skokovito povečanje predvidenega obsega novogradenj, ki so se nato začele graditi ob koncu leta 2007 in v začetku 2008. V prvih dveh četrtletjih 2008 pa je predvideni obseg novogradenj v izdanih gradbenih dovoljenjih že padel pod nivo izpred dveh let.

Graf 3: Površina dokončanih stavb (v m²) v letih 2005 - 2007



Vir: Statistični urad RS

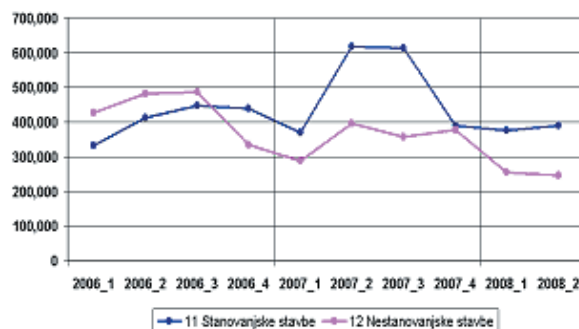
Graf 4: Površina stavb (v m²) v gradnji ob koncu let 2005 - 2007



Vir: Statistični urad RS

V preteklem letu je s strani večjih investorjev prišlo do precejšnjega porasta novogradenj stanovanj, ki predstavljajo daleč največji nepremičninski trg. Dokončano je bilo največje število stanovanj v zadnjih letih, v prestolnici in nekaterih drugih večjih mestih pa se je pričela gradnja stanovanjskih in tudi poslovnih kompleksov, ki bo večinoma dokončana letos in v prihodnjem letu.

Graf 5: Predvidene površine (v m²) stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih; kvartalno 2006 - 2008



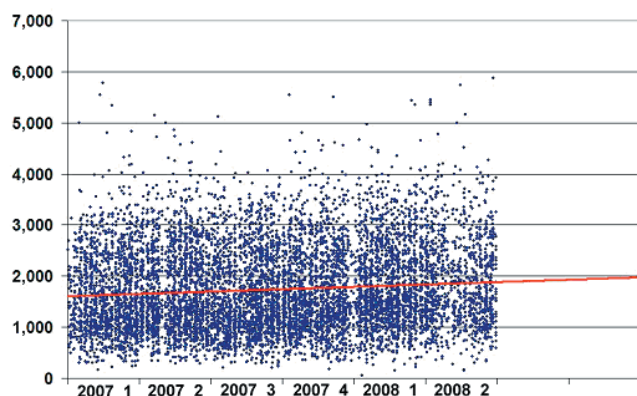
Vir: Statistični urad RS



Trendi

Na osnovi regresijske analize evidentiranih kupoprodajnih cen na m² enote površine, v obdobju od začetka 1. kvartala 2007 do konca 2. kvartala 2008, smo izračunali trende cen po vrstah nepremičnin.

Graf 6: Trend gibanja povprečnih cen (v EUR/m²) stanovanj; Slovenija; kvartalno 2007-2008



V kolikor ne bo prišlo do večjih pretresov na trgu, lahko pričakujemo do konca tekočega leta na ravni države zelo umirjeno gibanje cen nepremičnin. Še največjo spremembo kaže trend za stanovanja, katerih povprečna cena naj bi do konca leta zrasla še za približno 5%. Cene eno in dvostanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem pa naj bi narasle še okoli 1%.

Povprečne cene poslovnih nepremičnin naj bi se gibale različno, lokali naj bi se podražili za največ 2%, medtem ko naj bi povprečna cena pisarn prav za toliko padla.

Trendi cen vseh zemljišč brez sestavin, tako nezazidanih stavbnih zemljišč kot kmetijskih in gozdnih, kažejo nično stopnjo rasti do konca leta.

