

2009

letno

Poročilo

o slovenskem nepremičninskem trgu
za leto **2009**



Geodetska uprava Republike Slovenije
Marec 2010



Kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2009	3
DOGAJANJE NA SLOVENSKEM TRGU	5
Ponudba in povpraševanje	5
Obseg prometa	7
Gibanje cen	9
Pregled trga po območjih	11
ANALIZA TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN	15
Stanovanja	15
Hiše	18
Zemljišča za gradnjo	18
Poslovni prostori	19
Kmetijska zemljišča	20
Gozdna zemljišča	21
SKLEPNE UGOTOVITVE	22
Priloga 1:	
Podatki nepremičninskega trga za drugo polletje in leto 2009	24
Priloga 2:	
Ocenjevanje sprememb cen v poročilu	32





POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2009

V letu 2009 se je svet še vedno spopadal z gospodarsko krizo. Protikrizni ukrepi ter državne spodbude bankam in gospodarstvu so proti koncu leta vendarle privedli do nekoliko bolj optimističnih predvidevanj glede okrevanja svetovnega gospodarstva. Po dveh letih krčenja naj bi bila v letu 2010 gospodarska rast v vseh najpomembnejših gospodarstvih spet pozitivna, vendar še daleč od ravni pred krizo. Oživljanje svetovnega gospodarstva je po regijah in posameznih državah zelo različno. Prednjači Azija s Kitajsko na čelu, sledi ji Evropa in tudi v ZDA, ki so bile žarišče svetovne krize, se stanje gospodarstva izboljšuje. Zaradi velike svetovne finančno-ekonomske povezanosti in odvisnosti bi morale okrevanje največjih gospodarstev postopoma privedi tudi do okrevanja v manjših državah. Analitiki ob tem opozarjajo, da je v razvitih državah malo znakov samostojnega domačega povpraševanja, ki bi poganjalo gospodarsko rast tudi brez državnih spodbud. Okrevanje naj bi bilo zato počasno. Na tej poti ne moremo izključiti niti večjih ponovnih poglobitev krize, ki bi bile lahko posledica razvodenitve spodbud zaradi visokih javnofinančnih primanjkljajev in (pre)zadolženosti držav, naraščajoče brezposelnosti in posledično nadaljnjega padanja kupne moči ter ponovnega zmanjševanja povpraševanja in potrošnje. Kot morebitni viri poglobljanja krize se navajajo tudi ponovni pretresi na finančnih trgih in pokanje nepremičninskih balonov v posameznih državah, v katerih so cene do zdaj padle manj, kot je bilo realno pričakovati.

Dogajanje na svetovnem nepremičninskem trgu je bilo močno povezano s potekom finančne in gospodarske krize. Čeprav je bilo vzporedno z okrevanjem gospodarstev proti koncu leta 2009 v mnogih državah že zaznati pozitivna gibanja cen nepremičnin, je tudi nadaljnji razvoj dogodkov na nepremičninskih trgih še negotov. V ZDA nepremičninska kriza še traja, govori se celo o prihajajočem drugem valu. V Evropi so nekatere države, v katerih so v letu 2008 padle cene nepremičnin (Norveška, Finska, Švedska, Francija, Luksemburg, Portugalska) in celo Velika Britanija, za katero je bil, tako kot za baltske države, Islandijo, Irsko in Španijo, govor o poku nepremičninskega balona, imele v letu 2009 že pozitivno rast cen. V nekaterih drugih (Nemčija, Nizozemska, vzhodnoevropske in balkanske države) se je kriza na nepremičninskih trgih v preteklem letu šele pokazala. V Bolgariji smo bili priča poku še enega nepremičninskega balona. Enaka usoda kot posledica finančno-gospodarske krize, pa lahko čaka še kakšno državo v tem delu Evrope¹.

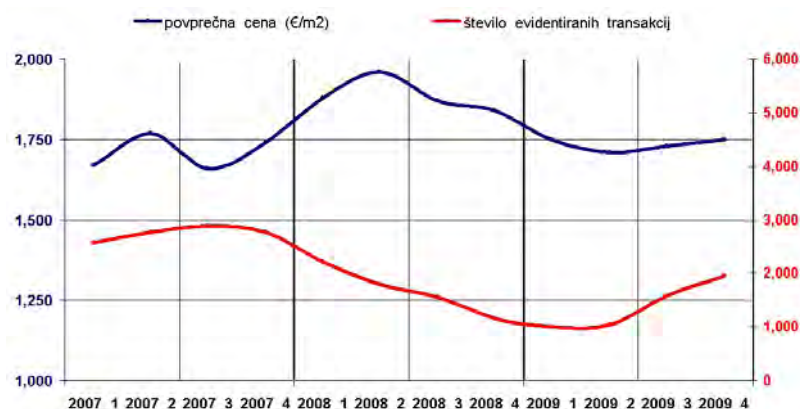
¹ Gibanje cen po državah je povzeto po spletni strani: www.globalpropertyguide.com.

Slovenija, ki je imela leta 2008 še pozitivno gospodarsko rast, se je v preteklem letu znašla med državami, ki jih je kriza najhuje prizadela. Gospodarska dejavnost se je v primerjavi z letom prej močno znižala, BDP je realno upadel za 7,8 %. Občutno se je znižal obseg tujega in domačega povpraševanja. Zmanjšalo se je število delovno aktivnih prebivalcev, število brezposelnih pa je letos že preseglo sto tisoč. Povprečna plača na zaposlenega je bila decembra ob 1,8-odstotni letni inflaciji realno skoraj enaka kot ob koncu leta 2008².

Slovenija spada med države, v katerih so šele preteklo leto padle povprečne cene nepremičnin na letni ravni. Glede na obseg realiziranega prometa pa lahko leto 2009 tudi za nepremičninski trg označimo kot izrazito krizno leto.

Potek krize na slovenskem nepremičninskem trgu najboljše ponazarja gibanje povprečnih cen in števila evidentiranih prodaj stanovanj.

Graf 1: Gibanje povprečne cene (v €/m²) in števila evidentiranih prodaj stanovanj po četrtletjih v obdobju 2007-2009 v Sloveniji.



Nihaj cene stanovanj v tretjem četrtletju 2007, ki je sledil poku nepremičninskega balona v ZDA, je bil prvo opozorilo o možnosti krize na našem trgu. Ta se je v začetku leta 2008 tudi dejansko pokazala. Najprej se je začel zmanjševati promet s stanovanjskimi nepremičninami, cene pa so statistično še naraščale. Razlog naraščanja povprečnih cen v tem obdobju gre iskati v tem, da so se uspešno prodajale le še »boljše« in s tem relativno dražje nepremičnine, medtem ko so »slabše« zaradi nerealno visokih ponudbenih cen že ostajale neprodane. Promet se je še naprej močno zmanjševal, cene pa so začele padati šele v tretjem četrtletju 2008. Padanje se je nadaljevalo vse do prve polovice preteklega leta, ko so cene in promet na slovenskem nepremičninskem trgu statistično dosegli najnižjo raven.

² Gibanje gospodarskih kazalnikov v Sloveniji je povzeto po UMAR: Ekonomsko ogledalo – februar 2010.



Presenetljivo je nato promet z nepremičninami poskočil v tretjem četrtletju 2009, ko se je občutno povečal evidentirani promet z vsemi vrstami nepremičnin. Večjo dejavnost nepremičninskega trga je spremljala tudi ustavitev padanja cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin oziroma celo njihovo zmerno poviševanje proti koncu leta.

DOGAJANJE NA SLOVENSKEM TRGU

Na splošno sta dogajanje na slovenskem nepremičninskem trgu v preteklem letu zaznamovala mrtvilo v prvi polovici in oživljanje v drugi polovici leta.

Ponudba in povpraševanje

Splošna značilnost preteklega leta je velika presežna ponudba stanovanjskih novogradenj. V medijih se pojavljajo ocene, ki segajo do šestnajst tisoč neprodanih stanovanj. Številka je verjetno pretirana, ne pa povsem neverjetna. Pomeni približno enoinpolletni prirastek novozgrajenih stanovanj v Sloveniji, kar bi pomenilo, da se je od začetka upadanja prometa prodala le približno četrtna novozgrajenih stanovanj. Ponudniki podatke o številu neprodanih nepremičnin sicer skrbno skrivajo in zanesljivih podatkov o tem v resnici nima nihče. Gotovo pa je, da jih je samo v Ljubljani več tisoč in da zaloge neprodanih nepremičnin že močno bremenijo investitorje, ki so gradili pretežno s posojili. Kljub temu pa dolgo pričakovane razprodaje novih stanovanj še ni bilo.

Prve razprodaje stanovanj velikih gradbenih podjetij so bolj ukrepi za pospeševanje prodaje, saj so njihove prodajne cene objektivno še vedno precenjene. Upoštevati je treba, da investitorji praviloma oglašujejo cene novih stanovanj brez DDV in na kvadratni meter neto tlorisne površine ³, zato so na videz nižje, kot če bi bile dane na kvadratni meter uporabne površine ⁴, ki mnogo realneje izraža funkcionalno velikost stanovanja. Drugače povedano, relativne cene so v resnici višje, kot to običajno izhaja iz oglaševanih cen, ki so lahko zavajajoče.

