

2011

letno

Poročilo

o slovenskem nepremičninskem trgu
za leto **2011**



Geodetska uprava Republike Slovenije
Marec 2012



Kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2011	3
TRŽNO DOGAJANJE	4
Ponudba	4
Povpraševanje	7
Obseg prometa	8
Gibanje cen	9
Regionalni trgi	10
TRG PO VRSTAH NEPREMIČNIN	19
Stanovanja	19
Hiše	23
Zemljišča za gradnjo	25
Poslovne nepremičnine	26
Kmetijska in gozdna zemljišča	28
SKLEPNI KOMENTAR	30
Priloga 1:	
PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA za leto 2011	32





POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2011

Po preobratu dolgoročnega trenda cen nepremičnin, ki je sledil svetovni finančni in gospodarski krizi v letih 2008 in 2009, se je splošni svetovni trend padanja cen nepremičnin nadaljeval tudi v letu 2011. Padanje cen stanovanjskih nepremičnin v večini največjih svetovnih gospodarstev je bilo odraz gospodarskih razmer, restriktivnosti fiskalne in monetarne politike ter vse bolj prisotne grožnje ponovne svetovne recesije, ki jo predstavlja naraščanje svetovnih cen surovin in negotov razvoj dolžniške krize v evrskem območju.

Izjemo sta predstavljali Indija in Brazilija, kjer so se realne cene stanovanjskih nepremičnin v preteklem letu močno zvišale. Tako Indija kot Brazilija v zadnjih dveh letih sodita med najhitreje rastoča gospodarstva, s stimulatивно fiskalno in monetarno politiko, kar v obeh državah ugodno vpliva tudi na naraščanje povpraševanja po nepremičninah in razvoj nepremičninskega trga.

Na skoraj vseh azijskih nepremičninskih trgih, ki so po kriznem letu 2009 hitro okrevali in prednjačili v rasti cen stanovanj, je prišlo v letu 2011 do zmanjšanja rasti oziroma celo do padanja cen (Tajvan, Kitajska, Japonska). Na Japonskem je bilo padanje cen nepremičnin v veliki meri posledica potresa, cunamija in jedrske nesreče, ki so jo prizadeli v prvi polovici preteklega leta.

V ZDA so cene stanovanjskih nepremičnin realno padle še četrto leto zapored, in sicer podobno kot v letu 2010, za nekaj več kot 5 %. Proti koncu preteklega leta je bilo vendarle zaznati znake oživljanja trga in rahlo rast cen stanovanjskih nepremičnin, vendar krizi nepremičninskega trga še ni videti konca.

Cene nepremičnin so lani realno padle tudi v večini evropskih držav. Poglobljanje dolžniške krize v evrskem območju, varčevalni ukrepi držav, slabitev bančnega sistema in visoka nezaposlenost so negativno vplivali na zaupanje potrošnikov in okrevanje gospodarstev, kar se je odrazilo tudi na nepremičninskih trgih. Največjih padcev povpraševanja in posledično cen stanovanjskih nepremičnin so bile deležne prav države, ki jih je prizadela dolžniška kriza (Irska -18 %, Grčija -10 %, Španija -9 %, Portugalska -8 %). V nekaterih državah, kjer so v letu 2010 cene še rasle, so v preteklem letu že beležili njihov padec (Švedska -5 %, Finska -2 %). Cene so padle tudi v Veliki Britaniji (-3 %) in pri naši sosedbi Hrvaški (-3 %). V Nemčiji so



cene stanovanjskih nepremičnin zrasle za skromnih 1,5 %, le redke države (Norveška 7 % in Švica 5 %) pa so leto zaključile z opaznejšo pozitivno rastjo cen ¹.

Slovenija spada med države Evropske unije, ki jih je gospodarska kriza najbolj prizadela. Po medlem okrevanju v letu 2010 je bila gospodarska rast v preteklem letu spet negativna, vendar se zaostrene gospodarske in socialne razmere še niso odrazile na nepremičninskem trgu. V letu 2011 so po naši oceni cene stanovanjskih nepremičnin realno padle za okoli 3 %, približno toliko pa se je zmanjšal tudi promet z njimi.

V zvezi z nepremičninskim dogajanjem v Sloveniji je treba omeniti prvi pripis posplošenih tržnih vrednosti nepremičnin, ki ga je geodetska uprava izvedla decembra 2011. Posplošene tržne vrednosti nepremičnin so bile ocenjene na podlagi modelov množičnega vrednotenja nepremičnin in pripisane nepremičninam, ki se vodijo v registru nepremičnin. Ocenjene tržne vrednosti vseh slovenskih nepremičnin so tako postale javno dostopne. Javna dostopnost podatkov o tržnih vrednostih nepremičnin sama po sebi ne bo neposredno vplivala na tržne cene, bo pa v bodoče gotovo pripomogla k boljši obveščenosti potencialnih kupcev in prodajalcev ter k večji preglednosti nepremičninskega trga.

TRŽNO DOGAJANJE

Preteklo leto v primerjavi z letom 2010 na slovenskem nepremičninskem trgu ni prineslo bistvenih sprememb. Kljub temu, da so cene nepremičnin v Sloveniji še vedno previsoke, kar ugotavlja in opozarja tudi evropska komisija, do večjega znižanja cen nepremičnin ni prišlo in tudi do večjega zmanjšanja dejavnosti trga ne.

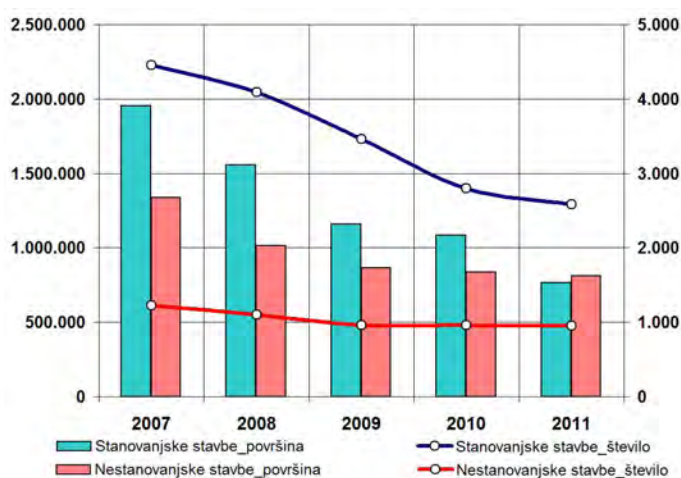
Ponudba

Ponudbo na nepremičninskem trgu je v preteklem letu zaznamovalo slabšanje investicijskega okolja. Nadaljeval se je val prisilnih poravnav in stečajev gradbenih podjetij, ki so v preteklosti nastopala kot investitorji v večje nepremičninske projekte. Visoka zadolženost in insolventnost gradbenega sektorja, slaba dostopnost bančnih kreditov za nepremičninske projekte, visoke cene zazidljivih zemljišč in visoki gradbeni stroški ter zaloge neprodanih stanovanj iz preteklih let so vplivali na nadaljnje zmanjševanje obsega načrtovanih novogradenj. Predvsem to velja za stanovanjske stavbe, katerih površina v izdanih gradbenih dovoljenjih v letu 2011 se je v primerjavi z letom 2010 zmanjšala za skoraj 30 %. V primerjavi z rekordnim letom 2007 je bila načrtovana gradnja stanovanjskih stavb po površini manjša že za več kot 60 %, kar kaže predvsem na bistveno zmanjšanje števila velikih stanovanjskih projektov za trg.

¹ Gibanje svetovnih cen stanovanjskih nepremičnin je povzeto po spletnem portalu Global Property Guide.



Graf 1: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija, 2007 - 2011*



Vir: Statistični urad RS

* Podatki za leto 2011 so začasni.

V nasprotju s stanovanjskimi za nestanovanjske stavbe velja, da se je padanje njihovega načrtovanega obsega začelo ustavljati že leta 2010. Kljub temu je bila v letu 2011 njihova površina v izdanih gradbenih dovoljenjih za okoli 40 % manjša kot v letu 2007. Od leta 2007 se je tudi močno spremenila struktura nestanovanjskih stavb po njihovi namembnosti - v korist stavb splošnega družbenega pomena, kjer so investitor država in občine, in deloma garažnih hiš, na račun trgovskih in drugih stavb za storitvene dejavnosti, kar kaže tudi na zmanjševanje gradnje poslovnih prostorov za trg.

Graf 2: Število izdanih gradbenih dovoljenj pravnim osebam za stanovanja v večstanovanjskih stavbah, 2007 - 2011*



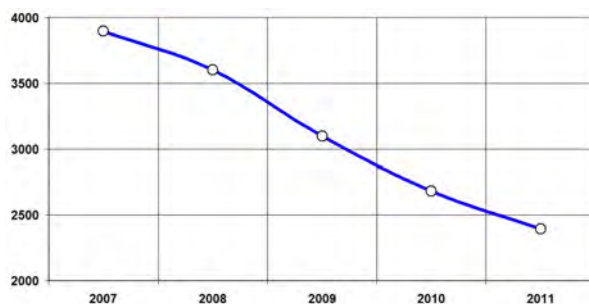
Vir: Statistični urad RS

* Podatki za leto 2010 so začasni.

Intenzivno krčenje obsega stanovanjske gradnje za trg dodatno potrjujejo podatki o načrtovanem številu stanovanj v izdanih gradbenih dovoljenjih za večstanovanjske stavbe, katera običajno pridobijo veliki investitorji. Od leta 2007, ko je bil pri nas dosežen vrh nepremičninskega cikla, se je število stanovanjskih enot v izdanih gradbenih dovoljenjih pravnim osebam zmanjšalo za več kot 80 %. Po strmem padcu v letih 2008 in 2009 in umiritvi v letu 2010 je njihovo število zopet močno padlo v letu 2011,

ko je zaradi poslabšanja gospodarskega okolja optimizem potencialnih investorjev iz prehodnega leta očitno splahnel in je število načrtovanih stanovanjskih enot, po sicer še začasni podatkih za leto 2011, celo padlo pod tisoč.

Graf 3: Število izdanih gradbenih dovoljenj fizičnim osebam za stanovanja v eno- in dvostanovanjskih stavbah, 2007 - 2011*



Vir: Statistični urad RS

* Podatki za leto 2011 so začasni.

Podatki o številu stanovanj v izdanih gradbenih dovoljenjih za eno- in dvostanovanjske hiše, ki jih pretežno gradijo zasebni investitorji v samo-gradnji, prav tako kažejo konstantno zmanjševanje števila načrtovanih stanovanjskih enot. Od leta 2007 se je to zmanjšalo za okoli 40 %. To je sicer bistveno manjši padec kot pri gradnji stanovanj za trg, ki pa jasno kaže, da draga zazidljiva zemljišča, visoki gradbeni stroški in težka dostopnost bančnih kreditov negativno vplivajo tudi na obseg gradnje v lastni režiji.

Novogradnje

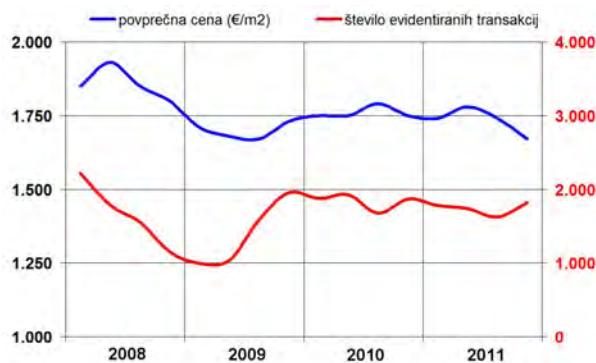
Zaloge neprodanih stanovanj na primarnem stanovanjskem trgu so bile tudi lani še vedno velike. V javnosti se sicer že nekaj let pojavljajo številke o zalogah neprodanih novozgrajenih stanovanj, ki pa so praviloma močno pretirane. Na geodetski upravi smo na podlagi analize oglaševane ponudbe ocenili, da je bilo v Sloveniji na začetku letošnjega leta okoli 4 tisoč neprodanih stanovanj, ki so bila zgrajena v obdobju od leta 2009 dalje. To je seveda veliko, če upoštevamo, da je bilo v letu 2010 v Sloveniji zgrajenih le nekaj več kot 6 tisoč novih stanovanj. Precej je tudi projektov, ki so nedokončani oziroma je prodaja ustavljena, trg pa čaka na razplet finančnih sanacij, prisilnih poravnjav in stečajev njihovih investorjev.

