

2014

letno

Poročilo

o slovenskem trgu
nepremičnin za leto
2014





Vsebinsko kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM

TRGU ZA LETO 2014	3
POVPRAŠEVANJE IN PONUDBA	5
PROMET IN CENE	8
REGIONALNI TRGI	9
PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN	21
Stanovanja	21
Hiše	25
Zemljišča za gradnjo	28
Poslovne nepremičnine	29
Kmetijska in gozdna zemljišča	31
SKLEPNI KOMENTAR	34
Priloga 1: Slike analitičnih območij	35
Priloga 2: Statistični kazalniki nepremičninskega trga za leto 2014	36
Priloga 3: Register najemnih poslov	40





POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA LETO 2014

Cene nepremičnin na svetovnem trgu so v letu 2014 zrasle že tretje leto. V azijskih državah v razvoju, ki so imele v letu 2013 najvišje rasti, so se cene umirile: na Kitajskem in v Maleziji se je njihova rast gibala okoli petih odstotkov, na Filipinih pa se je trend celo obrnil, tako da so se nepremičnine že nekoliko pocenile. Tudi Brazilija in Kolumbija sta imeli v primerjavi z letom prej manjšo, a še vedno razmeroma visoko rast cen. Med države z nadpovprečno rastjo so lani spadale še Avstralija, Nova Zelandija in Izrael. Zmerno so se nepremičnine podražile tudi v ZDA, in sicer že tretje leto zapored. Indija, v kateri je bilo leta 2011 zaznati eno najvišjih rasti cen, je doživela lani eno največjih pocenitev, vendar ni presegla 10 odstotkov. Nasploh je bila lani na svetu samo ena država z več kakor 10-odstotnim padcem cen nepremičnin. To je bila zaradi vojnih razmer Ukrajina.

Najvišjo rast cen, okoli 15 odstotkov, je imela v svetovnem merilu Estonija, ki je bila med evropskimi državami rekorderka že leto prej. Po poku nepremičninskega balona se cene tam dvigujejo že peto leto zapored. Presenetljivo so se dvignile tudi na Irskem, ki je bila še pred dvema letoma, skupaj z Grčijo, Portugalsko in Španijo, v krogu držav z največjimi pocenitvami nepremičnin. V preostalih treh državah se je padanje cen nadaljevalo, vendar se je precej umirilo. V Evropi so imele lani nadpovprečno rast cen, med petimi in desetimi odstotki, še Velika Britanija, Islandija in Turčija.

V Sloveniji so preteklo leto, tako kakor tudi v vseh njenih sosedah razen Avstrije, cene nepremičnin padle. Realne cene stanovanj so se pri nas znižale že četrto leto zapored, in sicer za okoli 7 odstotkov, kar je bilo eno največjih znižanj med evropskimi državami.

V preteklem letu je slovenske lastnike nepremičnin najbolj vznemirila uvedba Zakona o davku na nepremičnine. Veljati je začel 1. januarja in je predvideval, da bo davek na nepremičnine za leto 2013 zavezancem odmerjen najpozneje do sredine leta. Toda zaradi nedodelanosti in razmeroma visokih davčnih stopenj je sprožil velik odpor javnosti ter bil konec marca 2014 po odločitvi ustavnega sodišča razveljavljen. V veljavo so se tako vrnile tri nepremičninske



dajatve, ki naj bi jih davek na nepremičnine nadomestil: nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, davek na premoženje in pristojbina za vzdrževanje gozdnih cest. Neposrednega vpliva dogajanja okoli davka na nepremičnine na nepremičninski trg ni bilo zaznati.

Novi energetski zakon, ki je bil sprejet februarja 2014, je določil, da morajo lastniki nepremičnin pri prodaji stavbe ali njenega posameznega dela in pri oddaji v najem za eno leto ali več kupcu oziroma najemjemalcu predložiti energetska izkaznica. To je javna listina s podatki o energetska učinkovitosti stavbe in priporočili za povečanje energetske učinkovitosti. Na strošek lastnika lahko izdelajo energetska izkaznica le pooblašene pravne osebe. S 1. januarjem se je iztekel prehodni rok, od katerega inšpekcijske službe lahko izrekajo kazni že pri oglaševanju prodaje ali oddaje nepremičnine v najem brez navedbe energetska kazalnikov. To je na začetku letošnjega leta povzročilo precejšen osip nepremičninskega oglaševanja. Koliko bo to vplivalo na promet z nepremičninami, bo vidno šele pozneje.





POVPRAŠEVANJE IN PONUDBA

Čeprav se naša država, kljub izdatni dokapitalizaciji državnih bank, še vedno srečuje s kreditnim krčem in finančno krizo, so se lani vendarle rahlo okrepili nekateri narodnogospodarski kazalniki, kar je ugodno vplivalo tudi na povpraševanje na nepremičninskem trgu. Po dveh letih padanja je bilo mogoče zaznati najvišjo gospodarsko rast po začetku krize leta 2008. Prva znamenja povečevanja kupne moči prebivalstva zaradi nekoliko izboljšanih razmer na trgu dela in (ob nizki inflaciji) rahle realne rasti plač so se kazala tudi v večjem povpraševanju po stanovanjskih nepremičninah. K temu je dodatno pripomoglo povečanje obsega novih dolgoročnih stanovanjskih posojil bank prebivalstvu. Ta je sicer še vedno zelo skromen, vendar se je v primerjavi z letom 2013, ko je bil najmanjši po uvedbi evra, več kakor podvojil.

Povečano povpraševanje se je izrazilo predvsem na sekundarnem trgu stanovanj, razmeroma veliko je bilo zanimanje tudi za razprodaje stanovanj iz v preteklih letih nasedlih projektov.

V letu 2014 je bilo zaznati tudi rahlo okrepitev povpraševanja za nakup poslovnih nepremičnin, zavedati pa se je treba, da ima trg poslovnih nepremičnin močno konkurenco na najemnem trgu, saj je ponudba pisarniških prostorov in lokalov v zadnjih letih po vsej državi zelo velika, najemnine pa so se znižale še bolj od cen poslovnih nepremičnin.

Povpraševanje po zemljiščih za gradnjo družinskih hiš je bilo tudi lani razmeroma stalno, medtem ko povpraševanja institucionalnih investorjev po večjih zemljiščih za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih kompleksov še vedno ni.

Ponudba stanovanj na primarnem trgu se krči. Investitorji gradijo večinoma manjše objekte, pogosto za znane kupce. Večjih dokončanih gradbenih projektov v preteklem letu v državi ni bilo. Izjema je bil ljubljanski projekt Stanovanjskega sklada RS, v katerem je bilo dokončanih 340 stanovanj.

Tudi ponudba neprodanih stanovanj, zgrajenih v letih po nastopu krize, se zmanjšuje. Prodajajo jih stečajni upravitelji ali upniki propadlih investorjev ali pa so trenutno umaknjena s trga. DUTB v letu 2015 načrtuje prevzem več stanovanj oziroma stanovanjskih sosesk, s katerimi so bile zavarovane terjatve bank, ki jih je odkupil DUTB. Med njimi sta največji stanovanjski soseski Nočno v Kopru in Celovski dvori v Ljubljani. Pravni postopki prenosa in potrebna sanacija prevzetih objektov so zelo dolgotrajni in zamudni, zato lahko pričakujemo prodajo teh stanovanj šele od druge polovice leta 2015.

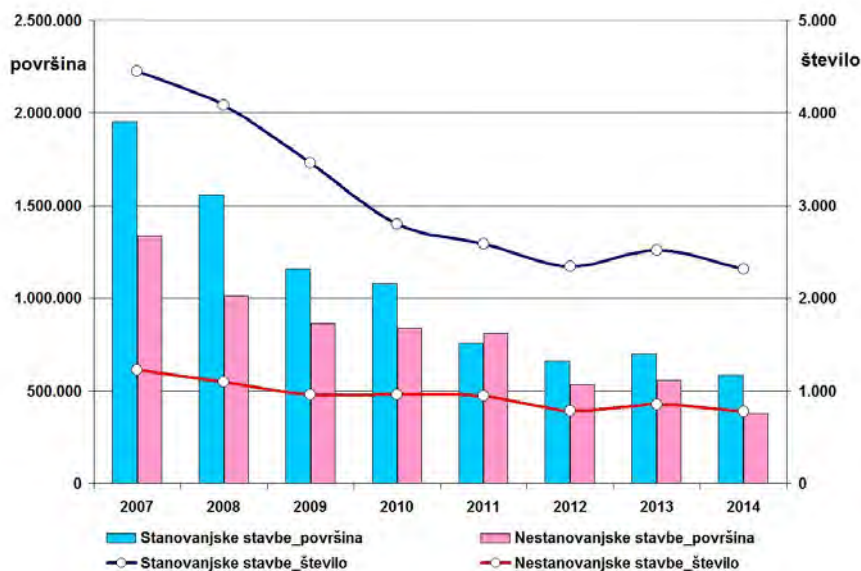
Gradbena dejavnost, ki vpliva na povečevanje ponudbe na nepremičninskem trgu in se je v zadnjih letih močno zmanjšala, je bila tudi lani na zelo nizki ravni. Vrednost opravljenih del pri gradnji nestanovanjskih stavb se je na sre-



dini leta sicer nekoliko zvišala, nato pa ponovno znižala. Pri gradnji stanovanjskih stavb pa je bilo, po daljšem času, proti koncu leta vendarle zaznati zmerno povečanje. Kljub temu je bila vrednost sklenjenih pogodb za to gradnjo ob koncu leta 2014 za dobro petino nižja kakor leto prej.

Podatki o izdanih gradbenih dovoljenjih kažejo, da je po tem, ko je že kazalo, da je obseg načrtovane gradnje stavb po nastopu krize nepremičninskega trga leta 2008 v letu 2012 dosegel dno, v letu 2014 ponovno padel na rekordno nizko raven. To seveda potrjuje, da zanimanja investitorjev za gradnjo za trg še vedno ni in da lahko v prihodnjih nekaj letih pričakujemo nadaljnji upad ponudbe novih stanovanjskih, pa tudi poslovnih nepremičnin.