Analiza trgov po vrstah nepremičnin

Stanovanja

Povprečna cena m² stanovanja v Sloveniji je v prvem polletju letošnjega leta znašala okoli 1.850 EUR/m². Stanovanje, ki je bilo prodano v tem obdobju je imelo v povprečju 53 m² uporabne površine, zgrajeno je bilo okoli

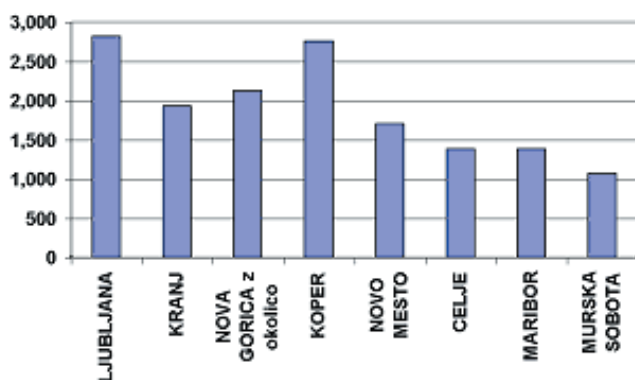
leta 1975, njegova povprečna pogodbeni cena pa je znašala približno 95.000 EUR. Povprečna cena m² je v primerjavi z zadnjim četrletjem preteklega leta zrasla za 10%.

Analitično območje kvartal:	Št. transakcij 2008-2	Cena/m ² 2008-2	Δ cene 08-2/07-4
SLOVENIJA	1094	1.901	10%
LJUBLJANA	280	2.821	7%
KRANJ	33	1.931	9%
NOVA GORICA z okoliškimi naselji	27	2.128	11%
KOPER	22	2.753	10%
NOVO MESTO	14	1.701	5%
CELJE	48	1.379	-5%
MARIBOR	127	1.379	6%
MURSKA SOBOTA	29	1.071	6%



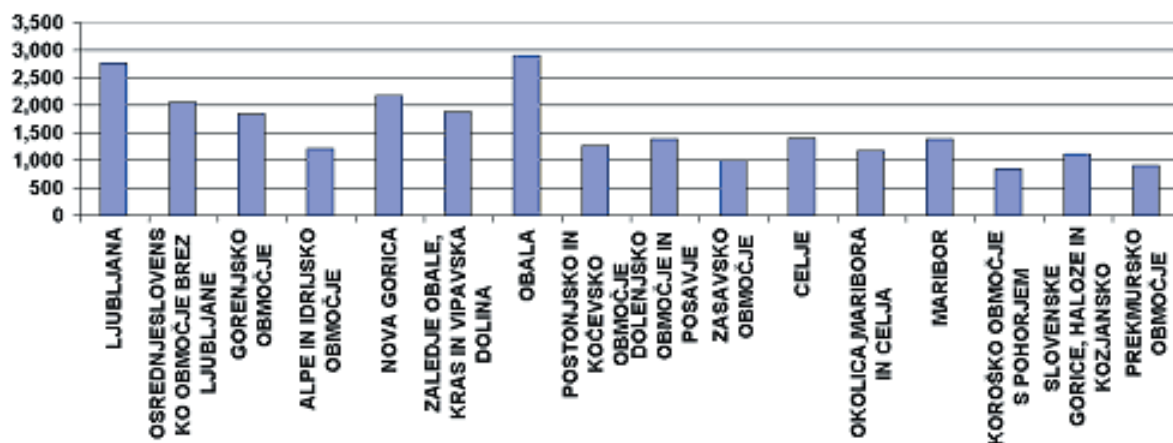
V drugem četrtletju 2008 so bile povprečne cene stanovanj v večjih slovenskih mestih pričakovano najvišje v Ljubljani (cca 2.800 EUR/m²), ki ji tesno sledi Koper (cca 2.750 EUR/m²). Preko 2.000 evrov za m² stanovanja je bilo v povprečju potrebno odšteti še v Novi Gorici in povezanih naseljih (Šempeter, Solkan, Vrtojba, Kromberk). V ostalih mestih so bile cene pod slovenskim povprečjem. Tradicionalno najcenejša je še vedno Murska Sobota.

