

2013 _ I



polletno

Poročilo

o slovenskem
nepremičninskem
trgu za leto 2013





Vsebinsko kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM

TRGU ZA I. POLLETJE 2013 _____ 3

Gibanje prometa in cen stanovanjskih nepremičnin _____ 3

Komentar dogajanja na nepremičninskem trgu _____ 8

Priloga 1: Agregatni kazalniki nepremičninskega trga _____ 9

Evidentirani promet nepremičnin _____ 9

Statistični kazalniki po vrstah nepremičnin _____ 9





POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2013

V izračunih statističnih kazalnikov so upoštevani preverjeni in kakovostno nadgrajeni podatki o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci podatkov posredovali v evidenco trga nepremičnin do 31. 8. 2013.

Podrobnejša pojasnila o izračunavanju statističnih kazalnikov so podana v dokumentu »METODOLOŠKA POJASNILA K PERIODIČNIM POROČILOM (Različica 3.1)«, ki je z dokumentom »SLIKA ANALITIČNIH OBMOČIJ (Različica 3.1)« objavljen na prostorskem portalu geodetske uprave, na strani: Zbirke prostorskih podatkov / Evidenca trga nepremičnin, v zavihku Poročila o trgu nepremičnin.

Naslednja objava kazalnikov nepremičninskega trga bo v poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2013, ki bo objavljeno 31. marca 2014.

GIBANJE PROMETA IN CEN STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

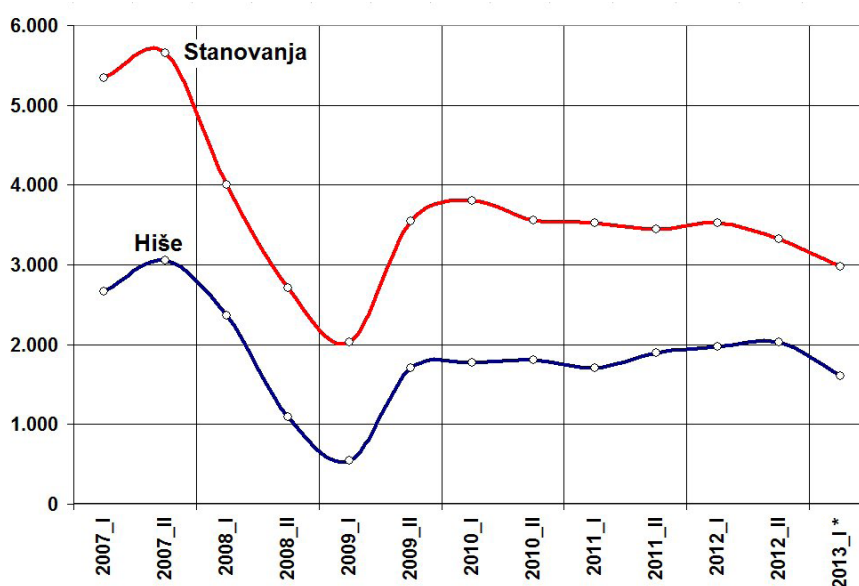
Čeprav so podatki o evidentiranem prometu za prvo polletje 2013 še začasni, je bilo zaznati nekoliko opaznejši padec prometa s stanovanjskimi nepremičninami. Nadaljeval se trend upada prometa s stanovanji, ki smo mu z izjemo rahlega porasta v prvem polletju preteklega leta priča že vse od oživitve trga v prvi polovici leta 2010. Upadel je tudi promet s hišami, za katere je bilo po oživitvi trga značilno celo rahlo naraščanje števila evidentiranih prodaj.