Slika 1: Število in površine načrtovanih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih, Slovenija, 2007–2014



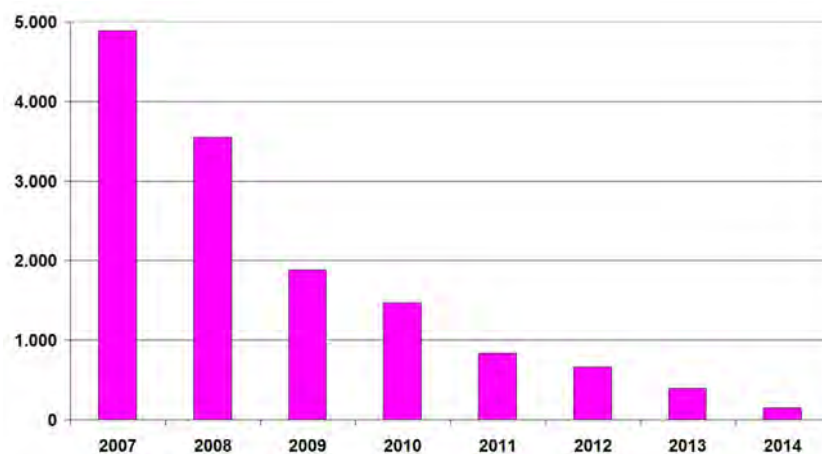
Vir: Statistični urad RS

Načrtovano število novih nestanovanjskih stavb, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje v letu 2014, se je v primerjavi z letom 2013 zmanjšalo za 8 odstotkov, njihova skupna površina pa kar za 32 odstotkov. V primerjavi z letom 2007, ko je bila gradbena ekspanzija na vrhuncu, je bilo njihovo načrtovano število manjše za 37 odstotkov, njihova skupna površina pa kar za 72 odstotkov.

Načrtovano število novih stanovanjskih stavb se je glede na leto 2013 prav tako zmanjšalo za 8 odstotkov, njihova skupna površina pa za 16 odstotkov. V primerjavi z letom 2007 je bilo načrtovano število nižje za 48 odstotkov, skupna površina pa kar za 70 odstotkov.



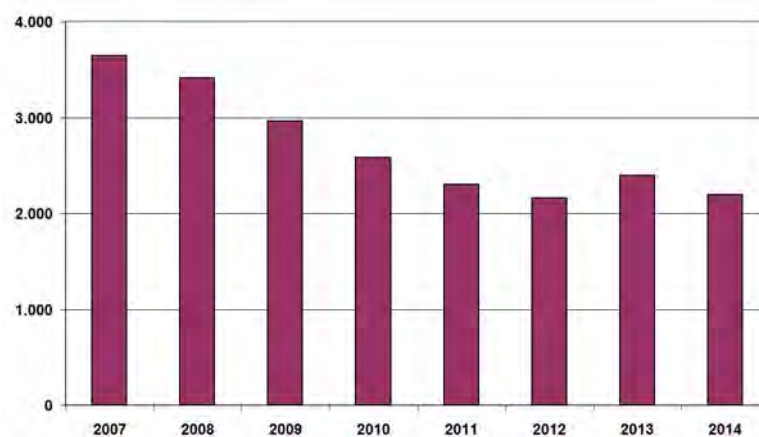
Slika 2: Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah v izdanih gradbenih dovoljenjih pravnim osebam, Slovenija, 2007–2014



Vir: Statistični urad RS

Po sicer še začasnih podatkih o izdanih gradbenih dovoljenjih pravnim osebam za stanovanja v večstanovanjskih stavbah so bila v preteklem letu izdana gradbena dovoljenja le za 150 takih stanovanj. To je več kakor 60 odstotkov manj od leta prej in pomeni novo rekordno nizko število. V primerjavi z letom 2007, ko je bilo izdanih gradbenih dovoljenj za skoraj 4900 stanovanj v večstanovanjskih stavbah, je to pravzaprav nič, torej v državi lani ni bila načrtovana gradnja niti enega večjega stanovanjskega projekta.

Slika 3: Število eno- in dvostanovanjskih stavb v izdanih gradbenih dovoljenjih fizičnim osebam, Slovenija, 2007–2014



Vir: Statistični urad RS

V letu 2014 se je, po rahlem povečanju v letu 2013, ponovno zmanjšalo tudi število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih hiš fizičnim osebam. Po še začasnih podatkih je bilo v preteklem letu izdanih približno 2200 dovoljenj, kar je sicer 40 odstotkov manj od leta 2007, kaže pa na ohranjanje načrtovanega obsega gradnje hiš v lastni režiji na ravni, ki je bila dosežena že leta 2011.



PROMET IN CENE

Konec leta 2013 je vse kazalo, da se padanje prometa s **stanovanjskimi nepremičninami** krepi in da bi bili lahko v letu 2014 priča drugemu dnu krize slovenskega nepremičninskega trga. Vendar se je zgodilo ravno nasprotno. Promet s stanovanji in hišami se je bistveno povečal in celo dosegel najvišjo raven od dna v letu 2009. Še vedno pa je bilo lani število evidentiranih prodaj stanovanjskih nepremičnin za 30 odstotkov nižje kakor v predkriznem letu 2007.

Preglednica 1: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007–2014

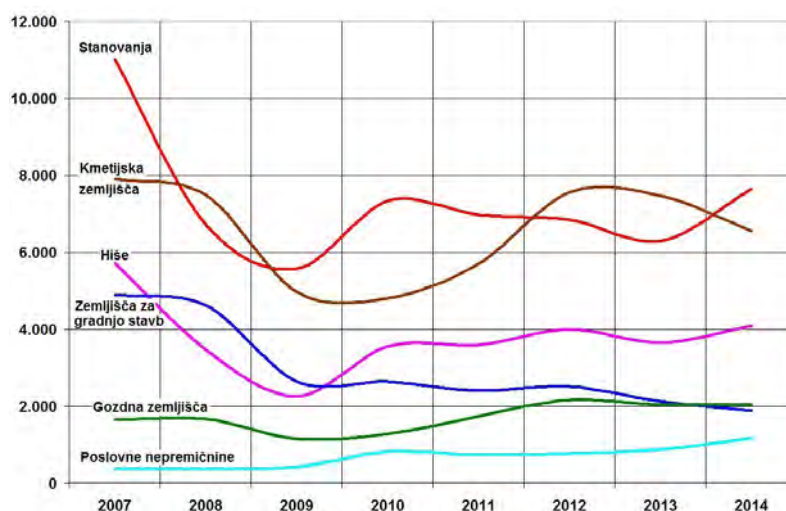
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stanovanja	11003	6719	5578	7346	6973	6850	6291	7646
Hiše	5726	3460	2250	3565	3605	4000	3652	4096
Zemljišča za gradnjo stavb	4906	4632	2643	2646	2411	2510	2126	1888
Poslovne nepremičnine *	377	363	428	827	735	770	873	1178
Kmetijska zemljišča	7907	7490	4966	4810	5711	7554	7471	6543
Gozdna zemljišča	1645	1668	1162	1279	1750	2170	2045	2030

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

največ

najmanj

Slika 4: Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, 2007–2014



Čeprav letni podatki o številu evidentiranih prodaj **poslovnih nepremičnin** zaradi prehoda na novo ureditev podatkovnega zajema na polovici leta 2013 niso primerljivi, menimo, da se je lani opazno okrepil tudi promet s poslovnimi nepremičninami.

V nasprotju s povečanjem prometa stanovanjskih in poslovnih nepremičnin, vendar skladno z upadanjem povpraševanja institucionalnih investitorjev se je tudi lani nadaljevalo zmanjševanje prometa z **zemljišči za gradnjo stavb**. Število evidentiranih kupoprodaj je tako doseglo rekordno nizko vrednost.



Promet s **kmetijskimi zemljišči**, ki je sicer od kriznega leta 2009 kazal naraščanje in je dosegel največji obseg leta 2012, se je lani opazno zmanjšal, z **gozdnimi zemljišči** pa je v primerjavi z letom 2013 ostal skoraj nespremenjen.

Cene na slovenskem nepremičninskem trgu so tudi lani padle. Cene stanovanj, ki najbolj ponazarjajo gibanje tržnih cen nepremičnin, so se v letu 2014 realno znižale za približno 7 odstotkov oziroma približno toliko kakor leto prej. V primerjavi z rekordnim letom 2008 so bile nižje že za 26 odstotkov. K temu padcu v preteklem letu je največ prispevala pocenitev stanovanj na primarnem trgu zaradi zniževanja cen stanovanj iz preostalih zalog stanovanj, ki so bila zgrajena v prvih letih po nastopu krize. Razmeroma nizke cene teh stanovanj še vedno ustvarjajo pritisk na cene novih stanovanj in ohranjajo razmeroma močno padanje cen stanovanjskih nepremičnin.

Padanje cen za stanovanjske hiše se je nadaljevalo tudi lani in je bilo precej močnejše kakor za stanovanja. Enako velja za cene poslovnih prostorov, s tem da so za pisarne v povprečju padle nekoliko bolj kakor za lokale. Gibanja cen zemljišč za gradnjo so bila pozitivna, zmerno rast je bilo zaznati tudi pri cenah za kmetijska zemljišča, medtem ko so ostale cene gozdnih zemljišč pravzaprav nespremenjene.

REGIONALNI TRGI

Nadaljnji povzetek dogajanja na nekaterih regionalnih trgih v letu 2014 temelji na spremljanju nepremičninskih trgov, ki ga na geodetski upravi izvajamo po pisarnah množičnega vrednotenja nepremičnin v Kopru, Novi Gorici, Kranju, Ljubljani, Novem mestu, Celju, Slovenj Gradcu, Mariboru in Murski Soboti.

Obala

Na Obali prave oživitve trga nepremičnin v letu 2014 ni bilo. Prodaja stanovanj v večstanovanjskih stavbah je bila sicer boljša kakor v 2013, vendar še vedno manjša kakor 2012. Cene stanovanj v letoviških krajih ostajajo najvišje v državi, medtem ko so v Kopru opazneje padle in je to mesto po višini cen nekoliko zaostalo za vodilno Ljubljano.