Graf 7: Povprečne cene stanovanj (v EUR/m²) v večjih slovenskih mestih; 2. kvartal 2008



V primerjavi s preteklim letom so cenovni primat pri cenah stanovanjskega metra prevzela obalna turistična središča (okoli 3.500 EUR/m²), medtem ko so se cene na Bledu in v Kranjski gori, ob majhnem številu evidenciranih prodaj (skupaj 29 v prvi polovici leta), vendarle spustile pod 2.900 EUR/m².

Graf 8: Povprečne cene stanovanj (v EUR/m²) po cenovnih območjih; I. polletje 2008



Za obalna turistična središča, predvsem področje občine Piran, je v prvi polovici leta poleg najvišjega nivoja cen značilna tudi najvišja rast cen med urbanimi območji v državi (19%).

Sledi območje Nove Gorice z 11% povprečno rastjo cen v 1. polletju. Za to območje je bila že lani značilna visoka rast cen (21%). Očitno je, da ponudba stanovanj na tem območju ne dohaja povpraševanja, čeprav se del povpraševanja seli tudi onkraj bivše meje. Letos se je sicer začelo graditi nekoliko več stanovanjskih objektov, tako da je v naslednjih letih morda tudi tu pričakovati umirjanje cen.

Izmed vseh mest je bilo le v Celju zaznati padec povprečnih cen stanovanj. Glede na izredno visoko rast cen v preteklem letu (26%), gre verjetno za kratkoročno korekcijo cen zaradi relativne precenjenosti. Ponudba se je namreč povečala do te mere, da ostaja veliko novih stanovanj v Celju neprodanih. Zanimivo je tudi, da so cene stanovanj v Celju in Mariboru povsem izenačene, vendar pa to ne preseneča, saj so trenutne značilnosti stanovanjskega trga v obeh mestih zelo podobne.

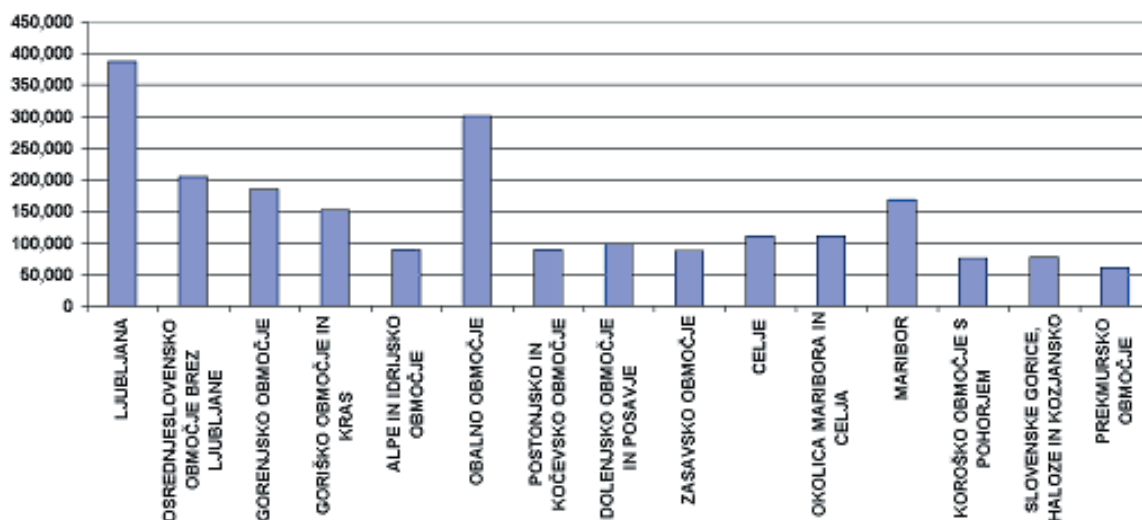


Eno in dvostanovanjske hiše in nezazidana stavbna zemljišča

V prvem polletju prodana hiša s pripadajočim zemljiščem je imela v povprečju 145 m² neto tlorisne površine stavbe, pripadajoče zemljišče je merilo okoli 900 m², zgrajena pa je bila okoli leta 1965. Na podlagi primerjave povprečnih cen na enoto površine stavbe v 1. polletju 2008 in 2. polletju 2007 smo ocenili,

da so v prvi polovici leta cene hiš v Sloveniji narasle za povprečno 5%. To pomeni, da so na nivoju države rasle počasneje kot cene stanovanj (10%) v istem obdobju. S tem se potrjuje teza, da se bo rast cen hiš prilagodila umiritvi cen stanovanj, ki smo ji bili priča v lanskem letu.

