

2009 _ I

polletno

Poročilo

o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2009



Geodetska uprava Republike Slovenije
September 2009



Vsebinsko kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM

TRGU ZA I. POLLETJE 2009	3
--------------------------	---

Povpraševanje in ponudba	3
--------------------------	---

Obseg prometa	5
---------------	---

Gibanje cen	6
-------------	---

Analiza trga po vrstah nepremičnin	7
---	---

Stanovanja	7
------------	---

Družinske hiše	9
----------------	---

Zemljišča za gradnjo stavb	9
----------------------------	---

Poslovni prostori	10
-------------------	----

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

Priloga 1: PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA ZA I. POLLETJE 2009	12
--	----





POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2009

Prvo polovico leta je zaznamovala gospodarska kriza, ki ji še ni videti konca. Padanje gospodarske rasti v Sloveniji se je po podatkih Urada za makroekonomske analize in razvoj po dveh zaporednih četrtletjih ustavilo, še vedno pa se srečujemo z naraščajočo brezposelnostjo, padanjem realnih plač in kreditnim krčem.

Odraž splošnih gospodarskih razmer je tudi kriza nepremičninskega trga, ki se kaže predvsem v nizki tržni aktivnosti in skromnem prometu z nepremičninami ter v postopnem, a vztrajnem padanju cen stanovanjskih in poslovnih nepremičnin.

Povpraševanje in ponudba

Majhno povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah je glavni vzrok mrtvila na nepremičninskem trgu. Kot posledica kriznih gospodarskih razmer se med potencialnimi kupci nepremičnin že od začetka leta pogloblja negotovost glede njihove bodoče plačilne sposobnosti. Negotovosti glede zmožnosti odplačevanja dolgoročnih stanovanjskih kreditov zaenkrat ne odtehtajo niti rekordno nizke obrestne mere niti jamstvena shema za fizične osebe. Ker tudi banke same niso preveč motivirane za odobranje kreditov, ostaja obseg povpraševanja po dolgoročnih stanovanjskih kreditih na relativno nizki ravni.

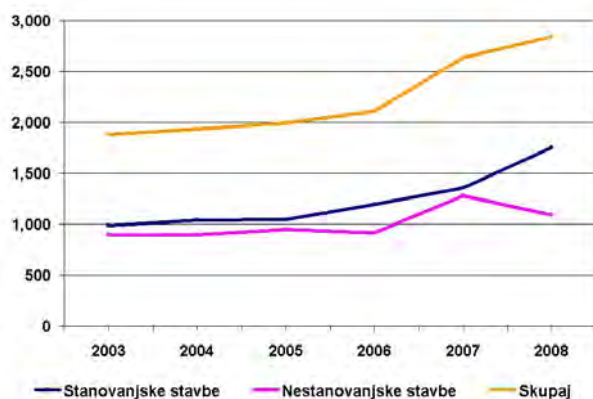
Po drugi strani kupci, glede na to, da ni še nobenih indikatorjev, ki bi kazali na skorajšnji obrat nepremičninskih trendov, odlagajo nakup in čakajo da bodo cene dosegle dno. To je seveda tvegano početje, saj je praktično nemogoče ugotoviti kdaj se bo to res zgodilo. In tako lahko splava po vodi marsikatera prava priložnost za nakup nepremičnine.

Na trgu poslovnih nepremičnin je situacija glede povpraševanja podobna. V zaostrenih gospodarskih razmerah podjetja usmerjajo vsa razpoložljiva sredstva v svojo osnovno dejavnost. Tako niso pripravljena investirati v nepremičnine in se celo dezinvestirajo. Povpraševanje po poslovnih nepremičninah se preusmerja na najemniški trg, hkrati pa se povečuje ponudba rabljenih poslovnih nepremičnin.

Na splošno so na strani ponudbe tržni presežki nepremičnin predvsem posledica vedno večjega letnega števila dokončanih novogradenj, ki je rezultat gradbene ekspanzije, ki se je začela v letu 2005 in sicer že dosegla svoj vrh leta 2007. Pa vendar je bila površina dokončanih stavb v letu 2008, na račun dokončanih stanovanjskih stavb, največja od ustanovitve države. In to kljub temu, da se je obseg novozgrajenih poslovnih površin pričel zmanjševati že leto poprej.