Zaloge novozgrajenih stanovanj se kljub slabi prodaji, zaradi močno zmanjšane priliva novih stanovanj na trg, počasi vendarle zmanjšujejo. Glavni razlog za slabo prodajo novogradenj ostajajo previsoke cene. Po naši analizi je bila ob koncu preteklega leta povprečna ponudbena cena novega stanovanja na kvadratni meter uporabne površine v Ljubljani, ki je najdražja, 3.700 evrov, medtem ko je stal kvadratni meter rabljenega stanovanja 2.400 evrov. Na ravni države je bilo to razmerje 2.650 evrov proti 1.650 evrov.

Povpraševanje

Medtem ko se na slovenskem trgu stanovanjskih nepremičnin nadaljuje proces prilagajanja ponudbe z zmanjševanjem obsega gradnje, je povpraševanje vse bolj elastično in se hitro odziva na gibanje cen.

Graf 4: Četrtno gibanje povprečne cene in števila evidentiranih transakcij stanovanj v Sloveniji, 2008-2011



Primerjava gibanja prometa in cen na stanovanjskem trgu ponazarja, da se je po krizi nepremičninskega trga vzpostavil vzorec, po katerem promet s stanovanji z majhnim zamikom sledi cenam. Ko te zanihajo navzdol, začne promet naraščati in obratno. Časi prodaje so še vedno razmeroma dolgi, saj so kupci očitno pripravljeni čakati dokler prodajalci ne spustijo cene.

V letu 2011 je bilo povpraševanje na trgu stanovanjskih nepremičnin, ne glede na ekonomske okoliščine in padanje kupne moči, relativno veliko, predvsem na sekundarnem trgu. Cene rabljenih stanovanj so namreč relativno manj precenjene kot cene novogradenj. Poleg tega se nakupi stanovanj v največji meri financirajo s prodajo starih stanovanj. Absolutna razlika za katero se je ponavadi treba zadolžiti pa je pri nakupu rabljenega stanovanja bistveno manjša kot pri nakupu primerljivega novega stanovanja. Na primarnem stanovanjskem trgu je bilo pri obstoječih ponudbenih cenah povpraševanja precej manj, tako da se je promet ponovno skrčil. Tudi povpraševanje po stanovanjih propadlih gradbincev, ki so se začela ponujati na dražbah oziroma z javnim zbiranjem ponudb, je bilo pri izhodiščnih cenah zanemarljivo. Na večjo realizacijo prodaj stanovanj iz tega naslova bo treba verjetno počakati vsaj leto ali dve, ko se bodo izklicne cene ustrezno znižale.

Po podatkih Banke Slovenije se je dostopnost dolgoročnih stanovanjskih posojil v preteklem letu močno zmanjšala. Obseg novih bančnih posojil se je v primerjavi z letom 2010 zmanjšal kar za 24 %, hkrati so se povečevale tudi obrestne mere. V decembru leta 2011 je povprečna efektivna obrestna mera za dolgoročna posojila znašala 4,21 %, medtem ko je bila leto prej 3,63 %.



Obseg prometa

Evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin je bil v letu 2011 za okoli 3 % manjši kot leto poprej, pri čemer se je promet s hišami celo nekoliko povečal. Za stanovanja je najprej kazalo, da bo začel promet zopet občutneje upadati, vendar se je v zadnjem četrtletju preteklega leta ponovno okrepil. Glede na zaostrene gospodarske in socialne okoliščine je bilo to kar malce presenetljivo. Skupno število evidentiranih prodaj stanovanj in hiš je bilo tako še vedno za 35 % večje kot v letu 2009, ko je bila kriza nepremičninskega trga v Sloveniji največja. Po drugi strani pa tudi še vedno za 37 % manjše kot v rekordnem letu 2007.

Največji padec prometa (14 %) smo v letu 2011 zabeležili za zemljišča za gradnjo stavb. Število evidentiranih prodaj je bilo celo manjše kot v kriznem letu 2009. Glede na zmanjšano povpraševanje, ki je posledica krize v gradbeništvu in zmanjševanja investicij v nove nepremičninske projekte, je tak padec tudi razumljiv.

Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007 - 2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Stanovanja	11003	6719	5578	7240	6973
Hiše	5726	3460	2250	3480	3605
Zemljišča za gradnjo	7409	6791	5700	6389	5514
Poslovne nepremičnine *	377	363	428	810	735
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711
Gozdna zemljišča	1645	1668	1162	1279	1750

* Poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

najmanj

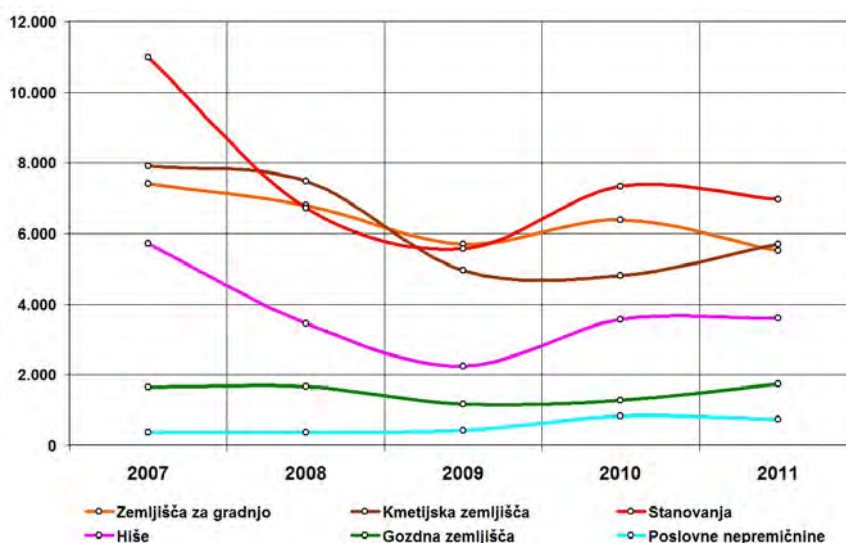
največ

Opazneje, za skoraj 10 %, se je v letu 2011 zmanjšal tudi evidentirani promet s poslovnimi nepremičninami, kar je prav tako svojevrsten pokazatelj negotovih gospodarskih razmer.

V nasprotju s stanovanjskimi in poslovnimi nepremičninami je število evidentiranih prodaj kmetijskih in gozdnih zemljišč v preteklem letu močno poskočilo. V primerjavi z letom 2010 se je za kmetijska zemljišča povečalo 19 %, za gozdna pa kar 37 %. Število evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč je celo doseglo najvišjo vrednost v zadnjih petih letih. Verjetno je tak skok deloma tudi posledica urejanja lastniških razmerji, ki ga je vzpodbudilo obveščanje lastnikov o poskusnem izračunu tržnih vrednostih nepremičnin koncem leta 2010. Deloma pa povečane privlačnosti nepozidanih zemljišč kot še vedno zelo varne in zanesljive kapitalske naložbe.



Graf 5: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija 2007 - 2011



Gibanje cen

Ocene realnih sprememb cen, ki temeljijo na primerjavi povprečnih razmerij med prodajno ceno in ocenjeno tržno vrednostjo prodanih nepremičnin med leti ², z upoštevanjem letne stopnje inflacije kažejo, da so v letu 2011 na ravni države realno padle cene vseh obravnavanih vrst nepremičnin.

Ocene spremembe cen novozgrajenih stanovanj, za katera statistični urad (SURS) ³ ugotavlja, da so se v letu 2011 presenetljivo zvišale, zaradi premajhnega vzorca ne moremo podati. Majhno število evidentiranih prodaj novogradenj pa le potrjuje ponoven krč primarnega trga.

Preglednica 2: Realne spremembe cen nepremičnin, Slovenija 2008 – 2011

	2008	2009	2010	2011
Letna inflacija	2,1 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %
Rabljenost stanovanj	3,5 %	-9,7 %	-2,3 %	-3,3 %
Hiše	3,4 %	-10,9 %	-4,1 %	-3,0 %
Pisarne	2,3 %	-7,0 %	-3,4 %	-1,7 %
Lokali	1,2 %	-6,1 %	-4,2 %	-0,4 %
Zemljišča za gradnjo	2,6 %	-2,8 %	0,6 %	-4,5 %

² Podrobnosti o uporabljenem načinu izračunavanja so navedene v dokumentu: Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom, različica 1.2, ki je objavljen na spletni strani javnega vpogleda v Evidenco trga nepremičnin.

³ SURS izračunava indekse cen novozgrajenih stanovanj za Slovenijo na podlagi prečiščenih podatkov evidence trga nepremičnin, ki jo vodi geodetska uprava in anketnih podatkov, ki jih pridobiva od investitorjev.



Cene stanovanjskih in poslovnih nepremičnin so realno padle že tretje leto zapored. Po večjem padcu cen stanovanj in hiš v letu 2009, ko je kriza nepremičninskega trga v Sloveniji dosegla dno, so njihove cene sicer še naprej postopoma padale, vendar ne tako hitro kot je bilo glede na krizne razmere in zmanjševanje plačilno sposobnega povpraševanja pričakovati. Podobno velja za cene poslovnih nepremičnin, pri katerih pa se je trend padanja cen v letu 2011 skoraj ustavil.

Cene zemljišč za gradnjo, ki se v letu 2010, ko je med investitorji začasno zavladalo nekoliko več optimizma, praktično niso spremenile, so v preteklem letu padle celo bolj kot v kriznem letu 2009. Padec cen je bil predvsem posledica poglobitve krize v gradbeništvu in zmanjšanega povpraševanja po zemljiščih za večje nepremičninske projekte.

Regionalni trgi

Ob upoštevanju posebnosti, ki izhajajo iz razlik v nepremičninskem fondu in naravnih danostih ter socialno-ekonomskih razlik med nepremičninskimi trgi, na posameznih območjih države v preteklem letu ni bilo posebnih odstopanj.

V nadaljevanju podajamo pregled dogajanja na nekaterih regionalnih ali lokalnih nepremičninskih trgih v letu 2011, ki temelji na spremljanju nepremičninskega dogajanja, ki ga geodetska uprava izvaja po pisarnah množičnega vrednotenja nepremičnin v Kopru, Novi Gorici, Kranju, Ljubljani, Novem mestu, Celju, Slovenj Gradcu, Mariboru in Murski Soboti.

Obala in zaledje

Na območju obalnih občin **Koper, Izola in Piran** je bil v preteklem letu evidentiran nekoliko večji promet stanovanjskih nepremičnin kot v letu 2010, njihove cene pa se niso bistveno spremenile. Najdražji hiši sta bili prodani v Izoli (990.000 evrov) in Piranu (950.000 evrov). Skupno je bilo na Obali prodanih devet hiš po ceni pol milijona evrov ali več. Najvišje cene za stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bile dosežene v Piranu in Izoli, kjer je bilo evidentiranih petnajst prodaj po ceni nad 4.000 €/m².