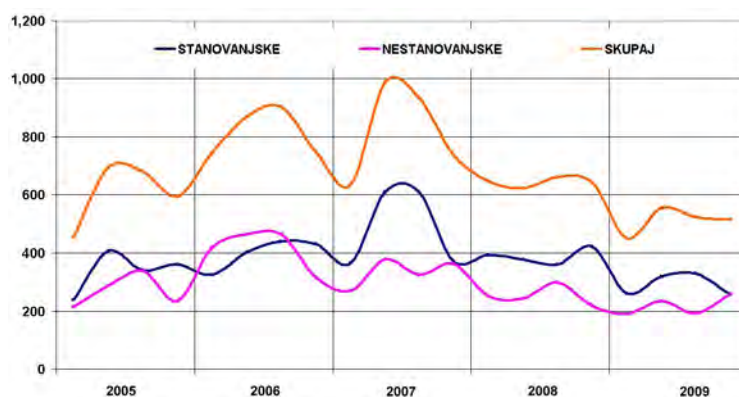
Nekateri investitorji sicer razne prodajne akcije in popuste ponujajo že od začetka nepremičninske krize, kar je tudi povzročilo padec povprečne prodajne cene novih stanovanj.

³ V skladu s predpisi o evidentiranju nepremičnin (Pravilnik o vpisih v kataster stavb, Uradni list RS, št. 22/2007 in 32/2009) je neto tlorisna površina dela stavbe vsota površin prostorov, ki sestavljajo del stavbe.

⁴ Uporabna površina dela stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe in se uporabljajo za enak namen kot del stavbe. Za stanovanje so to površine vseh bivalnih prostorov (brez balkonov, teras, kleti ipd.)

Investitorji se poskušajo prilagoditi spremenjenim tržnim razmeram z zmanjšanjem naložb v novogradnje in nočejo povečevati ponudbe, dokler se ne rešijo obstoječih zalog. Gradbena dejavnost se je zato v preteklem letu močno znižala. Vrednost gradbenih del za stanovanja je bila decembra 2009 v primerjavi z decembrom 2008 manjša za več kot polovico. Iz izdanih gradbenih dovoljenj izhaja, da je nepremičninskih projektov vedno manj in da je predvideni obseg novozgrajenih površin v primerjavi z letom 2007, ko je bil dosežen vrh gradbenega cikla, močno upadel. Zaradi omenjenih zalog neprodanih novogradenj to velja predvsem za stanovanjske nepremičnine. Poleg zmanjševanja novih naložb je značilno tudi upočasnjevanje že začelih projektov.

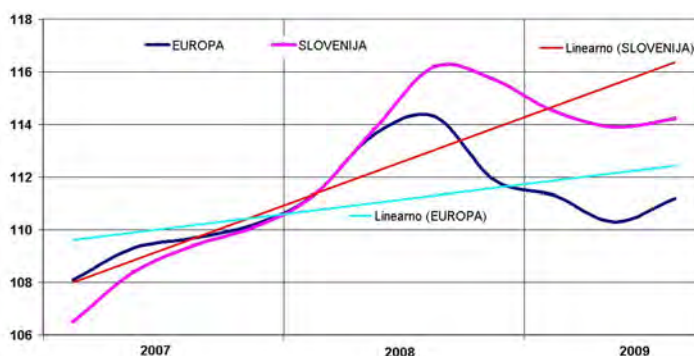
Graf 2: Stanovanjske in poslovne površine (v 1000 m²) v izdanih gradbenih dovoljenjih 2005–2009



Vir: Statistični urad RS

Dodatni razlog za zmanjšanje gradbene dejavnosti je tudi rast stroškov gradnje, ki smo mu bili priča pri nas. Po podatkih Eurostata je bila Slovenija še v letu 2005 takoj za Slovaško, Češko, Poljsko, Romunijo in Bolgarijo ena najcenejših držav glede stroškov gradnje nepremičnin. Gradnja v Sloveniji je bila za približno 30 % (v letu 2007 pa še za 26 %) cenejša od evropskega povprečja, kar je pomenilo izredno ugodne razmere za ustvarjanje velikih dobičkov pri gradnji oziroma prodaji nepremičnin.

Graf 3: Nominalni indeksi stroškov gradnje za nove stanovanjske stavbe v državah EU



Vir: EUROSTAT



V letu 2008 je začela rast stroškov gradnje močno prehitovati evropsko povprečje. Poleg rasti stroškov dela in gradbenega materiala se je v strukturi lastne cene močno povečal predvsem delež stroška nakupa zemljišča za gradnjo. Tak razvoj dogodkov je bil posledica visokih tržnih cen nepremičnin in posledičnih pričakovanj investorjev, da bodo kljub (pre)-dragemu zemljišču še vedno ustvarili dobiček. Na ta način so zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb v Ljubljani in na obali dosegla že tudi cene okoli 1000 €/m². S prihodom krize so se taka pričakovanja izjalovila. Visoki stroški gradnje pa so eden od razlogov, da investitorji, kljub skromni realizaciji, tako dolgo vztrajajo pri tržno nesprejemljivih cenah novih stanovanj, saj se težko sprijaznijo z izgubo oziroma njihovo prodajo pod lastno ceno.

Gospodarska kriza, naraščanje brezposelnosti in stagniranje realnih plač so lani povzročili upadanje kupne moči in zmanjševanje povpraševanja, kar se je pokazalo tudi na nepremičninskem trgu. Kljub jamstvenim shemam države se kreditiranje realnega sektorja in prebivalstva v prvi polovici leta 2009 ni prav razmahnilo. Predvsem je bilo majhno povpraševanje po stanovanjskih kreditih pri prebivalstvu. Deloma so k temu prispevale negotove gospodarske in socialne razmere, najpomembnejši dejavnik, ki je bil vzrok za mrtvilo na nepremičninskem trgu, pa so bila vendarle pričakovanja morebitnih kupcev. Glede na krizo nepremičninskega trga so vsi pričakovali nadaljnje padanje cen.

Streha nad glavo je realna človeška potreba, hkrati pa je nakup hiše ali stanovanja zahteven finančni projekt. Zato tisti, ki imajo aktualen stanovanjski problem, ne morejo poljubno dolgo čakati na nakup, še posebno ker na trgu v nobenem trenutku ni zagotovila, da bodo cene še padale. To in večja posojilna dejavnost komercialnih bank oziroma dostopnost dolgoročnih posojil⁵ po relativno nizkih obrestnih merah, ki so bile posledica zniževanja medbančne obrestne mere EURIBOR, sta najverjetnejša razloga za nenadno oživljanje trga v drugi polovici preteklega leta.

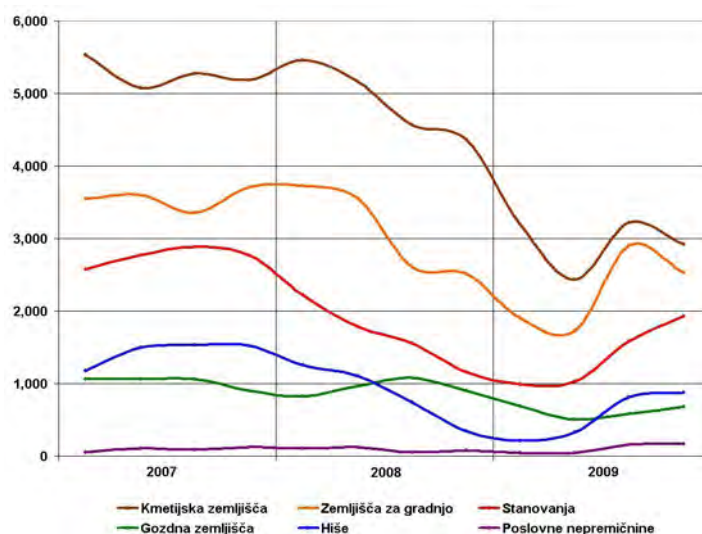
Obseg prometa

Glede na evidentirano število prodaj je promet z nepremičninami dosegel najnižjo raven v prvi polovici leta 2009. To je veljalo za promet prav vseh vrst nepremičnin, ki ga na geodetski upravi sistematično spremljamo od leta 2007 dalje.

⁵ Po podatkih Banke Slovenije so gospodinjstva v tretjem četrtletju 2009 povečala obseg posojil za 293 milijonov evrov, medtem ko je v prvem polletju 2009 povečanje znašalo le 180 milijonov evrov.



Graf 4: Število evidentiranih prodaj nepremičnin 2007–2009



Evidentirani promet s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je bil najmanjši v prvem, z zemljišči pa v drugem četrtletju preteklega leta.

Zanimivo je, da je bilo število evidentiranih prodaj s poslovnimi nepremičninami največje v četrtem četrtletju 2009. Povečana dejavnost na trgu poslovnih nepremičnin je zelo verjetno posledica prestrukturiranja poslovnih subjektov, ki ga povzroča kriza. Podjetja racionalizirajo uporabo in najem lastnih prostorov, odprodajajo poslovno nepotrebne nepremičnine ipd.

Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin po četrtletjih 2007–2009

Vrsta nepremičnine	2007_1	2007_2	2007_3	2007_4	2008_1	2008_2	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4
stanovanja	2578	2766	2889	2770	2221	1788	1555	1155	997	1037	1587	1957
hiše	1174	1496	1530	1526	1261	1107	743	349	209	332	816	893
poslovne neprem.	56	110	86	125	107	121	57	78	43	47	162	176
zemljišča za gradnjo	3553	3604	3354	3710	3730	3554	2615	2516	1902	1727	2903	2845
kmetijska zemljišča	5530	5078	5272	5188	5461	5171	4566	4359	3193	2466	3204	3025
gozdna zemljišča	1063	1065	1059	899	819	963	1078	903	686	511	565	694

minimum

maksimum

Opombe:

- stanovanja vključujejo evidentirane prodaje rabljenih in novozgrajenih stanovanj – evidentiranje prodaj novogradenj je nepopolno;
- hiše vključujejo evidentirane prodaje z dokončanimi in nedokončanimi eno- in dvo- stanovanjskimi hišami (samostojnimi, dvojčki in vrstnimi) s pripadajočim zemljiščem;
- poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje gostinske, trgovske ali druge storitvene dejavnosti – evidentiranje prodaj, ki so obdavčene z DDV, je nepopolno;
- število evidentiranih prodaj za zemljišča predstavlja število posameznih parcel, ki so bile predmet prometa;
- zemljišča za gradnjo vključujejo prodaje nezazidanih zemljišč, ki so namenjena za gradnjo stavb, ne glede na komunalno opremljenost oziroma upravno-pravni status.



V zadnjem četrtletju 2009 se je v primerjavi s prvim evidentirani promet s stanovanji skoraj podvojil, s hišami pa več kot počelveril. Kljub temu je bil promet s stanovanjskimi nepremičninami ob koncu leta še vedno daleč od rekordnih števil v tretjem četrtletju 2007 (stanovanja: -32 %, hiše: -42 %).

Razsežnost krize morda najbolje pokaže primerjava najnižjega četrtletnega prometa posameznih vrst nepremičnin z rekordno evidentiranim. Pri hišah se je zmanjšal kar 86-odstotno, s stanovanji 65-odstotno, z zemljišči pa več kot polovico.

Šele v drugi polovici leta 2008, ko je postala kriza na trgu stanovanjskih nepremičnin očitna, je začel upadati tudi promet z zemljišči za gradnjo stavb. To je razumljivo, saj je zmanjšanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih običajni odziv investorjev na že zaostrene razmere na prodajnem trgu. Glede na tržne razmere je bila zato presenetljiva rast evidentiranega prometa z zemljišči za gradnjo v tretjem četrtletju 2009. Sledil mu je sicer ponoven padec, ki vendarle nakazuje pričakovano umirjanje gradbene dejavnosti vsaj do prodaje zalog stanovanj.

Gibanje cen

Na geodetski upravi ocenjujemo, da so v preteklem letu cene vseh vrst stanovanjskih in poslovnih nepremičnin realno padle, medtem ko je rast cen zemljišč glede na predhodno leto 2008 stagnirala oziroma bila blizu pozitivne ničle.

Preglednica 2: Ocene ⁶ sprememb cen nepremičnin v letu 2009

Vrsta nepremičnine	Nominalna sprememba cene 2009_4/2008_4	Realna* sprememba cene 2009_4/2008_4
rabljena stanovanja	-5,3 %	-7,1 %
nova stanovanja	-7,8 %	-9,6 %
hiše s pripadajočim zemljiščem	-1,4 %	-3,2 %
pisarne	-11,4 %	-13,2 %
lokali	-7,0 %	-8,8 %
zemljišča za gradnjo stavb	2,4 %	0,6 %
kmetijska zemljišča	3,6 %	1,8 %
gozdna zemljišča	2,0 %	0,2 %

* Upoštevana je decembrska medletna inflacija, ki je bila 1,8 %.

⁶ Podrobnejše pojasnilo o uporabljeni tehniki ocenjevanja sprememb cen je v prilogi 2.

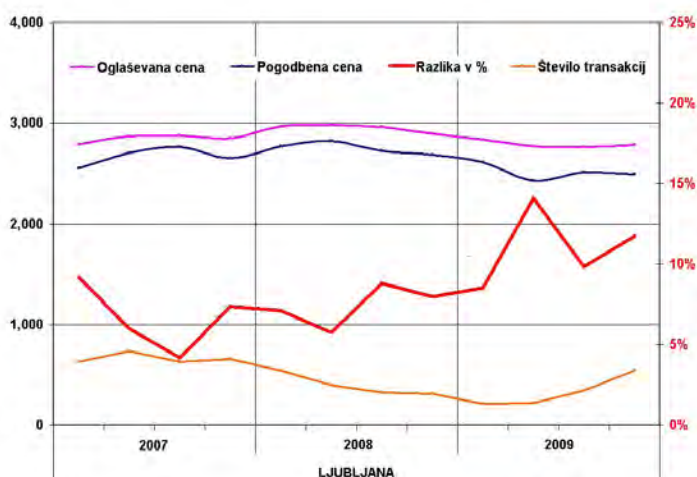
Cena rabljenega stanovanja je bila na ravni države v povprečju realno manjša za več kot 7 %, nova stanovanja pa so se po naši oceni lani pocenila za skoraj 10 %⁷. Po preračunu indeksov cen novozgrajenih stanovanj, ki jih izračunava statistični urad (SURS) in ki poleg naših podatkov uporablja tudi podatke o prodajah novogradenj, ki jih za statistične namene dajejo večji investitorji, so cene novogradenj v preteklem letu realno padle celo za 17,5 %.

Povprečna cena rabljenih stanovanj je od polovice leta 2008 dalje padala pet četrletij zapored in ponovno zrasla šele v zadnjem četrletju 2009. Takrat je bila nominalno še vedno za 10,4 % nižja kot v drugem četrletju 2008, ko je dosegla najvišjo raven. Povprečna cena novih stanovanj je začela padati četrletje kasneje kot cena rabljenih, po štirih zaporednih padcih pa prav tako zrasla v zadnjem četrletju preteklega leta. Po izračunih SURS-a je bila nominalno za 17,4 % nižja kot v tretjem četrletju 2008.

Tudi po oceni spletnega portala SLONEP, ki temelji na analizah oglaševanih cen nepremičnin, so cene stanovanj v preteklem letu padle. Po njihovih podatkih je bila na primer v Ljubljani povprečna oglaševana cena trisobnega stanovanja, z upoštevanjem inflacije v primerjavi z letom 2008 manjša za 4,4 %, v okolici Ljubljane pa kar za 14,1 %.

Primerjava oglaševanih in realiziranih pogodbenih cen stanovanj za Ljubljano, kjer je edino na razpolago relativno dovolj oglaševane ponudbe in evidentiranih prodaj, kaže, da se je razkorak med oglaševanimi in pogodbenimi cenami od začetka krize povečeval in bil največji v drugem

Graf 5: Razmerje med oglaševanimi in pogodbenimi cenami stanovanj (v €/m²) po četrletjih v obdobju 2007–2009 za Ljubljano



Vir: SLONEP, preračun Geodetska uprava RS

⁷ Zaradi nepopolnega zajema podatkov in statistično neznačilnega vzorca je to groba ocena.



četrtertletju 2009, ko je bil promet na trgu najmanjši in so bile realizirane pogodbene cene najnižje. To potrjuje pravilo, da so prodajalci v kriznih časih pripravljeni spuščati svoje ponudbene cene in da je takrat za kupce pravi čas za pogajanja.

Realizirane cene samostojnih stanovanjskih hiš, dvojčkov in vrstnih hiš s pripadajočimi zemljišči so se v povprečju realno znižale za več kot 3 %. Pri tem niso upoštevane prodaje nedokončanih hiš, ki se praviloma prodajajo v tako imenovani podaljšani tretji gradbeni fazi, ker njihove cene niso primerljive s cenami dokončanih hiš. Padec cen hiš v primerjavi s predhodnim letom potrjujejo tudi oglaševane cene.

Padec cen stanovanjskih nepremičnin v preteklem letu je bil torej kar zaznaven, čeprav se je v javnosti ustvaril občutek, da se njihove cene niso bistveno znižale.

Cene poslovnih nepremičnin so se lani v povprečju znižale še bolj kot cene stanovanjskih. Po naših ocenah se je povprečna kupoprodajna cena lokalov v letu 2009 realno znižala za skoraj 9 %, pisarniških prostorov pa za okoli 13 %. Povečevanje števila realiziranih prodaj na trgu poslovnih nepremičnin in padec cen sta verjetno prav posledica dejstva, da so podjetja, ki so se znašla v krizi, pripravljena oziroma prisiljena prodajati svoje nepremičnine tudi po nižjih cenah, ki pa so že tržno zanimive.

Cene zemljišč so se kljub krizi v povprečju nekoliko povečale. To ni presenetljivo, saj se presežna ponudba pri zemljiščih praktično ne pojavlja. Nepozidana zemljišča ne glede na njihovo trenutno dejansko rabo še vedno veljajo za dolgoročno najzanesljivejšo finančno naložbo. Sprememba namembnosti iz nezazidljivega v zazidljivo zemljišče pa lahko prinese tudi velik dobiček.

