

2012 _ I



polletno

Poročilo

o slovenskem
nepremičninskem
trgu za leto 2012





Vsebinsko kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM

TRGU ZA I. POLLETJE 2012	3
---------------------------------	----------

PONUDBA IN POVPRASEVANJE	4
--------------------------	---

OBSEG PROMETA	6
---------------	---

GIBANJE CEN	7
-------------	---

PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN	8
------------------------------------	---

Stanovanja	8
------------	---

Hiše	13
------	----

Zemljišča za gradnjo	15
----------------------	----

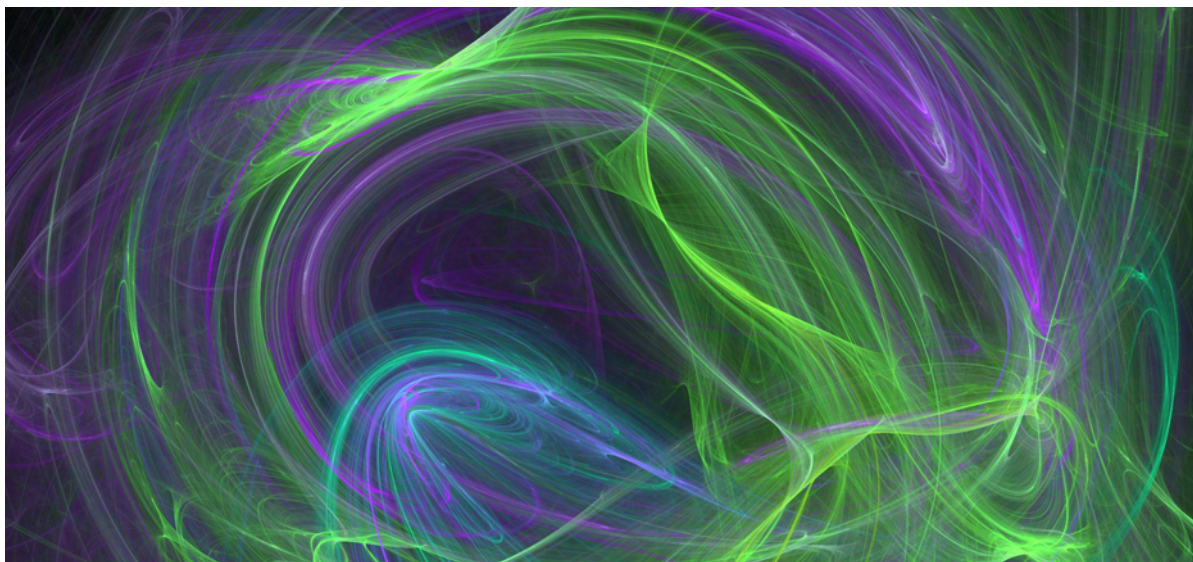
Poslovne nepremičnine	16
-----------------------	----

Kmetijska zemljišča	17
---------------------	----

Gozdna zemljišča	18
------------------	----

Priloga 1:	
-------------------	--

Statistični kazalniki nepremičninskega trga za prvo polletje 2012	19
---	----



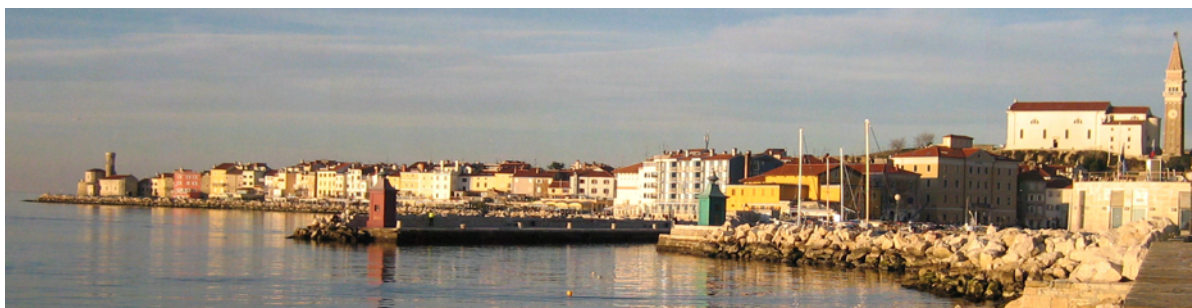


POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2012

Letošnje leto so zaznamovali: ponoven padec gospodarske rasti, stopnjevanje kreditnega krča bank, varčevalni ukrepi vlade, padec domače potrošnje, nadaljevanje krize v gradbeništvu in propad še zadnjih velikih gradbincev. Kljub poslabšanju gospodarskih razmer in dostopnosti kapitala ter nadaljnjem padanju kupne moči prva polovica leta ni prinesla večjih premikov na slovenskem nepremičninskem trgu. Dejavnost trga se je ohranila na presenetljivo visoki ravni.

Tržne cene stanovanjskih nepremičnin počasi drsijo navzdol, promet z njimi pa se je, ob sicer še vedno dolgih časih prodaje, le malo zmanjšal. Predvsem to velja za stanovanja na sekundarnem trgu, medtem ko se na primarnem trgu prodajajo bistveno slabše. Zaloge prvič vseljivih stanovanj in hiš, ki so se nakopičile v letih 2008 in 2009 se počasi zmanjšujejo, vendar je še vedno razmeroma veliko število stanovanj, ki so pod hipotekami bank in so ujeta v stečajnih masah propadlih investitorjev. Vse več takih stanovanj se je sicer pričelo pojavljati na javnih dražbah ali v drugih oblikah javne prodaje, ki pa zaenkrat niso bile preveč uspešne. Za nakup nedokončanih stavb, kjer bi bilo za dokončanje stanovanj ali hiš potrebno vložiti dodatna sredstva, praktično sploh ni bilo interesa. Tudi večjega povpraševanje po dokončanih stanovanjih, po očitno še vedno previsokih izklicnih cenah, ni bilo.

Podobno usodo so doživljale tudi javne prodaje zazidljivih zemljišč. Kljub postopnemu zniževanju cen pretiranega zanimanja ni bilo. A če je bil trg zazidljivih zemljišč v znamenju krize v gradbeništvu, je trg gozdnih in kmetijskih zemljišč v prvem polletju letošnjega leta doživel pravi razcvet. Vzroke gre iskati po eni strani v povečani odprodaji neizkoriščanih zemljišč zaradi splošne krize in težje dostopnosti drugih denarnih virov in po drugi strani zaradi manjšega tveganja kapitalskih naložb v taka zemljišča v primerjavi z drugimi vrstami nepremičnin. Ne gre zanemariti niti odprodaj neproduktivnih parcel zaradi potencialnih davčnih obremenitev, ki so deloma tudi posledica obveščanja lastnikov o ocenjeni tržni vrednosti njihovih nepremičnin.

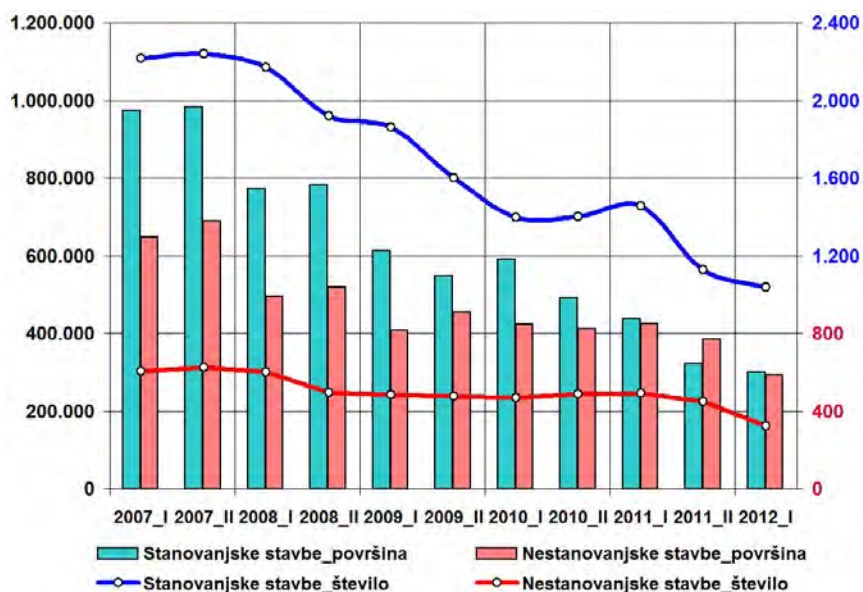




PONUDBA IN POVPRASHEVANJE

Po preliminarnih podatkih za prvo polletje se trend zmanjševanja novogradnje v Sloveniji nadaljuje tudi v letošnjem letu. Če je v začetku leta 2011 kazalo, da se zaradi razmeroma solidnega prometa na nepremičninskem trgu vrača optimizem, se je izkazalo, da svežega kapitala za nove večje nepremičninske projekte ni. Praktično vsa velika domača gradbena podjetja, ki so v preteklosti nastopala kot investitorji, so propadla, kreditni krč bank onemogoča potencialne nove investicije, interesa tujih vlagateljev pa tudi ni.