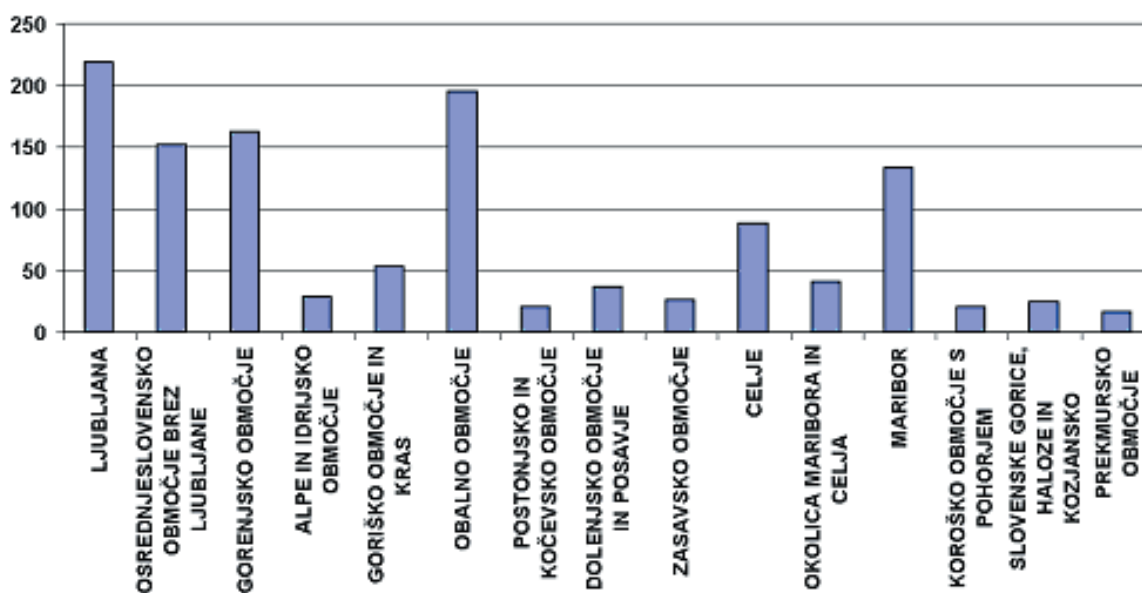
Graf 9: Povprečne cene hiš (v EUR) po cenovnih območjih; I. polletje 2008



Povprečno nezazidano stavbno zemljišče, ki se je v prvi polovici letošnjega leta prodalo v Sloveniji, je merilo okoli 1.200 m², njegova

povprečna cena pa se je v tem obdobju povišala za 13%.

Graf 10: Povprečne cene stavbnih zemljišč (v EUR/m²) po cenovnih območjih; I. polletje 2008





Ne glede na precejšnje razlike v številu in strukturi prodanih nepremičnin med posameznimi cenovnimi območji, smo želeli s prikazom realiziranih povprečnih cen hiš s pripadajočim zemljiščem in nezazidanih stavbnih zemljišč, ponazoriti predvsem razlike v doseženih ravneh cen med cenovnimi območji v prvem polletju letošnjega leta.

Nivoji cen hiš in zemljišč za gradnjo so znotraj posameznih cenovnih območij praktično enaki. Po višini cen, tako pri hišah kot pri zemljiščih za gradnjo, prednjači Ljubljana. V obalnih turističnih krajih so cene hiš vsaj primerljive, če niso glede na velikost in starost prodanih hiš celo relativno višje kot v Ljubljani, kjer je bilo letos potrebno odšteti za hišo s 160 m² neto tlorisne površine in okoli 400 m² pripadajočega zemljišča, v povprečju okoli 390.000 evrov. Podobne so si tudi povprečne realizirane cene zemljišč za gradnjo, ki se tako v prestolnici kot na obali gibljejo okoli 200 EUR/m². Za obalo je seveda značilno stalno presežno povpraševanje in maj-

hno število realiziranih transakcij, ker preprosto ni zadostne ponudbe. Cene hiš na atraktivnih lokacijah zato praviloma presežejo milijon evrov, medtem ko prostih zazidljivih zemljišč za gradnjo individualnih hiš ob obali praktično ni.