Pregled trga po območjih

Pregled dogajanja na nepremičninskih trgih po posameznih območjih države za preteklo leto pokaže, da se nikjer niso izognili krizi in da posebnih odmikov od splošnih gibanj prodaje in cen nepremičnin na ravni države ni bilo. Skupna značilnost je bila tudi povečevanje zalog neprodanih novogradenj in zmanjševanje gradbene dejavnosti investitorjev.

Oktobra 2009 je Ministrstvo za okolje in prostor za eno leto podaljšalo rok, do katerega morajo občine pripraviti občinske prostorske načrte. Njihovo sprejetje praviloma sprosti nove zazidljive površine in z zarisom



novih območij poselitve pomembno vpliva na lokalne in regionalne trge zemljišč za gradnjo stavb, posledično pa tudi na ponudbo stanovanjskih in poslovnih nepremičnin.

Slovenske občine so v različnih fazah sprejemanja prostorskih načrtov. Nekatere so nove v preteklem letu že sprejele, nekatere druge so tik pred tem.

Na **obalnem območju** je bilo v prvem polletju prometa z nepremičninami komaj za vzorec, v drugem polletju pa se je precej izboljšal, kljub temu da pričakovanega znižanja cen ni bilo in ostaja veliko novogradenj neprodanih. Zemljišča za gradnjo so na obali med investitorji še vedno iskana, vendar tudi oni niso pripravljeni plačati vsako ceno. Občina Koper je na licitaciji dvakrat skušala prodati večje parcele v zaledju Kopra in Ankarana, vendar je bila cena 140 evrov na m² očitno previsoka. Prav tako je bila neuspešna občina Piran, ki na svojih licitacijah ni mogla prodati parcel na luksuznih lokacijah ob prihodnjem golfišču v Sečovljah. Še vedno velja, da je trg stanovanj najbolj dejaven v Kopru, sledita Portorož in Piran, ki sta med kupci iz notranjosti še posebno priljubljena, medtem ko je v Izoli malo prodaj, čeprav so tu cene nižje. Trg hiš je bil manj aktiven, kar je glede na visoke cene razumljivo. V drugi polovici leta so se sicer spet začele prodajati tudi dražje hiše. Še vedno so najbolj iskane take s pogledom na morje, ki zaradi omejene ponudbe dosegajo izredne cene. Na območju občine Koper je bila na primer prodana hiša za 1,5 milijona evrov. V Kopru se še vedno veliko gradi, predvsem stanovanja in poslovni prostori. V Izoli načrtujejo gradnjo hotelskoapartmajskih naselij, medtem ko v Piranu vlada zatišje.

Nepremičninski trg na **Krasu** in na **Notranjskem** je zaznamovala povečana ponudba novozgrajenih stanovanjskih enot v krajih kot so Kozina, Hrpelje, Divača, Postojna in Logatec, za katere so investitorji v preteklosti ocenili, da bodo zaradi dobrih cestnih povezav in relativne bližine na eni strani Kopra in na drugi Ljubljane, zanimivi za kupce. Kriza je njihova predvidevanja postavila na glavo in povpraševanja ni, zato je ostala večina stanovanj in tudi spremljajočih poslovnih nepremičnin neprodana. Zaradi (pre)visokih cen se je zmanjšalo tudi povpraševanje po starih kraških hišah in zazidljivih zemljiščih, tako da bojazni o razprodaji Krasa, o kateri se je nekaj časa veliko govorilo, ni.

Na **Goriškem** se je nepremičninski trg gibal v skladu s poslabševanjem stanja lokalnega gospodarstva in socialnega položaja ljudi. Dejavnost trga



je bila na splošno majhna, cene so padale. Celo v Novi Gorici, za katero je bilo v preteklih letih značilno veliko presežno povpraševanje, so se cene stanovanj zniževale, na trgu pa je vladalo zatišje. Zanimivo je, da je imela kriza tudi v italijanski Gorici, ki je bila od našega vstopa v Evropsko unijo konkurenčen trg, povsem enake posledice na promet in cene kot na slovenski strani. Mestna občina Nova Gorica je v juliju pripravila osnutek novega prostorskega načrta. Z njim se območja naselij ne širijo bistveno, nekaterim manjšim se prostor za pozidavo celo oži. Nove obrtne cone niso načrtovane, saj je za obrt in industrijo še dovolj prostora na območju propadlega Mebla v Kromberku. Ob dodatnih potrebah pa bo mogoča tudi gradnja zunaj mesta, ob hitri cesti pri Vogrskem.

Dogajanje na **gorenjskem** nepremičninskem trgu je bilo podobno, kot je bilo značilno za celotno državo. Ponudba novozgrajenih stanovanj in hiš, pa tudi poslovnih prostorov, je bila velika in je presegala povpraševanje. Realizirane cene nepremičnin so v povprečju padle, povpraševanje pa se je v drugi polovici leta precej povečalo. Gradbena dejavnost se je začela postopoma zmanjševati. Povečana dejavnost trga proti koncu leta je sovpadala z večjim obsegom dolgoročnega zadolževanja gospodinjstev. Tudi v turistično razvitih občinah Bled, Bohinj in Kranjska Gora se tržna gibanja niso odmikala od povprečja.

Ljubljana je bila tudi lani največje gradbišče v državi. Neprodanim novogradnjam iz preteklih let so se pridružile še nove, saj je bil nepremičninski trg v prvi polovici leta skoraj povsem mrtev. Napovedani začetek gradnje nekaterih večjih poslovno stanovanjskih kompleksov in stolpnice se je zaradi krize premaknil v prihodnost, dokončanje že začelih projektov pa se je zavleklo. V glavnem mestu sicer poteka cela vrsta občinskih projektov, ki bodo v veliki meri vplivali na podobo Ljubljane in tudi na nepremičninski trg. Med večjimi so športni stadion in nakupovalno središče v Stožicah, sklenitev notranjega cestnega obroča, omembe vredni pa sta tudi garažni hiši pod Kongresnim trgom in ljubljansko tržnico, ki bosta dali nad 1300 novih parkirnih mest v središču mesta. Decembra je bil javno razgrnjen prostorski načrt mesta Ljubljane. Načrt predvideva vrsto infrastrukturnih projektov in prometnih rešitev, ki naj bi v prihodnosti zagotavljali visoko kakovost bivanja v glavnem mestu. Predvideva tudi sprostitev zemljišč za gradnjo mestnih naselij s skupno več kot pet tisoč družinskimi hišami, pa tudi 700 hektarjev novih zazidljivih zemljišč na obrobju mesta, ki naj bi bila namenjena predvsem obrtnim conam in industriji.

Za območja **Dolenjske, Bele krajine** in **Posavja** velja skupna ugotovitev, da je bila tu v preteklem letu presežna ponudba stanovanjskih nepremičnin glede na majhno povpraševanje. Zato je bil promet na trgu skromen. V Novem mestu je tako kot v večini večjih slovenskih mest proti koncu leta vendarle prišlo do znakov oživljanja trga. V občinah Novo mesto, Dolenjske Toplice in Mirna Peč so bili lani sprejeti novi prostorski načrti, ki predvidevajo predvsem zmerno povečanje gradnje individualnih hiš in zidanic.

Na območju **Štajerske, Zasavja** in **Koroške** v preteklem letu ni bilo zaznati pomembnejšega dogajanja, ki bi razen splošne gospodarske krize vplivalo na nepremičninski trg. V Mariboru in Celju so cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin v povprečju padale. Promet s stanovanji in hišami je v prvi polovici leta povsem zamrl, v drugi polovici pa se je predvsem s hišami izredno povečal. Bistvenega okrevanja cen ob tem ni bilo zaznati.

Lansko dogajanje v **severovzhodni Sloveniji** je zaznamoval nizek promet vseh vrst nepremičnin, vključno z zemljišči za gradnjo. V primerjavi z drugimi območji v državi se promet, razen hiš, ni bistveno povečal niti proti koncu leta. Trga s poslovnimi nepremičninami v regiji praktično sploh ni bilo. V Murski Soboti na dobrih lokacijah v središču mesta sameva kar nekaj praznih lokalov, ki jih nihče ne kupi, niti vzame v najem. Cene stanovanjskih nepremičnin so v tem delu Slovenije v povprečju padle relativno manj kot drugod. Razlog je v nizkih ravneh cen že pred krizo.





ANALIZA TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

Tako kot je bila splošna gospodarska kriza v preteklem letu prisotna na vseh območjih države, je tudi odločilno vplivala na nepremičninske trge posameznih vrst nepremičnin.

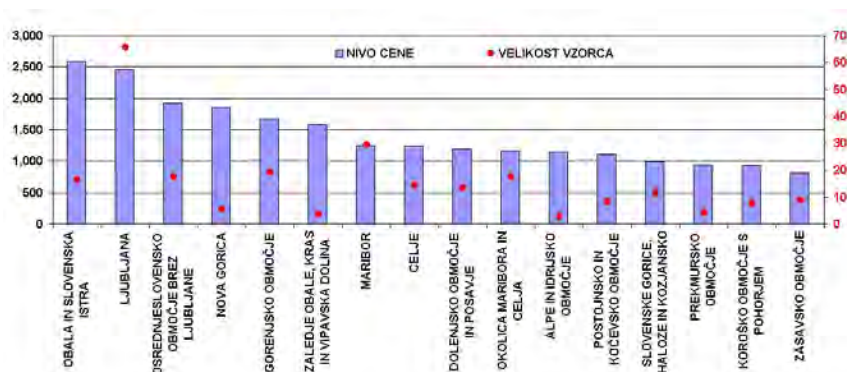
Stanovanja⁸

Na ravni države smo v letu 2009 evidentirali približno 5600 prodaj stanovanj, kar je bilo 17 % manj kot v letu 2008 in 49 % manj kot v letu 2007.