Čeprav v letu 2011 ni bilo dokončanih večjih stanovanjskih projektov, obalno območje, predvsem pa Koper, v slovenskem merilu še vedno močno prednjači po deležu neprodanih stanovanjskih novogradenj. Po podatkih, ki so dostopni na spletu, so zaloge neprodanih stanovanj ob koncu preteklega leta znašale vsaj 700 enot. Glavni razlog so visoke cene, ki jih investitorji niso prilagodili plačilni zmožnosti lokalnega prebivalstva (ponudbene cene se gibljejo od 2.300 do 4.500 €/m²). Kljub temu, da nekatera stanovanja ostajajo neprodana že več let in o njih skoraj ne moremo več govoriti kot o novogradnjah, do večjega znižanja ponudbenih cen



še ni prišlo. Kar nekaj teh stanovanj je bilo zaradi prisilnih poravnjav in stečajev investorjev v preteklem letu umaknjenih s trga. Najbolj svež tak primer je ajdovsko »Primorje«, ki je najprej pri poizkusu sanacije ponudilo na trgu svoja zemljišča in neprodana stanovanja v Izoli, Ankaranu in Kozini (po 15 do 20 % znižanih cenah), nato pa je postalo jasno, da bo še zadnji od velikih gradbincev, brez pomoči države, moral v stečaj, na njegova stanovanja pa bo treba počakati dokler se postopki ne zaključijo.

V kolikor bi bili dokončani vsi gradbeni projekti, ki so v teku, bi se ponudba na obalnem območju letos povečala še za najmanj 600 novozgrajenih stanovanj. To je sicer malo verjetno, saj so nekateri projekti zaradi finančnih težav investorjev že zastali. Zaradi negotovih gospodarskih razmer in slabih prodajnih obetov je negotova tudi usoda načrtovanih stanovanjskih projektov, ki jih v obalnih občinah še vedno ne manjka.

Podobna situacija kot na trgu stanovanjskih je tudi na trgu poslovnih nepremičnin. Ponudba novozgrajenih in rabljenih poslovnih prostorov v obalnih mestih je velika, povpraševanje pa pri relativno visokih ponudbenih cenah razmeroma majhno.

Za obalno območje je v zadnjih letih značilen močan upad povpraševanja po zazidljivih zemljiščih, ki so ga povzročile predvsem napihnjene cene. To dodobra občutijo tudi občine, ki z javnimi dražbami zemljišč in drugih nepremičnin želijo napolniti svoje proračune. Občina Piran je lansko leto načrtovala prodajo nepremičnin v vrednosti 3,8 milijonov evrov. V marcu je na podlagi ocene, da so načrtovane cene glede na interes kupcev previsoke, cilj znižala in se odločila za zadolžitev v višini dveh milijonov evrov. V aprilu so nato izvedli dražbo za prodajo 8 parcel od katerih je načrtovala prihodek v višini 1,9 milijona evrov. Predmet prodaje so bile zazidljive parcele v Sečovljah in Portorožu po izklicni ceni 300 evrov na kvadratni meter. Prodali so samo eno parcelo in zanjo iztržili 300.000 evrov. Občina Koper je v preteklem letu javno dražbo nepremičnin objavila kar trikrat. S prodajo je nameravala iztržiti 32 milijonov evrov. Uspešnejša je bila pri prodajah stanovanj v mestnem jedru, ki so jih kupili najemniki, medtem ko za zemljišča, razen dveh parcel v Žusterni, čisto ob morju, ki jih je prodala za skupno milijon evrov, ni bilo zanimanja.

V **Divači** so investorji, ki so v preteklih letih zgradili preko 150 stanovanjskih enot (vrstne hiše, hiše dvojčki in večstanovanjske stavbe), precenili pomen avtocestne povezave mesta z obalo. Čeprav so cene nekoliko nižje, gre prodaja počasi, nekateri objekti samevajo že tretje leto zapored, investorji pa cen ne znižujejo. Delež neprodanih novih stanovanj v Divači znaša kar 65 %. V blokih Brinje v občini **Hrpelje-Kozina** je 43 % neprodanih stanovanj in investor, ki je del skupine »Primorje«, verjetno ne bo zidal še predvidenih štirih blokov.



Kras

Začetek prejšnjega leta je zaznamovalo prizadevanje civilne iniciative za Kras, da bi Slovenija od Evropske unije zahtevala uveljavitev zaščitne klavzule, ki bi na Krasu omejila nakupe nepremičnin italijanskih kupcev. Po mnenju Kraševcev naj bi veliko število nakupov nepremičnin italijanskih kupcev povzročalo spremembo narodnostne sestave prebivalstva v obmejnih občinah. Vlada njihovim zahtevam ni ugodila, jim je pa zagotovila, da bo po potrebi sama učinkovito zaščitila svoj nepremičninski trg. Podatki evidence trga nepremičnin sicer kažejo, da je delež nakupov nepremičnin s strani tujcev na območju upravne enote Sežana v zadnjih letih glede na ostalo Slovenijo nadpovprečen, kar pa je glede na bližino meje pričakovano. Gibanje cen in prometa na nepremičninskem trgu na tem območju ne odstopa značilno od slovenskega povprečja. Absolutno število novih lastnikov – tujcev, pa glede na velikost nepremičninskega fonda ni veliko, lahko pa pride do njihove koncentracije v posameznih manjših zaselkih. Bolj problematična je nenadzorovana netipična pozidava Krasa, ki je, kot je pokazala izredna državna revizija v občini Sežana, posledica velikih nepravilnosti pri upravljanju in urejanju prostora.

Goriško območje in Vipavska dolina

Promet stanovanj na tem območju se je v letu 2011 krepko zmanjšal. Kar za četrtno manj prodaj smo zabeležili predvsem na račun obeh centrov - **Nove Gorice** in **Ajdovščine**. V Novi Gorici se je v prvi polovici leta ustavila prodaja novozgrajenih stanovanj. Prodano jih je bilo le 6, medtem ko smo še v drugi polovici leta 2010 zabeležili prodajo 26 novih stanovanj. Resda je v tistem obdobju prednjačila prodaja stanovanj kot poplačilo podizvajalcem pri gradnji le-teh, v začetku leta 2011 pa takih transakcij ni bilo več. Proti koncu leta se je promet vendarle nekoliko popravil. Prodano je bilo vseh 12 novozgrajenih stanovanj v dveh blokih v Prvačini, s čimer je bila izčrpana celotna zaloga 36 cenejših stanovanj v okolici Nove Gorice, kupcem pa so ostala na voljo le dražja stanovanja v mestu. Ponudba novih stanovanj se je povečala z začetkom prodaje stanovanj v novozgrajenih stolpičih Adam in Eva s skupno 23 stanovanji (februarja 2012 neprodanih še 13) in v stolpnici Eda centra s 40 stanovanji (neprodanih še 19). Ob koncu leta je zaloga neprodanih stanovanj v Novi Gorici znašala 62 stanovanj. V ostalih krajih je bilo naprodaj še 35 novih stanovanj, največ v vipavskih Vilah Baronovkah in ajdovskih Kresnicah. Ponudba novogradenj na Goriškem in v Vipavski dolini sicer strmo pada, saj novih projektov ni. Zaloge neprodanih stanovanj se na ta način počasi zmanjšujejo. Oglaševane cene novozgrajenih stanovanj ostajajo v primerjavi z letom 2010 nespremenjene.

Preteklo leto so bila stanovanja v Novi Gorici prodana po v povprečju za 22 odstotkov nižjih cenah za kvadratni meter kot leto prej, vendar je bil delež novogradenj tokrat znatno manjši. Zanimiva je primerjava med ce-



nami stanovanj v Novi Gorici, kjer so se rabljena stanovanja prodajala po cenah od 1.300 do 2.500 evrov za kvadratni meter, in cenami v sosednji Gorici, kjer je bilo po podatkih Primorskega dnevnika za kvadratni meter stanovanja potrebno odšteti od 800 do 1.400 evrov. Razlika je vsekakor velika. Sploh je Gorica, po poročanju istega medija, glede nepremičnin daleč najcenejše mesto v deželi Furlaniji Julijski krajini. V Ajdovščini so cene stanovanj prav tako padle in povprečna prodajna cena je dosegla najnižjo raven v zadnjih treh letih.

Promet hiš je bil na Goriškem in v Vipavski dolini v preteklem letu na ravni prometa iz leta 2010. Evidentiranih je bilo 138 prodaj, pri čemer je bil promet novih hiš zanemarljiv. V vsem letu so jih na celotnem območju prodali le 5. Tako ostaja neprodanih še 27 novozgrajenih hiš, od tega 22 v renškem Brenčlju. Že nekaj časa se pričakuje gradnja novih naselij hiš v Ozeljanu in Vipavi, pojavila pa se je tudi vest o pripravi dokumentacije za gradnjo hiš v Šempasu, vendar se glede na ekonomsko situacijo in slabo prodajo novih hiš poraja dvom v skorajšnji začetek njihove gradnje.

Cene zemljišč za gradnjo stavb na Goriškem in v Vipavski dolini so se v lanskem letu gibale med 10 in 70 evri za kvadratni meter. Največ zemljišč je bilo tradicionalno prodanih na območju občine Ajdovščina, kjer za komunalno opremljenost tovrstnih zemljišč tudi najbolj skrbijo in jih imajo največ. Najvišja cena, 120 evrov za kvadratni meter, pa je bila iztržena za zemljišče v Kromberku.

Od pomembnejših dogodkov je treba omeniti dokončanje novogoriškega poslovno-stanovanjskega »Eda centra«, ki predstavlja najvišjo stavbo na Goriškem in bo z 8000 kvadratnimi metri namenjenimi pisarnam in 5000 kvadratnimi metri namenjenimi lokalom, pomembno vplival na ponudbo poslovnih prostorov na regionalnem nepremičninskem trgu.

Notranjska

Na Notranjskem je lansko leto promet s stanovanjskimi nepremičninami ostal na približno isti ravni kot leto prej, cene pa so se v povprečju nekoliko znižale. Tako promet kot cene pa kažejo trend nadaljnega padanja.

Cerknica in **Logatec** sta lani v merilu države, glede na obstoječi stanovanjski fond, izstopala po številu neprodanih novozgrajenih stanovanj. Teh je trenutno 131 v treh soseskah, cerkniških »Jezeru« in »Za mlinom« ter logaškem »Brodu«. V navedenih soseskah je glede na število zgrajenih stanovanj neprodan še naslednji delež stanovanj: Brod 57 %, Jezero 67 % in Za mlinom 54 %. Investitorja slednjih dveh sta šla v stečaj, stanovanja »Jezeru« pa že ponujajo na javni dražbi. Kot kaže so investitorji računali na relativno bližino Ljubljane, a so se glede na realno povpraševanje ušteli pri oceni tržne zanimivosti lokacije. Zanimivo bo videti kdaj in po kakšni ceni bodo šla ta stanovanja v promet.



V **Pivki** niti ena izmed štiriindvajsetih vrstnih hiš republiškega stanovanjskega sklada še ni našla kupca. Očitno je ponudbena cena od 125 tisoč evrov za enoto dalje, glede na povpraševanje na tem območju, še vedno previsoka (cene so iz novembra 2011). V **Postojni**, kjer je bilo v zadnjih letih zgrajenih okoli 250 stanovanj, je šla nekaterim prodaja dobro od rok. Predvsem so brez večjih težav prodali investitorji, ki so ponudili razumne cene, ostali pa še danes ponujajo stanovanja zgrajena pred leti. Tako je na voljo skoraj polovica stanovanj v bloku, ki je bil zgrajen leta 2008, istočasno pa se na drugem koncu mesta v sklopu soseske »Postojnski biser« gradi nov blok s 26 stanovanji. Očitno je investitorja spodbudila uspešna prodaja stanovanj v blokih, ki jih je zgradil pred štirimi leti. Ali bo prodaja v tem kriznem času po cenah izpred krize prav tako uspešna, bomo videli. Glede na uspešnost dosedanje prodaje bo ponudba na tem območju še nekaj časa presegala povpraševanje po novih stanovanjih.