Zaloge neprodanih prvič vseljivih stanovanj so še vedno razmeroma velike. V primerjavi z letom 2013 se pravzaprav niso spremenile, saj večina stanovanj iz nasedlih projektov ostaja ujeta v stečajnih postopkih propadlih investitorjev. V štirih večjih projektih (Nokturno, Zeleni gaj in Ferrarska v Kopru ter Livade v Izoli) je ujetih okoli 640 stanovanj. Nokturno je odkupila slaba banka, za stanovanji v Livadah je neuspešna prodaja na javni dražbi, medtem ko Zeleni gaj in Ferrarska na prvo dražbo še čakata. Skupaj z apartmaji v naselju Rajski pristan v Ankaranu ter manjšima objektoma v Portorožu in Izoli čaka na nove kupce nekaj več kot 700 stanovanj.

¹ Letno spremembo cen smo ocenili na podlagi metode primerjave povprečnih razmerij med ceno in ocenjeno vrednostjo prodanih stanovanj (metoda SPAR; angleško *Sale Price Appraisal Ratio*), ob upoštevanju letne stopnje inflacije.



Lani na Obali ni bila dokončana gradnja niti enega večjega stanovanjskega objekta, nedokončani pa ostajajo nekateri večji gradbeni projekti. Nedograjena je stanovanjska stavba Porton v Kopru, dela na objektu Oktobrska v Izoli so se ustavila, ko so zgradili tri podzemne etaže garaž in je objekt pristal v stečajni masi, medtem ko je bilo za blok z 200 stanovanji v Kopru gradbeno dovoljenje izdano že leta 2009, a gradbena jama še sameva.

Pač pa na Obali že drugo leto zapored narašča prodaja hiš. Lani smo evidentirali približno 13 odstotkov več prodaj kakor v letu 2013 in skoraj 20 odstotkov več kakor leta 2012. Najvišjo ceno, 840 tisoč evrov, je kupec odštél za štiri leta staro hišo v Kopru z lepim pogledom na morje. Vsi kupci štirih najdražje prodanih hiš, s ceno nad 600 tisoč evrov, so bili tuji državljani. Skupno je 18 hiš na Obali dobilo nove lastnike, ki niso slovenski državljani.

V primerjavi z letom 2013 se je promet z zazidljivimi zemljišči na Obali skoraj prepolovil. V preteklem letu smo evidentirali le 43 kupoprodaj zemljišč za gradnjo stavb, od tega 28 v Kopru. Najvišjo ceno, 250 tisoč evrov, sta dosegli zemljišči v Piranu in Portorožu, veliki 1200 oziroma 1000 kvadratnih metrov.

Lani smo evidentirali okoli 100 prodaj kmetijskih zemljišč oziroma približno 20 odstotkov več kakor leto prej. Če ne upoštevamo špekulativnih nakupov kmetijskih zemljišč, pri katerih so cene presegale dvajset evrov na kvadratni meter, so se cene gibale od 0,75 do 16,00 €/m². Prometa z gozdnimi zemljišči lani na Obali skoraj ni bilo, saj smo evidentirali le 12 transakcij.

Kras in Notranjska

Na Krasu se je lani promet s stanovanji rahlo okrepil, s hišami pa je ostal približno na isti ravni. Stanovanja iz v preteklih letih naslednjih projektov se še vedno težko prodajo. V Kozini in Divači je še vedno na voljo večina stanovanj propadlih investorjev Stavbenika in Gramiza, zgrajenih v letih 2009 in 2010, čeprav jih je stečajni upravitelj Stavbenika že večkrat poskušal prodati na javnih dražbah. Je pa lani stečajnemu upravitelju Kraškega zidarja uspelo prodati nekaj varovanih stanovanj in poslovnih prostorov v Sežani.

Tudi zaloga neprodanih stanovanjskih hiš, ki so bile zgrajene v letih po nastopu krize, se lani na Krasu ni bistveno zmanjšala. Četudi niso ujete v stečajnih postopkih, namreč le izjemoma najdejo kupca. V Divači je še vedno na primer na voljo 30 nedokončanih vrstnih hiš v dveh soseskah. Oba investitorja sta končala v stečaju – 15 hiš je kupila ena izmed bank in njeno hčerinsko podjetje jih zdaj ponuja po sprejemljivejših cenah, a zanimanja še vedno ni.

Promet s stanovanji se je v primerjavi z letom 2013 povečal tudi na Notranjskem, cene pa so se pri tem znižale. Najvišjo ceno je plačal kupec za 174 kvadratnih metrov veliko stanovanje v Postojni, zgrajeno leta 2008, in sicer 172.000 EUR.



V Cerknici in Logatcu lahko govorimo o preboju pri prodaji stanovanj iz nasedlih projektov. Investitorju cerkniške soseske Za mlinom ter stečajnim upraviteljem cerkniške soseske Jezero in logaškega Broda je lani uspelo prodati več kot devetdeset stanovanj. Za povečanje prodaje so v stečajnem postopku investitorja Broda v letu 2014 dvakrat izvedli zavezujoče zbiranje ponudb in tako prodali deset stanovanj. V stečajnem postopku investitorja Jezera pa so v letu 2014 izvedli dve javni dražbi in na njiju prodali dobrih petdeset stanovanj. Soseska Za mlinom se je prodajala pretežno s posredovanjem nepremičninskih agencij. K prodaji skoraj tridesetih stanovanj je veliko pripomogel državni stanovanjski sklad z odkupom polovice le-teh. Ponudba neprodanih stanovanj se je tako znižala za tri četrtine, tako da zdaj znaša okrog petindvajset stanovanjskih enot. Cene stanovanj v obeh projektih v stečajnem postopku, predvsem v soseski Jezero, so med postopkom tako padle, da so imele vpliv tudi na cene rabljenih stanovanj. Tako se je povprečna cena rabljenih stanovanj v Cerknici in Rakeku znižala toliko, da je pristala celo pod postojnsko, kar se v sedmih letih sistematičnega spremljanja trga še ni zgodilo. Presenetljivo je tudi, da na tem območju zaradi povečane prodaje novih stanovanj promet rabljenih ni upadel, ampak se je celo okrepil. Očitno je močna pocenitev povečala zanimanje kupcev tudi za nakup rabljenih stanovanj. Padec cen rabljenih stanovanj je bil zaznan tudi v Logatcu, vendar ne tolikšen.

Promet s kmetijskimi zemljišči na Logaškem in Cerkniškem je z okrog 130 prodajami ostal na ravni iz leta prej, na enaki ravni pa so se gibale tudi njihove cene.

V začetku leta je osrednjo Slovenijo prizadel žledolom in povzročil največ škode na Notranjskem. Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči na logaškem in cerkniškem območju se je v letu 2014 povečal z 80 na 110 prodaj, vendar to povečanje ni nujno posledica žledoloma. Cene gozda so ostale na enaki ravni kakor leto prej.

Severna Primorska

Promet z rabljenimi stanovanji na Goriškem in Vipavskem niha iz leta v leto. V primerjavi z letom 2013 je v letu 2014 ponovno nekoliko poskočil, števila prodaj iz leta 2012 pa ni dosegel. Tod je bilo evidentiranih približno 150 prodaj rabljenih stanovanj, od tega dve tretjini v Novi Gorici. Prodajne cene v Novi Gorici in Ajdovščini so se ponovno znižale. Pocenitvam stanovanjskih nepremičnin smo na teh območjih priča že od nastopa krize leta 2008 in jim še ni videti konca. V Novi Gorici z okoliškimi naselji (Solkan, Kromberk, Rožna Dolina, Šempeter pri Gorici, Pristava, Vrtojba) je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja okoli 1.400 €/m² (upoštevano število prodaj je 103). V primerjavi z letom prej se je znižala za okoli 10 odstotkov, v primerjavi z letom 2008, ko je dosegla vrh, pa je bila nižja za tretjino, kar je največji padec cen stanovanj v državi.



Na Goriškem in Vipavskem se je veliko pričakovalo od ponudbe stanovanj, ki so bila ujeta v stečajnih postopkih propadlih gradbincev ali investorjev. Drugače od leta prej, ko stečajni upravitelji niso ponudili veliko takih stanovanj, so se javne dražbe in javna zbiranja ponudb za odkup lani kar vrstili. Večinoma brez večjega uspeha. V postopku stečaja družbe Primorje je bila v marcu izvedena javna dražba stanovanj in lokalov v stolpnici Cedra na novogoriških Majskih poljanah, na kateri pa od devetindvajsetih stanovanj in petih lokalov ni bil prodan niti eden. Brez uspeha so pozneje poskusili s prodajo dveh lokalov še na dveh javnih dražbah. V istem stečajnem postopku pa se v letu 2014 niso odločili za izvedbo javnih dražb za stanovanja v ajdovskih Kresnicah.

Še vedno dejavni stanovanjski projekti, na primer novogoriška Adam in Eva, PSO Gonzaga ali vipavski Vili Baronovski, so se prodajali z oglaševanjem prek nepremičninskih agencij ali samostojno in bili pri tem bolj ali manj uspešni. Še najuspešnejša je bila prodaja v stanovanjskem bloku v Bukovici pri Novi Gorici, saj je bilo po slabih dveh letih prodanih vseh šest stanovanj. Stanovanja in poslovne prostore v Eda centru je prodajala Nova KBM, ki ima terjatve do investitorja, v skladu z Zakonom o finančnih zavarovanjih, ki bankam hipotekarnim upnicam omogoča prodajo nepremičnin pod hipoteko, dokler je ni zaradi spornosti tovrstnih prodajnih postopkov po vsej državi ustavilo ustavno sodišče. Zaloge stanovanj na primarnem trgu so tako ostale več ali manj nespremenjene. Od dobrih 80 prvič vseljivih stanovanj jih je tretjina na novogoriških Majskih poljanah, druga tretjina v preostalih projektih v Novi Gorici, tretja pa v projektih zunaj Nove Gorice.