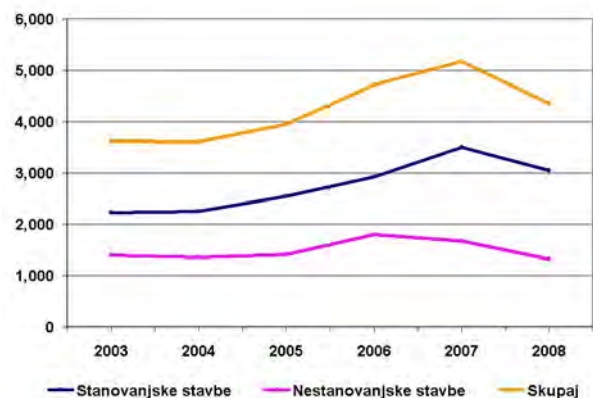
Graf 1: Površina dokončanih stavb (v 1000 m²) v letih 2003 - 2008



Vir: Statistični urad RS

Podatki o površini stavb v gradnji ob koncu posameznih let jasno kažejo, da je bil vrh investicijskega ciklusa dosežen leta 2007. Upad investicij v izgradnjo poslovnih nepremičnin, katerih cene so pričele v povprečju padati že v letu 2007, je bilo zaznati prej kot je to veljalo za stanovanjske nepremičnine, kjer je rast cen pričela stagnirati šele v 2. polovici istega leta.

Graf 2: Površina stavb v gradnji (v 1000 m²) v letih 2003 - 2008

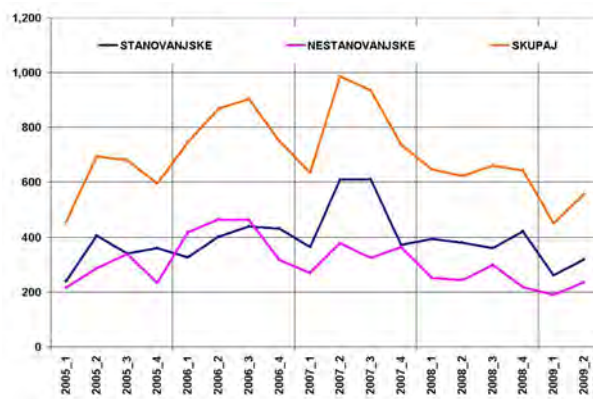


Vir: Statistični urad RS

Glede na podatke o izdanih gradbenih dovoljenjih v preteklem in letošnjem letu se število oziroma obseg na novo začelih gradbenih projektov zmanjšuje. Na ta način se investitorji sicer prilagajajo trenutnim tržnim razmeram, vendar je bilo v Ljubljani in Mariboru ter drugih večjih slovenskih mestih letos dokončanih še kar nekaj večjih investicijskih projektov, oziroma so ti še v teku. Ob

upoštevanju časa, ki v povprečju preteče od pridobitve gradbenega dovoljenja do trenutka, ko se novogradnja pojavi na trgu, in ob skromnem prometu, ko ostaja vedno več novogradenj neprodanih, še vsaj do sredine prihodnjega leta ni pričakovati zmanjševanja ponudbe nepremičnin. Predvsem to velja za stanovanjski trg v večjih urbanih središčih.

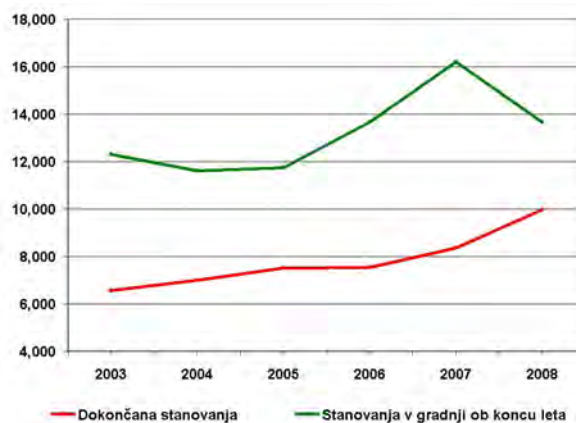
Graf 3: Predvidene stanovanjske in poslovne površine (v 1000 m²) v izdanih gradbenih dovoljenjih, četrtletno 2005 - 2009



Vir: Statistični urad RS

Razmerje letnega obsega začelih investicij in novozgrajenih nepremičnin lepo ponazarja prikaz števila stanovanj v gradnji in dokončanih stanovanj po letih. Povprečni časovni zamik s katerim se začete novogradnje pojavijo na trgu je najmanj eno leto in se podaljšuje.