Gorenjska

Na gorenjskem nepremičninskem trgu lani ni bilo zaslediti posebnih premikov. Promet in cene stanovanjskih nepremičnin so v povprečju ostali na približno enaki ravni kot v letu 2010.

Povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranju in okolici, Škofji Loki in Radovljici je bila 1.800 €/m², na Jesenicah 1.250 €/m² in v Trzinu 1.200 €/m². Najvišje so bile kot običajno povprečne cene v turističnih krajih, na Bledu 2.700 €/m² in v Kranjski Gori 2.650 €/m².

Nova stanovanja so se slabo prodajala. Prodaje je bilo zaslediti le v Kranju in njegovi okolici, v okolici Kranjske gore in Škofje Loke. Ob koncu leta je bilo v Kranju neprodanih še približno 150 novih stanovanj oziroma je bila neprodana približno polovica stanovanj, ki so bila zgrajena v zadnjih treh letih. Ponudbena cena na kvadratni meter uporabne površine stanovanja se giblje med 2.300 in 4.900 evrov.

Obseg trgovanja s hišami na Gorenjskem se je v lanskem letu v povprečju zmanjšal. Večji upad prometa je bilo zaznati v Kranju in okolici, na Bledu, v Kranjski Gori, Trzinu in Žireh. Povečanje prometa je bilo opazno v Radovljici, Škofji Loki, okolici Trzinca in v ostalih pretežno ruralnih območjih. Ne glede na razlike v površini, starosti in velikosti pripadajočega zemljišča hiš, je vse od kriznega leta 2009 na Gorenjskem jasno razpoznaven trend padanja njihovih cen.

V preteklem letu sta bila tako ponudba kot povpraševanje po zemljiščih za gradnjo stavb v gorenjskih mestih skromna, medtem ko ponudbe zazidljivih zemljišč v turističnih središčih Bled, Bohinj in Kranjska Gora praktično ni. Nekaj prometa z zazidljivimi zemljišči je bilo le v pretežno ruralnih predelih, kjer še vedno obstaja povpraševanje po parcelah za gradnjo družinskih hiš.



Ljubljana

Na območju Ljubljane se je promet z rabljenimi stanovanji v letu 2011 v primerjavi z letom 2010 zmanjšal za desetino, cene pa so bile ob koncu leta nekoliko nižje kot leto prej.

Prodaja zalog novozgrajenih stanovanj iz preteklih let je ponovno zastala. Cene novih stanovanj so v Ljubljani daleč najvišje v Sloveniji. Gibljejo se od 2.150 €/m² (Celovski dvori) do 5.300 €/m² (Njegošev kvart). Glede na spletno ponudbo novogradenj je bilo ob koncu leta naprodaj okoli tisoč novih stanovanj, približno 2 tisoč jih je bilo še nevseljivih ali nedokončanih v različnih zastalih projektih (npr. Celovski dvori, Brdo), vsaj tisoč pa še v gradnji (npr. Situla, Tribuna, Tobačna, Srebrna hiša).

Lansko leto v Ljubljani niso bili dokončani kakšni večji stanovanjski projekti. Omeniti pa velja dokončanje poslovnega nebotičnika »Kristalna palača« v ljubljanskem BTC, ki je z višino 89 metrov postal najvišja zgradba v Sloveniji. Je prvi od nebotičnikov, ki so bili načrtovani že pred krizo in naj bi v prihodnjih letih temeljito spremenili »mestnik« videz Ljubljane, z nastopom krize pa se je začetek njihove gradnje prestavil v prihodnost. Gradi se še 15-nadstropni hotel ob Koloseju v BTC in 72 metrov visoka stanovanjska stolpnica v okviru stanovanjskega-poslovnega projekta »Situla«. Nebotičnika naj bi bila dokončana letos. Z gradbenimi deli se je pričelo tudi na projektu »Tobačna mesto«, prve tri stanovanjske stolpnice naj bi bile dokončane leta 2014. Glede ostalih načrtovanih nebotičnikov (npr. na Bavarskem dvoru in pri železniški postaji) zaenkrat ni videti napredka.

Dolenjska

V letu 2011 je bil promet na trgu nepremičnin na območju Dolenjske, Bele Krajine, Posavja in Kočevja večji kot leta 2010, a ostaja med najbolj nedejavnimi trgi v državi. Ponudba stanovanjskih nepremičnin se je še povečala, čeprav že nekaj let presega povpraševanje. Občutno se je povečala tudi ponudba zemljišč za gradnjo, predvsem v tistih občinah, kjer so že sprejeti občinski prostorski načrti.

Krč na trgu novogradenj je še vedno zelo prisoten. Na Dolenjskem ostaja neprodanih okoli 60 % stanovanjskih enot, ki so bile zgrajene v zadnjih letih. Ponudba novih stanovanjskih hiš je največja na območju Novega mesta in Trebnjega, veliko pa ne zaostajajo niti drugi večji kraji na Dolenjskem (Brežice, Kočevje, Ribnica). Hiše se praviloma prodaja v 3. ali 4. gradbeni fazi in ob upoštevanju cen gradbenih materialov so še vedno (pre)drage glede na obstoječe povpraševanje. In to kljub temu, da nekatera stanovanja čakajo na kupce že od leta 2008, in da je večina, tudi manjših investitorjev, ki so se v tem obdobju spustili v gradnjo stanovanjskih hiš za trg, v stečajih ali finančnih težavah.



Na območjih dolenskih urbanih središč je bilo lansko leto zaznati povečano povpraševanje po najemnih stanovanjih, ki pa se mu ponudba še ni prilagodila. Zaenkrat se vsa oglaševana stanovanja praktično takoj oddajo. Najemnine stanovanj v Novem mestu so trenutno, glede na cene rabljenih stanovanj, relativno gledano nekoliko višje kot v Ljubljani, kar tudi pomeni, da je oddajanje donosnejše.

Celje z okolico

V letu 2011 se je gradbena in investicijska dejavnost v Celju močno zmanjšala. Število gradbišč na katerih se gradijo stanovanjski bloki, potem ko je bilo v preteklih letih mesto tu med najdejavnejšimi v državi, je vse manjše. V glavnem so vsi projekti že zaključeni oziroma mirujejo, novih večjih projektov pa ni. Nadaljujejo se le obnove in adaptacije starih stavb. Zaloge neprodanih novih stanovanj v Celju, glede na obstoječi nepremičninski fond in v primerjavi z ostalimi slovenskimi mesti, niso velike. Po drugi strani trenutno tudi ni velikega povpraševanja po novih stanovanjih.

Zato pa je bila v preteklem letu precej dejavnejša samogradnja hiš na širšem celjskem območju. Ta je glede na cene novogradenj še vedno ugodnejša od nakupa stanovanja. Največ individualnih hiš (nekaj tudi za trg), se gradi na območju Vojnika in Arclina ter na območju Polzela – Breg pri Polzeli – Ločica ob Savinji, medtem ko se po nekaj novih hiš gradi tudi v okolici skoraj vseh večjih naselij (Gomilsko, Braslovče, Prebold, Rečica ob Savinji, Šentjur, Stopče, Šmarje pri Jelšah, Slovenske Konjice). Evidentirani promet z zemljišči za gradnjo na Celjskem je bil sicer v lanskem letu nekoliko manjši kot leto prej, nadaljuje pa se trend padanja njihovih cen od leta 2009 dalje. Na predelih, kamor je predvidena širitev poselitve Celja, so oglaševane cene zemljišč z gradbenim dovoljenjem zelo visoke (do 240 €/m²).

Koroška

Na območju Koroške je povpraševanje predvsem po manjših in starejših stanovanjih, novogradnje pa se prodajajo slabo, saj se stanovanja v novih objektih v Slovenj Gradcu, na Ravnah in v Prevaljah prodajajo že več kot dve leti. V primerjavi z letom 2010 se je v letu 2011 prodaja starejših stanovanj občutneje povečala le v Slovenj Gradcu in v Dravogradu, medtem ko je v ostalih naseljih ostala na približno enaki ravni. Tudi povprečne cene so ostale na ravni leta poprej. Čeprav je ponudba novih stanovanj majhna (v decembru 2011 je bilo po razpoložljivih podatkih v celotni regiji na voljo le 55 stanovanjskih enot), še presega povpraševanje.

Podobno je s povpraševanjem po poslovnih prostorih. V vseh mestnih središčih lahko najdemo nekaj praznih lokalov in pisarn, na obrobju mest pa je na voljo dovolj parcel za gradnjo obrtnih in industrijskih objektov.



Prodaja hiš se je v preteklem letu povečala predvsem v ruralnih predelih, vendar so absolutne številke o evidentiranem prometu majhne, kar kaže na precejšnjo nedejavnost trga. Tudi samogradnja hiš ni zelo dejavna, na nekaterih območjih zaradi težav z lastniki in pomanjkanja sredstev za komunalno urejanje razpoložljivih zemljišč (občina Muta), na drugih pa preprosto ni povpraševanja po razpoložljivih zemljiščih. V nekaterih manjših obmejnih občinah zemljišč za gradnjo primanjkuje, zato se ljudje že odločajo za gradnje hiš v sosednji Avstriji, kjer so tudi cene zemljišč ugodne. Na zmanjševanje povpraševanja po zazidljivih zemljiščih deloma vpliva tudi spremenjena zakonodaja iz leta 2010, ki ne dovoljuje več razpršene gradnje.

Maribor

Po močnem zmanjšanju obsega gradnje in stečajih vseh večjih gradbenih podjetij v Štajerski prestolnici v lanskem letu ni bilo zaključenih večjih stanovanjskih projektov. Prav tako ni bilo začelih večjih novih projektov. Zaloga neprodanih novih stanovanj, ki večinoma izhajajo iz gradnje, ki je bila dokončna že v letih 2008 in 2009, je okoli 400 enot. Delež neprodanih stanovanj znaša okoli 45 %. Nedokončanih je še 81 stanovanj v projektu »Mariborska metropola« in 25 v projektu »MTB Centrum«. Oba investitorja, »Konstruktor Invest« in »MTB«, sta šla lani v stečaj, njune nepremičnine pa se poizkušajo prodati investitorjem, ki bi projekte dokončali.

Ponudbene cene novih stanovanj so lani znašale med 1.300 in 3.300 evrov na kvadratni meter, kar je bilo očitno preveč, saj se zaloga neprodanih stanovanj iz preteklih let ni bistveno zmanjšala.

Glede na relativno dober promet z rabljenimi stanovanji v preteklem letu, med mariborskimi nepremičninskimi posredniki, kljub zaostrenim gospodarskim in socialnim razmeram, za letošnje leto vlada zmeren optimizem. Večjega upada prometa, ali večjega padca cen, ki so že tako med najnižjimi v državi, ne pričakujejo.

Prekmurje

Stanovanjsko vprašanje se tu, tako kot na vseh pretežno ruralnih območjih, tradicionalno rešuje s samogradnjo družinskih hiš. Zato je povpraševanje po novogradnjah na trgu majhno. Tako je bilo tudi v preteklem letu – ponudba novih stanovanj v mestih je bila majhna, povpraševanje po njih pa še manjše.