Podobno kakor na Goriškem je bilo s prodajami iz stečajev tudi v Posočju. V stečajnih postopkih obeh investorjev novozgrajenih stanovanj na tem območju so bile izvedene javne dražbe. Na dražbi Portala so stanovanjski blok v Poljubinju neuspešno prodajali kot celoto. Na dražbah Vizinga, ki so se vrstile ena za drugo, so stanovanja na bovškem Brdu in v kobariškem poslovno-stanovanjskem objektu dražili po enotah ter jih nekaj tudi prodali, tako da se je ponudba novih stanovanj v Posočju zmanjšala na 16. Promet z rabljenimi stanovanji je ostal na nespremenjeni ravni, prodajne cene pa so zdrsnile podobno kakor novogoriške.

Velik vpliv na dogajanje v Posočju, predvsem na bovški turizem, posledično pa tudi na trg z nepremičninami, ima neobratovanje kaninskega smučišča. Poskušali so ga prodati na dveh dražbah, na katerih so se kot edini interesi pojavili ruski investitorji. Čeprav so ponudbeno ceno 1,9 milijona evrov na drugi dražbi več kakor prepolovili, jim smučišča ni uspelo prodati. Ob bok smučišču lahko postavimo tudi leto prej zaprti in propadajoči hotel Kanin. Z nujnimi popravili jim je za silo uspelo ustaviti njegovo propadanje, prodaja na javni dražbi pa ni bila uspešna.

Promet s kmetijskimi zemljišči na Goriškem in Vipavskem se je nekoliko skrčil. V minulem letu je bilo 135 prodaj, kar je za 20 odstotkov manj kakor v letu prej. Padanje prometa s kmetijskimi zemljišči se že drugo leto zapored kaže tudi v Posočju in na Idrijskem. Gozdna zemljišča so se v letu 2014 prodajala enako intenzivno. Kljub žledolomu, ki je prizadel tudi nekatere dele Idrijskega, v dogajanju na trgu niso bile zaznane nikakršne spremembe.



Gorenjska

Promet s stanovanji se je lani povečal pravzaprav v vseh gorenjskih mestih. Najbolj v Kranju, kjer je bil v primerjavi z letom 2013 večji kar za tretjino. Cene stanovanj so se v povprečju znižale, in sicer v letoviških krajih bistveno bolj kakor v mestih.

Lani je bila povprečna cena rabljenega stanovanja v Kranju 1.530 €/m² (število upoštevanih kupoprodaj je 246), Radovljici približno 1.550 €/m² (36), Škofji Loki 1.650 €/m² (41), Trzinu 1.150 €/m² (27) in na Jesenicah približno 1.050 €/m² (68). V Kranjski Gori je znašala približno 2.200 €/m² (12), na Bledu 1.700 €/m² (14) in v Bohinjski Bistrici 1.500 €/m² (12).

Razen v Kranju, kjer je bilo prodano okoli 60 novih stanovanj (največ na javni dražbi stanovanj iz stanovanjskega kompleksa Mala Jerebika), je bila stanovanjska prodaja na primarnem trgu skromna. Ocenjujemo, da je bilo ob kocu preteklega leta na Gorenjskem neprodanih še več kot 350 prvič vseljivih stanovanj, od tega najmanj 150 v Kranju.

Potem ko je leta 2013 promet s stanovanjskimi hišami na Gorenjskem drastično upadel in smo celo govorili o ponovni krizi gorenjskega trga stanovanjskih hiš, je prišlo v preteklem letu do oživitve, saj se je evidentirani promet povečal za petino. Nadaljevalo se je padanje cen. Presenetljivo je lani najvišjo ceno, 365 tisoč evrov, dosegla hiša, ki ni bila prodana v enem izmed turističnih krajev, ampak v Radovljici.

Promet z zemljišči za gradnjo stavb, ki je v letih od 2011 do 2013 na Gorenjskem močno upadal, se je v letu 2014 ustalil, cene pa so se v povprečju celo nekoliko zvišale. Kakor običajno je bilo za zazidljivo zemljišče treba največ odšteti na Bledu (med 150 in 300 €/m²) in v Kranjski Gori (med 150 in 210 €/m²). V Radovljici se je cena gibala med 140 in 200 €/m², v Kranju pa med 115 in 145 €/m².

Obseg trgovanja s kmetijskimi zemljišči se lani ni bistveno razlikoval od tistega v letu 2013. Kmetijska zemljišča so se kakor vedno najbolje prodajala v ravninskem predelu Gorenjske, na območju od Škofje Loke, Kranja in Cerkelj do Trzinu, s tem da se je povprečna cena v primerjavi z letom prej nekoliko zvišala. Cene zemljišč na ravninskem območju so se gibale med 4,00 in 5,50 €/m².

Promet z gozdnimi zemljišči, ki je v letu 2013 upadel prvič po treh letih rasti, se je v preteklem letu ponovno okrepil in se vrnil na raven iz leta 2012. Povprečna cena gozda je ostala že tretje leto pravzaprav nespremenjena in se je gibala okoli 0,60 €/m².

Ljubljana z okolico

V Ljubljani se je promet s stanovanji lani v primerjavi z letom prej povečal skoraj za tretjino, kar je daleč največji skok po oživitvi trga leta 2010. Povečanje gre pripisati predvsem večji prodaji stanovanj na primarnem trgu.



Povprečna cena rabljenih stanovanj se je znižala tretje leto zapored, in sicer v primerjavi z letom prej za 3 odstotke. Znašala je 2.020 €/m² (upoštevano je 1697 prodaj), kar je najmanj od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007.

Najdražje stanovanje, ki je bilo v letu 2014 prodano v Ljubljani, je bilo trisobno stanovanje v središču mesta s 100 kvadratnimi metri uporabne površine, zgrajeno leta 2005. Prodano je bilo, skupaj z dvema parkirnima mestoma, za 550 tisoč evrov, kupec pa je bil pravna oseba.

V preteklem letu smo v Ljubljani evidentirali okoli 260 prodaj prvič vseljivih stanovanj, od tega 173 stanovanj na Brdu, ki jih je Stanovanjski sklad RS prodal prek javnega razpisa. Cene z DDV, v katerih je vključeno tudi eno ali dve parkirni mesti v kletni etaži, so se gibale od 100 tisoč evrov za enosobna stanovanja do 250 tisoč evrov za edino prodano petsobno stanovanje. Povprečna prodajna cena brez parkirnih mest, izračunana na kvadratni meter uporabne površine stanovanja, je znašala okoli 2.250 €/m². Približno dve tretjini stanovanj so kupili prosilci iz prednostnih kategorij (mlade družine, družine z osnovnošolskimi otroki, družine z več otroki, gibalno ovirane osebe in mlade osebe).

Vsaj polovico preostalih prodaj na primarnem trgu so lani predstavljala stanovanja iz naslednjih projektov, ki so jih bolj ali manj uspešno prodajale banke upnice ali stečajni upravitelji. Primer uspešne prodaje je bila dražba stanovanj v soseski Pilon v Podutiku, kjer je banka upnica ob izklicnih cenah, znižanih za 20 odstotkov, prodala vseh 15 ponujenih garsonjer po ceni, ki je v povprečju znašala nekaj manj kakor 2.000 €/m².

Preostalo prodajo novih stanovanj so predstavljala neprodana stanovanja iz preteklih let, ki niso ujeta v stečajnih postopkih. Prodajalci teh stanovanj prodajnih cen praviloma ne oglašujejo, ampak se posamično pogajajo z interesi. Večina takih stanovanj manjših ponudnikov je bila tudi prodana, medtem ko je bila prodana le peščica stanovanj večjih ponudnikov. Povprečna cena prvič vseljivega stanovanja je lani v Ljubljani znašala približno 2.400 €/m², z vključenim 9,5 odstotnega DDV.

Ocenjujemo, da je bilo ob koncu leta 2014 v Ljubljani v prodaji okoli 800 prvič vseljivih stanovanj. Sem je všteti tudi 170 preostalih skladovih stanovanj na Brdu, ne pa tudi več kakor 200 stanovanj iz naselja Celovski dvori, ki čakajo, da jih bo na trgu ponudila DUTB.

Lani se je promet z eno- in dvostanovanjskimi hišami, za katerega so po oživitvi trga leta 2010 značilna precejšnja nihanja, v Ljubljani spet opazno okrepil. Hkrati so hiše postajale še cenejše in cene so že tretje leto zapored dosegle rekordno nizko raven. V povprečju so za hiše z zemljiščem v primerjavi z letom 2013 padle za okoli 15 odstotkov, s tem da se starostna in velikostna sestava prodanih hiš in pripadajočih zemljišč ni bistveno spremenila. V primerjavi z letom 2008, ko so bile hiše v Ljubljani najdražje, so se njihove cene skoraj prepolovile. Nasploh so padle precej bolj od cen stanovanj, a kljub temu se hiše še vedno težko prodajajo. Prodajni čas več kakor leto ali celo dve za hišo v Ljubljani ni nič nenavadnega. Najvišjo ceno stanovanjske hiše z zemljiščem smo lani evidentirali za objekt v središču Ljubljane, ki je bil prodan pravni osebi za nekaj več kot milijon evrov.

Na ljubljanskem trgu poslovnih nepremičnin je bilo lani zaznati nekoliko večjo živahnost. Novogradenj sicer ni bilo, neprodane zaloge novih prostorov



iz preteklih let so se še vedno prodajale slabo, zato pa so prevladovali nakupi poslovnih prostorov iz stečajev propadlih podjetij. To je vplivalo tudi na nadaljnji padec povprečnih cen poslovnih prostorov. Pisarnam cene padajo bolj kakor lokalom. Razlog gre iskati v večji neobčutljivosti pisarn za lokacijo, v veliki ponudbi za najem in v nizkih najemninah.

Podobno kakor v Ljubljani se je tudi v njeni okolici promet s stanovanji lani močno povečal. Cene so v povprečju padle še nekoliko bolj in so seveda tudi tam na rekordno nizki ravni. V okoliških krajih so cene rabljenih stanovanj v povprečju nižje kakor v glavnem mestu, a med najvišjimi v državi. V letu 2014 je bila cena stanovanj najvišja v Domžalah, s povprečno ceno okoli 1.900 €/m² (100 prodaj, povprečno leto zgraditve 1992). Sledijo s skoraj enako povprečno ceno, okoli 1.750 €/m², Medvode (31 prodaj, povprečno leto zgraditve 1980), Vrhnika (39 prodaj, povprečno leto zgraditve 1986) in Grosuplje (32 prodaj, povprečno leto zgraditve 1992). V Kamniku, kjer se je število sklenjenih transakcij najbolj povečalo, je bila povprečna cena okoli 1.550 €/m² (105 prodaj, povprečno leto zgraditve 1979). Najnižjo povprečno ceno je imela Litija, saj se je spustila malenkost pod 1.200 €/m² (28 prodaj, povprečno leto zgraditve 1970).