Povprečna prodajna cena rabljenega stanovanja v preteklem letu je bila 1.700 €/m², v zadnjem četrtletju pa 1.730 €/m². V primerjavi z letom 2008 je bila za 8,6 % nižja, v primerjavi z zadnjim četrtletjem 2008 pa se skoraj ni spremenila (+0,6 %).

Povprečna uporabna površina prodanega stanovanja v letu 2009 je bila 51 m², leto gradnje 1970. V primerjavi s predhodnim letom so se v povprečju kupovala dva kvadratna metra manjša in tri leta novejša rabljena stanovanja.

Graf 6: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009



⁸ Zaradi nepopolnega zajema podatkov in statistično neznačilnega vzorca za novogradnje pri izračunih povprečnih cen in drugih statističnih kazalnikov obravnavamo samo rabljena stanovanja.



V drugem polletju leta 2009 je bila kot običajno na račun obalnih letovišč najvišja povprečna cena rabljenega stanovanja v obalnem cenovnem območju. Znašala je 2.590 €/m² in bila za 6,2 % nižja kot v prvem polletju (2.670 €/m²). Cene so bile nad povprečjem države (1.700 €/m²) le še v ljubljanskem, osrednjeslovenskem in goriškem cenovnem območju. V primerjavi s prvim polletjem so zrasle samo na območju Ljubljane (1,7 %) in v Prekmurju (10,6 %).

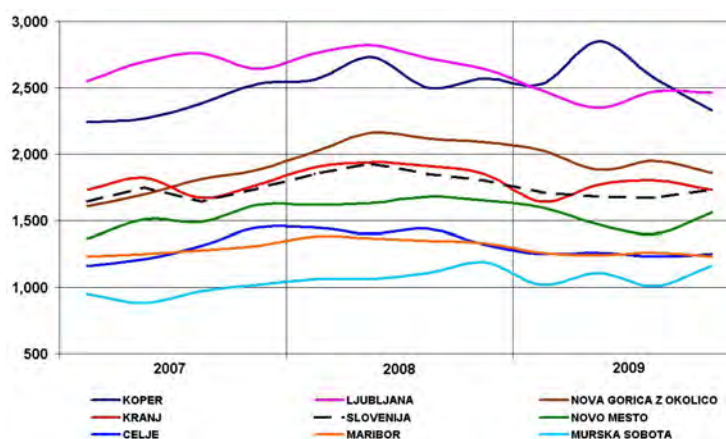
Preglednica 3: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²) v mestih po četrtletjih 2007–2009

Analitično območje		2007_1	2007_2	2007_3	2007_4	2008_1	2008_2	2008_3	2008_4	2009_1	2009_2	2009_3	2009_4
KOPER	vel. vzorca	36	31	33	42	29	22	21	18	27	27	30	37
	€/m ²	2.240	2.270	2.380	2.530	2.560	2.730	2.500	2.570	2.530	2.850	2.570	2.330
LJUBLJANA	vel. vzorca	353	445	363	374	433	327	256	232	163	178	238	416
	€/m ²	2.550	2.700	2.760	2.640	2.760	2.820	2.720	2.640	2.480	2.350	2.470	2.460
NOVA GORICA z okolico	vel. vzorca	19	23	26	22	24	20	14	16	11	9	13	38
	€/m ²	1.610	1.700	1.810	1.880	2.020	2.160	2.120	2.090	2.030	1.880	1.950	1.860
KRANJ	vel. vzorca	59	58	67	73	77	34	49	22	36	29	30	45
	€/m ²	1.730	1.820	1.670	1.770	1.900	1.940	1.910	1.850	1.640	1.770	1.800	1.730
SLOVENIJA	vel. vzorca	1392	1636	1781	1656	1692	1201	1118	886	758	778	1036	1422
	€/m ²	1.640	1.750	1.640	1.740	1.850	1.930	1.850	1.800	1.710	1.680	1.670	1.730
NOVO MESTO	vel. vzorca	22	27	31	17	28	15	27	19	21	21	21	30
	€/m ²	1.370	1.510	1.490	1.620	1.620	1.630	1.680	1.650	1.600	1.470	1.400	1.560
CELJE	vel. vzorca	74	83	88	84	100	74	63	52	44	41	59	79
	€/m ²	1.160	1.210	1.310	1.450	1.450	1.400	1.440	1.320	1.250	1.260	1.230	1.250
MARIBOR	vel. vzorca	196	221	254	260	197	121	106	69	64	68	133	160
	€/m ²	1.230	1.250	1.280	1.310	1.380	1.370	1.350	1.330	1.260	1.240	1.260	1.230
MURSKA SOBOTA	vel. vzorca	2700	1700	2400	2200	1400	2700	1800	1500	1500	700	1000	1200
	€/m ²	950	880	970	1.020	1.060	1.060	1.110	1.190	1.020	1.110	1.010	1.160

Ob koncu preteklega leta je bila med mesti cena rabljenega stanovanja najvišja v **Ljubljani** (2.460 €/m²), ki je ponovno prehitela **Koper** (2.330 €/m²), kjer povprečne cene med četrtletji zelo nihajo, predvsem zaradi relativno majhnega števila evidentiranih prodaj od začetka krize.

V glavnem mestu se je promet z rabljenimi stanovanji v primerjavi z letom 2007 skoraj prepolovil. V prvi polovici lanskega leta je bil promet na ljubljanskem stanovanjskem trgu izredno majhen, v drugi polovici pa je začel strmo naraščati. Cena na m² je v zadnjem četrtletju v primerjavi z drugim, ko je bila najnižja (2.350 €/m²), zrasla za 4,7 %. V primerjavi z zadnjim četrtletjem leta 2008 je bila še vedno za 6,8 % nižja.

Graf 7: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (v €/m²) v obdobju 2007–2009



Nova Gorica z okoliškimi naselji s povprečno ceno 1.860 €/m², kljub padanju povpraševanja vztraja na tretjem mestu med slovenskimi mesti in nad slovenskim povprečjem. V **Kranju**, kjer cena stalno niha okoli slovenskega povprečja, ga je konec leta natanko kazala (1.730 €/m²). Kvadratni meter stanovanja ostaja v povprečju najcenejši v **Murski Soboti**, ki je med slovenskimi mesti tudi najmanjši oziroma najmanj dejaven stanovanjski trg.

Zanimivo je, da povprečna cena stanovanj v Novi Gorici in Kranju velja tudi za celotno območje Goriške oziroma Gorenjske. Značilno je namreč, da je cena v največjih mestih bistveno višja od povprečja, razen seveda za obalno območje, kjer je cena v Kopru nižja, ker povprečje dvigujejo izredno visoke cene v obalnih turističnih naseljih.

Novo mesto ob občutnem odklonu cen navzdol in majhni aktivnosti trga v preteklem letu tradicionalno ostaja nekje pod slovenskim povprečjem. Sledita **Celje** in **Maribor**, kjer sta gibanje in raven cen od začetka krize praktično identična.

Konec leta 2009 je bila povprečna cena kvadratnega metra rabljenega stanovanja v Mariboru 1.230 €/m² in je bila natanko za polovico nižja kot v Ljubljani. Primerjave med največjima slovenskima mestoma kažejo, da se je upad prometa med krizo nepremičninskega trga začel v Ljubljani nekoliko prej in je trajal dalj časa. Kljub temu je upadel relativno manj kot v Mariboru (Ljubljana: -71 %, Maribor: -82 %). Zato pa se je število prodaj v Mariboru v drugi polovici 2009 relativno bolj povečalo oziroma je mariborski trg hitreje oživiljal. Povprečne cene stanovanj so v Ljubljani (-17 %) padle bolj kot v Mariboru (-11 %), vendar so v zadnjem polletju okrevale za nekaj manj kot 5 %, medtem, ko se v Mariboru še vedno gibljejo na najnižjih ravneh.

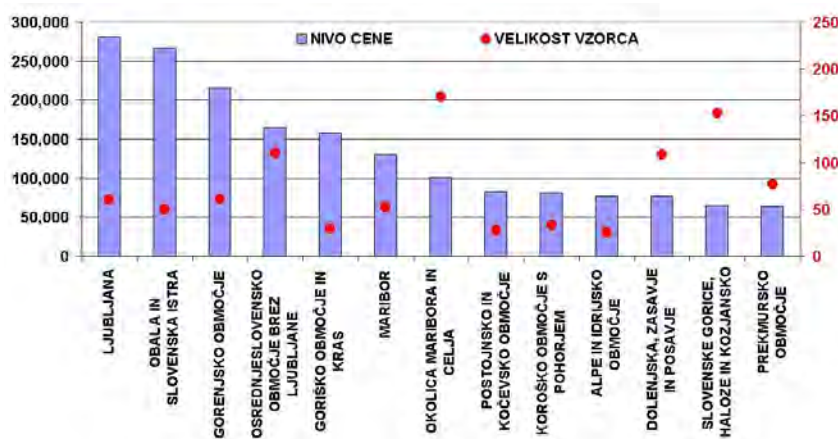
Hiše

Lani smo v Sloveniji evidentirali 35 % manj prodaj eno ali dvostanovanjskih hiš kot v letu 2008 in 61 % manj kot v letu 2007.