Evidentirani obseg prometa s stanovanji in hišami je bil v letošnjem prvem polletju skoraj za polovico manjši kot v drugi polovici leta 2007, ko smo evidentirali rekordno število prodaj. V primerjavi s prvim polletjem 2010 je bilo število evidentiranih prodaj stanovanj manjše za več kot petino, še vedno pa je



bilo skoraj polovico večje kot v prvi polovici leta 2009, ko je kriza slovenskega nepremičninskega trga prvič dosegla dno. Število evidentiranih prodaj hiš je bilo v primerjavi s prvim polletjem 2010 približno 10 % manjše, v primerjavi s prvim polletjem 2009 pa je bilo kar trikrat večje

Graf 1: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, polletno 2007 – 2013



* Podatki za 1. polletje 2013 so začasni.

Na ravni države je povprečna cena rabljenega stanovanja na kvadratni meter uporabne površine, po relativnem mirovanju od oživitve trga, padla že četrto polletje zapored. V prvem poletju letos je zanašala 1.530 €/m², kar je najmanj od začetka leta 2007, odkar v Sloveniji sistematično spremljamo povprečne cene nepremičnin. V primerjavi s prvim polletjem 2008, ko je bila povprečna cena stanovanja najvišja in je znašala 1.840 €/m², je padla za 17 %, od tega samo v prvi polovici letošnjega leta za 4 %.



Preglednica 1: Povprečne polletne cene in struktura prodanih stanovanj

Analitično območje	Kazalnik	2010_I	2010_II	2011_I	2011_II	2012_I	2012_II	2013_I
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2843	2592	2711	2746	2829	2499	2252
	Povprečna cena (€/m ²)	1.730	1.750	1.730	1.680	1.650	1.600	1.530
	Leto zgraditve (mediana)	1975	1975	1976	1975	1976	1975	1976
	Uporabna površina (m ²)	52	52	52	51	52	51	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	806	785	748	733	743	663	587
	Povprečna cena (€/m ²)	2.420	2.430	2.470	2.410	2.380	2.250	2.180
	Leto zgraditve (mediana)	1973	1973	1975	1975	1975	1972	1973
	Uporabna površina (m ²)	54	54	53	52	53	53	53
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	153	157	158	154	197	171	144
	Povprečna cena (€/m ²)	1.960	1.980	2.030	2.040	1.910	1.870	1.830
	Leto zgraditve (mediana)	1982	1982	1996	1990	1983	1990	1984
	Uporabna površina (m ²)	52	51	54	55	53	54	52
MARIBOR	Velikost vzorca	355	344	353	400	395	335	300
	Povprečna cena (€/m ²)	1.200	1.200	1.210	1.180	1.150	1.120	1.100
	Leto zgraditve (mediana)	1970	1970	1970	1973	1973	1968	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	50	52	51	54	51	52
CELJE	Velikost vzorca	157	120	122	127	120	96	83
	Povprečna cena (€/m ²)	1.220	1.350	1.240	1.240	1.220	1.160	1.210
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1972	1970	1970	1975	1974	1974
	Uporabna površina (m ²)	50	53	50	50	50	50	52
KRANJ	Velikost vzorca	88	90	110	91	103	90	82
	Povprečna cena (€/m ²)	1.740	1.750	1.770	1.690	1.720	1.670	1.560
	Leto zgraditve (mediana)	1973	1970	1975	1975	1975	1975	1975
	Uporabna površina (m ²)	54	51	47	51	50	48	49
KOPER	Velikost vzorca	58	67	61	69	79	93	66
	Povprečna cena (€/m ²)	2.340	2.390	2.420	2.330	2.370	2.130	2.070
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1975	1976	1975	1980	1974	1974
	Uporabna površina (m ²)	52	52	52	49	53	51	52
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	97	67	100	100	96	102	76
	Povprečna cena (€/m ²)	2.800	2.790	2.630	2.540	2.560	2.460	2.260
	Leto zgraditve (mediana)	1980	1974	1978	1976	1982	1981	1975
	Uporabna površina (m ²)	47	46	49	45	48	51	49

Cene rabljenih stanovanj v vseh večjih mestih oziroma na območjih z večjim fondom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, z izjemo Celja, so bile v prvi polovici letošnjega leta na najnižji ravni od začetka sistematičnega spremljanja. Cene v prvi polovici letošnjega leta v primerjavi s polletjem prej povsod kažejo trend padanja, razen v Celju, kjer je povprečna cena nekoliko zrasla.