V ljubljanski okolici se je promet z eno- in dvostanovanjskimi hišami okrepil še bolj kakor v Ljubljani, medtem ko so cene v povprečju padle za nadaljnjih 10 odstotkov in prav tako dosegle najnižjo raven od začetka spremljanja. Ceno nad 400 tisoč evrov so lani v okolici Ljubljane dosegle le tri hiše s pripadajočim zemljiščem. Najdražja je bila prodana v bližini Domžal, sledila je hiša v bližini Mengša in hiša na območju občine Brezovica.

Promet s kmetijskimi in gozdnimi zemljišči v širši okolici Ljubljane je lani kazal zmerno rast. Cene so se za kmetijska zemljišča v povprečju gibale okoli 2,00 €/m², za gozdna zemljišča pa okoli 0,50 €/m². Vpliva februarskega žledoloma na trgovanje z gozdnimi zemljišči ni bilo zaznati.

Dolenjska in ostanek južne Slovenije

V povprečju se je lani na Dolenjskem in na preostalih območjih južne Slovenije promet s stanovanji povečal, padanje cen, ki se je začelo že leta 2010, pa je kazalo znake ustavljanja. Povprečna cena stanovanja v Novem mestu je bila blizu 1.300 €/m² (upoštevanih je 90 prodaj). V primerjavi z letom prej se je znižala za okoli 5 odstotkov. Število evidentiranih transakcij se je povečalo za skoraj 30 odstotkov. Na Dolenjskem brez Novega mesta se je povprečna cena stanovanja opazno povišala, promet pa se je več kot podvojil, oboje najbolj zaradi uspešnejše prodaje stanovanj iz naslednih projektov v Trebnjem in Ribnici. Povprečna cena stanovanja je tako znašala blizu 1.200 €/m² (76 upoštevanih prodaj). Na Kočevskem je cena lani znašala nekaj nad 1.050 €/m² (41 upoštevanih prodaj), zvišala se je za približno 5 odstotkov, evidentirani promet pa je ostal skoraj enak. V Posavju je bila povprečna cena približno 850 €/m² (93 upoštevanih prodaj) in je bila v primerjavi z letom prej nižja za približno 5 odstotkov, medtem ko se je evidentirani promet za približno toliko povečal.

Razen občutnega povečanja prometa se trendi na trgu stanovanjskih hiš na obravnavanem območju v preteklem letu niso spremenili. Cena še naprej pada tudi zato, ker se prodajajo čedalje starejše in manjše hiše.



Ponudba stanovanj na primarnem trgu je na obravnavanih območjih že precej majhna. Novih dokončanih projektov, predvsem zaradi kreditnega krča in pomanjkanja posojil za investitorje, pravzaprav ni. V preteklem letu pa so se uspešneje prodajala stanovanja investorjev v stečaju, tako da so se njihove zaloge opazno skrčile. Nekaj teh stanovanj so sicer kupili upniki in je pričakovati, da se bodo kmalu spet pojavila na trgu. Kupec nekaterih stanovanj v Kočevju, ki bodo namenjena neprofitni oddaji, je bil tudi Stanovanjski sklad RS.

Z dodatnimi pocenitvami, ki so jih v preteklem letu ponudili investitorji, banke upnice ali stečajni upravitelji, so se vendarle zmanjšale tudi zaloge stanovanjskih hiš iz naslednjih projektov.

Razmere na trgu poslovnih nepremičnin ostajajo enake kakor že nekaj let. Ponudba za nakup ali najem v urbanih središčih je velika in močno presega povpraševanje, število izvedenih transakcij pa je izredno skromno.

Na obravnavanih območjih še vedno presega povpraševanje tudi ponudba zemljišč za gradnjo stavb, zato je zaznati pocenitve, promet pa je razmeroma majhen.

Število evidentiranih kupoprodaj kmetijskih zemljišč na obravnavanih območjih se je v povprečju zmanjšalo že drugo leto zapored, v povprečju pa se je znižala tudi cena, in sicer od približno 1,00 €/m² v Beli krajini in na Kočevskem (število upoštevanih prodaj je 130) do približno 1,45 €/m² (233 upoštevanih prodaj) na Dolenjskem brez Novega mesta.

Promet z gozdnimi zemljišči, po katerih je sicer razmeroma veliko povpraševanje, je bil lani manjši kakor leto pred tem, povprečna cena pa se je v povprečju zvišala. Najvišja je bila na širšem območju Dolenjske, približno 0,65 €/m² (število upoštevanih prodaj je 94), medtem ko se je na Kočevskem (42 upoštevanih prodaj), v Posavju (72 upoštevanih prodaj) in Beli krajini (67 upoštevanih prodaj) gibala okoli 0,55 €/m².

Širše območje Celja in Zasavje

V Celju se je lani, ob 15-odstotni rasti prometa, povprečna cena rabljenega stanovanja znižala za 13 odstotkov, kar je največje znižanje od nastopa krize v letu 2008. Znašala je 1.040 €/m² (upoštevanih je 227 prodaj). Cene so se sicer gibale od 500 €/m² (za slabše vzdrževana stanovanja v starejših blokih in na slabših lokacijah) do 2.150 €/m², kar je bilo doseženo za noveše dvosobno stanovanje v mestnem središču. Prav večje število prodaj slabo vzdrževanih stanovanj v starih, neobnovljenih blokih, ki so jih lani na trgu ponudili nekateri institucionalni lastniki, je glavni razlog za večji padec povprečne cene v Celju.

V Velenju, za katero je značilno, da nima zelo starih stanovanj z letnico zgraditve pred letom 1950, smo lani lahko ugotovili nekoliko manj prometa s stanovanji kakor leto prej. Povprečna cena se je znižala bistveno manj kakor v Celju in je znašala približno 1.070 €/m² (upoštevanih je 133 prodaj), tako da je celo presegla celjsko. Razpon doseženih cen je bil od 600 €/m² do skoraj 2.000 €/m².

Cene stanovanj v Zasavju so že dolgo med najnižjimi v državi, eden izmed razlogov pa je, da je stanovanjski fond zelo star. V primerjavi z letom prej so se cene stanovanj v zasavskih mestih še znižale, razmeroma skromen promet se je le nekoliko okrepil. Tudi tu je bila glavni razlog za dodatno znižanje povprečnih



cen, kakor v Celju, odprodaja večjega števila propadajočih stanovanj velikih lastnikov. Povprečna cena stanovanja v Zagorju ob Savi je bila tako lani približno 730 €/m² (upoštevanih 59 prodaj), v Trbovljah 670 €/m² (upoštevanih 83 prodaj) in Hrastniku 650 €/m² (upoštevanih 29 prodaj).

Na območju vzhodno od Celja (Šentjur, Šmarje pri Jelšah, Podčetrtek, Rogatec), sploh pa v Savinjski dolini in na Kozjanskem zaradi majhnega fonda težko govorimo o trgu stanovanj, zato pa je dejaven trg družinskih hiš. Ta trg eno- in dvostanovanjskih stavb se je po oživitvi v letu 2010 ustalil pri okoli 300 izvedenih kupoprodajah letno, medtem ko so se cene v povprečju vsako leto znižale. Tudi preteklo leto se od teh trendov ni razlikovalo. V povprečju so se najdražje hiše s pripadajočim zemljiščem prodajale na območju Velenja, sledi Celje, Žalec in območje vzhodno od Celja, najcenejše pa so bile hiše v Zasavju.

Za Celje in njegovo širšo okolico ter Zasavje je značilno, da je bila gradbena dejavnost po nastopu krize nepremičninskega trga razmeroma nizka, pa tudi, da ni bilo večjih naslednjih stanovanjskih projektov, zato na območju ni več večjih zalog neprodanih stanovanjskih nepremičnin.

O trgu poslovnih nepremičnin v Celju in na preostalih obravnavanih območjih na podlagi redkih prodaj pisarniških prostorov in lokalov, ki jih spremljamo, ne moremo govoriti.

Že tako razmeroma majhen promet z zemljišči za gradnjo stavb na obravnavanih območjih, ki je pravzaprav omejen le na povpraševanje po zemljiščih za gradnjo eno- in dvostanovanjskih hiš, je v primerjavi z letom prej upadel še za nadaljnjih 6 odstotkov. Povprečna cena se je znižala za skoraj 10 odstotkov. Najdražja parcela je bila lani prodana v občini Vojnik za 154 €/m². Na nekaterih kmečkih območjih je bilo mogoče kupiti zazidljivo zemljišče že za 5 €/m².

Promet s kmetijskimi zemljišči in povprečna cena se lani v primerjavi z letom 2013 nista bistveno spremenila. Kakor po navadi je bilo največ prodaj v Savinjski dolini, kjer so možnosti za kmetijstvo zelo ugodne. Cene so ostale nespremenjene in so v povprečju dosegle 2,00 €/m². Nekoliko manj prodaj je bilo na Kozjanskem in v okolici Šmarja pri Jelšah. Tu je bila povprečna cena blizu 1,30 €/m², medtem ko je bila na območju Slovenskih Konjic približno 1,70 €/m². V Logarski dolini, na Paškem Kozjaku in Rogli je bilo trgovanja s kmetijskimi zemljišči malo, cene pa so se, pa tudi v Zasavju, gibale okoli 1,00 €/m².

Na obravnavanih območjih se je število prodaj gozdnih zemljišč v preteklem letu v primerjavi z letom prej močno zmanjšalo. Cene so se v povprečju nekoliko znižale. Najvišja povprečna cena je bila lani še vedno v Logarski dolini, na Paškem Kozjaku in Rogli, kjer je dosegla približno 0,70 €/m². Na Kozjanskem in v Zasavju je bila najnižja, in sicer približno 0,50 €/m².