Hiša s pripadajočim zemljiščem, ki se je prodala v preteklem letu, je imela v povprečju okoli 140 m² neto tlorisne površine stavbe in skoraj 1500 m² pripadajočega zemljišča. V povprečju je bila zgrajena leta 1958. Povprečna pogodbeni cena hiše z zemljiščem je znašala 125.400 evrov. Med prodanimi hišami je bilo 80 % samostojnih hiš, 9 % dvojčkov in 11 % vrstnih hiš.

V primerjavi z letom 2008 se je povprečna struktura prodanih hiš precej spremenila. Hiše so bile v povprečju osem let starejše, neto tlorisna površina je bila za 5 m² manjša. Pripadajoče zemljišče se je povečalo za skoraj 600 m², predvsem zaradi povečanja površin pripadajočih zemljišč na Dolenjskem in v Prekmurju. Povprečna pogodbeni cena se je znižala za 16 %.

Graf 8: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009

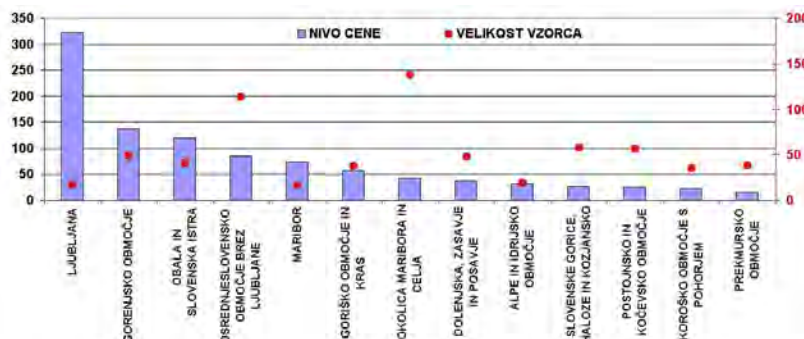


Zemljišča za gradnjo

Lani smo evidentirali 24 % manj kupoprodajnih poslov z zemljišči za gradnjo kot predhodno leto oziroma 34 % manj kot v letu 2007.

Povprečno zemljišče za gradnjo stanovanjskih stavb, ki je bilo prodano, je imelo nekaj več kot 1000 m² površine, cena je znašala 62 €/m². V primerjavi z letom 2008 se je povprečna površina zmanjšala za 13 %, povprečna cena pa za 14 %.

Graf 9: Povprečne cene zemljiščem za gradnjo (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009

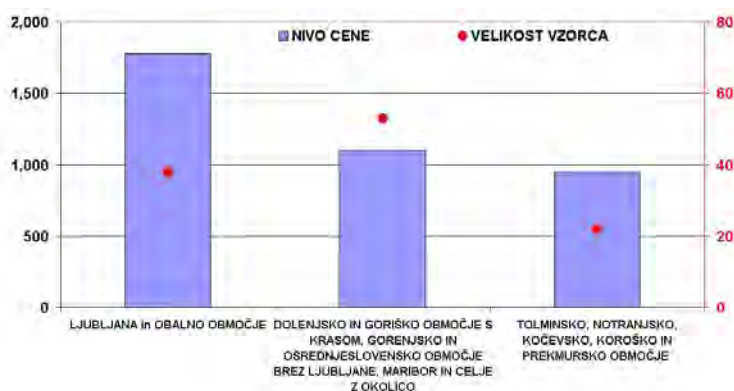


Za cene zemljišč za gradnjo hiš in večstanovanjskih stavb so značilne izredno velike razlike med posameznimi cenovnimi območji. Vedno močno izstopa glavno mesto, kjer je tako rekoč stalno presežno povpraševanje in povprečna cena že dolgo presega 300 €/m². Cena je dvakrat višja kot v naslednjem cenovnem območju, ki je običajno obala z zaledjem, v drugem polletju preteklega leta pa ga je izjemoma prehitelo po ceni navadno tretje gorenjsko območje. Cena zemljišča je v Ljubljani tudi več kot dvajsetkrat višja kot v Prekmurju, kjer je tradicionalno najnižja.

Poslovni prostori

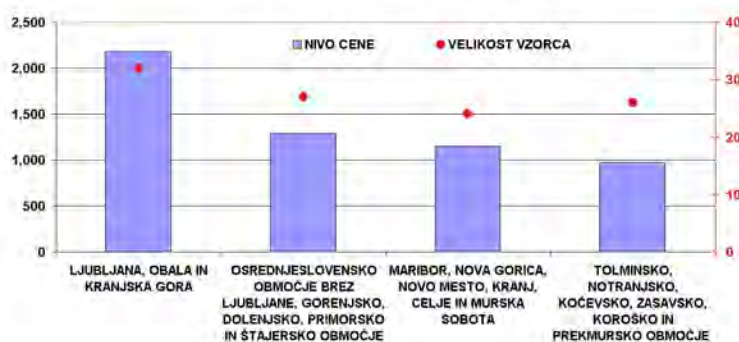
V letu 2009 smo evidentirali skupaj 428 prodaj poslovnih nepremičnin, kar je bilo 18 % več kot v letu 2008 in 14 % več kot v letu 2007. V izračune statističnih kazalnikov smo lahko glede na kakovost evidentiranih podatkov vključili 200 prodaj pisarniških prostorov in 167 prodaj lokalov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti. Zaradi majhnosti statističnih vzorcev, heterogenosti poslovnih nepremičnin in sprememb v strukturi prodanih nepremičnin med različnimi obdobji, povprečne cene in njihove primerjave nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

Graf 10: Povprečne cene pisarniških prostorov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009



Za pisarne in lokale lahko ugotovimo, da je na začetku krize promet z njimi močno upadel. Predvsem novi poslovni prostori in lokali so ostajali v glavnem neprodani, ponudniki pa niso bili pripravljeni ustrezno znižati njihovih cen. Po drugi strani so povprečne cene starejših prostorov padale, ker so se ob skromnem prometu prodali le tisti, ki so bili zelo poceni.

Graf 11: Povprečne cene lokalov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009



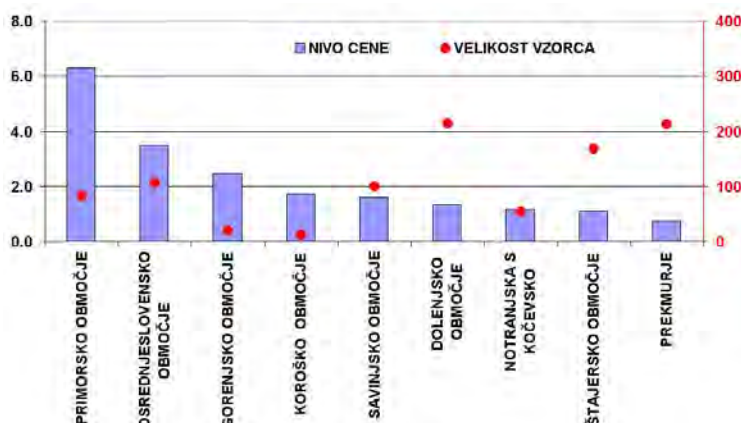
Kot kaže je proti koncu preteklega leta prišlo do oživljanja trga poslovnih nepremičnin. Precejšnje povečanje realiziranega prometa je po naši oceni tudi posledica krize in povečane ponudbe poslovnih prostorov po sprejemljivejših cenah.

Kmetijska zemljišča

V letu 2009 smo evidentirali 40 % manj sklenjenih kupoprodajnih poslov s kmetijskimi zemljišči kot v letu 2008.

Povprečna prodana površina kmetijskega zemljišča je bila 49 arov in je bila 14 % manjša kot v letu 2008. Povprečna cena je znašala 1,75 €/m².

Graf 12: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009

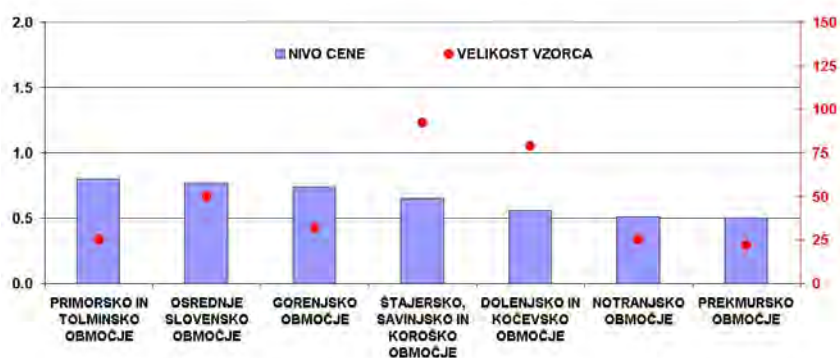


Gozdna zemljišča

V letu 2009 smo evidentirali 27 % manj sklenjenih kupoprodajnih poslov z gozdnimi zemljišči kot v letu 2008.