Pri nepremičninskem dogajanju na prekmurskem območju je v lanskem letu izstopala prodaja velikega gozdnega kompleksa Korovska gora. Kupcu iz Avstrije je bilo prodano 215 hektarov gozdnih površin, vrednost transakcije pa je znašala 1,5 milijona evrov oziroma 0,70 €/m² in je precej

nad povprečno ceno gozda na tem območju (0,50 €/m²). Prodajalec je bilo podjetje ABC Pomurka, ki je po nakupu od denacionalizacijskega upravičenca, ki mu je bilo zemljišče vrnjeno v naravi, napovedovalo ureditev ekskluzivnega ograjenega lovišča, vendar so načrti očitno splavali po vodi. Zemljišče leži v desetakilometrnem obmejnem pasu, kjer naj bi veljal posebni zaščitni režim, in na območju krajinskega parka Goriško, kar pomeni, da spada med gozdove posebnega pomena, zato sta imeli Republika Slovenija in lokalna skupnost (občina Cankova) predkupno pravico, ki pa je nista izkoristili. Značilno je, da se v Prekmurju tujci pojavljajo kot interesenti za nakup kmetijskih in gozdnih zemljišč izključno za velika zemljišča. Pri tem jih seveda vodi komercialni motiv in so za taka zemljišča pripravljeni tudi več plačati, tako da jim slovenski kmetje, običajno pa tudi majhne prekmurske občine, le težka konkurirajo. Problem se pojavi, ko lokalna skupnost ne more več nadzirati interesov velikega kapitala, ki so pogosto v nasprotju z zaščito in razvojem okolja.





TRG PO VRSTAH NEPREMIČNIN

Stanovanja

V Sloveniji je bilo ob koncu leta 2011 evidentiranih približno 320 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Od tega kar 40 % v obeh največjih mestih Ljubljani in Mariboru oziroma polovica v največjih petih mestih skupaj.

Preglednica 3: Fond stanovanj in dejavnost trga, leto 2011

Leto 2011	Fond	Delež fonda SLO	Število prodaj	Delež prodaj SLO	Delež prodaje/fond
SLOVENIJA	321.100	100 %	6973	100 %	2,2 %
LJUBLJANA	92.700	29 %	1891	27 %	2,0 %
MARIBOR	34.600	11 %	916	13 %	2,6 %
CELJE	12.400	4 %	313	4 %	2,5 %
KRANJ	10.400	3 %	275	4 %	2,6 %
KOPER	8.000	2 %	208	3 %	2,6 %
Skupno 5 največjih mest	158.100	49 %	3603	52 %	2,3 %

Stanovanjski trg predstavlja daleč največji in najbolj dejaven nepremičninski podtrg v državi. Skoncentriran je na največja urbana središča, drugod o razvitem stanovanjskem trgu praktično ne moremo govoriti. V največjih petih mestih je bilo lani opravljeno več kot polovico vsega prometa s stanovanji. V Ljubljani je bilo sklenjenih 27 % vseh transakcij s stanovanji, v ostalih štirih največjih mestih skupaj pa 25 %. Stanovanjski trg je bil glede na obstoječi fond najmanj dejaven v Ljubljani.

Ker je dejansko število sklenjenih tržnih transakcij nekoliko večje od tistega, ki ga evidentiramo v evidenci trga nepremičnin, ocenjujemo, da je v letu 2011 na ravni države na trgu zamenjalo lastnika okoli 2,5 % stanovanj, kar je povsem primerljivo z razvitimi nepremičninskimi trgi v evropskem merilu.

V letu 2011 smo evidentirali okoli 7000 tržnih prodaj stanovanj oziroma 5 % manj kot v letu 2010. Povprečna prodajna cena rabljenega stanovanja ⁴ je znašala 1.730 €/m². V primerjavi z letom 2010 je bila nižja 1,7 %. V zadnjem četrletju je znašala 1.670 €/m² in je bila v primerjavi z zadnjim četrletjem 2010 nižja 4,6 %.

Povprečna uporabna površina prodanega stanovanja v preteklem letu je bila 51 m², srednje leto izgradnje (mediana) pa 1975. Razmerje med neto tlorisno in uporabno površino je bilo 1,17, kar pomeni, da je imelo prodano stanovanje poleg bivalnih površin v povprečju še približno 9 m² nebivalnih površin, kot so balkon, loža, terasa, klet in podobno.

⁴ Zaradi nepopolnega zajema podatkov in statistično neznačilnega vzorca za novogradnje pri izračunih povprečnih cen in drugih statističnih kazalcev obravnavamo samo rabljena stanovanja.



Preglednica 4: Povprečne cene in gibanje cen rabljenih stanovanj v večjih mestih, Slovenija 2007 - 2011

Analitično območje		2007	2008	2009	2010	2011	2011_4*
SLOVENIJA	Velikost vzorca	6465	4897	4014	5435	5433	1419
	Cena (€/m²)	1.690	1.860	1.700	1.760	1.730	1.670
	Letna Δ cene		10 %	-9 %	4 %	-2 %	
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1535	1248	1000	1591	1479	361
	Cena (€/m²)	2.660	2.740	2.440	2.460	2.500	2.420
	Letna Δ cene		3 %	-11 %	1 %	2 %	
MARIBOR	Velikost vzorca	931	493	424	699	756	217
	Cena (€/m²)	1.270	1.360	1.250	1.220	1.200	1.190
	Letna Δ cene		7 %	-8 %	-2 %	-2 %	
CELJE	Velikost vzorca	329	289	225	277	247	67
	Cena (€/m²)	1.290	1.410	1.250	1.270	1.250	1.200
	Letna Δ cene		9 %	-11 %	2 %	-2 %	
KRANJ	Velikost vzorca	257	182	140	178	201	55
	Cena (€/m²)	1.750	1.900	1.730	1.800	1.800	1.800
	Letna Δ cene		9 %	-9 %	4 %	0 %	
KOPER	Velikost vzorca	142	90	121	125	116	30
	Cena (€/m²)	2.360	2.590	2.550	2.440	2.410	2.360
	Letna Δ cene		10 %	-2 %	-4 %	-1 %	
NOVA GORICA z okolico **	Velikost vzorca	90	74	71	91	76	26
	Cena (€/m²)	1.760	2.100	1.910	1.930	1.780	1.650
	Letna Δ cene		19 %	-9 %	1 %	-8 %	
NOVO MESTO	Velikost vzorca	97	89	93	66	64	19
	Cena (€/m²)	1.490	1.650	1.510	1.490	1.570	1.460
	Letna Δ cene		11 %	-8 %	-1 %	5 %	
MURSKA SOBOTA	Velikost vzorca	90	74	44	67	71	18
	Cena (€/m²)	960	1.100	1.070	1.140	1.090	1.110
	Letna Δ cene		15 %	-3 %	7 %	-4 %	

najmanj

največ

* Podatki za zadnje četrletje leta 2011.

** Okolica Nove Gorice vključuje naselja Solkan, Kromberk, Rožna dolina, Šempeter pri Novi Gorici, Pristava in Vtojba.

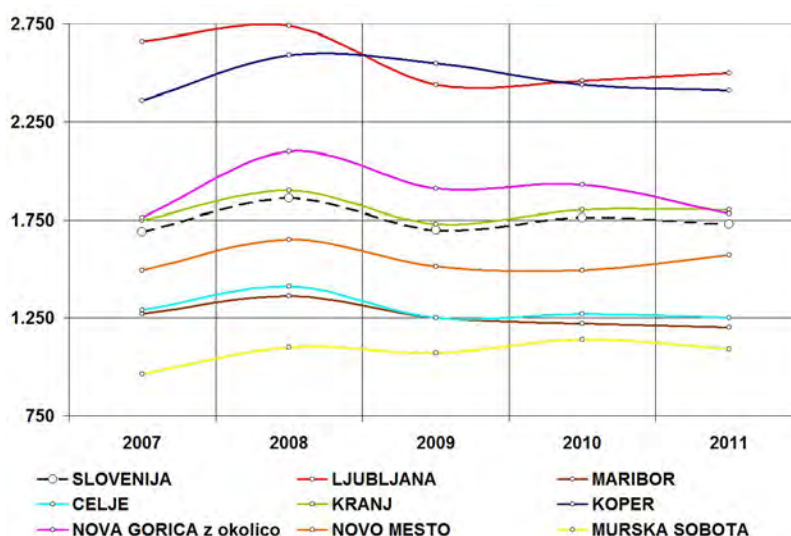
Čeprav so med povprečnimi cenami stanovanj v največjih slovenskih mestih velike razlike in je bilo gibanje cen v zadnjih treh letih različno, so bile povprečne cene rabljenih stanovanj v letu 2011, z izjemo Murske Sobotice, še vedno nižje kot ob nastopu krize v letu 2008.

Raven cen rabljenih stanovanj je bila v preteklem letu najvišja v **Ljubljani**. Povprečna cena je znašala 2.500 €/m². V glavnem mestu je bil vpliv krize nepremičninskega trga na cene rabljenih stanovanj največji. Povprečna cena je v letu 2009 padla za 11 % in tudi po oživitvi trga ni bistveno zrasla. Preteklo leto je bila v primerjavi z letom 2008, ko so bile cene stanovanj najvišje, še vedno nižja za skoraj 9 %. V primerjavi z letom 2009, ko so bile cene najnižje, je bila višja za 2,5 %, v primerjavi z letom 2010, pa za nekaj manj kot 2 %, kar je bila sicer največja rast med največjimi petimi mesti. V zadnjem četrletju preteklega leta je povprečna cena rabljenega stanovanja v glavnem mestu po enem letu ponovno padla pod 2.500 €/m² in je bila za 4 % nižja kot v zadnjem četrletju leta 2010, pri čemer je kazala trend nadaljnjega padanja.

Po ravni cen Ljubljani sledi **Koper**. Relativno visoko raven cen v Kopru vzdržuje vseskozi prisotno povpraševanje po stanovanjih za počitniške

namene. V letu največje krize je tako glavnemu mestu začasno celo prevzel primat najvišjih cen stanovanj, saj je povprečna cena v letu 2009 padla najmanj med večjimi mesti (2 %). Povprečna cena rabljenega stanovanja se je v preteklem letu v Kopru gibala okoli 2.400 €/m². V primerjavi z letom 2008 je bila nižja za 7 %, v primerjavi z letom 2009 pa za 5,5 %. V primerjavi z letom 2010 je bila nižja za 1,2 % in še naprej kaže zmeren trend padanja, ki je prisoten že vse od nastopa krize nepremičninskega trga.

Graf 6: Gibanje povprečnih cen rabljenih stanovanj (v €/m²) v letih 2007 – 2011



Nova Gorica z okoliškimi naselji, ki je bila v času pred krizo, na račun razcveta igralniškega turizma in s tem povezane pospešene gospodarske rasti, deležna najbolj strme rasti cen, se sedaj sooča tudi z največjim padanjem cen. Povprečna cena rabljenega stanovanja je v letu 2011 je znašala nekaj manj kot 1.800 €/m² in je ob koncu leta kazala trend nadaljnega padanja. V primerjavi z letom 2008 je bila za 15 % nižja, kar pomeni največji padec med obravnavanimi mesti. Prav tako so cene tu najbolj padle v primerjavi z letoma 2009 (7 %) in 2010 (8 %).

Kranj je zadnje izmed mest, kjer so cene stanovanj še nad povprečjem države. Povprečna cena se tu že dve leti ni spremenila in znaša 1.800 €/m². V primerjavi z letom 2008 je nižja za nekaj več kot 5 %, v primerjavi z letom 2009 pa je višja za 4 %, kar je največ med obravnavanimi mesti in pomeni, da so cene stanovanj po krizi najbolj okrevale prav v Kranju, tako da se je po rangi cen stanovanj na ravni države izenačil z Novo Gorico na tretjem mestu.