Graf 4: Število dokončanih stanovanj in stanovanj v gradnji v letih 2003 - 2008



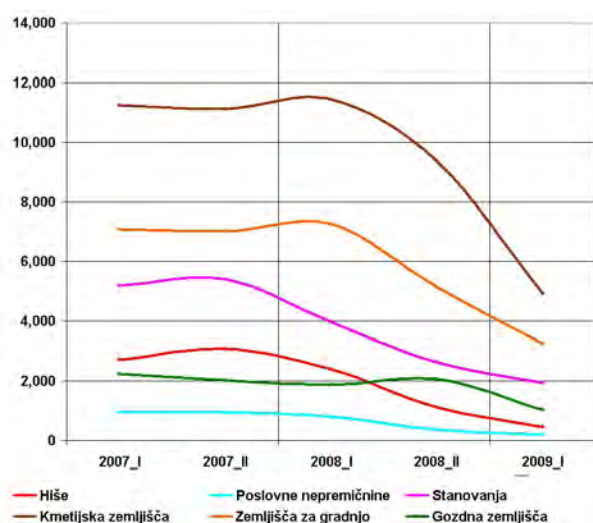
Vir: Statistični urad RS



Obseg prometa

Glede na število evidentiranih transakcij je prav za vse vrste nepremičnin značilno, da so utrpeli velik padec prometa. Padanje prometa se je že takoj na začetku preteklega leta najprej začelo pri stanovanjskih in poslovnih nepremičninah¹, nadaljevalo se je z zemljišči za gradnjo in kmetijskimi zemljišči ter nazadnje še z gozdnimi zemljišči². Promet je na polletni ravni v letošnjem prvem polletju, ko je bilo zabeleženo najnižje število evidentiranih transakcij, za vse navedene vrste nepremičnin dosegel najnižjo raven.

Graf 5: Polletno gibanje števila evidentiranih transakcij po vrstah nepremičnin



V primerjavi z drugim polletjem 2007, ko je bilo skupno število evidentiranih tržnih transakcij na slovenskem nepremičninskem trgu največje, je to v prvem polletju letošnjega leta upadlo za hiše 85%, za poslovne nepremičnine 80%, za stanovanja 64%, za kmetijska zemljišča 56%, za zemljišča za gradnjo stavb 54% in za gozdna zemljišča 49%.

Čeprav so podatki za letošnje 1. polletje še začasni in se bodo zgornje številke morda nekoliko zmanjšale, je jasno razvidno, da je bil upad prometa z nepremičninami v zadnjem letu in pol resnično velik. Osnovno vprašanje, na katerega zaenkrat zaenkrat še ni odgovora pa je, ali je promet s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami, ki je padel najbolj, že dosegel dno?

¹ Poslovne nepremičnine vključujejo prostore za opravljanje pisarniške, trgovske, gostinske in drugih storitvenih dejavnosti.

² Pri zemljiščih se evidentira kot samostojna transakcija prodaja vsake posamezne parcele, ne glede na to koliko povezanih parcel je prodano z eno pogodbo.

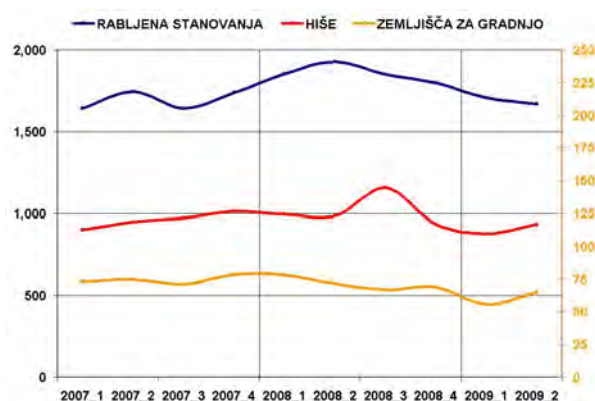


Gibanje cen

Na podlagi primerjave povprečnih četrtletnih cen ocenjujemo, da so cene rabljenih stanovanj v Sloveniji v prvem polletju 2009 padle za 7%. Po podatkih Statističnega urada RS, ki izračunava indekse cen novozgrajenih stanovanj na podlagi anketnih podatkov večjih investorjev, so cene novih stanovanj v istem obdobju padle za okoli 13%. Cene rabljenih stanovanj so padle že četrto, cene novozgrajenih pa tretje četrtletje zapored. Cene novih stanovanj so se torej v povprečju začele zniževati kasneje kot rabljenih, so pa v letošnjem letu začele padati precej hitreje.

Cene družinskih hiš, preračunane na m² stavbe, so bile konec polletja približno na isti ravni kot ob koncu preteklega leta, kar bi lahko pomenilo, da se je padanje njihovih cen ustavilo. V resnici je taka ocena, zaradi majhnega števila evidentiranih transakcij oziroma relativno majhnega vzorca, zelo tvegana. Cene hiš³ so sicer pričele padati šele v 3. četrtletju lanskega leta, glede na najvišje dosežene ravni pa so do letošnjega polletja padle celo bolj kot pri stanovanjih.