Povprečna prodana površina gozdnega zemljišča je bila 152 arov in je bila za 22 % manjša kot v letu 2008. Povprečna cena je znašala 0,67 €/m².

Graf 13: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, drugo polletje 2009



Sklepne ugotovitve

Glede na oživljanje nepremičninskega trga in gibanje rasti prometa in cen nepremičnin ob koncu preteklega leta se postavlja vprašanje, ali je bilo dno krize na slovenskem nepremičninskem trgu že doseženo. Po drugi strani so zaradi velike presežne ponudbe novih stanovanj in prezadolženosti investorjev do bank vedno aktualnejša tudi ugibanja o tem, ali se ne bo pri nas pravi pok nepremičninskega balona šele zgodil.

Zelo verjetno je bilo dno krize z vidika dejavnosti trga doseženo že v prvi polovici preteklega leta, ko je obseg prometa z nepremičninami dosegel najnižjo točko in je bil trg tako rekoč mrtev. To potrjuje tudi rast prometa na začetku drugega polletja in oživljanje trga do konca leta, ki je bilo prisotno na praktično vseh območjih države. Čeprav so nadaljnja nihanja mogoča, ni pričakovati, da bi lahko število prodaj ponovno padlo pod raven iz prve polovice leta 2009.

Z vidika cen so nepremičnine ponekod že dosegle spodnjo mejo, medtem ko so drugod še vedno bolj ali manj precenjene. Po nekaterih osnovnih pokazateljih, kot so razmerje med povprečnimi tržnimi cenami in najemnini, relativne cene, realna kupna moč in stroški gradnje, so precenjene predvsem stanovanjske nepremičnine v Ljubljani, Kopru in na obali, nekoliko manj v okolici Ljubljane, Novi Gorici, gorenjskih turističnih krajih, Novem mestu. Po drugi strani so na primer v Mariboru in Celju kot tudi v večini manjših mestnih naselij po državi cene na ravneh, na katerih večjih znižanj realno ni več pričakovati oziroma bi bila mogoča le ob popolnem kolapsu nepremičninskega trga, ki bi povzročil prodajo nepremičnin pod lastno ceno.

Pok nepremičninskega balona na območjih, na katerih so nepremičnine precenjene, ali sesutje trga drugod bi se lahko zgodilo, če bodo banke začele množično zasegati neprodane nepremičnine prezadolženih gradbenih podjetij in jih razprodajati na trgu. Treba se je zavedati, da banke niso niti zainteresirane niti usposobljene za ukvarjanje s prodajo nepremičnin, zato bodo naredile vse, da se izognejo takemu razvoju dogodkov. Pehanje dolžnikov v stečaj in poplačilo z njihovimi nepremičninami bo zanje res zadnja možnost. Dolžniki sami pa bodo morali slej kot prej znižati cene svojih neprodanih nepremičnin na tržno sprejemljivo raven, če bodo hoteli poslovno preživeti.

Kriza je že počistila z malimi investitorji, ki so med konjunkturo množično vstopali na trg ne glede na ustreznost svojih nepremičninskih projektov. Podobna usoda verjetno čaka tudi nekatere večje, ki so napačno ocenili trg, se zadolževali in predvsem z megalomanskimi stanovanjskimi projekti precenili realno povpraševanje.

Tudi če bo prišlo do stečaja kakšnega večjega gradbenega podjetja, to še ne pomeni, da se bodo njegove nepremičnine pojavile na trgu po močno nižjih cenah. Tudi upniki bodo namreč hoteli iztržiti čim več za pokritje svojih terjatev. Vsekakor pa bo na ta način ustvarjen dodaten pritisk na druge ponudnike oziroma nadaljnje padanje tržnih cen nepremičnin.

Nepremičninski cikel v Sloveniji je trenutno v začetni fazi oživljanja nepremičninskega trga, pri čemer pa je treba upoštevati tudi še vedno prisotno gospodarsko krizo. Najverjetnejši scenarij je počasno okrevanje trga, z večjimi ali manjšimi nihanji prometa in cen v skladu z nadaljnjim potekom in trajanjem splošne finančne in gospodarske krize. Pričakovati je večje razlike in morda celo nasprotna gibanja cen med trgi, na katerih so nepremičnine precenjene, in preostalimi območji. Na trgih, na katerih je presežna ponudba nepremičnin, se bo padanje cen nadaljevalo, dokler se zaloge neprodanih novogradenj ne odprodajo oziroma oddajo v najem. Nadaljevalo se bo tudi razlikovanje tržnih cen glede na mikrolokacijo in kakovost nepremičnin in manj glede na njihovo starost. Kakovostne nove in starejše, dobro vzdrževane nepremičnine na zaželenih lokacijah se bodo dobro prodajale in njihove cene bodo rasle. Za druge bo težko najti kupce, zato bodo njihove cene padale.





Priloga 1:

PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA za drugo polletje in leto 2009

- Vel. vzorca – število v izračunih upoštevanih prodaj.
 Izmera (m²) – povprečna prodajna površina prostorov, stavbe (Izmera st.) ali zemljišča (Izmera zem.). Pri stanovanjih, pisarnah in lokalih je upoštevana uporabna površina, pri hišah pa neto tlorisna površina.
 Leto izg. – povprečno leto izgradnje stavbe.
 avg (€/m²) – povprečna prodajna cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot aritmetična sredina¹.
 avg (€) – povprečna prodajna cena, izračunana kot aritmetična sredina.
 med (€/m²) – srednja prodajna cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot mediana².
 med (€) – srednja prodajna cena, izračunana kot mediana.

- najvišja vrednost kazalnika
 najnižja vrednost kazalnika

Stanovanja, II. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	2458	51	1970	1.700	1.540
LJUBLJANA	655	53	1971	2.460	2.400
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	176	53	1979	1.930	1.910
GORENJSKO OBMOČJE	192	49	1970	1.680	1.640
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	27	51	1967	1.150	1.140
NOVA GORICA	55	54	1969	1.850	1.860
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	36	52	1974	1.580	1.590
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	163	47	1961	2.590	2.500
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	83	49	1966	1.110	1.090
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	135	48	1972	1.190	1.190
ZASAVSKO OBMOČJE	87	50	1954	810	900
CELJE	142	51	1967	1.240	1.200
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	177	50	1972	1.170	1.150
MARIBOR	295	51	1967	1.250	1.220
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	78	49	1971	930	890
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	117	53	1974	990	960
PREKMURSKO OBMOČJE	40	49	1977	940	1.010

¹ Aritmetična sredina je povprečje vseh upoštevanih cen v evrih oziroma v evrih na m² na obravnavanem območju, v obravnavanem obdobju.

² Mediana je srednja cena v evrih oziroma v evrih na m², od katere je od vseh upoštevanih cen na obravnavanem območju, v obravnavanem obdobju, polovica cen večja in polovica manjša.



Stanovanja, leto 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	3994	51	1970	1.700	1.540
LJUBLJANA	996	52	1971	2.450	2.380
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	298	54	1982	1.950	1.940
GORENJSKO OBMOČJE	382	50	1968	1.700	1.620
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	41	49	1968	1.180	1.140
NOVA GORICA	80	56	1972	1.850	1.940
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	60	54	1972	1.570	1.530
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	266	48	1965	2.670	2.580
POSTOJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	121	48	1966	1.150	1.120
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	233	48	1974	1.210	1.160
ZASAVSKO OBMOČJE	140	49	1955	840	900
CELJE	228	50	1967	1.240	1.200
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	337	54	1974	1.170	1.160
MARIBOR	429	52	1967	1.250	1.210
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	119	48	1968	940	900
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	182	52	1974	1.000	970
PREKMURSKO OBMOČJE	82	49	1974	900	940

Upoštevane so tržne prodaje rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, II. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera st. (m ²)	Leto izg.	Izmera zem. (m ²)	avg cena (€)	med cena (€)
SLOVENIJA	956	141	1956	1482	125.600	95.000
LJUBLJANA	60	172	1961	436	281.400	236.250
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	110	157	1961	846	164.800	137.000
GORENJSKO OBMOČJE	61	176	1956	726	216.500	180.000
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	29	168	1928	866	157.500	140.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	25	124	1937	834	76.800	79.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	50	122	1943	408	266.800	187.500
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	28	138	1942	935	82.600	72.500
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	108	127	1955	2521	76.800	65.000
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	170	139	1966	1334	100.700	92.000
MARIBOR	52	144	1959	588	129.700	111.500
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	33	169	1954	1188	81.500	65.000
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	153	117	1954	2278	64.900	50.000
PREKMURSKO OBMOČJE	77	133	1960	3161	63.600	50.000

Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera st. (m ²)	Leto izg.	Izmera zem. (m ²)	avg cena (€)	med cena (€)
SLOVENIJA	1307	141	1958	1482	125.400	95.000
LJUBLJANA	80	177	1964	412	283.200	240.000
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	154	160	1967	820	172.000	147.500
GORENJSKO OBMOČJE	79	186	1958	717	226.200	190.000
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	38	178	1937	811	164.800	140.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	30	124	1936	803	75.400	77.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	61	117	1942	377	251.100	175.000
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	33	144	1945	922	85.300	77.000
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	151	120	1955	2329	74.400	62.000
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	234	141	1968	1263	103.700	100.000
MARIBOR	66	154	1961	717	142.500	120.000
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	40	166	1953	1092	85.200	69.000
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	202	117	1959	2226	69.000	56.000
PREKMURSKO OBMOČJE	139	120	1951	3060	57.400	45.000

Upoštevane so tržne prodaje dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem.