V Novem mestu je povprečna cena rabljenega stanovanja lani znašala malo pod 1.600 €/m². V primerjavi z letom 2008 je bila nižja za okoli 5 %, v primerjavi z letom 2009 pa višja za skoraj 4 %, kar Novo mesto po rasti cen po krizi postavlja takoj za Kranj. V primerjavi z letom 2010 je bila povprečna cena višja za več kot 5 %. Tako je poleg Ljubljane Novo mesto edino, kjer



smo v preteklem letu zabeležili zvišanje povprečne cene stanovanja, ki pa je tu ob koncu leta kazala še močnejši trend padanja. Za Novo mesto, ki ima sicer relativno majhen fond stanovanj v večstanovanjskih stavbah (konec leta 2011 je bilo evidentiranih okoli 5 tisoč stanovanj) je značilno tudi, da je v zadnjih letih najmanj dejaven stanovanjski trg med obravnavanimi mesti. V preteklem letu je delež evidentiranih tržnih transakcij s stanovanji znašal le 1,5 % obstoječega fonda, kar je precej pod slovenskim povprečjem (2,2 %).

V **Celju**, za katerega velja, da so cene stanovanj v kriznem letu 2009, poleg Ljubljane, padle najbolj, je bila v letu 2011 povprečna cena rabljenega stanovanja 1.250 €/m² in je bila enaka kot v letu 2009 oziroma za 11 % nižja kot pred krizo. V primerjavi z letom 2010 je bila nižja 1,6 % in je ob koncu leta kazala močan trend padanja.

Maribor, poleg Nove Gorice in Kopra sodi med mesta, kjer so se cene stanovanj po nastopu krize vsako leto znižale. V letu 2011 je povprečna cena rabljenega stanovanja znašala 1.200 €/m² in je bila že 12 % nižja kot leta 2008. V primerjavi z letom 2010 je bila nižja prav toliko kot v Celju (1,6 %), vendar ni več kazala trenda nadaljnjega upadanja.

Po rangui cen stanovanj je za Mariborom le še **Murska Sobota**, kjer je povprečna cena rabljenega stanovanja v letu 2011 znašala 1.200 €/m². V primerjavi z letom 2008 je bila le slab odstotek nižja. Murska Sobota, ki je sicer najmanjši stanovanjski trg izmed obravnavanih mest (konec leta 2011 je bilo tu evidentiranih okoli 3500 stanovanj v večstanovanjskih stavbah), je edini, kjer je bila po krizi v letu 2010 dosežena višja povprečna cena stanovanj, kot v sicer rekordnem letu 2008. Tako gibanje cen gre pripisati predvsem dokončanju avtocestnega kraka do Maribora in s tem izboljšanju prometne povezave Prekmurja z ostalo Slovenijo.

Najemnine

Na podlagi javno dostopnih podatkov smo za leto 2011 analizirali vzorce oglasov za najem stanovanj v največjih slovenskih mestih in primerjali najemnine s cenami prodanih stanovanj.

Preglednica 5: Primerjava oglaševanih najemnin in tržnih cen stanovanj v večjih mestih, leto 2011

	Ljubljana	Koper	Kranj	Novo mesto	Celje	Maribor
Število oglasov - velikost vzorca	2072	161	373	207	293	990
Povprečna površina najema (m ²)	55	51	58	48	51	50
Povprečna najemnina (€/m ² /mesec)	10,80	9,70	7,20	7,00	6,70	6,40
Povprečna letna najemnina (€)	7.150	3.850	4.100	5.000	5.950	4.050
Povprečna prodajna cena (€/m ²)	2.500	2.400	1.800	1.500	1.250	1.200
Povprečna prodajna cena (€)	137.500	122.400	104.400	72.000	63.750	60.000
Razmerje cena/najemnina	19	21	21	18	16	16



Primerjava je pokazala, da si mesta po absolutni višini najemnin sledijo enako kot po višini cen, po relativni višini najemnine glede na tržno ceno pa je njihov vrstni red nekoliko drugačen. Najem stanovanja je relativno najcenejši v Kranju in Kopru. Predvsem je to nekoliko presenetljivo za Kranj, ki je relativno blizu glavnemu mestu, tržne cene stanovanj pa so precej nižje kot v Ljubljani in Kopru. Najem stanovanja je relativno najdražji, oddajanje pa še najbolj donosno, prav v Mariboru in Celju, kjer je raven tržnih cen najnižja.

V ekonomski teoriji se razmerje med tržno ceno in letno bruto najemnino uporablja kot enega izmed kazalcev tržne preценjenosti ali podcenjenosti nepremičnin. Za normalno se smatra razmerje med ceno in najemnino stanovanjskih nepremičnin v razponu od 12,5 do 20. Razmerje višje od 20 opozarja na tržno preценjenost stanovanjskih nepremičnin, nižje od 12,5 pa na podcenjenost. Zanimivo je, da so po tem kriteriju pri nas preценjena le stanovanja v Kopru in Kranju, ne pa tudi v Ljubljani, da pa tudi v Mariboru in Celju, kjer so cene razmeroma nizke, še ni govora o tržni podcenjenosti stanovanj.

Hiše

Ob koncu leta 2011 je bilo evidentiranih okoli 532 tisoč stanovanj v eno- in dvostanovanjskih hišah, kar predstavlja 62 % stanovanjskega fonda države, medtem ko ostalih 38 % predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah. V mestih je razmerje stanovanjskega fonda sicer v korist stanovanj, pri tem pa se deleži po mestih glede na stanovanjske navade precej razlikujejo. Najvišje razmerje med številom stanovanj v večstanovanjskih in številom stanovanj v eno- in dvostanovanjskih hišah je v Mariboru, kjer znaša 76 : 24. Najnižje med večjimi mesti pa v Kopru in Murski Soboti, kjer je 63 : 37.

Preglednica 6: Fond stanovanj v hišah in dejavnost trga hiš, leto 2011

	Fond	Delež fonda SLO	Število prodaj	Delež prodaj SLO	Delež prodaje/fond
SLOVENIJA	532.000	100 %	3605	100 %	0,7 %
LJUBLJANA	32.000	6 %	406	11 %	1,3 %
MARIBOR	11.000	2 %	158	2 %	1,4 %
KRANJ	5.000	1 %	70	1 %	1,4 %
CELJE	5.000	1 %	76	1 %	1,5 %
KOPER	3.000	1 %	90	1 %	3,0 %
Skupno 5 največjih mest	56.000	11 %	800	17 %	1,4 %

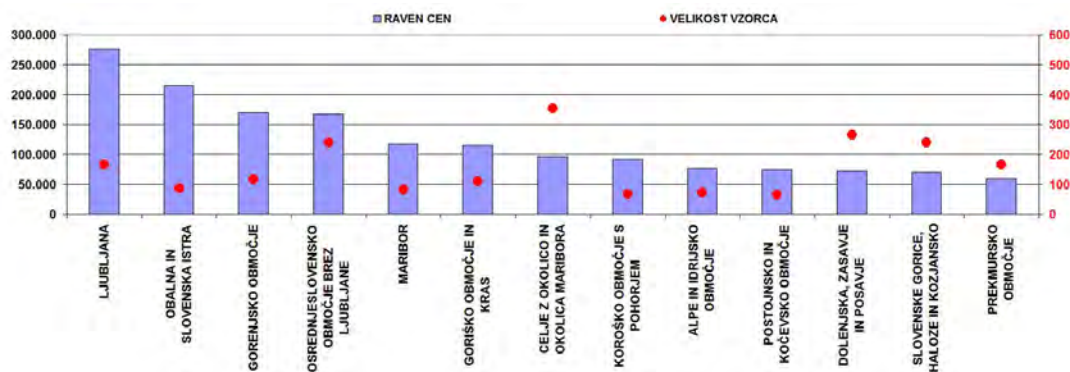
V Sloveniji je zelo razširjena tako imenovana samogradnja, ko lastnik na svoji parceli v lastni režiji zgradi družinsko hišo. Posledica tega je velika razpršenost in individualizacija gradnje ter velika družinska navezanost na hiše, ki se le redko prodajajo. Zaradi visokih cen zazidljivih parcel, njihove komunalne ureditve in gradbenih materialov, se pogosto zgodi, da stroški gradnje izven urbanih središč presegajo tržno vrednost hiše. Dejavnost trga hiš je na ta način, kljub večjemu fondu, mnogo manjša kot dejavnost trga stanovanj. V letu 2011 je delež evidentiranih prodaj glede na obstoječi fond na ravni države znašal 0,7 %, če ne upoštevamo prodaj novih hiš, ki se gradijo za trg in se praviloma prodajajo nedokončane oziroma v tretji gradbeni fazi. Izmed največjih mest je izstopala dejavnost trga v Kopru (3 % delež prodaj glede na fond), kjer pa ne smemo prezreti sorazmerno velikega deleža hiš v stanovanjskem fondu in letoviške zanimivosti kraja.

V letu 2011 smo v Sloveniji evidentirali približno 3600 prodaj eno- in dvo-stanovanjskih hiš oziroma 1 % več kot v letu 2010.

Povprečna pogodbeni cena dokončane hiše s pripadajočim zemljiščem ⁵ je znašala 119.800 evrov, srednja cena (mediana) pa 95.000 evrov. V primerjavi z letom 2010 se je povprečna pogodbeni cena v Sloveniji znižala za nekaj več kot 3 %.

Prodana hiša je imela povprečno 141 m² neto tlorisne površine in 1086 m² pripadajočega zemljišča. Srednje leto izgradnje (mediana) prodanih hiš je bilo 1970. Med prodanimi hišami je bilo 83 % samostojnih hiš, 8 % dvojčkov in 10 % vrstnih hiš. V primerjavi z letom 2010 se je povprečna površina pripadajočega zemljišča povečala za 17 %, glede na velikost in starost pa se povprečna struktura prodanih hiš praktično ni spremenila. Povečanje površine pripadajočega zemljišča za skoraj petino pomeni, da so se hiše s pripadajočim zemljiščem pocenile relativno bolj kot kaže znižanje povprečne pogodbene cene.

Graf 7: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2011



⁵ V izračunih povprečnih cen in drugih statističnih kazalcev zaradi primerljivosti cen obravnavamo samo dokončane hiše.



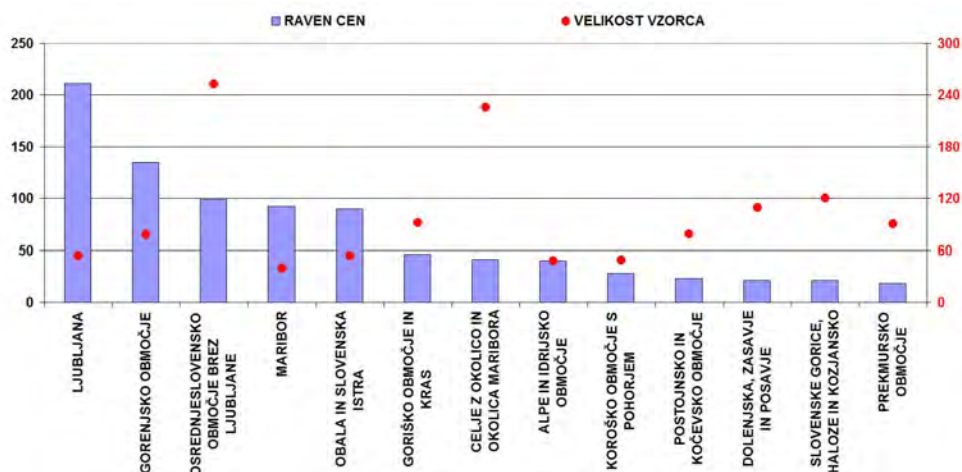
Bistvenih sprememb po cenovnih območjih glede ravni cen in strukture prodanih hiš s pripadajočim zemljiščem v letu 2011 ni bilo. Najdražje hiše so se v povprečju prodajale na območju **Ljubljane**. Prodajna cena 160 m² velike hiše s 400 m² pripadajočega zemljišča, zgrajene leta 1969, je bila okoli 280 tisoč evrov. V **Mariboru** je bilo treba za 140 m² veliko hišo z nekaj več kot 500 m² pripadajočega zemljišča in letom izgradnje 1962 odšteti približno 120 tisoč evrov. Najcenejše pa so bile hiše na območju **Prekmurja**, kjer je bilo moč kupiti 130 m² veliko hišo z več kot 1500 m² pripadajočega zemljišča, zgrajeno leta 1963, za 60 tisoč evrov.