Graf 1: Število in površine novozgrajenih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, polletno, Slovenija, 2007 - 2012



Vir: Statistični urad RS

V primerjavi s prvim polletjem leta 2007, ko je gradbeni cikel v Sloveniji dosegel vrh, se je število stanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih v letošnjem prvem polletju že več kot prepolovilo, njihova skupna površina pa predstavlja le še približno 30 % tiste izpred petih let. Trend zmanjševanja obsega gradnje je enak tako pri samogradnji družinskih hiš kot pri gradnji stanovanj za trg. Za gradnjo večstanovanjskih stavb je bilo v prvem polletju letos izdanih samo 25 gradbenih dovoljenj, med njimi pa ni niti enega velikega stanovanjskega kompleksa.

Preglednica 1: Število novogradenj in evidentiranih prodaj stanovanj, Slovenija, 2007 - 2011

leto	2007	2008	2009	2010	2011
Začete novogradnje stanovanj	10.883	7.447	6.019	4.831	3.844
Dokončana stanovanja	8.357	9.971	8.561	6.352	5.467
Stanovanja v gradnji ob koncu leta	16.203	13.679	11.137	9.616	7.993
Evidentirane prodaje stanovanj *	11.003	6.719	5.578	7.359	6.973

* Upoštevane so evidentirane prodaje vseh stanovanj iz Evidence trga nepremičnin, ne glede na leto zgraditve.

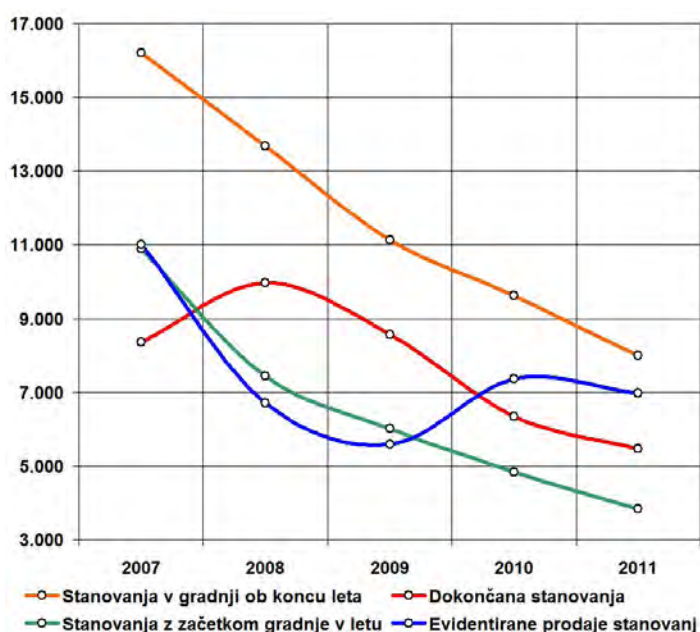
Vir: Statistični urad RS in Geodetska uprava RS



Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki so se začela graditi v letu 2011 je bilo za 65 % manjše kot v letu 2007, medtem ko je bilo letno število dokončanih stanovanj manjše za 35 % in je v letu 2011 prvič padlo pod 6 tisoč enot letno. Zaradi zmanjšane dotoka novih stanovanj se zaloge neprodanih novogradenj iz preteklih let počasi zmanjšujejo, kljub temu da je bila oživitve stanovanjskega trga ob koncu leta 2009 skoraj izključno posledica večje prodaje stanovanjskih nepremičnin na sekundarnem trgu.

Glede na oglaševano ponudbo na geodetski upravi ocenjujemo, da so avgusta letos v Sloveniji zaloge neprodanih, prvič vseljivih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države znašale okoli 3 tisoč enot. Upoštevati bi bilo treba še zaloge neprodanih stanovanj v eno in dvostanovanjskih hišah, ki pa jih je zaradi velikega števila majhnih projektov in njihove razpršenosti težko oceniti, najverjetneje pa se gibljejo nekje med 300 in 500 enot. Opozoriti je treba tudi na najmanj 2 tisoč nedokončanih ali dokončanih stanovanjskih enot iz naslednjih projektov, katerih investitorji so v stečaju in katerih usoda še ni znana oziroma ne vemo kdaj in če sploh se bodo pojavile na trgu.

Graf 2: Število novogradenj in evidentiranih prodaj stanovanj 2007 - 2011



Vir: Statistični urad RS, Geodetska uprava RS

Presenetljivo je bilo, kljub zaostrovanju gospodarskih in socialnih razmer v državi in nadaljnjemu zmanjševanju obsega bančnih stanovanjskih kreditov¹, v prvem polletju letošnjega leta na sekundarnem trgu še vedno prisotno razmeroma veliko povpraševanje po stanovanjskih nepremičninah. Temu primeren je bil tudi realizirani promet, ki je bil le nekoliko pod ravnijo, ki je bila dosežena po oživitvi nepremičninskega trga. Nasprotno je bilo na primarnem stanovanjskem trgu zaznati padec plačilno sposobnega povpraševanja, ki se je pokazal tudi z zmanjšanjem prometa s prvič vseljivimi stanovanji in hišami.

¹ Po podatkih banke Slovenije se je obseg novih stanovanjskih posojil prebivalstvu skrčil že četrto polletje zapored.



OBSEG PROMETA

Slovenski nepremičninski trg je po oživitvi v drugi polovici leta 2009 do polovice letošnjega leta praktično ohranil doseženi obseg prometa. Evidentirani promet stanovanj v tem obdobju kaže rahel trend upadanja, hiš pa rahel trend rasti. Število evidentiranih prodaj stanovanj je bilo v prvem polletju letos v primerjavi z drugim polletjem 2009 za 3 % manjše, hiš pa za 9 % večje. V primerjavi s kriznim prvim polletjem 2009 je bil število prodaj stanovanj skoraj 70 % večje, medtem ko je bilo število prodaj hiš večje kar 2,5-krat.

Preglednica 2: Polletno število evidentiranih prodaj nepremičnin 2009 - 2012

Vrsta nepremičnine	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II	2011_I	2011_II	2012_I
Stanovanja	2034	3544	3802	3557	3527	3446	3439
Hiše	541	1709	1768	1802	1704	1901	1864
Zemljišča za gradnjo	2252	3448	3205	3184	2750	2764	3137
Poslovne nepremičnine	90	338	379	448	393	342	360
Kmetijska zemljišča	2268	2698	2516	2294	2658	3053	3659
Gozdna zemljišča	556	606	625	654	848	902	1036

maksimum

minimum

Opombe:

- Število evidentiranih prodaj za prvo polletje 2012 je še začasno.
- Posamezna prodaja zemljišča za gradnjo, kmetijskega ali gozdnega zemljišča vključuje eno ali več istovrstnih parcel.
- Poslovne nepremičnine vključujejo prodaje poslovnih stavb, pisarniških prostorov in prostorov za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

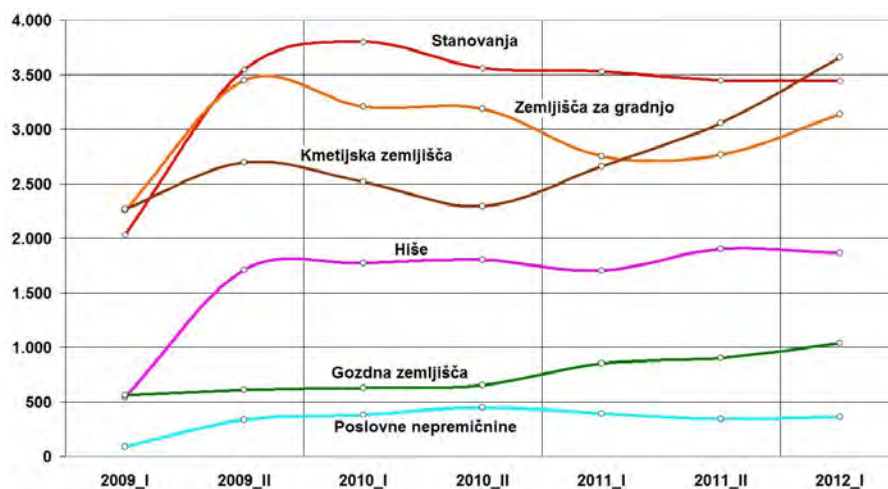
Čeprav je bilo v prvem polletju letošnjega leta evidentirano večje število prodaj zemljišč za gradnjo kot v predhodnem polletju, kaže njihov promet še vedno relativno močan trend upadanja, kar je logična posledica nadaljevanja krize v gradbeništvu in zmanjševanja novogradnje. Trend upadanja prometa se kaže tako po številu kot po površini evidentiranih prodaj.