Maribor in širša okolica

PPo dvoletnem upadanju je promet s stanovanji v Mariboru lani vendarle nekoliko zrasel. Povprečna cena rabljenega stanovanja, ki je znašala 1.050 €/m², se je znižala za okoli 3 odstotke, kar je manj kakor v predhodnih dveh letih, a kaže na postopno umiranje cen. Ponudbe novih stanovanj v Mariboru skorajda ni več. Večjih novozgrajenih stanovanjskih objektov ni



že nekaj let, preostanek zaloge neprodanih stanovanj pa po predlanskem umiku s trga ponujajo upniki, ki so jih odkupili na dražbah. Nekaj stanovanj je bilo razprodanih končnim uporabnikom, nekatera pa so se znašla v rokah institucionalnih kupcev. Ocenjujemo, da zaloga neprodanih, prvič vseljivih stanovanj na širšem območju Maribora znaša še okoli 140 stanovanj, od tega jih je polovica v nasledlem projektu v Spodnjem Dupleku.

V Mariboru in širši okolici se je v primerjavi z letom prej močno povečal promet z eno- in dvostanovanjskimi hišami. V mestu smo lani evidentirali skoraj 30 odstotkov več transakcij, v njegovi okolici, kjer je v letu 2013 promet skoraj zamrl, pa kar tri četrtine več. V Mariboru se je padanje cen hiš s pripadajočim zemljiščem, zaznano po letu 2008, ustavilo, medtem ko se je v okolici mesta nadaljevalo.

Promet na mariborskem trgu poslovnih nepremičnin, ki sicer iz leta v leto precej niha, je skromen. Tudi lani je ponudba pisarniških prostorov in lokalov, kljub vse nižjim cenam, presegala povpraševanje. Čeprav poskušajo lastniki poslovne nepremičnine tudi oddajati v najem, vse več pisarn in lokalov, celo v samem središču mesta, ostaja praznih.

Na območju Maribora in širše okolice se je nadaljevalo upadanje prodaje zemljišč za gradnjo, s tem da je bil lanski petodstotni padec bistveno manjši kakor predhodni dve leti. Večina, skoraj dve tretjini prodaj, je bila kakor običajno izvedena zunaj večjih urbanih središč, pri čemer so bila zemljišča namenjena gradnji družinskih hiš. Cene zazidljivih zemljišč so se v primerjavi z letom prej v povprečju znižale. Povprečna cena v Mariboru je bila okoli 65 €/m², v okolici pa več kot polovico manjša.

Obseg prometa s kmetijskimi zemljišči na širšem območju Maribora je lani v primerjavi z letom prej ostal nespremenjen, povprečna cena pa se je zvišala za okoli 7 odstotkov. 95 odstotkov vseh transakcij s kmetijskimi zemljišči je bilo evidentiranih med Mariborom in Slovensko Bistrico. Povprečna cena na območju med Mariborom in Slovensko Bistrico je znašala približno 1,55 €/m² (upoštevanih 155 prodaj), v Slovenskih goricah pa približno 1,25 €/m².

Evidentirani promet z gozdnimi zemljišči se je na širšem območju Maribora v primerjavi z letom 2013 povečal za desetino, medtem ko so se cene opazno znižale. Podobno kakor za kmetijska zemljišča je bila lani velika večina transakcij z gozdnimi zemljišči sklenjena na območju med Mariborom in Slovensko Bistrico ter v Slovenskih goricah. Povprečna cena je znašala približno 0,60 €/m² (upoštevanih 76 prodaj).

Koroška

Na Koroškem je trg s stanovanji lani spet oživel, saj je bilo evidentiranih kar 44 % več prodanih stanovanj kakor leta 2013. Dosežene povprečne cene so ostale na približno enaki ravni kakor leto prej. V povprečju je cena za stanovanje znašala 880 €/m² (število upoštevanih prodaj je 147).

Največjo rast prometa so imeli v občini Prevalje, kjer je bila dosežena povprečna cena višja za 8 odstotkov. V občini Ravne na Koroškem je bila prodaja stanovanj v primerjavi z letom 2013 večja od tretjine, cene pa so ostale na približno enaki



ravni. V mestni občini Slovenj Gradec je bila prodaja večja za petino, dosežene cene pa so prav tako ostale na približno enaki ravni kakor leto prej. V občini Dravograd sta promet in raven cen stanovanj ohranila enako raven kakor leto prej. Nasprotno pa sta močno zrasla promet in povprečna cena v občini Radlje, in sicer zaradi dveh novozgrajenih stanovanjskih objektov, v katerih je bilo prodanih dvanajst od štirinajstih stanovanj. Povprečna cena je bila tako kar 1.100 €/m² (število upoštevanih prodaj je 14, povprečna uporabna površina prodanega stanovanja pa 54 m²).

Povprečna cena stanovanja v Slovenj Gradcu je lani znašala 1.100 €/m² (število upoštevanih prodaj je 39, povprečna uporabna površina je bila 54 m², povprečno leto zgraditve pa 1979), v Dravogradu 900 €/m² (16; 52 m², 1965), na Ravnah na Koroškem 840 €/m² (53; 54 m², 1964) in Prevaljah prav tako 840 €/m² (25, 46 m², 1964).

Delovanje trga družinskih hiš ostaja kljub tretjinskemu povečanju prodaje v primerjavi z letom 2013, ko je bila ta skoraj zanemarljiva, razmeroma skromno. Na Koroškem smo lani evidentirali le 22 prodaj stanovanjskih hiš s pripadajočim zemljiščem, cena pa je v povprečju padla za 10 odstotkov.

Na tem območju je ponudba zazidljivih zemljišč za gradnjo stanovanjskih hiš ter poslovnih in industrijskih zgradb še vedno razmeroma velika in presega povpraševanje.

Vzhodna Slovenija

Na območju, ki vključuje Mursko Soboto z okolico, Goričko, ostanek Prekmurja, vzhodni del Slovenskih goric, Dravsko polje, Ptuj z okolico in Haloze, se je v letu 2014 evidentirani promet s stanovanji v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z letom prej povečal za dobrih 16 odstotkov. Povprečna cena se je znižala za približno 5 odstotkov, tako da je padla pod 900 €/m², in dosegla rekordno nizko raven od začetka sistematičnega spremljanja cen leta 2007. Najvišjo povprečno ceno, približno 1.030 €/m² (upoštevanih 71 prodaj), so dosegla stanovanja na območju Ptuja, sledilo je območje Murske Sobote s 950 €/m² (upoštevanih 58 prodaj).

Lani na obravnavnih območjih ni bila začeta gradnja nobenega večjega stanovanjskega objekta. Prav tako na teh območjih, kjer se stanovanjsko vprašanje sicer tradicionalno rešuje z gradnjo družinskih hiš na lastnih parcelah, že nekaj let ni bil dokončan noben večji stanovanjski objekt. V ponudbi prvič vseljivih stanovanj je tako nekaj neprodanih stanovanjskih enot, ki so bile dokončane med letoma 2009 in 2012 ter so v prodaji v Moravskih Toplicah, Gornji Radgoni, Spodnji Ščavnici, Radencih, Markovcih in Ljutomeru. Skupno zalogo ocenjujemo na približno 100 stanovanj.

V vzhodni Sloveniji se lani promet z družinskimi hišami v primerjavi z letom prej ni bistveno povečal, cene pa so se v poprečju občutno znižale in prav tako kakor za stanovanja dosegle rekordno nizko raven. Najdražje so se



prodajale hiše v občinah Ptuj in Murska Sobota, kjer je bilo treba za hišo s pripadajočim zemljiščem v povprečju odšteti nekaj več kot 80 tisoč evrov. Na obeh območjih smo evidentirali 33 prodaj, povprečna velikost prodanih hiš pa je bila okoli 145 kvadratnih metrov. Razlika je bila v starosti objektov in velikosti pripadajočega zemljišča. Na območju Ptuja so se v povprečju prodajale skoraj 50 let stare hiše in pripadajoče zemljišče je imelo 1100 kvadratnih metrov površine. Na območju Murske Sobote pa so se prodajale približno 10 let novejše hiše s 650 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča. Najcenejše so bile kakor običajno hiše na Goričkem. Tam je bila povprečna pogodbeni cena nekaj več od 36 tisoč evrov, za kolikor je bilo mogoče kupiti približno 65 let staro hišo z okoli 150 kvadratnimi metri površine in okoli 3700 kvadratnimi metri zemljišča.

V povprečju ostajajo cene zemljišč za gradnjo v vzhodni Sloveniji, kljub rahlemu zvišanju v preteklem letu, še vedno najnižje v državi. Evidentirani promet je bil v primerjavi z letom prej skoraj enak in je še naprej na rekordno nizki ravni. Povprečna cena zazidljivega zemljišča se je gibala med 9,00 €/m² na Goričkem (upoštevanih 6 prodaj) in 49,00 €/m² na območju Ptuja (upoštevanih 12 prodaj).

Lani smo v vzhodni Sloveniji, kjer so sicer možnosti za kmetovanje ugodne in je kmetijska dejavnost najbolj razširjena, že drugo leto zapored zaznali opazno zmanjšan promet s kmetijskimi zemljišči. Število evidentiranih transakcij je upadlo za okoli 16 odstotkov. Nadaljevale pa so se podražitve kmetijskih zemljišč, ki so se začele po letu 2009. Najvišja povprečna cena kmetijskega zemljišča je bila v občini Ptuj, kjer je znašala okoli 1,60 €/m² (upoštevanih 26 prodaj), najnižja, pod 0,60 €/m² (upoštevanih 132 prodaj), pa na Goričkem.

Promet z gozdnimi zemljišči se lani na obravnavanih območjih v primerjavi z letom 2013 v povprečju zmanjšal za okoli 7 odstotkov, medtem ko se je povprečna cena znižala za okoli 3 odstotke.