Graf 6: Četrtletno gibanje cen (€/m²) stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za gradnjo v letih 2007 - 2009



Izredno zmanjšanje prometa z nepremičninami in s tem tudi števila evidentiranih transakcij, je zelo otežilo spremljanje gibanja cen

nepremičnin in zmanjšalo pojasnjevalno vrednost statističnih kazalcev. Še posebej to velja za poslovne nepremičnine kot so lokali in pisarne, s katerimi glede na relativno majhnost trga, že pred krizo ni bilo veliko transakcij. Tako danes za ti dve skupini nepremičnin preprosto ni več na voljo dovolj kakovostnih podatkov o realiziranih cenah, da bi bilo možno kaj več kot na grobo oceniti trende na ravni države. Trend gibanja cen poslovnih nepremičnin je bil sicer zelo podoben trendu stanovanjskih nepremičnin. Cene poslovnih nepremičnin so pričele opazneje padati v drugi polovici leta 2009 in še vedno kažejo trend padanja. Ocenjujemo, da so do letošnjega polletja padle za okoli 10 do 15%.

Graf 7: Četrtletno gibanje cen (€/m²) kmetijskih in gozdnih zemljišč v letih 2007 - 2009



Gibanje cen kmetijskih in gozdnih zemljišč kaže bistveno drugačno sliko kot to velja za stanovanjske in poslovne nepremičnine. Ne glede na krizo, kažejo od druge polovice leta 2008 dalje trend naraščanja. Deloma ima to opraviti tudi s tem, da je zemlja absolutno omejena, da je produkcijski faktor ter da vedno obstaja tudi možnost spremembe namembnosti kmetijskih in gozdnih zemljišč v zazidljiva. Na ta način je investicija, v še vedno relativno poceni zemljišča, tudi v kriznih časih relativno zanesljiva dolgoročna naložba.

³ V izračunih so upoštevane transakcije dokončanih eno in dvostanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem, kar praktično pomeni le rabljenih hiš, saj se novozgrajene prodajajo skoraj izključno nedokončane.



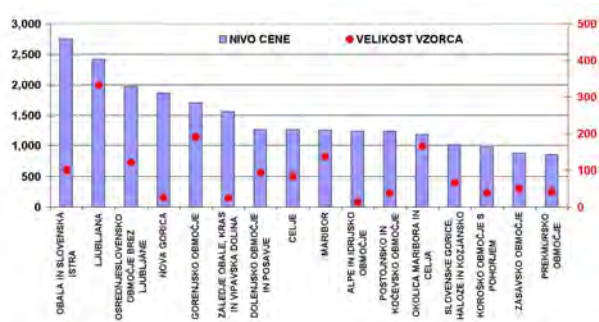
Analiza trgov po vrstah nepremičnin

Stanovanja

V **Sloveniji** je bilo v 1. polletju leta 2009 prodano rabljeno stanovanje v povprečju zgrajeno leta 1972 in je imelo 52 m² uporabne površine. Njegova povprečna pogodbeni cena je znašala 1.690 €/m², kar je bilo povprečno za okoli 8% manj kot v 2. polletju 2008 in 10% manj kot v 1. polletju 2008.

Po zadnjih evidentiranih, a še vedno začasni podatkih, je znašala povprečna cena rabljenega stanovanja v 2. četrtletju letos 1.670 €/m² in je bila za 7% nižja kot v zadnjem četrtletju lani oziroma za 14% nižja kot v enakem četrtletju lani.

Graf 8: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za 1. polletje 2009



Razlika v ravni cen med priobalnim cenovnim območjem s tradicionalno najvišjo ravno (povprečno skoraj 2.800 €/m²) in območjem Prekmurja ali Zasavja z najnižjo (povprečno med 850 in 900 €/m²), je več kot trikratna, in se je v kriznem času le malo zmanjšala. Priobalno območje namreč izs-

topa tudi po tem, da so tam cene stanovanj v zadnjem letu padle manj od slovenskega povprečja. Seveda je to predvsem posledica še vedno relativno visokega povpraševanja, ki ga vzdržujejo obmorskih počitniških kapacitet željni in bolj situirani kupci.