Poslovni prostori, katerih prodaja se je v času krize nepremičninskega trga skoraj povsem ustavila, nato pa si močno opomogla, so po številu evidentiranih transakcij na polovici letošnjega leta kazali komaj zaznaven trend upadanja prometa. Pri tem je za vse vrste poslovnih prostorov značilno zmanjševanje povprečnih transakcijskih površin, kar pomeni, da se vsaj na sekundarnem trgu prodaja vse več posameznih lokalov in pisarn in vse manj večjih poslovnih kompleksov, oziroma da obseg prometa s poslovnimi nepremičninami po površini vendarle kaže nekoliko močnejši trend upadanja.

Promet kmetijskih in promet gozdnih zemljišč, tako po številu kot po površini evidentiranih prodaj, od drugega polletja 2009 dalje kažeta relativno močan trend naraščanja. Število evidentiranih transakcij z gozdnimi zemljišči je bilo v prvem polletju 2012 celo največje od začetka spremljanja prometa v letu 2007.



Graf 3: Polletno število evidentiranih prodaj nepremičnin 2009 - 2012



GIBANJE CEN

Ocene sprememb cen nepremičnin, ki temeljijo na primerjavi povprečnih razmerij med prodajno ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih nepremičnin², kažejo da so na ravni države cene nepremičnin, z izjemo gozdnih zemljišč, v prvem polletju letošnjega leta realno padle.

Preglednica 3: Ocena realne * spremembe cen nepremičnin v 1. polletju 2012, Slovenija

Vrsta nepremičnine	Realna Δ cene 1. polletje 2012
Rabljena stanovanja	-3,7 %
Hiše	-4,8 %
Pisarne	-2,3 %
Lokali	-6,7 %
Zemljišča za gradnjo	-4,0 %
Kmetijska zemljišča	-0,3 %
Gozdna zemljišča	1,3 %

* Upoštevana je junjska polletna inflacija, ki je znašala 2,1 % (vir: Statistični urad RS).

Na ravni države v zadnjih treh letih vse vrste nepremičnin izkazujejo vsaj šibak trend padanja cen.

Indeksi polletnih povprečnih cen³ pokažejo, da relativno najpočasneje padajo cene stanovanj, medtem ko je trend padanja cen hiš precej izrazitejši. Povprečna cena rabljenega stanovanja je bila v prvem polletju letos le za slaba 2 % nižja kot v prvem polletju leta 2009, cena hiš pa je v istem obdobju padla za približno 7 %.

² Podrobnosti o uporabljenem načinu izračunavanja so navedene v dokumentu: Metodološka pojasnila k periodičnim poročilom, različica 1.2, ki je objavljen na prostorskem portalu Geodetske uprave RS.

³ Primerjave povprečnih cen med obdobji sicer ne upoštevajo razlik v strukturi prodanih nepremičnin, zato so lahko spremembe povprečnih cen relativno velike in včasih nimajo prave pojasnjevalne vrednosti. Predvsem to velja za tiste vrste nepremičnin, ki so bolj heterogene in kjer so vzorci razmeroma majhni (npr. lokali).



Preglednica 4: Polletni indeksi povprečnih cen nepremičnin (osnova 1. polletje 2009), Slovenija

	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II	2011_I	2011_II	2012_I
Rabljena stanovanja	100	101	103	104	104	101	98
Hiše	100	101	98	97	97	93	93
Pisarniški prostori	100	96	97	93	108	96	96
Lokali	100	97	97	93	106	96	90
Zemljišča za gradnjo	100	110	100	114	105	108	95
Kmetijska zemljišča	100	116	98	94	89	89	87
Gozdna zemljišča	100	91	94	86	86	93	92

Pri poslovnih nepremičninah je močnejši trend padanja cen zaznati pri lokalih, katerih povprečna cena je bila v prvem polletju letos za približno 10 % nižja kot v prvem polletju 2009, medtem ko je bila za pisarniške prostore nižja le okoli 4 %.

Povprečne cene zemljišč za gradnjo so bile nižje za 5 % in to predvsem na račun občutnega padca cen v letošnjem letu. Relativno počasen trend padanja cen je glede na bistveno manjše povpraševanje po zazidljivih zemljiščih kar nekoliko presenetljiv.

Najmočnejši trend padanja cen je zaslediti pri kmetijskih in gozdnih zemljiščih. V zadnjih treh letih so povprečne cene kmetijskih zemljišč padle za 13 %, gozdnih pa za 8 %. Zniževanje cen kmetijskih in gozdnih zemljišč je posledica povečevanja ponudbe. Vse več lastnikov se namreč zaradi krize in oteženega dostopa do drugih virov financiranja odloča za odprodajo zemljišč, ki jih ne izkoriščajo.

PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

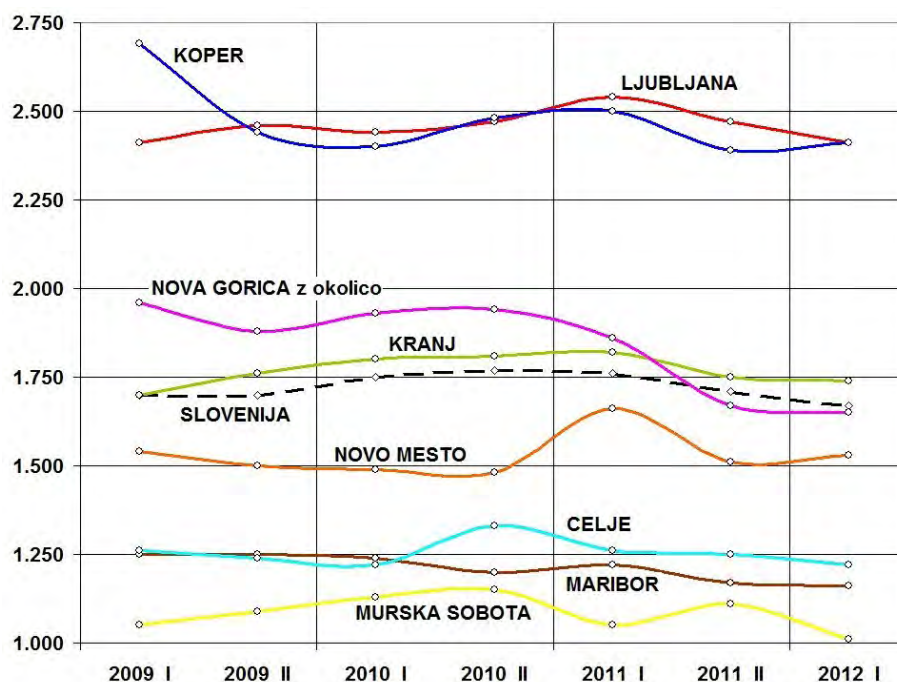
Stanovanja

V Sloveniji je trenutno evidentiranih približno 322 tisoč stanovanjskih enot v tri ali večstanovanjskih stavbah, s skupno površino približno 19,5 milijonov kvadratnih metrov. V prvi polovici leta smo po preliminarne podatkih, vključno z novimi stanovanji evidentirali skoraj 3500 prodaj, kar pomeni, da se obseg prometa s stanovanji v zadnjih štirih polletjih ni bistveno spreminjal.

Povprečna pogodbeni cena rabljenega stanovanja v letošnjem prvem polletju je znašala 1.670 €/m² in je 5 % nižja kot v prvem polletju 2011. Povprečna uporabna površina prodanega rabljenega stanovanja je bila 52 m², srednje leto zgraditve (mediana) pa 1976.