Največje hiše, z neto tlorisno površino, ki je v povprečju znašala skoraj 170 m², so se v preteklem letu prodajale na območju **Gorenjske**, najmanjše (manj kot 120 m²) pa tradicionalno na **obalnem območju**, kjer so bila kot običajno najmanjša tudi pripadajoča zemljišča (400 m²). Največja so bila v povprečju ponovno pripadajoča zemljišča na cenovnem območju **Dolenjske, Zasavja in Posavja** (nad 1700 m²). Najnovejše hiše so se prodajale na območju širše **okolice Ljubljane**, kjer je bila srednja letnica izgradnje prodane hiše 1982. Najstarejše so bile prodane hiše na območju **Goriškega in Krasa**, kjer smo evidentirali več kot 50 prodaj hiš z letnico izgradnje 1923 ali manj.

Zemljišča za gradnjo

V letu 2011 smo evidentirali približno 5500 tržnih prodaj zemljišč za gradnjo stavb oziroma 14 % manj kot v letu 2010. Povprečna cena prodanega zemljišča je znašala 62 €/m². V primerjavi z letom 2010 je padla za 1,6 %. Povprečna prodana površina je znašala 940 m² oziroma 4 % manj kot v letu 2010.

Graf 8: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2011





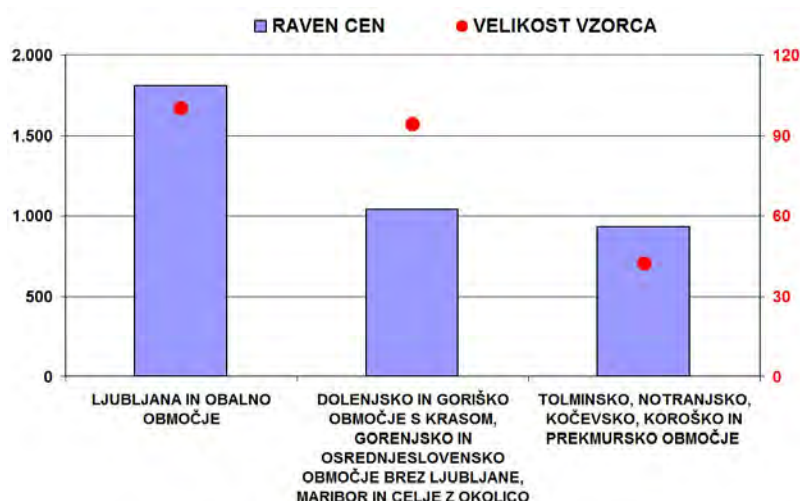
Na splošno se je trend padanja prometa, cen in velikosti zemljišč za gradnjo stavb, ki se je vzpostavil po nastopu krize nepremičninskega trga, nadaljeval tudi v letu 2011. Povprečna cena zazidljivega zemljišča je bila kljub 18 % znižanju v primerjavi z letom 2010 še vedno najvišja na **Ljubljanskem območju** (210 €/m²). Pač pa je Ljubljana, zaradi odsotnosti povpraševanja po zemljiščih za večje nepremičninske projekte, izgubila primat glede velikosti prodanih zemljišč. Tega ji je s skoraj 1400 m² prevzel **Maribor**, kjer pa se je število prodaj tudi zelo zmanjšalo (evidentirali smo 124 transakcij, od tega smo jih zaradi kakovosti podatkov lahko upoštevali le 39, kar je bil najmanjši vzorec med vsemi cenovnimi območji). Povprečna cena prodanega zemljišča je bila v preteklem letu ponovno najnižja v **Prekmurju** in je znašala slabih 20 evrov za kvadratni meter.

Poslovne nepremičnine ⁶

V letu 2011 smo evidentirali 735 tržnih prodaj poslovnih nepremičnin, kar je bilo 11 % manj kot v letu 2010, ko smo evidentirali rekordno število prodaj od začetka sistematičnega spremljanja v letu 2007. Glede na kakovost evidentiranih podatkov smo v izračunih statističnih kazalcev lahko upoštevali 236 prodaj pisarniških prostorov in 250 prodaj lokalov.

Povprečna cena prodanih pisarniških prostorov je znašala okoli 1.350 €/m² oziroma 6 % več kot v letu 2010. Povprečna uporabna površina je bila 125 m², srednje leto (mediana) izgradnje prodanih prostorov pa 1980.

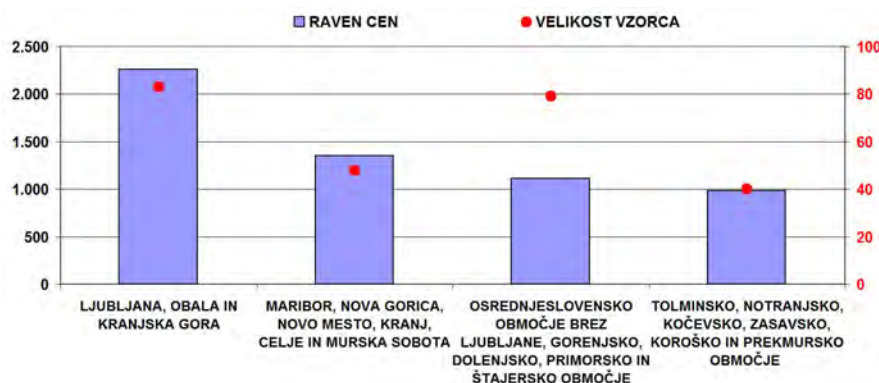
Graf 9: Povprečne cene pisarniških prostorov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2011



⁶ Zaradi majhnega števila razpoložljivih podatkov in majhnih statističnih vzorcev so praviloma velike spremembe v povprečni strukturi prodanih poslovnih nepremičnin med različnimi obdobji. To še posebej velja za lokale, ki so glede na različno uporabnost izredno heterogena skupina nepremičnin. Posledično prihaja tudi do precejšnjih nihanj v izračunanih povprečnih cenah med primerjanimi obdobji, ki zato pogosto nimajo prave pojasnjevalne vrednosti.

Povprečna cena prodanih lokalov oziroma prostorov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti je znašala približno 1.500 €/m² oziroma za 7 % več kot v letu 2010. Povprečna uporabna površina je bila 107 m², srednje leto (mediana) izgradnje prodanih prostorov pa je bilo 1980.

Graf 10: Povprečne cene lokalov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2011

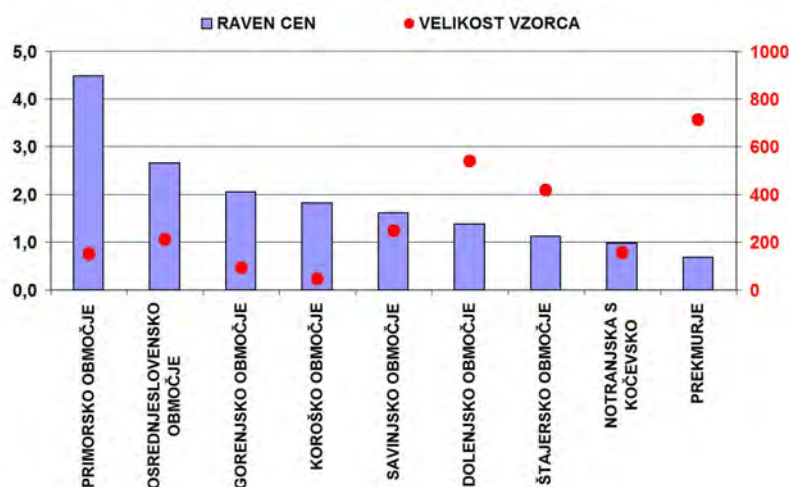


Ko govorimo o trgu poslovnih nepremičnin v Sloveniji, je treba poudariti, da ta v pravem pomenu obstaja le v največjih mestih. Ravni cen poslovnih prostorov na posameznem območju so v močni korelaciji s cenami stanovanjskih nepremičnin, s tem da so se po izkušnjah zadnjih let cene poslovnih prostorov hitreje odzivale na spremenjene tržne pogoje. Tako so se cene pisarn in lokalov po močnem padcu prometa v letu 2008 relativno hitro znižale in prilagodile povpraševanju in trg poslovnih nepremičnin je začel oživljati prej kot pri stanovanjskih nepremičninah. Tudi zaradi relativno dobro razvitega najemnega trga pisarn in lokalov, ki predstavlja konkurenčni trg. Vse več poslovnih subjektov se je namreč v kriznih razmerah odločalo za dezinvestiranje svojih nepremičnin in najem poslovnih prostorov. Ponudba na trgu se je povečevala, cene so padle toliko, da so spet postale tržno zanimive in promet se je začel povečevati. V letu 2010 smo tako celo evidentirali rekorden promet s poslovnimi nepremičninami, ki pa je zaradi zaostritve gospodarskih razmer in kreditnega krča v preteklem letu ponovno nekoliko upadel.

Kmetijska in gozdna zemljišča

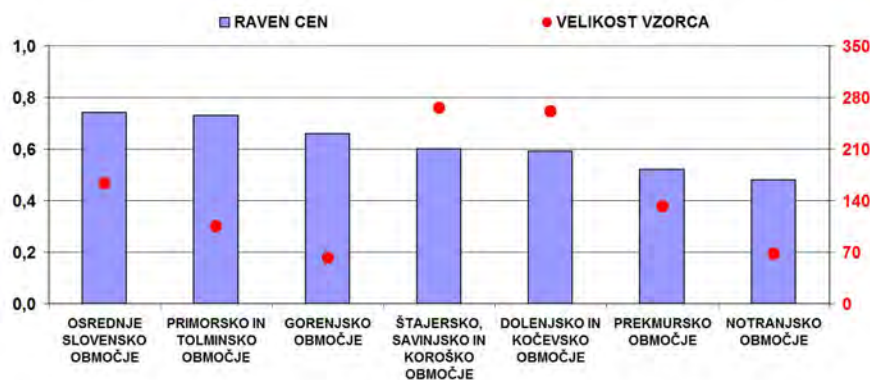
V letu 2011 smo evidentirali okoli 5700 tržnih prodaj kmetijskih zemljišč oziroma 19 % več kot v letu 2010. Povprečna cena prodanega zemljišča je znašala približno 1,50 €/m². V primerjavi z letom 2010 je padla za 8 %. Povprečna prodana površina je znašala 53 arov oziroma 4 % več kot v letu 2010.

Graf 11: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2011



V letu 2011 smo evidentirali 1750 tržnih prodaj gozdnih zemljišč oziroma kar 37 % več kot v letu 2010. Povprečna cena prodanega zemljišča je znašala 0,62 €/m². V primerjavi z letom 2010 se praktično ni spremenila. Povprečna prodana površina je znašala 217 arov oziroma 10 % več kot v letu 2010.

Graf 12: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, leto 2011



Trga kmetijskih in gozdnih zemljišč sta pri nas delno regulirana, zato ne moremo govoriti o prostem trgu v pravem pomenu besede. Zakonodaja za kmetijska zemljišča določa predkupno pravico subjektov s statusom kmeta, za gozdna pa v posebnih primerih tudi prednostno pravico Republike Slovenije. Ker se kmetijska in gozdna zemljišča kupujejo tudi iz špekulativnih in naložbenih motivov, je namen take ureditve onemogočiti nelojalno konkurenco tistim, ki bi kmetijska in gozdna zemljišča v njihov namen tudi uporabljali.