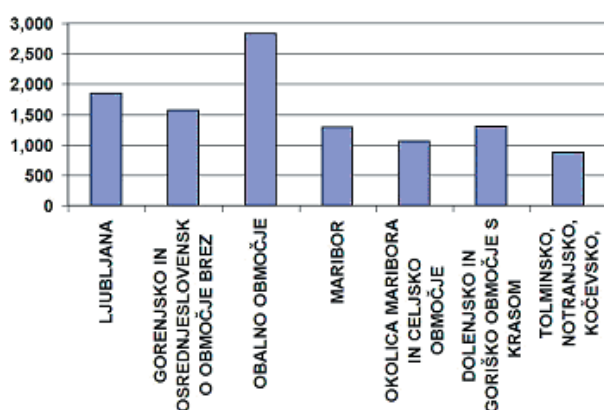
V okolici Ljubljane so se prodajale v povprečju najnovejše in največje hiše, in to po znatno nižjih cenah kot v Ljubljani, pri čemer je cenovno območje okolice Ljubljane po rangi nivoja cen še vedno tretje v državi. Sledi Maribor in nato Celje ter okolica Celja in Maribora, kjer je struktura prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem in dosežena raven cen zelo podobna.

Omeniti velja tudi, da se novozgrajene hiše, predvsem v okolici in na obrobju prestolnice, zadnje čase praviloma prodajajo nedokončane. Prodajne cene takih hiš seveda niso primerljive s cenami izgotovljenih hiš, zato jih v analizah ne upoštevamo. Seveda pa njihove prodaje vplivajo na obseg prometa in aktivnost trga hiš na teh območjih.

Poslovni prostori

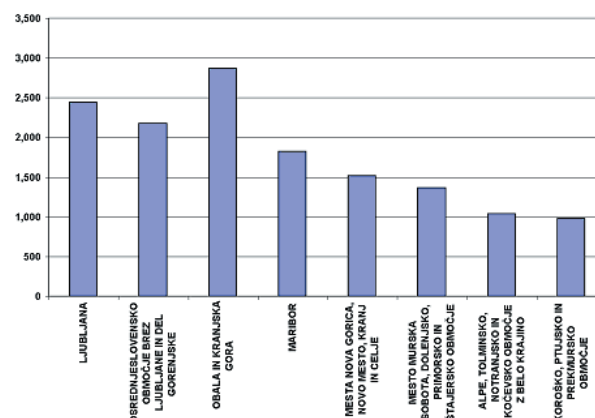
Za analizo trga poslovnih nepremičnin v prvi polovici leta smo imeli za celotno državo na voljo le 202 kakovostna podatka o realiziranih cenah pisarn in 125 za lokale. Povprečna cena m² pisarne je bila nekaj pod 1.500 evrov, povprečna transakcijska površina pa približno 130 m².

Graf 11: Povprečne cene pisarn (v EUR/m²) po cenovnih območjih; I. polletje 2008



Povprečna cena m² lokalov je bila nekaj pod 1.800 evrov. Povprečna transakcijska površina pa približno 110 m².