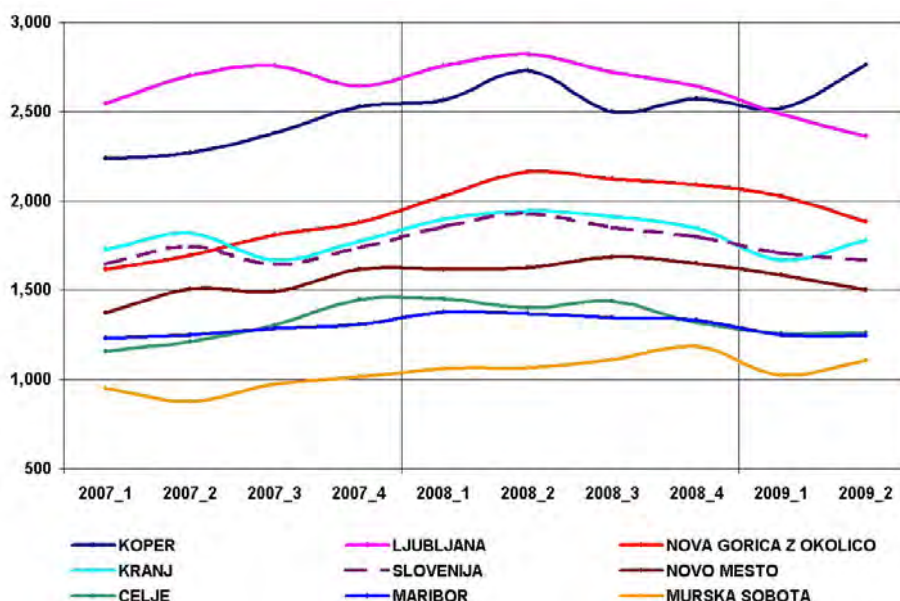
Tabela 1: Povprečne cene rabljenih stanovanj v 1. polletju 2009

Analitično območje	Vel. vzorca	Cena (€/m²)
KOPER	51	2.630
LJUBLJANA	331	2.420
NOVA GORICA z okolico	20	1.960
KRANJ	64	1.710
SLOVENIJA	1514	1.690
NOVO MESTO	41	1.540
CELJE	83	1.260
MARIBOR	134	1.250
MURSKA SOBOTA	22	1.050

Med večjimi slovenskimi mesti je prvenstvo najdražjega v prvem polletju letos prevzel Koper z dobrimi 2.600 €/m². Predvsem zaradi tega, ker so v Ljubljani, kjer so bila rabljena stanovanja v preteklosti očitno precenjena, cene le-teh padle bistveno bolj.



Graf 9: Četrtno gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (v €/m²) v letih 2007 -2009



Glede na nekatere dodatne analize in poznavanje lokalnih trgov, je potrebno opozoriti, da so nihaji cen navzgor, ki jih je pri nekaterih mestih (Koper, Kranj, Murska Sobota) opaziti v zadnjem četrtnju, zelo verjetno posledica majhnega števila razpoložljivih podatkov in različne strukture prodanih stanovanj v opazovanih četrtnjih. Podobno velja tudi za Maribor in Celje, kjer se nakazuje zaustavitev trenda padanja cen in je bilo sicer evidentiranih nekaj več transakcij. Vsekakor je še prezgodaj sklepati, da je v kakšnem od večjih urbanih središč že bilo doseženo cenovno dno oziroma, da bi lahko v kratkem prišlo do obrata cenovnega trenda.

V **Ljubljani** je bila povprečna cena rabljene stanovanja v 2. četrtnju letošnjega leta (2.360 €/m²), v primerjavi z zadnjim četrtnjem preteklega leta nižja za 11%, v primerjavi z enakim obdobjem lani pa za 16%. Največji padec cen je bil med vsemi urbanih središči v državi zabeležen prav v prestolnici.

V **Mariboru** je bila povprečna cena v 2. četrtnju letos 1.240 €/m² in je bila za 6% nižja kot v zadnjem četrtnju 2008 in 9% nižja kot v 2. četrtnju 2008.

Primerjava med največjima slovenskima mestoma poleg velike razlike v ravni cen pokaže, da so bila stanovanja v prestolnici pred začetkom krize bolj precenjena, in da so zato cene tu začele padati prej, predvsem pa so padle skoraj še enkrat več kot v Mariboru.

Tabela 2: Povprečne četrtnje cene rabljenih stanovanj v letih 2007-2009

Analitično območje	2007-1	2007-2	2007-3	2007-4	2008-1	2008-2	2008-3	2008-4	2009-1	2009-2
KOPER	2.240	2.270	2.380	2.530	2.560	2.730	2.500	2.570	2.520	2.760
LJUBLJANA	2.550	2.700	2.760	2.640	2.760	2.820	2.720	2.640	2.490	2.360
NOVA GORICA z okolico	1.610	1.700	1.810	1.880	2.020	2.160	2.120	2.090	2.030	1.880
KRANJ	1.730	1.820	1.670	1.770	1.900	1.940	1.910	1.850	1.670	1.780
SLOVENIJA	1.640	1.750	1.640	1.740	1.850	1.930	1.850	1.800	1.710	1.670
NOVO MESTO	1.370	1.510	1.490	1.620	1.620	1.630	1.680	1.650	1.590	1.500
CELJE	1.160	1.210	1.310	1.450	1.450	1.400	1.440	1.320	1.260	1.260
MARIBOR	1.230	1.250	1.280	1.310	1.380	1.370	1.350	1.330	1.250	1.240
MURSKA SOBOTA	950	880	970	1.020	1.060	1.060	1.110	1.190	1.020	1.110