Graf 4: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²), polletno, 2009 - 2012



Na račun obmorskih letoviških krajev stanovanja še vedno dosegajo v povprečju najvišje cene na **obalnem območju**. V prvi polovici letošnjega leta je povprečna realizirana cena rabljenega stanovanja v **Portorožu** znašala 3.000 €/m² (število upoštevanih kupoprodaj: 9), v **Luciji** 2.850 €/m² (15), v **Izoli** 2.500 €/m² (34 - naselje Jagodje), v **Ankaranu** 2.450 €/m² (7), v **Piranu** 2.400 €/m² (16) in v **Kopru** 2.400 €/m² (77). Cene rabljenih stanovanj na obalnem področju so v primerjavi z enakim obdobjem lani v povprečju padle za okoli 7 %, na splošno pa je bilo zaznati trend upadanja prometa, čeprav smo v samem Kopru evidentirali skoraj 10 % več kupoprodaj kot v prvem polletju 2011.

V **Kopru** (staro mestno jedro s Semedelo, Olmom in Markovcem) je trenutno na voljo 210 prvič vseljivih stanovanj, zgrajenih od leta 2007 dalje, po ceni od 2.000 €/m² (leto izgradnje 2007) do 5.000 €/m² (elitna lokacija), medtem ko je v zaledju Kopra na voljo 14 takih stanovanj po povprečni ceni 2.300 €/m². V **Izoli** je takih stanovanj še 59 in v **Piranu** 58, ponudbene cene pa so v povprečju še višje kot v Kopru.

Na območju obale je trenutno v gradnji še več kot 500 stanovanj, velika večina v Izoli in Kopru. Poleg približno 75 nedokončanih stanovanj v naslednjih projektih propadlih investitorjev, je v njihovih stečajnih masah ujetih še okoli 260 dokončanih stanovanj.



V **Ljubljani** je bila v prvi polovici leta povprečna cena rabljenega stanovanja povsem enaka kot v Kopru. Evidentirali smo več kot 900 kupoprodaj, promet pa se v primerjavi z enakim obdobjem lani ni bistveno spremenil.

Število neprodanih prvič vseljivih stanovanj v večstanovanjskih stavbah v Ljubljani po naših ocenah trenutno znaša okoli 1100 enot, kar predstavlja na državni ravni približno tretjino vseh zalog na primarnem stanovanjskem trgu. Povprečna oglaševana cena takega stanovanja je okoli 3.500 €/m² in kaže trend padanja. Pri tem so dejansko realizirane cene zaradi dodatnih popustov še nižje od oglaševanih, vendar se zaloge prvič vseljivih novih stanovanj le počasi zmanjšujejo.

Po naši oceni je bilo v prvem polletju prodanih okoli 100 prvič vseljivih stanovanj, še največ (25 enot) v naselju Atrium, ki je eden večjih aktivnih ljubljanskih projektov (skupaj 290 stanovanj – skoraj polovica še neprodanih) in kjer prodaja poteka že od leta 2010. Javna prodaja stanovanj v največjem nasedlem projektu Celovski Dvori zaenkrat ni bila uspešna, tako da je na razpolago še več kot 300 enot.

V glavnem mestu je trenutno v gradnji še vsaj tisoč enot. Med temi večina v večjih projektih, ki so zastali ali so ustavljeni zaradi stečajev investitorjev ali gradbenih izvajalcev.

Preglednica 5: Polletni prodajni podatki za rabljena stanovanja 2009 - 2012

Analitično območje	Velikost fonda	Kazalnik	2009_I	2009_II	2010_I	2010_II	2011_I	2011_II	2012_I
SLOVENIJA	322.300	Velikost vzorca	1536	2478	2843	2592	2711	2746	2694
		Cena (€/m ²)	1.700	1.700	1.750	1.770	1.760	1.710	1.670
LJUBLJANA	92.000	Velikost vzorca	341	659	806	785	748	733	731
		Cena (€/m ²)	2.410	2.460	2.440	2.470	2.540	2.470	2.410
MARIBOR	34.700	Velikost vzorca	132	292	355	344	353	400	368
		Cena (€/m ²)	1.250	1.250	1.240	1.200	1.220	1.170	1.160
CELJE	12.600	Velikost vzorca	85	140	157	120	122	127	120
		Cena (€/m ²)	1.260	1.240	1.220	1.330	1.260	1.250	1.220
KRANJ	10.300	Velikost vzorca	65	75	88	90	110	91	92
		Cena (€/m ²)	1.700	1.760	1.800	1.810	1.820	1.750	1.740
KOPER	8.300	Velikost vzorca	54	67	58	67	61	69	77
		Cena (€/m ²)	2.690	2.440	2.400	2.480	2.500	2.390	2.410
NOVA GORICA z okolico	6.300	Velikost vzorca	20	51	53	38	35	40	43
		Cena (€/m ²)	1.960	1.880	1.930	1.940	1.860	1.670	1.650
NOVO MESTO	4.800	Velikost vzorca	42	51	48	18	25	40	21
		Cena (€/m ²)	1.540	1.500	1.490	1.480	1.660	1.510	1.530
MURSKA SOBOTA	3.000	Velikost vzorca	22	22	36	31	33	38	29
		Cena (€/m ²)	1.050	1.090	1.130	1.150	1.050	1.110	1.010

Opombe:

- »Velikost fonda« predstavlja število stanovanj v tri ali večstanovanjskih stavbah, registriranih v registru nepremičnin na dan 30. 6. 2012;
- »Velikost vzorca« predstavlja število upoštevanih podatkov o prodajah rabljenih stanovanj za izračun povprečij.
- »Nova Gorica z okolico« vključuje naselja: Solkan, Kromberk, Rožna dolina, Šempeter pri Gorici, Pristava in Vrtojba

maksimum

minimum



Med večjimi mesti so cene stanovanj nad slovenskim povprečjem poleg Ljubljane in Kopra samo še v **Kranju**. V prvem polletju letos so se cene rabljenih stanovanj gibale okoli 1.750 €/m² in so bile 4,5 % nižje kot v istem obdobju lani. Evidentirali smo 125 kupoprodaj, kar je enako kot v predhodnem polletju, vendar več kot 10 % manj kot v enakem obdobju lani. V **Kranju** je naprodaj še okoli 130 prvič vseljivih stanovanj, njihova povprečna ponudbena cena pa znaša blizu 2.300 €/m².

Na **Gorenjskem** je že dalj časa med najbolj dejavnimi stanovanjski trg na **Jesenicah**. V prvi polovici leta smo evidentirali 49 kupoprodaj stanovanj po povprečni ceni 1.300 €/m². Med gorenjskimi mesti je na Jesenicah poleg Kranja na voljo največ prvič vseljivih stanovanj, njihova prodaja pa tudi tu poteka počasneje kot prodaja rabljenih stanovanj. Trenutno se ponuja okoli 40 takih stanovanj, po povprečni ceni 1.800 €/m².

Več kot 30 tržnih kupoprodaj stanovanj smo v prvem polletju evidentirali še v **Škofji Loki**, povprečna cena rabljenega stanovanja pa je znašala blizu 1.800 €/m². V **Radovljici** smo evidentirali 17 transakcij po povprečni ceni 1.750 €/m². V **Kranjski Gori** smo evidentirali 5 kupoprodaj rabljenih stanovanj, s povprečno ceno 2.750 €/m², kar je še vedno primerljivo z letoviškimi kraji na Obali. Povprečna cena na **Bledu** je znašala 2.300 €/m² (6 evidentiranih kupoprodaj).

V **Novi Gorici** in okoliških naseljih se je po nenadnem padcu povprečne cene stanovanj pod slovensko povprečje, ki smo mu bili priča v drugem polletju 2011, nadaljeval trend padanja cen. V prvem polletju letos je bila povprečna cena rabljenega stanovanja (1.650 €/m²) v primerjavi s prvim polletjem 2011 nižja za več kot 11 %, tako da bi tu morda lahko govorili celo o poku nepremičninskega balona. Promet je ostal približno na enaki ravni, vendar prodaja prvič vseljivih stanovanj v že dokončanih objektih poteka vse počasneje. V Novi Gorici je na voljo še 50 stanovanj po povprečni ponudbeni ceni 2.350 €/m².