Zaradi vedno prisotnega povpraševanja po stanovanjih za počitniške namene je povprečna cena rabljenega stanovanja še vedno najvišja na obali (**obala brez Kopra** 2.260 €/m² in **Koper** 2.070 €/m²). Tam so se cene najbolj znižale, saj je bila povprečna cena v prvem polletju letos v primerjavi z drugim polletjem 2008 na območju obale brez Kopra nižja že za okoli 30 %, v Kopru pa za okoli 20 %.

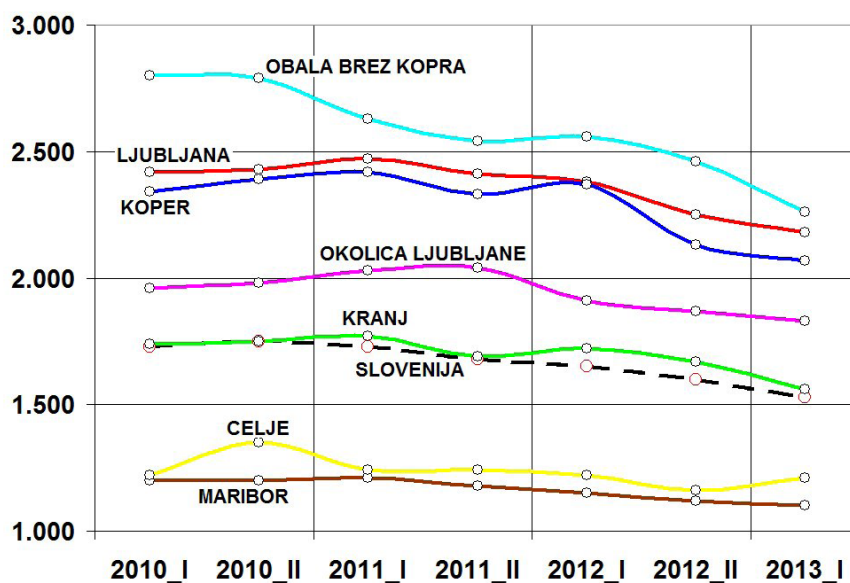


V rangu najvišjih cen je tudi **Ljubljana**, kjer je povprečna cena rabljenega stanovanja v prvem polletju letošnjega leta znašala 2.180 €/m². Sledi analitično območje »**Okolica Ljubljane**« (1.830 €/m²), ki vključuje tudi večja naselja: Domžale, Kamnik, Grosuplje, Vrhnika, Medvode. Rabljena stanovanja v okolici Ljubljane so bila v prvi polovici letošnjega leta v povprečju za dobrih 15 % cenejša kot v Ljubljani. V primerjavi z najvišjimi cenami pred krizo so bila v Ljubljani v povprečju cenejša za skoraj 20 %, v okolici Ljubljane pa za približno 12 %.

Raven in gibanje cen rabljenih stanovanj v **Kranju** sta že tradicionalno najbližje slovenskemu povprečju.

Pod slovenskim povprečjem so bile med obravnavanimi območji le cene rabljenih stanovanj v Celju (1.210 €/m²) in Mariboru (1.100 €/m²). V Celju je bila povprečna cena v primerjavi z drugim polletjem 2008 nižja za skoraj 15 %, v Mariboru pa skoraj 20 %.

Graf 2: Povprečne polletne cene rabljenih stanovanj (€/m²)



Povprečna cena hiše z zemljiščem, na kvadratni meter hiše, se je na ravni države že pred letom in pol ustalila pri približno 800 €/m². Povprečna cena hiše v prvem polletju letošnjega leta je bila, tako kot za stanovanja, najnižja od začetka spremljanja cen. V primerjavi z drugim polletjem 2008, ko so bile cene hiš v Sloveniji najvišje in je povprečna cena znašala nad tisoč evrov na kvadratni meter, so bile v prvi polovici letošnjega leta cene hiš z zemljiščem v povprečju skoraj za četrtno nižje.