Graf 12: Povprečne cene pisarn (v EUR/m²) po cenovnih območjih; I. polletje 2008

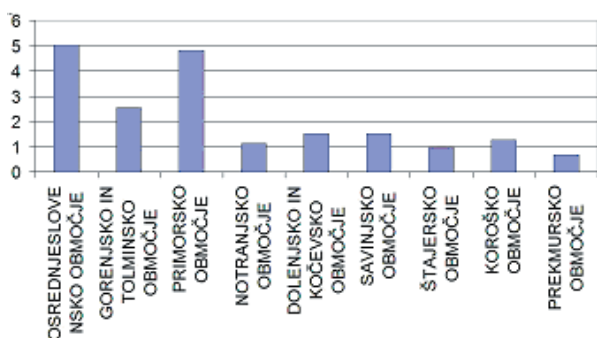


Zaradi relativno majhnega vzorca primerljivih podatkov in heterogenosti skupine nepremičnin, ki velja za lokale (gostinski, trgovski, storitveni), je lahko natančnost izračunane spremembe cen v prvem polletju (+26%) nekoliko vprašljiva. Vsekakor pa so cene lokalov v povprečju narasle bolj kot cene pisarn.

Kmetijska in gozdna zemljišča

V Sloveniji je v prvi polovici letošnjega leta znašala povprečna transakcijska površina kmetijskega zemljišča 76 arov, cena na m² pa 1,81 evra in je v tem obdobju rahlo padla (-2%).

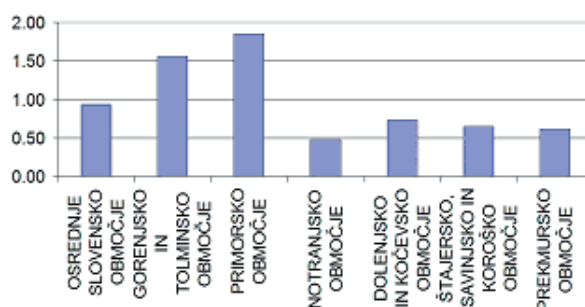
Graf 13: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v EUR/m²) po cenovnih območjih; I. polletje 2008



Iz analize realiziranih cen kmetijskih zemljišč ni mogoče povsem izločiti špekulativnih nakupov, ki predvidevajo možnost spremembe namenske rabe v zazidljiva zemljišča. Izkazani nivoji

cen v nekaterih pretežno urbanih območjih (npr. Primorje in Osrednje-slovensko območje) zato presegajo povprečne cene, po katerih se prodajajo dejanska kmetijska zemljišča.

Graf 14: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v EUR/m²) po cenovnih območjih; I. polletje 2008



Povprečna prodana površina gozda je bila 25 hektarov, povprečna cena pa 0,85 EUR/m² in je v 1. polletju nekoliko presenetljivo narasla za 10%. Do neke mere je to posledica doseženega nivoja cen na Primorskem (1,85 EUR/m²). Ta je glede na kvaliteto gozda v Primorju nenavadno visok in očitno je šlo tudi tu za špekulativne nakupe zaradi spremembe namenske rabe zemljišč.





Zaključni komentar

V delu strokovne javnosti s področja nepremičnin in v medijih, se je ustvarilo prepričanje, da se v letošnjem letu cene stanovanjskih in tudi poslovnih nepremičnin v Sloveniji še naprej umirjajo oziroma stagnirajo. Take ocene temeljijo predvsem na podatkih o oglaševanih cenah, ki pa jih analiza dejansko realiziranih cen v prvem polletju ni potrdila.

V javnosti se tudi veliko ugiba o možnem poku slovenskega nepremičninskega balona. Kar se tiče tega, je vprašanje v kakšni meri lahko pri nas sploh govorimo o balonu. Financiranje prebivalstva za nakup nepremičnin v Sloveniji nikakor ni bilo primerljivo s tistim v Združenih državah ali drugih zahodnoevropskih državah, ki se spopadajo s padcem cen nepremičnin in njegovimi posledicami na narodno gospodarstvo. Vsaj zaenkrat ne kaže, da bi naše komercialne banke v preteklosti dajale kredite brez realnega zavarovanja, pa tudi zadolženost prebivalstva in podjetij je vse prej kot alarmantna. Visoki nivoji cen, ki so bili doseženi na lokalnih in regionalnih trgih, so očitno v največji meri posledica premajhne ponudbe v primerjavi z obsegom realnega povpraševanja, ne pa posledica umetnega napihovanja cen v preteklosti.