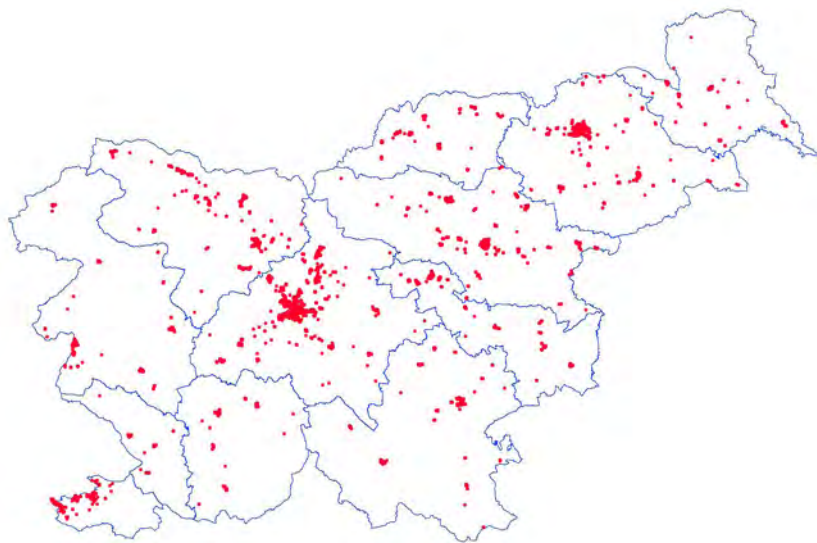
PREGLED TRGA PO VRSTAH NEPREMIČNIN

Stanovanja

V Sloveniji je bilo leta 2014 evidentiranih približno 320 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah, kar je okoli 40 odstotkov celotnega stanovanjskega fonda. Njihova povprečna uporabna površina je bila okoli 60 kvadratnih metrov, srednje leto zgraditve pa je bilo 1974.

Leta 2014 smo evidentirali okoli 7600 prodaj, kar je okoli dva odstotka slovenskega fonda stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Delovanje trga se je v primerjavi z letom prej opazno povečalo. Evidentirani promet s stanovanji je bil 22 odstotkov večji kakor v letu 2013. V primerjavi z letom 2007, ko je bil ugotovljen največji promet, je bil manjši za približno 30 odstotkov. V primerjavi z letom 2009, ko je kriza nepremičninskega trga dosegla dno, pa je bil večji že za 37 % odstotkov.

Slika 5: Razporeditev evidentiranih prodaj stanovanj po regionalnih analitičnih območjih, leto 2014



Leta 2014 je bila na ravni države povprečna uporabna površina prodanega stanovanja 52 m², srednje leto zgraditve (mediana) je bilo 1976, kar je enako kakor leto prej in pomeni, da so se na ravni države v primerjavi z letom prej v povprečju prodajala enako velika in leto starejša stanovanja.

Povprečna pogodbeni cena stanovanja na sekundarnem trgu je bila približno 76.000 evrov oziroma 1.460 €/m² in je bila v primerjavi z letom 2013 za okoli 3 odstotke nižja. V primerjavi z letom 2008, ko so cene stanovanj v Sloveniji dosegle zgodovinsko najvišjo raven, je bila povprečna cena rabljenega stanovanja nižja že za 20 odstotkov.



Preglednica 2: Povprečne cene in sestava prodanih rabljenih stanovanj, Slovenija 2008–2014

Analitično območje	Kazalnik	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
SLOVENIJA	Velikost vzorca	4897	4014	5435	5457	5328	4902	5967
	Povprečna cena (€/m ²)	1.820	1.670	1.740	1.710	1.630	1.510	1.460
	Srednje leto zgraditve	1975	1975	1975	1975	1975	1976	1976
	Uporabna površina (m ²)	53	51	52	51	52	52	52
LJUBLJANA	Velikost vzorca	1248	1000	1591	1481	1406	1322	1697
	Povprečna cena (€/m ²)	2.660	2.390	2.420	2.440	2.320	2.080	2.020
	Srednje leto zgraditve	1974	1974	1973	1975	1974	1973	1972
	Uporabna površina (m ²)	54	52	54	53	53	53	53
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	337	248	310	312	368	343	439
	Povprečna cena (€/m ²)	2.080	1.970	1.970	2.030	1.890	1.790	1.650
	Srednje leto zgraditve	1982	1986	1982	1991	1985	1986	1987
	Uporabna površina (m ²)	56	56	52	54	54	53	54
MARIBOR	Velikost vzorca	493	424	699	753	730	665	699
	Povprečna cena (€/m ²)	1.340	1.230	1.200	1.190	1.140	1.080	1.050
	Srednje leto zgraditve	1969	1971	1970	1972	1971	1972	1971
	Uporabna površina (m ²)	52	52	51	52	53	51	52
CELJE	Velikost vzorca	289	225	277	249	216	197	227
	Povprečna cena (€/m ²)	1.400	1.230	1.280	1.240	1.190	1.190	1.040
	Srednje leto zgraditve	1972	1972	1971	1970	1974	1974	1975
	Uporabna površina (m ²)	51	50	52	50	50	51	52
KRANJ	Velikost vzorca	182	140	178	201	193	183	246
	Povprečna cena (€/m ²)	1.830	1.680	1.750	1.740	1.700	1.560	1.530
	Srednje leto zgraditve	1973	1972	1971	1975	1975	1975	1981
	Uporabna površina (m ²)	53	52	52	49	49	50	55
KOPER	Velikost vzorca	90	121	125	130	172	129	149
	Povprečna cena (€/m ²)	2.520	2.500	2.370	2.370	2.240	2.050	1.780
	Srednje leto zgraditve	1975	1979	1975	1976	1977	1975	1973
	Uporabna površina (m ²)	48	51	52	51	52	52	52
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	182	135	164	200	198	200	251
	Povprečna cena (€/m ²)	3.090	2.740	2.800	2.590	2.510	2.260	2.250
	Srednje leto zgraditve	1980	1973	1977	1977	1982	1977	1982
	Uporabna površina (m ²)	56	46	47	47	49	49	50

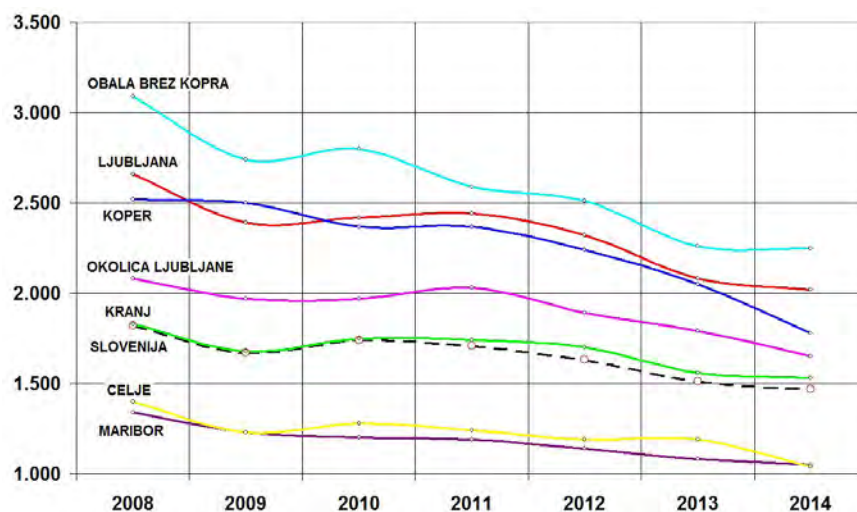
največ

najmanj





Slika 6: Gibanje povprečnih cen stanovanj (€/m²), Slovenija 2008–2014



Lani je bilo evidentiranih 8 prodaj stanovanj po ceni 4 tisoč in več evrov na kvadratni meter, pet v Ljubljani (tri novogradnje) ter po ena v Portorožu, Izoli in Ankaranu.

V vseh večjih mestih in na območjih z dejavnim stanovanjskim trgom so povprečne cene stanovanj lani ponovno dosegle rekordno nizke vrednosti.

Povprečna cena rabljenega stanovanja je ostala tradicionalno najvišja na počitniško privlačni **Obali brez Kopra**. V letu 2014 je znašala 2.250 €/m². Medtem ko je leta 2013 doživela sorazmerno močan padec desetih odstotkov, se v primerjavi z letom prej skorajda ni spremenila. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja že za 27 odstotkov, kar je, takoj za Koprom, največji padec med obravnavanimi območji. Evidentirani promet z rabljenimi stanovanji se je v primerjavi z letom 2013 povečal za več kot četrtno.

Na drugem mestu po višini cen ostaja glavno mesto. V **Ljubljani** je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja 2.020 €/m². V primerjavi z letom 2013 je bila nižja za 3 odstotke, kar je bistveno manjši padec kakor leto prej, ko se je znižala za 10 odstotkov. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja za 24 odstotkov. Evidentirani promet z rabljenimi stanovanji se je v primerjavi z letom 2013 v Ljubljani povečal še nekoliko bolj kakor na Obali brez Kopra.

Koper je v zadnjih dveh letih doživel največjo pocenitev rabljenih stanovanj med slovenskimi mesti. Leta 2013 je v primerjavi z letom prej povprečna cena padla za 8 odstotkov, leta 2014 pa za nadaljnjih 13 odstotkov. Tudi v primerjavi z rekordnim letom 2008 je povprečna cena, ki je za leto 2014 znašala 1.780 €/m², najbolj znižala v Kopru, in sicer za 29 odstotkov. Evidentirani promet se je v letu 2014, v nasprotju z letom prej, ko je upadel skoraj za četrtno, opazno povečal, približno za 15 odstotkov.

V **okolici Ljubljane**, ki vključuje tudi Vrhniko, Medvode, Mengeš, Trzin, Kamnik, Domžale in Grosuplje, je povprečna cena rabljenega stanovanja lani znašala 1.650 €/m². V primerjavi z letom 2013 je bila nižja za 8 odstotkov, v primerjavi z letom 2008 pa za 21 odstotkov. Povečanje evidentiranega prometa v letu 2014 je bilo približno tako kakor v Ljubljani.



Povprečna cena rabljenega stanovanja je lani v **Kranju** znašala 1.530 €/m². V primerjavi z letom 2013 se je znižala le za 2 odstotka, v primerjavi z letom 2008 pa za 16 odstotkov, kar je pod slovenskim povprečjem in najmanj med vsemi slovenskimi mesti. Evidentirani promet se je v letu 2014 povečal za več kot tretjino oziroma največ med vsemi obravnavanimi območji.