Družinske hiše

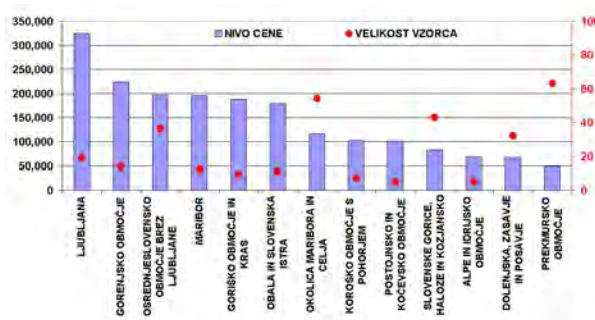
Povprečna eno ali dvostanovanjska hiša s pripadajočim zemljiščem, ki se je v 1. polletju 2009 prodala na slovenskem trgu, je merila 138 m² neto tlorisne površine in imela nekaj več kot 1300 m² pripadajočega zemljišča. Ob tem je treba opozoriti, da gre tako velika povprečna površina pripadajočega zemljišča na račun skoraj 3.000 m² velike povprečne površine v Prekmurskem območju, kjer je bilo tudi evidentiranih največ prodaj. Povprečna pogodbeni cena je znašala približno 125.000 evrov. Preračunana na m² neto tlorisne površine hiše pa 900 €/m² in je bila za 15% nižja kot v 2. polletju 2008 ter za 8% nižja kot v 1. polletju 2008.

Hiše s pripadajočim zemljiščem so v povprečju daleč najdražje v Ljubljani, kjer je povprečna pogodbeni cena v prvi polovici letošnjega leta (okoli 325.000 evrov) več kot šestkrat presegala tisto v

Prekmurju (približno 50.000 evrov), kjer je nivo cen najnižji. Za Prekmurje je še vedno značilno, da se večinoma prodajajo stare, neobnovljene kmečke hiše (povprečno leto izgradnje je 1938) z veliko pripadajoče zemlje.

Na večini cenovnih območij je število evidentiranih transakcij tako majhno, da podrobnejša analiza strukture in realiziranih cen prodanih hiš ni smiselna.

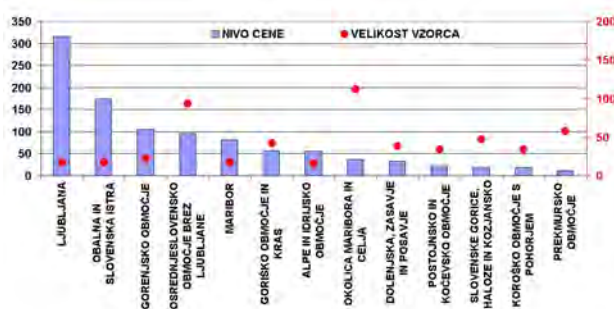
Graf 10: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za 1. polletje 2009



Zemljišča za gradnjo stavb

V 1. polletju leta 2009 so se pri nas prodajala zemljišča za gradnjo stavb⁴ po povprečni ceni 60 €/m², ki so bila v povprečju velika okoli 10 arov. Njihova povprečna cena je v primerjavi z 2. polletjem 2008 padla za 12%, v primerjavi s 1. polletjem 2008 pa kar za 20%.

Graf 11: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za 1. polletje 2009



Cene zemljišč za gradnjo so bile najvišje v Ljubljani (povprečno 316 €/m²), kjer so v nasprotju s slovenskim povprečjem, v zadnjem letu, ob sicer skromnem prometu, kazale celo trend naraščanja. Cene zazidljivih zemljišč v prestolnici so statistično precej višje tudi od tistih na cenovnem območju Obala in slovenska Istra (povprečno 174 €/m²), vendar le zaradi heterogenosti območja in majhnega deleža prometa s priobalnimi zemljišči. Prav za območja, kjer so cene zemljišč za gradnjo najvišje je značilen tudi majhen promet z njimi. Razmerje med najvišjo in najnižjo cenovno ravno (Prekmurje, 12 €/m²) je sicer prav pri tej skupini nepremičnin daleč največje.

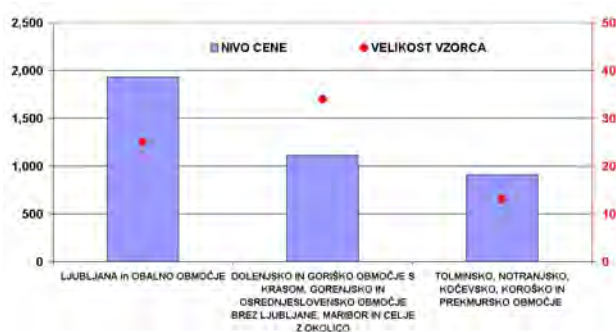
⁴ Upoštevana so zemljišča za gradnjo individualnih hiš, večstanovanjskih in poslovnih stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča.