O padanju tržne vrednosti nepremičnin, s katerimi so zavarovani hipotekarni krediti, zaenkrat ne moremo govoriti. Prav tako ni videti, da bi začetni znaki finančne krize in recesije v svetu že vplivali na dejansko gibanje cen nepremičnin pri nas. Čutiti je le psihološki vpliv, ki pa se je že začel odražati na obnašanju tržnih subjektov na strani ponudbe in povpraševanja, in se lahko v bližnji prihodnosti odrazi tudi na gibanju cen nepremičnin. To pa pomeni le, da slovenski

trg stanovanjskih in poslovnih nepremičnin deluje in se, tako ponudba kot povpraševanje, odzivata na spremembe tržnih pogojev, ki so posledica normalnih tržnih in investicijskih ciklov na nepremičninskem področju. Splošnega padca cen nepremičnin pri nas torej, vsaj v bližnji prihodnosti, ni pričakovati.

Postavlja se tudi vprašanje, ali se z gradbeno ekspanzijo, ki se je pričela v prejšnjem letu, že približujemo vrhu gradbenega investicijskega ciklusa? Očitno je, da se bo v preteklosti kronično podhranjena ponudba stanovanj v mestih, z dokončanjem v preteklem letu začeti novogradenj, že močno približala obsegu plačilno sposobnega povpraševanja in ga morda kratkoročno celo presegla. Prvi znak ohlajanja investorjev je morda tudi zmanjšanje predvidenega obsega novih gradenj, ki ga je že zaznati na podlagi izdanih gradbenih dovoljenj v prvem polletju 2008.

Na podlagi trendov cen posameznih vrst nepremičnin v preteklem letu in pol je za naprej pričakovati zelo umirjeno rast cen. Seveda pa bo gotovo prihajalo do večjih kratkoročnih odstopanj od trendov na posameznih območjih oziroma trgih. Nikoli pa ne gre pozabiti, da so tržne okoliščine vedno nepredvidljive in da se lahko zelo hitro spremenijo.



Priloga 1:

STATISTIČNI KAZALCI TRGA NEPREMIČNIN ZA I. POLLETJE 2008

Št. tran.	– število v izračunih upoštevanih transakcij; velikost vzorca
Izmera (m²)	– povprečna transakcijska površina prostorov, stavbe ali zemljišča (za hiše je podana površina stavbe in površina pripadajočega zemljišča)
Leto izg.	– povprečno leto izgradnje stavbe
Cena (EUR/m²)	– povprečna transakcijska cena na površinsko enoto nepremičnine
Cena (EUR)	– povprečna transakcijska cena
Δ cene 2008	– relativna rast povprečnih cen - 2. kvartal 2008 v primerjavi s 4. kvartalom 2007

■	najvišja vrednost kazalca
■	najnižja vrednost kazalca

Stanovanja; I. polletje 2008

Cenovno območje	Št. tran.	Izmera (m ²)	Leto izg.	Cena (EUR/m ²)	Δ cene 2008
SLOVENIJA	2788	53	1974	1.867	10%
LJUBLJANA	698	55	1971	2.777	7%
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	212	53	1979	2.055	7%
GORENJSKO OBMOČJE	307	52	1972	1.852	4%
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	44	52	1964	1.212	20%
NOVA GORICA	55	59	1983	2.177	10%
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	99	53	1997	1.885	34%
OBALA	130	48	1973	2.902	14%
POSTONJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	74	53	1971	1.266	16%
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	119	51	1978	1.375	2%
ZASAVSKO OBMOČJE	69	53	1974	1.002	11%
CELJE	149	52	1967	1.409	-5%
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	248	53	1977	1.164	18%
MARIBOR	339	52	1973	1.381	6%
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	84	50	1976	854	7%
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	79	53	1977	1.112	38%
PREKMURSKO OBMOČJE	79	52	1977	896	7%