Tabela 2: Povprečne polletne cene in struktura prodanih hiš z zemljiščem

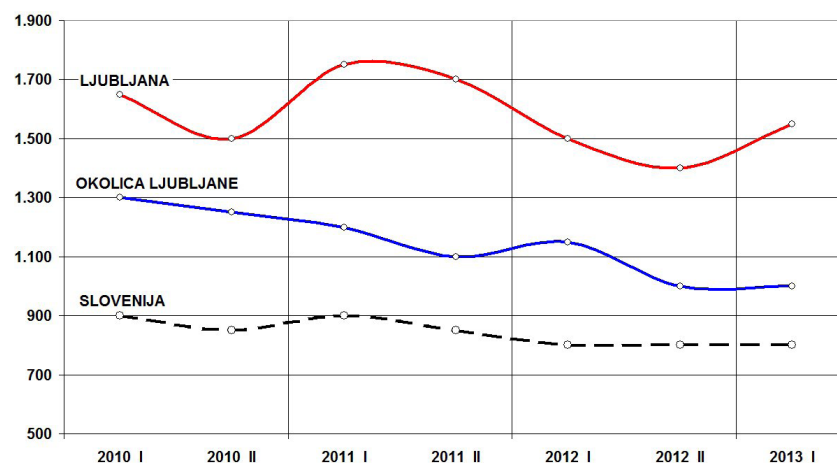
Analitično območje	Kazalnik	2010_I	2010_II	2011_I	2011_II	2012_I	2012_II	2013_I
SLOVENIJA	Velikost vzorca	986	978	937	1122	1086	1076	773
	Povprečna cena (€/m ²)	890	870	880	830	820	820	790
	Povprečna pogodbeni cena (€)	124.000	123.000	123.000	117.000	119.000	119.000	120.000
	Leto zgraditve (mediana)	1971	1971	1970	1969	1970	1970	1971
	Površina hiše (m ²)	140	142	140	142	145	145	151
	Površina zemljišča (m ²)	920	930	1080	1110	1130	1080	990
LJUBLJANA	Velikost vzorca	69	84	71	98	83	102	64
	Povprečna cena (€/m ²)	1.630	1.500	1.740	1.690	1.510	1.420	1.540
	Povprečna pogodbeni cena (€)	294.000	261.000	278.000	275.000	260.000	249.000	251.000
	Leto zgraditve (mediana)	1972	1968	1972	1965	1962	1970	1970
	Površina hiše (m ²)	180	174	160	163	172	175	163
	Površina zemljišča (m ²)	420	450	380	450	450	500	470
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	88	64	75	81	96	93	80
	Povprečna cena (€/m ²)	1.290	1.230	1.210	1.120	1.140	970	1.010
	Povprečna pogodbeni cena (€)	222.000	211.000	216.000	188.000	186.000	154.000	185.000
	Leto zgraditve (mediana)	1984	1989	1984	1985	1984	1977	1980
	Površina hiše (m ²)	172	172	179	168	163	159	184
	Površina zemljišča (m ²)	590	610	650	670	710	670	810

V **Ljubljani** so, če zanemarimo cene počitniških hiš na obali in v letoviških krajih, cene hiš najvišje v državi. Povprečna cena hiše je v Ljubljani v prvem polletju letos v primerjavi z drugim polletjem preteklega leta zrasla na račun zmanjšanja površine pripadajočega zemljišča in površine prodanih hiš.

Povprečna cena hiše v **okolici Ljubljane** (1.010 €/m²) je bila več kot tretjino nižja kot v Ljubljani (1.540 €/m²). V skladu z značilnostmi fonda so se v okolici Ljubljane v povprečju prodajale nekoliko večje hiše, z večjim pripadajočim zemljiščem, in predvsem novejši hiše kot v Ljubljani.