Po ravni cen stanovanj med slovenskimi mesti sledi **Novo mesto**. Povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju je bila 1.550 €/m² in je kazala rahel trend padanja. Prav tako še naprej kaže trend padanja tudi promet, saj je za celotno območje **Dolenjske** značilno, da ponudba stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kljub relativno majhnemu fondu, še vedno presega povpraševanje. V **Novem mestu** in **Trebnjem** se prodaja še 75 prvič vseljivih stanovanj, po povprečni ceni 2.150 €/m².

Cene stanovanj v **štajerskih** mestih se že od krize nepremičninskega trga gibljejo na približno enaki ravni in kažejo šibak trend padanja. Cene rabljenih stanovanj so približno polovico nižje kot v Ljubljani ali Kopru. V letošnjem prvem polletju je bila povprečna cena v **Celju** okoli 1.200 €/m², podobno tudi v **Žalcu** in **Velenju**, v **Mariboru** pa okoli 1.150 €/m².

Celje je mesto, ki je glede na velikost fonda, med največjimi slovenskimi mesti relativno najmanj obremenjeno z zalogami stanovanj iz preteklih let.



Razlog je tudi hitro zmanjšanje števila večjih stanovanjskih projektov po nastopu nepremičninske krize in posledično ne prevelika ponudba prvič vseljivih stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Trenutno se v nakup ponuja le kakih 15 takih stanovanj, po povprečni ceni okoli 1.900 €/m², večjih projektov v gradnji pa tudi ni. V **Mariboru** je slika nekoliko drugačna. Trenutno je naprodaj še okoli 90 stanovanj, ki so bila dokončana v zadnjih letih (povprečna ponudbena cena je 2.500 €/m²), vendar je vsaj še 200 stanovanj, ki jih trenutno ni na trgu, ker so se znašla v dokončanih (Mariborska metropola) ali nedokončanih (Centrum) projektih, katerih investitorji so v stečajnem postopku.

V **Murski Soboti** in okolici sta tako ponudba kot povpraševanje po stanovanjih v večstanovanjskih stavbah še naprej majhna, temu primeren pa je tudi obseg prometa z njimi. Povprečna cena prodanega rabljenega stanovanja v prvi polovici leta je bila 1.000 €/m², tudi tu pa cene kažejo trend nadaljnjega padanja.

Že nekaj let so med najnižjimi v državi cene stanovanj v **Zasavju**. V prvem polletju je povprečna cena rabljenega stanovanja znašala v **Trbovljah** 900 €/m², v **Zagorju**, 800 €/m² in v **Hrastniku** le 650 €/m². Razlog za tako nizke cene je odsotnost povpraševanja in zelo star stanovanjski fond.

Najemnine

Primerjava oglaševanih najemnin ⁴ in kupoprodajnih cen stanovanj ⁵ v največjih slovenskih mestih v prvem polletju letošnjega leta je pokazala, da so glede na cene stanovanj najemnine relativno najnižje v Kopru, najvišje pa v Mariboru in Celju. Ali z drugimi besedami, stanovanje se najbolj izplača oddajati ⁶ v Celju in Mariboru, in najmanj v Kopru.

Preglednica 6: Najemnine in cene stanovanj v večjih mestih, 1. polletje 2012

	Koper	Kranj	Ljubljana	Novo mesto	Maribor	Celje
Število oglasov za najem (velikost vzorca)	143	202	3.621	149	467	177
Povprečna površina najema (m ²)	51	58	55	46	50	52
Korigirana povprečna letna najemnina (€)	5.200	4.600	6.100	3.600	3.500	3.800
Povprečna prodajna cena stanovanja (€)	122.900	100.900	132.600	70.400	58.000	63.400
Razmerje cena/najemnina	24	22	22	20	17	17

Iz dohodkovnega vidika je trenutno najslabša naložba nakup stanovanja v Kopru, sledita Kranj in Ljubljana, nato Novo mesto in na koncu Maribor in Celje. Po kriteriju razmerja med potencialnim bruto dohodkom in tržno ceno stanovanja ⁷, so stanovanja daleč najbolj precenjena v Kopru, sledita Kranj in Ljubljana, v Novem mestu so na robu precenjenosti, v Mariboru in Celju o tržni precenjenosti stanovanj ne moremo govoriti, so pa še daleč od tega, da bi bila podcenjena.

⁴ Zaradi razlike med oglaševanimi in dejansko realiziranimi najemninami smo pri primerjavi upoštevali za 10 % nižje najemnine.

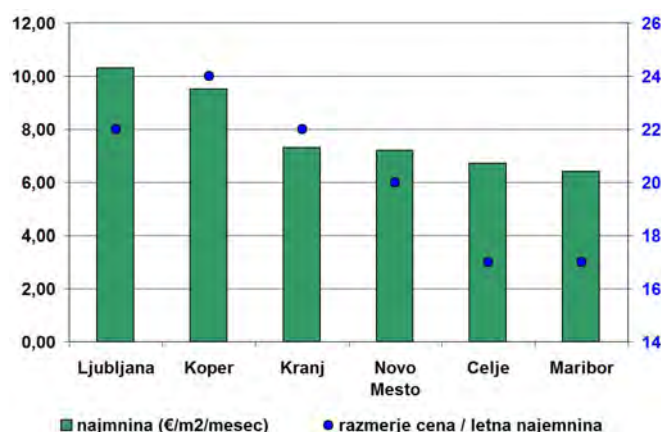
⁵ Kupoprodajne cene stanovanj smo izračunali glede na povprečno površino stanovanja, ki se oddaja v posameznem mestu.

⁶ Pri tem je mišljeno dolgoročneje oddajanje s trajanjem najema nad 6 mesecev.

⁷ 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 precenjenost stanovanjskih nepremičnin, nižje od 12,5 pa na podcenjenost.



Graf 5: Najemnine in razmerja med ceno in najmenino stanovanj v večjih mestih, Slovenija, 1. polletje 2012

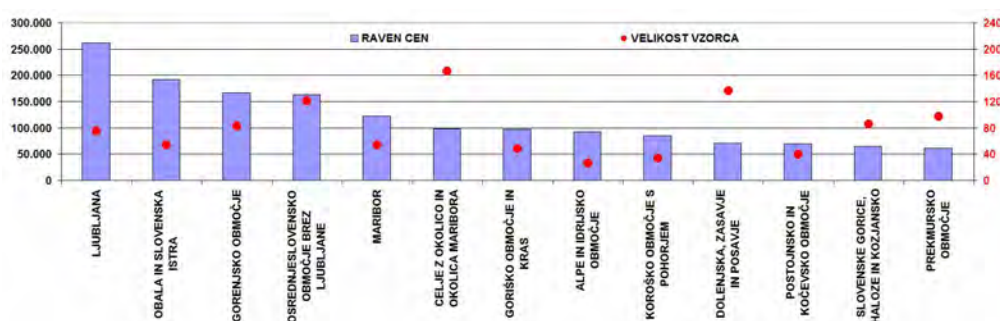


Hiše⁸

V Sloveniji je trenutno evidentiranih približno 533 tisoč stanovanjskih enot v eno- in dvostanovanjskih hišah s skupno površino približno 85,7 milijonov kvadratnih metrov. V prvi polovici leta smo po preliminarnih podatkih evidentirali skoraj 1900 prodaj stanovanjskih hiš, kar je 10 % več kot v prvem polletju 2011. Med prodanimi hišami je bilo 83 % samostojnih hiš, 9 % vrstnih hiš in 8 % dvojčkov.

Povprečna pogodbeni cena hiše z zemljiščem je v letošnjem prvem polletju znašala približno 120.000 evrov. Povprečna površina prodane hiše je bila 145 m², srednje leto zgraditve (mediana) pa 1970. Povprečna površina pripadajočega zemljišča je znašala približno 1100 m².

Graf 6: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2012



V primerjavi s prvim polletjem lanskega leta se struktura prodanih hiš na ravni države ni bistveno spremenila. Srednje leto izgradnje prodanih hiš je ostalo nespremenjeno, povprečna površina stavbe se je povečala za 4 %, povprečna velikost pripadajočega zemljišča pa za 3 %.