Poslovni prostori

Število evidentiranih transakcij s poslovnimi nepremičninami je žal tako majhno, da je kakršnakoli pojasnjevalna vrednost izračunanih kazalcev za prvo polletje vprašljiva, in le-ti ne morejo odraziti dejanskega stanja na trgu.

Graf 12: Povprečne cene pisarn (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za 1. polletje 2009

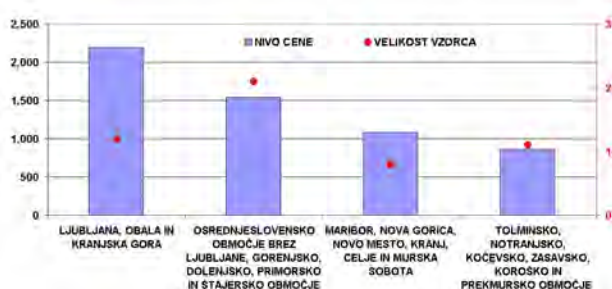


Zaradi velikih nihanj v strukturi prodanih nepremičnin med različnimi obdobji, primerjave in ocene gibanja cen niso smiselne, ne glede na uporabljene statistične metode in tehnike. To velja že za pisarniške prostore, ki so sicer bolj

homogena skupina nepremičnin, sploh pa za lokale, ki so zelo heterogena skupina, saj vključujejo tako trgovske kot gostinske in druge prostore za opravljanje zelo različnih storitvenih dejavnosti.

Tako lahko na splošno rečemo samo, da je od izbruha gospodarske krize pri nas, prisoten trend padanja povprečnih cen vseh vrst poslovnih nepremičnin, na vseh cenovnih območjih.

Graf 13: Povprečne cene lokalov (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za 1. polletje 2009

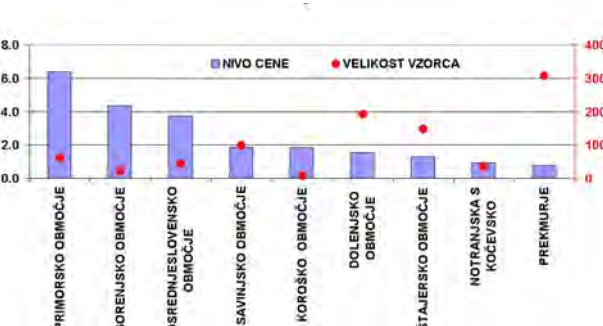


Kmetijska in gozdna zemljišča

V Sloveniji je v prvi polovici leta 2009 znašala povprečna transakcijska površina kmetijskega zemljišča okoli 53 arov, povprečna cena pa 1,74 €/m². Cena je v primerjavi z 2. polletjem preteklega leta narasla za 4%, v primerjavi s 1. polletjem preteklega leta pa 14%.

Za kmetijska zemljišča je že tradicionalno značilno, da so najvišji nivoji cen doseženi na pretežno urbanih cenovnih območjih, najnižji pa na ruralnih. Seveda je to posledica špekulativnih naložb zaradi morebitne spremembe namembnosti v zazidljiva zemljišča v prihodnosti.

Graf 14: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za 1. polletje 2009

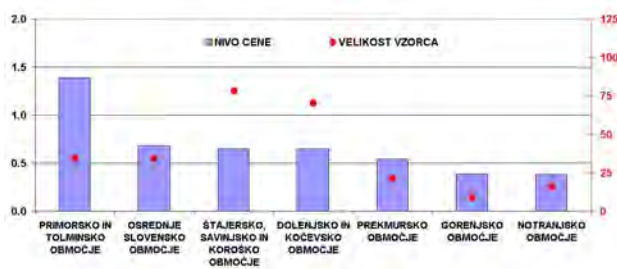




Povprečna prodana površina gozda je bila v letošnjem 1. polletju okoli 158 arov, povprečna cena pa 0,72 €/m². V primerjavi z 2. polletjem 2008 je cena narasla za 15%, v primerjavi s 1. polletjem 2008 pa za 14%.

Iz istih špekulativnih razlogov kot pri kmetijskih zemljiščih je cena gozda najvišja na Primorskem, kjer je kakovost in produktivna sposobnost gozda sicer najnižja.