Kljub občasnim nihanjem, kažejo povprečne cene hiš v Ljubljani in okoliških naseljih, vse od oživitve nepremičninskega trga v začetku leta 2010, razmeroma zanesljiv trend padanja. Podobno velja tudi za vsa ostala večja urbana središča v državi.

Graf 3: Povprečne polletne cene hiš z zemljiščem (€/m²)





KOMENTAR DOGAJANJA NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

V prvi polovici letošnjega leta se je na slovenskem nepremičninskem trgu pričakovano nadaljeval trend zniževanja cen stanovanj in hiš. Nadaljeval se je trend upadanja prometa s stanovanji, trend rahle rasti prometa s hišami pa se je kot kaže obrnil.

Še naprej se je zmanjševalo tudi število izdanih gradbenih dovoljenj za večje nepremičninske projekte, tako da je obseg načrtovanih gradenj stanovanjskih in poslovnih objektov rekordno nizek. To je tudi razumljivo, saj so tovrstne investicije v sedanjih tržnih razmerah izredno tvegane. Novogradnje se namreč po izhodiščnih ponudbenih cenah, kljub zmanjšani ponudbi, težko prodajo.

Število izdanih gradbenih dovoljenj za enodružinske hiše, ki je sicer doseglo dno v prvem poletju lanskega leta, pa se opazno povečuje. To kaže, da se ljudje v kriznih časih pri reševanju stanovanjskega problema vse bolj zatekajo k individualnemu investitorstvu ali samogradnji. To se navsezadnje kaže tudi v padcu prometa s stanovanjskimi nepremičninami, ki smo mu bili priča v prvi polovici letošnjega leta.

Na postopno upadanje prometa s stanovanjskimi nepremičninami brez dvoma še vedno v največji meri vpliva zaostrena finančno-gospodarska situacija, kreditni krč bank in padanje kupne moči. Če se bo trend zmanjševanja prometa z nepremičninami v drugi polovici letošnjega leta še poglobil, bomo že lahko govorili o ponovni krizi slovenskega nepremičninskega trga.

Na trgu so se postopoma vendarle začela prodajati stanovanja iz nasledlih projektov iz preteklih let, ki se vse pogosteje ponujajo tudi v najem. Vse nižje cene teh stanovanj in konkurenčna ponudba najemnih stanovanj pa ustvarjajo dodatni pritisk na cene rabljenih stanovanj in hiš.

Glede na rekordno nizke cene je pričakovati postopno zaustavitev trenda padanja povprečnih cen stanovanjskih nepremičnin, vsaj tam, kjer je njihova raven najnižja. Med večjimi mesti torej v Mariboru in Celju, medtem ko je na območjih z najvišjimi ravni cen, na primer v Ljubljani in na obali, prostora za nadaljnje padanje še kar nekaj. Malo verjetno je, da bi povprečna cena rabljenega stanovanja v urbanih središčih lahko padla veliko pod psihološko mejo tisoč evrov na kvadratni meter. To pa ne pomeni, da se ne bodo stanovanja iz posameznih nasledlih projektov, na koncu ponujala tudi po nižjih cenah. Predvsem v Ljubljani, kjer so zaloge nedokončanih ali neprodanih stanovanj iz nasledlih projektov največje, je v prihodnje pričakovati njihove nadaljnje razprodaje.



Priloga 1:

Agregatni kazalniki nepremičninskega trga

Evidentirani promet nepremičnin

Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, I. polletje 2011 – I. polletje 2013

Vrsta nepremičnine	Polletje 2011_I	2011_II	2012_I	2012_II	2013_I*
Stanovanja	3527	3446	3528	3322	2971
Hiše	1704	1901	1973	2027	1608
Pisarne	192	167	178	189	143
Lokali	202	187	205	225	174
Zemljišča za gradnjo	2750	2764	3331	3055	2486
Kmetijska zemljišča	2658	3053	4110	3444	2903
Gozdna zemljišča	848	902	1156	1014	735

* Podatki za 1. polletje 2013 so začasni.