Kljub temu so cene kmetijskih zemljišč, zaradi špekulacij glede spremembe namembnosti v zazidljiva zemljišča, tradicionalno najvišje na obalnem območju in v neposredni bližini največjih mest. Najnižje pa v Prekmurju, ki je najbolj ruralno območje in kjer je ponudba kmetijskih zemljišč največja.

Za tržne cene gozdnih zemljišč velja, da le redko odražajo lesno maso in lesno kakovost gozda. Gozdna zemljišča se pogosto kupujejo zaradi krčenja in spremembe namembnosti v kmetijska zemljišča, ponekod pa celo zaradi kapitalske naložbe in špekulacij o spremembi namembnosti v zazidljivo zemljišče nekoč v prihodnosti. Podobno kot pri kmetijskih zemljiščih so zato cene gozdnih zemljišč najvišje na Primorskem in v okolici Ljubljane.

Konec junija 2011 je začel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o kmetijskih zemljiščih, ki je ponovno uvedel odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskih zemljišč. Te naj bi preprečile prav zemljiške špekulacije na urbanih območjih. Plačilo odškodnine se naloži investitorju v postopku izdaje gradbenega dovoljenja.





SKLEPNI KOMENTAR

Cene slovenskih nepremičnin so glede na kupno moč previsoke. To je ugotovila tudi evropska komisija v poročilu, ki opozarja na makroekonomsko neravnovesje v članicah EU.

Pri nas so cene stanovanjskih nepremičnin skokovito narasle v časih konjunktуре pred svetovno finančno-gospodarsko krizo. Vrhunec so dosegle v letu 2008. Takrat je bil naš nepremičninski trg že v fazi upada, čas prodaje na nepremičninskem trgu se je začel močno podaljševati in promet z nepremičninami je začel strmo upadati. Povprečne cene nepremičnin pa so po inerciji še vedno rasle, ker so se prodajale samo »boljše«, torej tudi dražje nepremičnine, medtem ko »slabše« kupcev niso več našle. Leta 2009 je bilo doseženo dno krize nepremičninskega trga. Promet se je praktično ustavil, cene stanovanjskih nepremičnin so sicer padle za okoli deset odstotkov, vendar premalo, da bi lahko govorili o poku slovenskega nepremičninskega balona. V letu 2010 je ponovno prišlo do povečevanja prometa, saj potencialni kupci, ki so reševali svoje stanovanjske potrebe, niso mogli v nedogled čakati na občutnejši padec cen. Časi prodaje so kljub temu ostali dolgi in prihajalo je do vse večje diferenciacije trga. Kupci so se pogajali dalj in so postali zahtevnejši. Glede na lokacijo in kakovost »slabša« stanovanja, se niso več prodala za vsako ceno. Situacija je ostala podobna tudi v letu 2011. Cene nepremičnin so še vedno rahlo padale, vendar prepočasi glede na njihovo precenjenost in obseg realnega povpraševanja.

Vprašanje, ki se zastavlja, je zakaj cene nepremičnin pri nas niso padle bolj? Vzroke gre iskati na primarnem trgu, ki posledično narekuje tudi ponudbo in povpraševanje na sekundarnem in najemniškem trgu. V prvi vrsti je bil vzrok na strani velikih investitorjev, med katerimi so prednjačila gradbena podjetja. Ti so krizo nepremičninskega trga, predvsem pa njeno trajanje, očitno podcenili in se niso spustili v cenovno konkurenco pri razprodaji zalog novozgrajenih stanovanj. Računali so, da bodo z visokimi maržami, ki so bile vzpostavljene v času konjunktуре, prebrodili čas do ponovne oživitve nepremičninskega trga, največji gradbinci pa so potihoma pričakovali, da jim bo na pomoč priskočila tudi država oziroma občine z odkupom stanovanj za socialne namene. Ker so se nova stanovanja zaradi previsokih cen slabo prodajala, so se investitorji praviloma znašli v finančnih težavah, pogosto še preden so bili projekti dokončani. Nezmožnost poravnavanja bančnih kreditov s katerimi so financirali gradnjo je vodila v njihovo insolventnost, kar je na koncu privedlo do propada praktično vseh gradbenih velikanov, ki so nastopali kot investitorji v največjih nepremičninskih projektih.



Banke, ki so v času pred krizo velikodušno financirale gradnjo, so imele svoje terjatve zavarovane s hipotekami na (pogosto še nedokončana) stanovanja. Znašle so se pred odločitvijo, da z reprogramiranjem dolgov pomagajo investitorjem, da prodajo novozgrajena stanovanja in upajo na poplačilo iz kupnin, ali da s svojimi terjatvami odkupijo stanovanja in jih poizkušajo same prodati, ali pa da, kot prednostni upniki v stečajih, čakajo na poplačilo po prodaji stanovanj na javnih dražbah. V nobenem od naštetih primerov banke niso bile zainteresirane za znižanje cen stanovanj, saj bi to lahko pomenilo, da kupnine za stanovanja ne bodo zadostovale za poplačilo terjatev, banke pa bi morale iz tega naslova izkazati izgubo. To je tudi glavni razlog zakaj do večjih razprodaj v zadnjih letih zgrajenih stanovanj še ni prišlo in zakaj ni bilo poka nepremičninskega balona.

In kaj lahko na slovenskem nepremičninskem trgu pričakujemo letos? Noben od scenarijev, ki smo jih napovedali v lanskoletnem poročilu se še ni uresničil, oba pa ostajata še naprej aktualna: ali bo prišlo do močnega upadanja prometa in ponovnega zdrsa v krizo nepremičninskega trga, ali pa bodo cene stanovanj padle na tržno sprejemljivo raven, kar bi ohranilo trg v fazi oživljanja. Glede na zaostrene socialno-ekonomske razmere in obete, je kratkoročno mnogo bolj verjetna prva možnost. Čeprav so se prisilne prodaje nepremičnin propadlih gradbincev že začele, bo trajalo vsaj še leto ali dve, da bodo te na ponovljenih dražbah začeli ponujati po tržno zanimivih izklicnih cenah in bodo tako ustvarjeni pogoji za odprodajo zalog novozgrajenih stanovanj iz preteklih let. Šele to bo ustvarilo pritisk na cene ostalih novogradenj in rabljenih stanovanj, in šele takrat lahko pričakujemo opaznejše znižanje cen stanovanjskih nepremičnin.

V primeru ponovne krize nepremičninskega trga obseg prometa verjetno ne bo padel pod tistega iz prve polovice leta 2009, saj na sekundarnem trgu ni pričakovati tako drastičnega padca povpraševanja. Utegne pa trajati precej dlje, da nato zopet pride do oživitve trga, ker bo zaradi močno zmanjšanega obsega gradnje, na primarnem trgu trajalo kar nekaj časa, da se ponudba novih stanovanj, ustrezne kakovosti in po ustreznih cenah, ponovno prilagodi povpraševanju.



Priloga 1:

PODATKI NEPREMIČNINSKEGA TRGA za leto 2011

vzorec	– število v izračunih upoštevanih prodaj
izmera (m²)	– povprečna površina stavbe ali dela stavbe ¹
zemljišče (m²)	– povprečna površina zemljišča
med leto	– povprečno leto zgraditve (mediana)
avg (€/m²)	– povprečna prodajna cena na površinsko enoto (aritmetična sredina)
avg (€)	– povprečna prodajna cena (aritmetična sredina)
med (€/m²)	– povprečna prodajna cena na površinsko enoto (mediana)
med (€)	– povprečna prodajna cena (mediana)

	najvišja vrednost kazalnika
	najnižja vrednost kazalnika

Opomba:

¹ Pri hišah je podana neto tlorisna površina, pri stanovanjih, pisarnah in lokalih pa uporabna površina.

Stanovanja, leto 2011

Cenovno območje	vzorec	izmera (m ²)	med leto	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	5433	51	1975	1.730	1.570
LJUBLJANA	1489	53	1975	2.500	2.430
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	389	53	1986	1.980	1.960
GORENJSKO OBMOČJE	544	49	1974	1.730	1.680
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	87	50	1976	1.290	1.250
NOVA GORICA	79	56	1976	1.760	1.720
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	84	55	1976	1.530	1.470
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	326	48	1976	2.560	2.450
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	141	52	1972	1.060	1.070
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	238	49	1978	1.220	1.150
ZASAVSKO OBMOČJE	129	49	1964	920	980
CELJE	257	50	1970	1.240	1.230
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	453	52	1978	1.150	1.150
MARIBOR	762	52	1972	1.200	1.170
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	167	49	1976	960	940
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	182	52	1978	1.000	1.000
PREKMURSKO OBMOČJE	106	50	1979	1.010	1.010

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.



Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2011

Cenovno območje	vzorec	izmera (m ²)	med leto	zemljišče (m ²)	avg cena (€)	med cena (€)
SLOVENIJA	2026	141	1970	1086	119.800	95.000
LJUBLJANA	165	161	1969	412	277.000	260.000
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	240	153	1982	781	167.100	150.000
GORENJSKO OBMOČJE	117	168	1971	681	169.700	163.000
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	109	143	1923	575	115.500	100.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	71	141	1950	695	76.200	70.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	87	116	1933	404	214.700	154.000
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	65	147	1954	882	74.600	65.000
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	265	133	1970	1724	71.700	60.000
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	353	139	1975	1220	96.800	90.000
MARIBOR	82	143	1962	536	118.000	113.500
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	68	155	1972	922	91.900	88.000
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	239	125	1967	1720	69.800	55.000
PREKMURSKO OBMOČJE	165	129	1963	1551	59.300	50.000

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem.

Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2011

Cenovno območje	vzorec	zemljišče (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	1291	940	62	39
LJUBLJANA	54	1053	211	202
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	253	833	99	88
GORENJSKO OBMOČJE	78	648	135	120
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	92	1054	46	41
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	48	695	40	37
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	54	630	90	67
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	79	1038	23	19
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	109	1176	21	15
MARIBOR	226	1008	41	36
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	39	1370	92	97
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	49	929	28	25
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	120	972	21	16
PREKMURSKO OBMOČJE	90	864	18	13

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča.



Pisarne, leto 2011

Cenovno območje	vzorec	izmera (m ²)	med leto	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	236	125	1980	1.340	1.170
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	100	120	1980	1.810	1.790
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	94	119	1979	1.040	960
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	42	153	1984	930	860

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.

Lokali, leto 2011

Cenovno območje	vzorec	izmera (m ²)	med leto	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	250	107	1980	1.520	1.360
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	83	74	1985	2.260	2.160
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	79	122	1989	1.110	1.030
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	48	95	1980	1.350	1.260
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	40	157	1972	980	820

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah prostorov za opravljanje gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah.



Kmetijska zemljišča, leto 2011

Cenovno območje	vzorec	zemljišče (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	2572	5300	1,46	1,00
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	211	6300	2,65	2,16
GORENJSKO OBMOČJE	92	3900	2,05	1,76
PRIMORSKO OBMOČJE	151	2500	4,48	3,00
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	156	4100	0,97	0,88
DOLENJSKO OBMOČJE	539	4400	1,37	1,10
SAVINJSKO OBMOČJE	246	5200	1,61	1,44
ŠTAJERSKO OBMOČJE	418	7200	1,12	1,00
KOROŠKO OBMOČJE	46	7200	1,81	1,63
PREKMURJE	713	5600	0,69	0,60

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča, leto 2011

Cenovno območje	vzorec	zemljišče (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	1.057	21700	0,62	0,51
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	163	24500	0,74	0,66
GORENJSKO OBMOČJE	62	38400	0,66	0,63
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	105	15600	0,73	0,47
NOTRANJSKO OBMOČJE	68	30000	0,48	0,43
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	261	21800	0,59	0,51
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	266	16300	0,60	0,52
PREKMURSKO OBMOČJE	132	21400	0,52	0,50

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč.



2011