Graf 15: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih transakcij po cenovnih območjih za 1. polletje 2009





Priloga 1:

STATISTIČNI KAZALCI TRGA NEPREMIČNIN ZA I. POLLETJE 2009

Vel. vzorca	– Število v izračunih upoštevanih transakcij.
Izmera (m²)	– Povprečna transakcijska 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 transakcijska cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot aritmetična sredina. ¹
avg (€)	– Povprečna transakcijska cena, izračunana kot aritmetična sredina.
med (€/m²)	– Srednja transakcijska cena na površinsko enoto nepremičnine, izračunana kot mediana. ²
med (€)	– Srednja transakcijska cena, izračunana kot mediana.

	najvišja vrednost kazalca
	najnižja vrednost kazalca

Stanovanja; I. polletje 2009

Genovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	1514	52	1972	1.690	1.520
LJUBLJANA	331	51	1971	2.420	2.360
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	120	54	1987	1.970	2.000
GORENJSKO OBMOČJE	189	50	1964	1.700	1.600
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	14	44	1969	1.240	1.120
NOVA GORICA	25	59	1977	1.860	1.950
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	24	56	1969	1.560	1.500
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	100	51	1970	2.760	2.690
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	38	46	1964	1.240	1.270
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	92	49	1978	1.260	1.200
ZASAVSKO OBMOČJE	50	48	1956	880	910
CELJE	84	49	1967	1.260	1.210
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	164	58	1977	1.180	1.170
MARIBOR	136	55	1971	1.250	1.210
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	39	47	1963	980	970
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	66	50	1974	1.010	1.050
PREKMURSKO OBMOČJE	42	48	1972	850	870

Upoštevane so tržne transakcije rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

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

² Mediana predstavlja srednjo ceno 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.



Eno in dvostanovanjske stavbe s pripadajočim zemljiščem; I. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera st. (m ²)	Leto izg.	Izmera zem. (m ²)	avg (€)	med (€)
SLOVENIJA	310	138	1963	1330	125.900	100.000
LJUBLJANA	19	181	1969	357	324.900	289.000
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	36	165	1983	798	196.800	200.000
GORENJSKO OBMOČJE	14	197	1972	593	223.600	212.500
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	9	209	1965	636	188.300	205.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5	126	1931	645	68.000	30.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	11	93	1939	239	179.800	148.000
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	5	176	1959	850	100.900	90.000
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	32	103	1954	1239	67.100	57.800
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	54	150	1975	1005	116.500	110.000
MARIBOR	12	178	1981	1354	195.500	203.500
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	7	150	1949	636	102.400	121.500
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	43	121	1977	1234	82.500	75.000
PREKMURSKO OBMOČJE	63	103	1938	2939	48.800	37.000

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

Zemljišča za gradnjo stavb; I. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	546	1045	60	31
LJUBLJANA	17	753	316	296
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	93	1067	96	75
GORENJSKO OBMOČJE	22	1755	105	102
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	42	1192	57	50
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	15	533	56	24
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	17	727	174	120
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	34	772	23	19
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	38	1260	32	26
MARIBOR	17	884	81	35
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	112	1100	37	32
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	34	720	19	15
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	47	1033	19	13
PREKMURSKO OBMOČJE	58	1110	12	9

Upoštevane so tržne transakcije nezazidanih stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, ne glede na upravno-pravni status zemljišča.



Pisarne; I. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	72	88	1983	1.360	1.200
LJUBLJANA in OBALNO OBMOČJE	25	90	1987	1.930	1.840
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	34	101	1977	1.110	1.010
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	13	51	1989	910	710

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

Lokali; I. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera (m ²)	Leto izg.	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	52	170	1969	1.470	1.320
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	12	63	1964	2.190	2.160
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	21	91	1982	1.540	1.380
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	8	635	1932	1.080	940
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	11	98	1979	860	810

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



Kmetijska zemljišča; I. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	912	5300	1,74	1,00
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	43	6200	3,74	2,50
GORENJSKO OBMOČJE	22	3600	4,34	5,05
PRIMORSKO OBMOČJE	61	4900	6,40	4,00
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	36	9300	0,94	0,79
DOLENJSKO OBMOČJE	192	3700	1,53	1,10
SAVINJSKO OBMOČJE	98	4800	1,86	1,61
ŠTAJERSKO OBMOČJE	147	8200	1,30	1,00
KOROŠKO OBMOČJE	7	3500	1,83	2,00
PREKMURJE	306	4800	0,75	0,52

Upoštewane so tržne transakcije kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča; I. polletje 2009

Cenovno območje	Vel. vzorca	Izmera zem. (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	262,00	15.800	0,72	0,54
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	34,00	16.100	0,53	
GORENJSKO OBMOČJE	9,00	33.700	0,39	0,30
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	34,00	20.500	1,39	1,00
NOTRANJSKO OBMOČJE	16,00	12.800	0,39	0,39
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	70,00	16.200	0,65	0,54
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	78,00	13.500	0,65	0,51
PREKMURSKO OBMOČJE	21,00	9.000	0,54	0,41

Upoštewane so tržne transakcije gozdnih zemljišč.



2009 _ I