Eno in dvostanovanjske stavbe s pripadajočim zemljiščem; I. polletje 2008

Cenovno območje	Št.tran.	Izmera stavbe (m ²)	Leto izg.	Izmera zem. (m ²)	Cena (EUR)
SLOVENIJA	969	145	1965	913	144.824
LJUBLJANA	70	158	1959	441	386.621
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	105	163	1973	736	204.728
GORENJSKO OBMOČJE	64	161	1966	568	185.580
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	47	157	1951	507	152.398
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	29	145	1943	783	89.673
OBALNO OBMOČJE	36	124	1947	363	301.155
POSTONJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	38	149	1954	1.316	88.747
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	92	150	1963	1.035	99.372
ZASAVSKO OBMOČJE	12	160	1954	856	87.231
CELJE	25	148	1960	1.081	110.242
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	146	148	1970	980	110.192
MARIBOR	54	147	1964	466	169.270
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	25	151	1969	800	76.338
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	129	121	1972	1.406	77.009
PREKMURSKO OBMOČJE	97	122	1967	1.321	60.861

Nezazidana stavbna zemljišča; I. polletje 2008

Cenovno območje	Št.tran.	Izmera (m ²)	Cena (EUR/m ²)
SLOVENIJA	1659	1.215	84,40
LJUBLJANA	64	682	219,08
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	379	1.076	151,70
GORENJSKO OBMOČJE	117	828	162,28
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	78	904	28,43
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	125	1.262	52,88
OBALNO OBMOČJE	52	799	195,12
POSTONJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	68	1.133	20,26
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	105	2.101	37,10
ZASAVSKO OBMOČJE	33	314	25,74
CELJE	18	774	88,14
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	284	1.321	41,23
MARIBOR	36	1.036	133,21
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	39	736	20,79
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	150	1.667	24,79
PREKMURSKO OBMOČJE	111	1.657	16,28



Pisarne; I. polletje 2008

Cenovno območje	Št.tran.	Izmera (m ²)	Leto izg.	Cena (EUR/m ²)
SLOVENIJA	202	127	1968	1.471
LJUBLJANA	36	89	1961	1.842
GORENJSKO IN OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	21	156	1962	1.572
OBALNO OBMOČJE	25	99	1977	2.831
MARIBOR	24	201	1969	1.291
OKOLICA MARIBORA IN CELJSKO OBMOČJE	29	140	1962	1.053
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM	17	153	1954	1.300
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	50	104	1977	870

Lokali; I. polletje 2008

Cenovno območje	Št.tran.	Izmera (m ²)	Leto izg.	Cena (EUR/m ²)
SLOVENIJA	125	112	1966	1.783
LJUBLJANA	14	46	1936	2.442
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE IN DEL GORENJSKE	7	110	1988	2.177
OBALA IN KRANJSKA GORA	19	124	1971	2.867
MARIBOR	19	67	1949	1.824
MESTA NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ IN CELJE	19	99	1971	1.519
MESTO MURSKA SOBOTA, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	22	202	1979	1.365
ALPE, TOLMINSKO, NOTRANJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE Z BELO KRAJINO	8	112	1971	1.037
KOROŠKO, PTUJSKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	16	108	1969	979



Kmetijska zemljišča; I. polletje 2008

Cenovno območje	Št.tran.	Izmera (m ²)	Cena (EUR/m ²)
SLOVENIJA	1755	7.600	1,81
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	115	7.383	5,01
GORENJSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	70	8.850	2,34
PRIMORSKO OBMOČJE	169	3.714	4,80
NOTRANJSKO OBMOČJE	90	6.500	1,13
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	453	4.670	1,50
SAVINJSKO OBMOČJE	175	5.866	1,51
ŠTAJERSKO OBMOČJE	323	8.864	0,97
KOROŠKO OBMOČJE	7	10.895	1,26
PREKMURSKO OBMOČJE	353	4.296	0,67

Gozdna zemljišča; I. polletje 2008

Cenovno območje	Št.tran.	Izmera (m ²)	Cena (EUR/m ²)
SLOVENIJA	370	25.764	0,85
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	42	15.009	0,94
GORENJSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	36	18.118	1,56
PRIMORSKO OBMOČJE	23	5.865	1,85
NOTRANJSKO OBMOČJE	32	19.564	0,47
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	111	53.099	0,73
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	88	16.238	0,64
PREKMURSKO OBMOČJE	38	4.376	0,62