Zemljišča za gradnjo stavb, II. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	665	1008	64	40
LJUBLJANA	17	933	322	230
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	113	1030	85	70
GORENJSKO OBMOČJE	49	788	137	141
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	37	699	58	48
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	19	1242	32	23
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	41	766	120	114
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	56	796	26	22
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	48	1196	37	31
MARIBOR	16	666	74	49
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	138	867	43	36
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	35	1642	22	17
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	58	1364	26	20
PREKMURSKO OBMOČJE	38	1305	17	12

Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	1219	1041	62	37
LJUBLJANA	33	889	310	262
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	205	1054	89	72
GORENJSKO OBMOČJE	70	1097	128	122
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	79	1001	57	50
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	34	930	43	24
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	61	743	136	118
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	90	784	25	20
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	92	1353	36	28
MARIBOR	32	786	81	54
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	251	989	40	34
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	71	1161	21	17
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	104	1213	23	17
PREKMURSKO OBMOČJE	97	1176	14	10

Upošteevane so tržne prodaje zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne glede na upravno-pravni status zemljišča.



Pisarne, II. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	113	164	1967	1.300	1.150
LJUBLJANA in OBALNO OBMOČJE	38	152	1980	1.780	1.440
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	53	197	1954	1.100	1.100
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	22	104	1978	950	930

Pisarne, leto 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	200	135	1973	1.310	1.150
LJUBLJANA in OBALNO OBMOČJE	69	119	1983	1.810	1.710
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	94	162	1964	1.110	1.040
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	37	92	1980	910	820

Upoštevane so tržne prodaje pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.



Lokali, II. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	109	137	1963	1.440	1.260
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	32	90	1977	2.180	2.010
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	27	140	1961	1.290	1.260
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	24	230	1954	1.150	1.100
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	26	105	1957	970	870

Lokali, leto 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	167	144	1964	1.460	1.270
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	46	81	1973	2.220	2.090
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	48	119	1970	1.400	1.320
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	34	314	1944	1.130	1.080
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	39	103	1962	930	830

Upoštevane so tržne prodaje prostorov za opravljanje gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.



Kmetijska zemljišča, II. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	970	4600	1,88	1,00
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	106	3600	3,48	3,00
GORENJSKO OBMOČJE	20	2700	2,48	2,82
PRIMORSKO OBMOČJE	83	2200	6,30	4,47
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	54	3600	1,18	1,00
DOLENJSKO OBMOČJE	214	4100	1,35	1,08
SAVINJSKO OBMOČJE	100	5400	1,60	1,30
ŠTAJERSKO OBMOČJE	168	6100	1,11	0,90
KOROŠKO OBMOČJE	12	4900	1,73	1,75
PREKMURJE	213	5200	0,76	0,55

Kmetijska zemljišča, leto 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	2035	4900	1,75	1,00
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	156	4500	3,26	2,60
GORENJSKO OBMOČJE	48	3400	3,49	3,50
PRIMORSKO OBMOČJE	154	2600	6,28	4,38
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	93	5000	1,08	1,00
DOLENJSKO OBMOČJE	447	4400	1,39	1,05
SAVINJSKO OBMOČJE	210	5100	1,68	1,39
ŠTAJERSKO OBMOČJE	355	7000	1,13	0,90
KOROŠKO OBMOČJE	22	4000	1,86	2,00
PREKMURJE	550	4900	0,74	0,53

Upoštevane so tržne prodaje kmetijskih zemljišč.



Gozdna zemljišča, II. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	325	14600	0,65	0,57
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	50	13500	0,77	0,66
GORENJSKO OBMOČJE	32	17700	0,74	0,83
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	25	8400	0,80	0,50
NOTRANJSKO OBMOČJE	25	17700	0,51	0,50
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	79	12000	0,56	0,55
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	92	19000	0,65	0,60
PREKMURSKO OBMOČJE	22	7600	0,50	0,43

Gozdna zemljišča, leto 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	635	15200	0,67	0,55
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	92	16000	0,72	0,61
GORENJSKO OBMOČJE	44	20500	0,65	0,67
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	63	14700	1,17	0,83
NOTRANJSKO OBMOČJE	41	15500	0,48	0,40
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	174	13600	0,61	0,54
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	179	16600	0,62	0,54
PREKMURSKO OBMOČJE	42	9500	0,50	0,41

Upoštevane so tržne prodaje gozdnih zemljišč.



Priloga 2:

Ocenjevanje sprememb cen v poročilu

Poleg primerjave povprečnih cen med različnimi obdobji smo za analiziranje sprememb cen nepremičnin poskusno uporabili tehniko, ki temelji na primerjavi povprečnih razmerij med ceno in ocenjeno vrednostjo (angl. Sale Price Appraisal Ratio – SPAR) prodanih istovrstnih nepremičnin. Ocenjena vrednost teoretično izraža vpliv kombinacije vseh najpomembnejših lastnosti (lokacija, velikost, starost, vzdrževanost itd.) na prodajno ceno nepremičnine. Ob domnevi, da se razmerja med dejavniki, ki vplivajo na ceno istovrstnih nepremičnin, med primerjanima obdobjema niso spremenila, lahko skozi vrednost zagotovimo primerljivost cen istovrstnih nepremičnin, ki so po svojih lastnostih različne (npr. velikih in starih z majhnimi in novimi stanovanji). Na ta način poskušamo s primerjavo povprečnih razmerij med ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih istovrstnih nepremičnin na določenem območju izločiti vpliv spremembe strukture prodanih nepremičnin na povprečno ceno.

Izračun relativne spremembe povprečne cene istovrstnih nepremičnin med dvema obdobjema:

$PROD_{T0}$	množica kazalnikov prodaj nepremičnin v obdobju T0
$n_{T0} = PROD_{T0} $	moč množice PROD_{T0} ; število prodaj v obdobju T0
$PROD_{T1}$	množica kazalnikov prodaj nepremičnin v obdobju T1
$n_{T1} = PROD_{T1} $	moč množice PROD_{T1} ; število prodaj v obdobju T1
$C_{Ti,j}$	cena prodane nepremičnine, ki je bila realizirana pri prodaji <i>j</i> v obdobju Ti
$V_{Ti,j}$	izračunana posplošena vrednost prodane nepremičnine, ki je bila prodana s prodajo <i>j</i> v obdobju Ti ; ta vrednost se nanaša na isti časovni presek za vse prodane nepremičnine upoštevane v izračunu
$C_{NORM,Ti,j} = \frac{C_{Ti,j}}{V_{Ti,j}}$	količnik med ceno prodane nepremičnine, ki je bila realizirana pri prodaji <i>j</i> v obdobju Ti in izračunano posplošeno vrednostjo te nepremičnine (cena normirana z vrednostjo)
$\bar{C}_{NORM,Ti} = \frac{1}{n_{Ti}} \sum_{j \in PROD_{Ti}} \frac{C_{Ti,j}}{V_{Ti,j}}$	povprečni količnik med cenami in posplošenimi vrednostmi v obdobju Ti
$\Delta C = \frac{\bar{C}_{NORM,T1}}{\bar{C}_{NORM,T0}} - 1$	relativna sprememba cene med obdobjema T0 in T1
$\Delta C_P = \left(\frac{\bar{C}_{NORM,T1}}{\bar{C}_{NORM,T0}} - 1 \right) \times 100$	relativna sprememba cene med obdobjema T0 in T1 v odstotkih

V izračunih so uporabljeni prečiščeni podatki o realiziranih pogodbenih cenah iz evidence trga nepremičnin (ETN). Za ocenjene vrednosti so privzete neuradne posplošene tržne vrednosti nepremičnin, izračunane z ustreznimi začasnimi modeli množičnega vrednotenja nepremičnin, s stanjem podatkov na dan 1. 1. 2010. Relativno letno spremembo cene smo ocenili s primerjavo povprečnega količnika med cenami in posplošenimi vrednostmi v zadnjem četrletju obravnavanega leta z enakim četrletjem predhodnega leta.

Na podlagi vzporednih regresijskih analiz gibanja cen menimo, da uporabljena tehnika bolje izraža dejanske spremembe cen kot enostavna primerjava povprečnih cen. Kakovost kazalnika je še vedno zelo odvisna od velikosti vzorca in kakovosti vhodnih podatkov o cenah. Pomembno lahko nanjo vplivata tudi ustreznost vrednostnih con in kakovost relacijskih preglednic, ki v modelih množičnega vrednotenja izražajo vpliv lokacije in posameznih lastnosti na vrednost oziroma ceno nepremičnine. Domneva o nespremenljivosti vpliva teh dejavnikov je dovolj realna, če primerjana obdobja niso preveč odmaknjena, ker se prednosti na nepremičninskem trgu praviloma le počasi spreminjajo.



2009