Statistični kazalniki po vrstah nepremičnin

Stanovanja, Slovenija, I. polletje 2011 – I. polletje 2013

Kazalnik	2011_I	2011_II	2012_I	2012_II	2013_I
Velikost vzorca (število)	2711	2746	2829	2499	2252
Povprečna cena (€/m ²)	1.750	1.700	1.650	1.600	1.550
Povprečna pogodbeni cena (€)	89.000	86.000	86.000	82.000	79.000
Leto zgraditve (mediana)	1976	1975	1976	1975	1976
Povprečna uporabna površina (m ²)	52	51	52	51	52

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine stanovanja in so zaokrožene na 50 evrov. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1000 evrov.



Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, Slovenija, I. polletje 2011 – I. polletje 2013

Kazalnik	2011_I	2011_II	2012_I	2012_II	2013_I
Velikost vzorca (število)	937	1122	1086	1076	773
Povprečna cena (€/m ²)	900	850	800	800	800
Povprečna pogodbeni cena (€)	123.000	117.000	119.000	119.000	120.000
Leto zgraditve (mediana)	1970	1969	1970	1970	1971
Povprečna površina hiše (m ²)	140	142	145	145	151
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1100	1100	1150	1100	1000

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter površine hiše in so zaokrožene so na 50 evrov. Povprečne pogodbene cene (€) so zaokrožene na 1000 evrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

Pisarne, Slovenija, I. polletje 2011 – I. polletje 2013

Kazalnik	2011_I	2011_II	2012_I	2012_II	2013_I
Velikost vzorca (število)	117	125	124	129	95
Povprečna cena (€/m ²)	1.450	950	1.200	1.150	1.200
Leto zgraditve (mediana)	1979	1980	1980	1979	1979
Povprečna uporabna površina (m ²)	113	139	86	111	78

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine pisarniških poslovnih prostorov in so zaokrožene so na 50 evrov.

Lokali, Slovenija, I. polletje 2011 – I. polletje 2013

Kazalnik	2011_I	2011_II	2012_I	2012_II	2013_I
Velikost vzorca (število)	125	131	142	151	105
Povprečna cena (€/m ²)	1.250	1.250	1.100	1.100	1.400
Leto zgraditve (mediana)	1985	1980	1980	1980	1989
Povprečna uporabna površina (m ²)	98	120	91	129	106

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah prostorov za opravljanje gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine poslovnih prostorov in so zaokrožene na 50 evrov.



Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, I. polletje 2011 – I. polletje 2013

Kazalnik	2011–I	2011–II	2012–I	2012–II	2013–I
Velikost vzorca (število)	613	690	657	556	438
Povprečna cena (€/m ²)	60	55	45	45	50
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1000	900	900	950	900

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb, ne glede na upravno-pravni status zemljišča. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 evrov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 50 kvadratnih metrov.

Kmetijska zemljišča, Slovenija, I. polletje 2011 – I. polletje 2013

Kazalnik	2011–I	2011–II	2012–I	2012–II	2013–I
Velikost vzorca (število)	1171	1500	1928	1497	1404
Povprečna cena (€/m ²)	1,20	1,20	1,30	1,30	1,40
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5400	5300	5000	5200	5900

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 10 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.

Gozdna zemljišča, Slovenija, I. polletje 2011 – I. polletje 2013

Kazalnik	2011–I	2011–II	2012–I	2012–II	2013–I
Velikost vzorca (število)	508	590	755	635	442
Povprečna cena (€/m ²)	0,45	0,55	0,55	0,50	0,55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	20000	22400	16100	18400	13500

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč. Povprečne cene (€/m²) so zaokrožene na 5 centov. Povprečne površine zemljišč (m²) so zaokrožene na 100 kvadratnih metrov.



2013 _ I