Največje hiše so se letos prodajale na območju Ljubljane (povprečno 171 m² neto tlorisne površine), najmanjše pa na območju obale in slovenske Istre (116 m²). Pripadajoča zemljišča so bila največja na območju Slovenskih goric, Haloz

⁸ Za hiše s pripadajočim zemljiščem so značilne velike razlike v strukturi prodanih hiš na različnih območjih države. Te so pogojene predvsem z območnimi značilnostmi obstoječega fonda hiš in jih je potrebno upoštevati tudi pri primerjavi povprečnih cen med območji. Prav velike razlike med velikostmi pripadajočih zemljišč tudi onemogočajo primerjavo relativnih cen oziroma cen na kvadratni meter hiše.



in Kozjanskega (2131 m²) najmanjša pa, tako kot hiše, na območju obale in slovenske Istre (413 m²). V povprečju najstarejše hiše so bile prodane na Goriškem in Krasu (srednje leto zgraditve 1921), najnovejše pa na osrednjeslovenskem območju brez Ljubljane (1983).

V prvem polletju letošnjega leta so bile cene hiš kot običajno najvišje v **Ljubljani**. Povprečna pogodbeni cena je znašala 260.000 evrov, srednje leto izgradnje 1968, površina hiše 171 m² in površina pripadajočega zemljišča 440 m². Najvišja dosežena cena je bila 600.000 evrov za 215 m² veliko hišo, zgrajeno leta 2007, s 400 m² velikim pripadajočim zemljiščem. V primerjavi z enakim obdobjem lani je promet hiš v glavnem mestu upadel za 13 %, nadaljnji trend padanja pa kažejo tudi cene.

Na **obalnem območju** je bila povprečna cena prodane hiše v prvi polovici leta 190.000 evrov. Cene kažejo trend padanja, promet pa se je v primerjavi z enakim obdobjem lani nekoliko okrepil, Čeprav je bila v Kopru prodana hiša za 950.000 evrov (velikost 330 m², leto izgradnje 1970, pripadajoče zemljišče 1.500 m²), kar je predstavljalo najvišjo ceno v državi, se je povprečna cena na obalnem območju precej znižala prav zaradi vse bolj redkih prodaj luksuznih hiš.

Za občino Koper je v zadnjih letih značilno razmeroma veliko število neprodanih hiš. Večinoma so to dvojčki zgrajeni do III. gradbene faze in praviloma imajo zelo majhna pripadajoča zemljišča. Evidentirali smo čez 50 neprodanih hiš, njihovo dejansko število pa je težko oceniti, saj so manjši investitorji razpršeni po celotnem ozemlju občine, tudi v zaledju.

Tudi na **Krasu** zidajo veliko manjših »naselij« z dvema ali tremi dvojčki, prav tako zgrajenimi do III. gradbene faze. Ponujajo jih različne nepremičninske družbe in investitorji. Zabeležili smo nad 50 že zgrajenih, od tega je prodanih manj kot polovica, v gradnji pa jih je še okoli 40.

Po ravni cen sledijo hiše na **Gorenjskem** in v širši **okolici Ljubljane**, kjer se je povprečna cena gibala okoli 165.000 evrov. Na obeh območjih so cene v primerjavi s prvim polletjem lanskega leta padle, hkrati pa se je promet precej povečal.

V **Mariboru** je bila v prvem polletju letošnjega leta povprečna cena prodane hiše okoli 120.000 evrov, najdražja je bila prodana za 205.000 evrov (velikost 100 m², leto izgradnje 1973, pripadajoče zemljišče 750 m²). V **Celju** je bila povprečna cena 135.000 evrov, najvišja dosežena cena pa 240.000 evrov (velikost 180 m², leto izgradnje 1999, pripadajoče zemljišče 320 m²). V obeh mes-tih je bil prisoten rahel trend padanja cen, promet pa je kazal trend rasti.

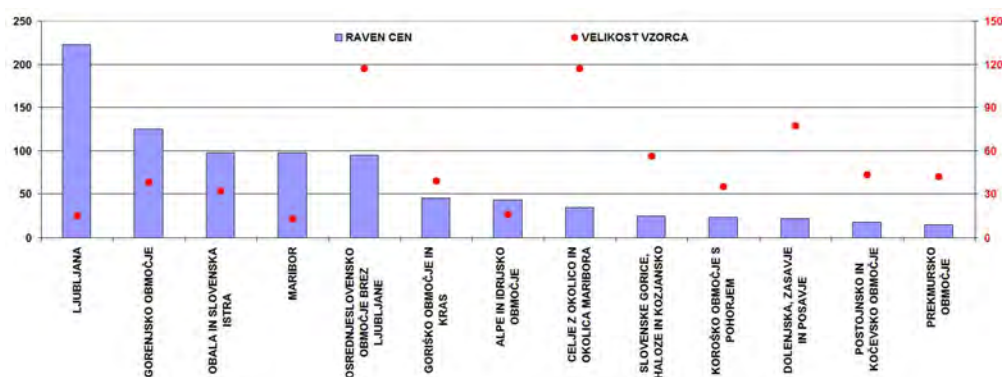
Na ostalih cenovnih območjih, kjer so cene stanovanjskih hiš v povprečju nižje (in je srednja cena v prvem polletju letos povsod znašala 60.000 evrov), v primerjavi z lanskim letom ni prišlo do bistvenih sprememb na trgu. Promet je ostal na podobni ravni ali se je rahlo povečal, cene pa kažejo šibak trend padanja. Nove hiše se gradijo večinoma v samogradnji, za trg se gradijo le posamezni manjši projekti.



Zemljišča za gradnjo

V prvi polovici leta smo po preliminarnih podatkih evidentirali približno 3100 kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb. Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča je znašala 55 €/m², kar je 10 % manj kot v prvem polletju 2011. Prodano zemljišče je imelo v povprečju 920 m² površine oziroma 9 % manj kot v prvem polletju 2011.

Graf 7: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2012



Cene zemljišč za gradnjo stavb so zaradi majhne ponudbe najvišje v **Ljubljani**. V povprečju še vedno presegajo 200 €/m² in se v primerjavi s prvim polletjem 2011 praktično niso spremenile, nasprotno pa prodajne površine in že tako skromen promet še naprej kažejo trend padanja.

Na **Gorenjskem** so se cene zazidljivih zemljišč v prvem polletju letos gibale okoli 125 €/m². V primerjavi s prvim polletjem 2011 je bilo moč zaznati rast prometa, predvsem na račun nakupov zemljišč za gradnjo družinskih hiš izven večjih naselij. Prodaj zemljišč za gradnjo večstanovanjskih stavb ali poslovnih kompleksov praktično ni bilo. Prav tradicionalno velik delež nakupov zemljišč za gradnjo hiš vpliva na visoko povprečno ceno zazidljivih zemljišč na Gorenjskem.

Na **obalnem območju** je še naprej značilna relativno velika ponudba zemljišč na javnih dražbah, kjer jih bolj ali manj uspešno prodajajo občine ali gradbena podjetja v stečajih ali prisilnih poravnava. Praviloma gre za večja zemljišča za gradnjo večstanovanjskih stavb ali vrstnih hiš, medtem ko ponudbe zemljišč za individualno gradnjo na boljših lokacijah praktično ni. Zaradi majhnega povpraševanja in nižanja cen na ponovljenih dražbah cene že nekaj časa počasi drsijo navzdol. V prvem polletju letos je bila povprečna cena zazidljivega zemljišča na obali in zaledju 98 €/m². Enako povprečno ceno zemljišč je imel tokrat tudi **Maribor**, za katerega pa je značilno, da cene med različnimi obdobji zelo nihajo, saj je število transakcij majhno, ker v mestu, tako kot v Ljubljani, praktično ni novih zemljišč za gradnjo. V istem rangu cen je bila tudi širša **okolica**



Ljubljane, ki skupaj z **okolico Maribora** in **Celja** velja za najbolj dejaven trg zemljišč za gradnjo in kjer se zgodi največ transakcij, pretežno z zemljišči za gradnjo družinskih hiš. Pri tem ne gre prezreti, da je bila v okolici Maribora in Celja realizirana cena zazidljivega zemljišča v prvi polovici leta skoraj 3-krat nižja kot v okolici Ljubljane.

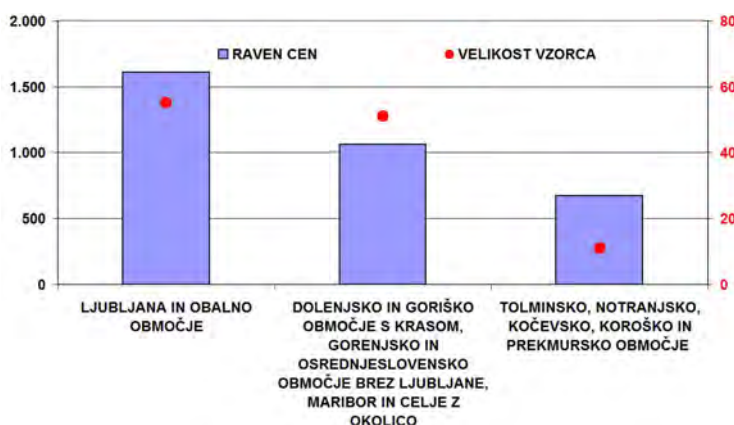
Na ostalih cenovnih območjih, kjer so cene zemljišč za gradnjo stavb relativno nižje, v letošnjem letu ni bilo zaznati bistvenih sprememb na trgu. Na splošno ostaja na teh območjih povpraševanje po zazidljivih zemljiščih, sploh za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb, majhno.

Poslovne nepremičnine ⁹

V Sloveniji je trenutno evidentiranih več kot 43 tisoč enot pisarniških prostorov, s skupno uporabno površino okoli 12,2 milijona kvadratnih metrov in blizu 37 tisoč enot poslovnih prostorov, ki zajemajo lokale za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti, s skupno uporabno površino okoli 8 milijonov kvadratnih metrov.

V prvi polovici leta smo po preliminarnih podatkih evidentirali skupno 360 kupoprodaj poslovnih nepremičnin, kar je bilo za 8 % manj kot v prvem polletju 2011. Glede na kakovost evidentiranih podatkov smo lahko v izračunih statističnih kazalnikov upoštevali 117 kupoprodaj pisarniških prostorov in 131 kupoprodaj lokalov.

Graf 8: Povprečne cene pisarniških prostorov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2012



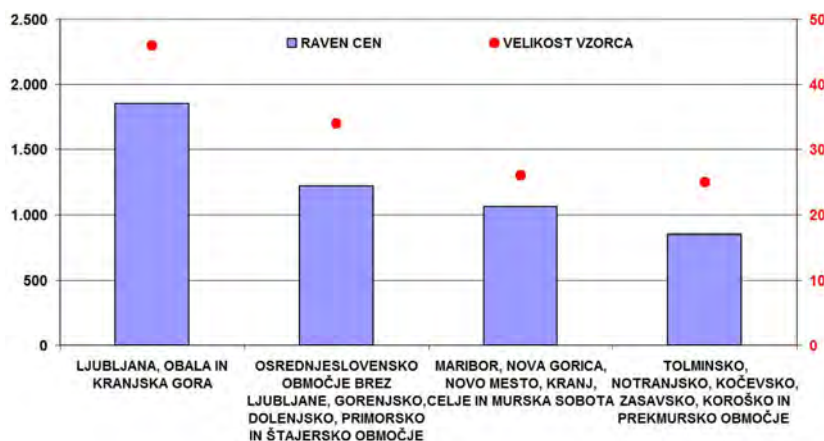
Povprečna pogodbeni cena prodanih pisarniških prostorov je znašala nekaj manj kot 1.300 €/m². Povprečna prodajna površina je bila nekaj več kot 80 m², srednje leto zgraditve (mediana) pa 1980.

Povprečna pogodbeni cena prodanih lokalov je znašala nekaj več kot 1.300 €/m². Povprečna prodajna površina je bila 90 m², srednje leto zgraditve (mediana) pa 1980.

⁹ Zaradi majhnega števila razpoložljivih podatkov in majhnih statističnih vzorcev so spremembe v povprečni strukturi prodanih poslovnih nepremičnin med različnimi obdobji praviloma velike. 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.



Graf 9: Povprečne cene lokalov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2012



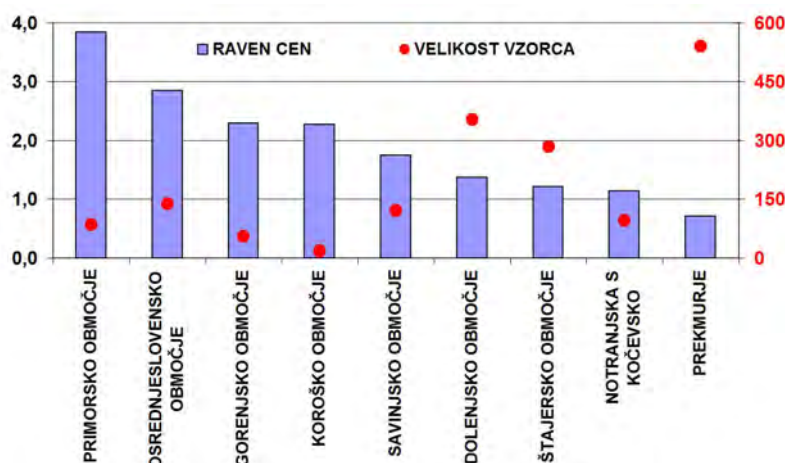
Če govorimo o trgu poslovnih nepremičnin v Sloveniji, se je treba zavedati, da Ljubljana predstavlja po površini pisarniških prostorov 30 % celotnega fonda, Maribor 7 % in Celje 3 %, po površini lokalov pa Ljubljana 21 %, Maribor 7 % in Celje 4 %. Ves ostali fond pisarn in lokalov je razpršen po manjših mestih in krajih, tako da izven največjih treh mest praktično ni mogoče govoriti o trgu poslovnih nepremičnin.

Kmetijska zemljišča

V Sloveniji je trenutno evidentiranih približno 7.500 km² kmetijskih zemljišč. V prvi polovici leta smo po preliminarnih podatkih evidentirali skoraj 3700 kupoprodaj kmetijskih zemljišč oziroma skoraj 40 % več kot v prvem polletju 2011. Evidentirano polletno število prodaj je bilo po oživitvi nepremičninskega trga v drugem polletju 2009 rekordno.

Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča je znašala 1,42 €/m² oziroma 2 % manj kot v prvem polletju 2011. Prodano zemljišče je imelo v povprečju pol hektara površine oziroma 7 % manj kot v prvem polletju 2011.

Graf 10: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2012



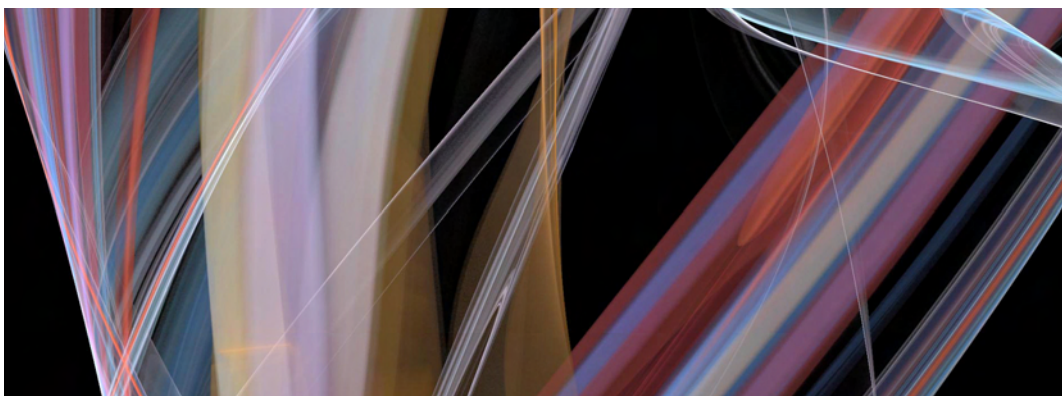
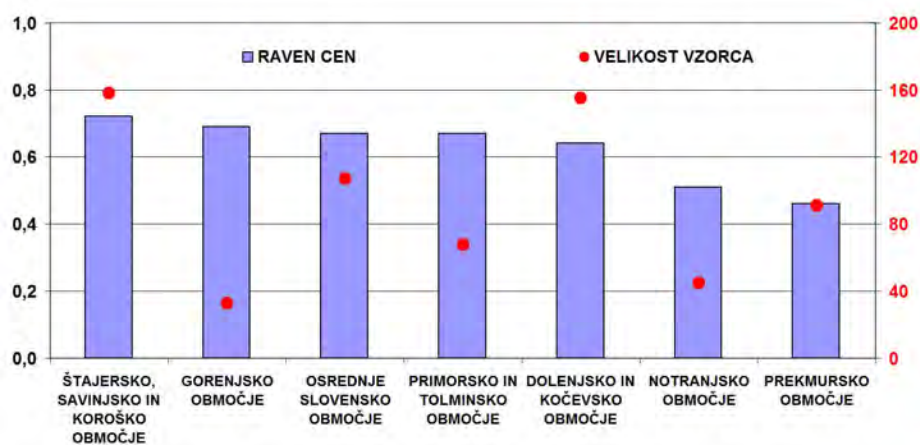


Gozdna zemljišča

V Sloveniji je trenutno evidentiranih približno 11.000 km² gozdnih zemljišč. V prvi polovici leta smo po preliminarnih podatkih evidentirali nekaj več kot tisoč kupoprodaj gozdnih zemljišč oziroma 22 % več kot v prvem polletju 2011. Tudi evidentirano polletno število kupoprodaj gozdnih zemljišč je bilo po oživitvi nepremičninskega trga rekordno.

Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča je znašala približno 0,64 €/m², kar je 7 % več kot v prvem polletju 2011. Prodano zemljišče je imelo v povprečju 1,7 hektara površine oziroma 14 % manj kot v prvem polletju 2011.

Graf 11: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po cenovnih območjih, 1. polletje 2012





Priloga 1:

Statistični kazalniki nepremičninskega trga za prvo polletje 2012

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

Opombe:

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

- **Cenovna območja** so področja, kjer za določeno vrsto nepremičnin veljajo podobne tržne zakonitosti pri oblikovanju kupoprodajnih cen.
- **Delež fonda** je odstotni delež, ki ga ima skupna površina določene vrste nepremičnin na določenem cenovnem območju v skupni površini te vrste nepremičnin na ravni države. Za stanovanja so upoštevane uporabne površine, za hiše pa neto tlorisne površine. Vir podatkov so površine nepremičnin kot so bile evidentirane v registru nepremičnin (REN) na dan 30. 6. 2012. Deleži fonda za zemljišča za gradnjo stavb niso podani zaradi pomanjkljivih podatkov o zazidljivosti zemljišč, ki so v pristojnosti občin.



Stanovanja, I. polletje 2012

Cenovno območje	Delež fonda	vzorec	izmera (m ²)	med leto	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	100 %	2694	52	1976	1.670	1.530
LJUBLJANA	28 %	731	53	1974	2.410	2.330
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	7 %	238	52	1982	1.830	1.780
GORENJSKO OBMOČJE	10 %	262	49	1974	1.640	1.600
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	2 %	40	48	1970	1.240	1.220
NOVA GORICA	2 %	43	55	1972	1.600	1.570
ZALEDJE OBALE, KRAS IN VIPAVSKA DOLINA	2 %	39	53	1979	1.440	1.410
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	7 %	168	50	1980	2.480	2.450
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	4 %	74	51	1977	1.130	1.130
DOLENJSKO OBMOČJE IN POSAVJE	5 %	92	51	1978	1.190	1.150
ZASAVSKO OBMOČJE	3 %	68	50	1974	900	890
CELJE	4 %	122	50	1975	1.210	1.180
OKOLICA MARIBORA IN CELJA	8 %	209	52	1976	1.090	1.110
MARIBOR	11 %	377	53	1973	1.160	1.120
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	3 %	87	53	1977	890	870
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	4 %	93	49	1974	940	950
PREKMURSKO OBMOČJE	2 %	51	51	1978	910	930

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

Eno in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, I. polletje 2012

Cenovno območje	Delež fonda	vzorec	izmera (m ²)	med leto	zemljišče (m ²)	avg cena (€)	med cena (€)
SLOVENIJA	100 %	1018	145	1970	1109	118.400	94.750
LJUBLJANA	6 %	75	171	1968	436	261.100	247.000
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	15 %	121	154	1983	751	163.500	145.000
GORENJSKO OBMOČJE	9 %	83	159	1975	662	167.100	150.000
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	5 %	48	145	1921	670	97.600	75.000
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	5 %	26	144	1942	757	92.300	84.000
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	3 %	54	116	1970	413	191.500	146.750
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	5 %	39	129	1935	1170	69.800	60.000
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	13 %	136	138	1968	1499	71.200	60.000
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	15 %	166	149	1970	1281	98.800	88.000
MARIBOR	3 %	54	152	1968	620	122.900	108.160
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	5 %	34	163	1970	888	85.100	90.000
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	10 %	85	125	1970	2131	64.900	60.000
PREKMURSKO OBMOČJE	6 %	97	130	1972	1747	61.700	60.000

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, I. polletje 2012

Cenovno območje	vzorec	zemljišče (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	640	920	55	32
LJUBLJANA	15	739	223	243
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE	117	728	95	91
GORENJSKO OBMOČJE	38	606	125	113
GORIŠKO OBMOČJE IN KRAS	39	759	45	38
ALPE IN IDRIJSKO OBMOČJE	16	1068	43	52
OBALA IN SLOVENSKA ISTRA	32	929	98	85
POSTOJNSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	43	782	18	12
DOLENJSKA, ZASAVJE IN POSAVJE	77	1118	22	19
CELJE Z OKOLICO IN OKOLICA MARIBORA	117	1091	35	30
MARIBOR	13	604	98	61
KOROŠKO OBMOČJE S POHORJEM	35	802	24	19
SLOVENSKE GORICE, HALOZE IN KOZJANSKO	56	1191	25	20
PREKMURSKO OBMOČJE	42	1032	15	11

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

Pisarne, I. polletje 2012

Cenovno območje	Delež fonda	vzorec	izmera (m ²)	med leto	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	100 %	117	84	1980	1.280	1.170
LJUBLJANA IN OBALNO OBMOČJE	35 %	55	77	1980	1.610	1.640
DOLENJSKO IN GORIŠKO OBMOČJE S KRASOM, GORENJSKO IN OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, MARIBOR IN CELJE Z OKOLICO	47 %	51	79	1980	1.060	910
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	18 %	11	142	1981	670	530

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

Lokali, I. polletje 2012

Cenovno območje	Delež fonda	vzorec	izmera (m ²)	med leto	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	100 %	131	90	1980	1.340	1.140
LJUBLJANA, OBALA IN KRANJSKA GORA	25 %	46	97	1984	1.850	1.810
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE BREZ LJUBLJANE, GORENJSKO, DOLENJSKO, PRIMORSKO IN ŠTAJERSKO OBMOČJE	35 %	34	79	1980	1.220	1.080
MARIBOR, NOVA GORICA, NOVO MESTO, KRANJ, CELJE IN MURSKA SOBOTA	20 %	26	82	1982	1.060	970
TOLMINSKO, NOTRANJSKO, KOČEVSKO, ZASAVSKO, KOROŠKO IN PREKMURSKO OBMOČJE	20 %	25	99	1980	850	780

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, I. polletje 2012

Cenovno območje	Delež fonda	vzorec	zemljišče (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	100 %	1682	5000	1,42	1,00
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	12 %	137	4800	2,85	2,25
GORENJSKO OBMOČJE	10 %	54	4800	2,29	1,95
PRIMORSKO OBMOČJE	9 %	83	3500	3,84	2,75
NOTRANJSKA S KOČEVSKO	10 %	94	3700	1,13	0,99
DOLENJSKO OBMOČJE	17 %	353	4600	1,37	1,03
SAVINJSKO OBMOČJE	13 %	120	5700	1,74	1,69
ŠTAJERSKO OBMOČJE	13 %	283	6300	1,21	1,11
KOROŠKO OBMOČJE	4 %	18	5200	2,27	2,20
PREKMURJE	12 %	540	4900	0,70	0,60

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč.

Gozdna zemljišča, I. polletje 2012

Cenovno območje	Delež fonda	vzorec	zemljišče (m ²)	avg (€/m ²)	med (€/m ²)
SLOVENIJA	100 %	657	17200	0,64	0,56
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	13 %	107	23500	0,67	0,59
GORENJSKO OBMOČJE	11 %	33	24600	0,69	0,68
PRIMORSKO IN TOLMINSKO OBMOČJE	16 %	68	11200	0,67	0,56
NOTRANJSKO OBMOČJE	11 %	45	22500	0,51	0,49
DOLENJSKO IN KOČEVSKO OBMOČJE	19 %	155	12900	0,64	0,60
ŠTAJERSKO, SAVINJSKO IN KOROŠKO OBMOČJE	27 %	158	23600	0,72	0,66
PREKMURSKO OBMOČJE	3 %	91	5200	0,46	0,39

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč.



2012 _ 2