V **Mariboru** je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja 1.050 €/m². V primerjavi z letom 2013 je bila nižja za 3 odstotke. V zadnjih dveh letih se je cena v Mariboru, med vsemi obravnavanimi območji, znižala najmanj. V primerjavi z letom 2008 je bila lani za 22 odstotkov nižja. Evidentirani promet se je v letu 2014 povečal za približno 5 odstotkov oziroma najmanj med vsemi obravnavanimi območji.

V **Celju** je bila lani povprečna cena rabljenega stanovanja 1.040 €/m². V primerjavi z letom 2013 se je znižala za 13 odstotkov, kar je skupaj s Koprom največ med obravnavanimi območji. S tem padcem se je skoraj izničila razlika med cenami stanovanj v Celju in Mariboru, kar se je zadnjič zgodilo leta 2009, ko je kriza nepremičninskega trga dosegla dno. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja za 26 odstotkov. Evidentirani promet se je v letu 2014, podobno kakor v Kopru, povečal za približno 15 odstotkov.

Primarni stanovanjski trg ²

V letu 2014 smo evidentirali 628 prodaj stanovanj na primarnem trgu, dobro polovico od tega v Ljubljani in njeni okolici. Povprečna cena stanovanj na ravni države, z vključenim DDV, izračunana na kvadratni meter uporabne površine stanovanja brez garaž in parkirnih mest, je znašala 1.950 €/m².

Preglednica 3: Povprečne cene in struktura prodanih stanovanj na primarnem trgu, leto 2014

Analitično območje	Kazalnik	2014
SLOVENIJA	Velikost vzorca	628
	Povprečna cena (€/m ²) z DDV	1.950
	Povprečno leto zgraditve	2011
	Uporabna površina (m ²)	64
LJUBLJANA	Velikost vzorca	260
	Povprečna cena (€/m ²) z DDV	2.400
	Povprečno leto zgraditve	2013
	Uporabna površina (m ²)	64
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	63
	Povprečna cena (€/m ²) z DDV	2.250
	Povprečno leto zgraditve	2012
	Uporabna površina (m ²)	65
MARIBOR	Velikost vzorca	42
	Povprečna cena (€/m ²) z DDV	1.500
	Povprečno leto zgraditve	2010
	Uporabna površina (m ²)	68
KRANJ	Velikost vzorca	61
	Povprečna cena (€/m ²) z DDV	1.600
	Povprečno leto zgraditve	2010
	Uporabna površina (m ²)	69
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	27
	Povprečna cena (€/m ²) z DDV	2.500
	Povprečno leto zgraditve	2009
	Uporabna površina (m ²)	69

največ

najmanj

² Zaradi majhnega statističnega vzorca za prodaje prvič vseljivih stanovanj (primarni trg) pri izračunih povprečnih cen in drugih statističnih kazalcev upoštevamo le analitična območja, kjer je bilo evidentiranih več kot 25 prodaj.



Po višini cen novih stanovanj na območjih z dejavnim primarnim trgom so si območja sledila enako kakor za rabljena stanovanja. Najvišjo povprečno ceno so, pri sicer skromnem evidentiranem prometu in močno znižanih cenah, kljub vsemu dosegla nova stanovanja na Obali. Povprečno leto zgraditve je bilo tam najnižje, kar jasno kaže, da je šlo večinoma za prodaje stanovanj, ki so bila neprodana že od nastopa krize.

Povprečno ceno in sestavo prodanih stanovanj v Ljubljani je najbolj zaznamovala uspešna prodaja stanovanj iz največjega lani dokončanega stanovanjskega projekta, stanovanjske soseske Stanovanjskega sklada RS na Brdu.

Najnižje cene so nova stanovanja dosegla v Mariboru, kjer je šlo skoraj izključno za prodaje iz naslednjih projektov.

Hiše ³

V Sloveniji je bilo konec leta 2014 evidentiranih približno 530 tisoč stanovanjskih enot v eno- in dvostanovanjskih hišah, kar je okoli 60 odstotkov stanovanjskega fonda.

V letu 2014 smo evidentirali okoli 4100 prodaj stanovanjskih hiš oziroma 12 odstotkov več kakor leta 2013. Med prodanimi hišami je bilo 79 odstotkov samostojnih hiš, 12 odstotkov vrstnih hiš in 9 odstotkov dvojčkov.

Slika 7: Razporeditev evidentiranih prodaj hiš po regionalnih analitičnih območjih, leto 2014



Povprečna pogodbeni cena hiše z zemljiščem je bila lani približno 105 tisoč evrov. V primerjavi z letom 2013 je bila za 8 odstotkov nižja.

Povprečna površina lani prodane hiše je bila 151 m² oziroma 4 m² večja kakor leto prej. Povprečna površina pripadajočega zemljišča je bila okoli 1050 m² in se v primerjavi z letom prej ni spremenila. Srednje leto zgraditve (mediana) je bilo kakor leto prej 1971, kar pomeni, da so se v povprečju prodajale eno leto starejše hiše.

³ Za hiše s pripadajočim zemljiščem so značilne velike razlike v strukturi prodanih hiš na različnih območjih države. Razlike so posledica lokalnih značilnosti obstoječega fonda hiš ter jih je treba upoštevati tudi pri primerjavi povprečnih cen in drugih statističnih kazalnikov med območji.



Preglednica 4: Povprečne cene in sestava prodanih hiš, 2008–2014

Analitično območje	Kazalnik	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
SLOVENIJA	Velikost vzorca	1688	1293	1964	2059	2162	1750	2144
	Povprečna pogodbeni cena (€)	144.000	128.000	124.000	120.000	119.000	114.000	105.000
	Leto zgraditve (mediana)	1969	1972	1971	1970	1970	1971	1971
	Površina hiše (m ²)	143	142	141	141	145	147	151
	Površina zemljišča (m ²)	1050	1140	930	1090	1110	1050	1050
LJUBLJANA	Velikost vzorca	128	79	153	169	185	160	197
	Povprečna pogodbeni cena (€)	369.000	291.000	276.000	276.000	254.000	233.000	202.000
	Leto zgraditve (mediana)	1962	1965	1970	1969	1969	1970	1966
	Površina hiše (m ²)	164	179	177	161	174	161	170
	Površina zemljišča (m ²)	470	410	440	420	480	440	430
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	134	96	152	156	189	169	216
	Povprečna pogodbeni cena (€)	226.000	207.000	218.000	201.000	170.000	172.000	153.000
	Leto zgraditve (mediana)	1976	1984	1986	1985	1981	1980	1980
	Površina hiše (m ²)	169	175	172	173	161	181	178
	Površina zemljišča (m ²)	690	580	600	660	690	750	630
MARIBOR	Velikost vzorca	68	46	90	75	82	73	94
	Povprečna pogodbeni cena (€)	182.000	139.000	132.000	114.000	118.000	100.000	108.000
	Leto zgraditve (mediana)	1964	1962	1964	1959	1965	1962	1970
	Površina hiše (m ²)	145	160	143	144	162	158	163
	Površina zemljišča (m ²)	460	560	450	550	590	520	560
OKOLICA MARIBORA	Velikost vzorca	124	121	141	131	128	80	139
	Povprečna pogodbeni cena (€)	112.000	117.000	106.000	96.000	103.000	99.000	88.000
	Leto zgraditve (mediana)	1982	1982	1980	1985	1978	1983	1980
	Površina hiše (m ²)	144	135	136	143	155	145	155
	Površina zemljišča (m ²)	960	1120	910	1290	1160	980	1250

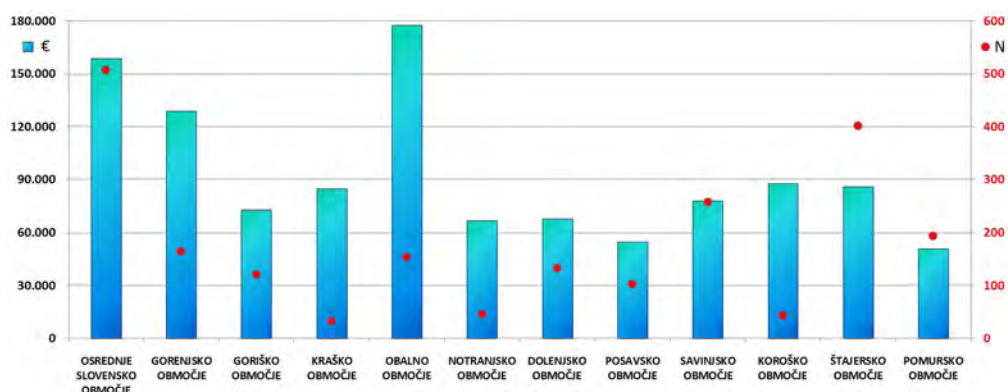
največ

najmanj

Primerjava območij, na katerih se v povprečju opravi največ prometa s hišami, kaže, da so razlike v starosti in velikosti prodanih hiš ter pripadajočih zemljišč med območji precejšnje. Njihove cene zato niso primerljive. Znotraj posameznih območij so cene hiš med leti primerljivejše, saj se sestava prodanih hiš bistveno manj spreminja, kar je seveda posledica večje enotnosti fonda znotraj posameznega območja. Ne glede na to je razvidno, da so cene hiš skoraj po vsej državi dosegle vrh v letu 2008, v letu 2014 pa tretje leto zapored rekordno nizke vrednosti. V povprečju so bile v primerjavi z letom 2008 nižje za okoli 30 odstotkov, ponekod, na primer v Ljubljani in Mariboru, pa so se že skoraj prepolovile.



Slika 8: Povprečne cene hiš s pripadajočim zemljiščem (v €) in število upoštevanih prodaj po regionalnih analitičnih območjih, leto 2014



Najnovejše (srednje leto zgraditve 1975) in največje hiše (povprečna površina 190 m²) so se lani prodajale na Koroškem. Najmanjše hiše so se prodajale na Obali, kjer je bila povprečna površina hiše okoli 130 m². Pripadajoča zemljišča hiš so bila največja v Posavju, kjer so v povprečju merila več kot 1800 m², najmanjša pa prav tako na Obali, kjer so merila manj od 500 m².

Cenovna razmerja med območji v državi se v preteklem letu niso spremenila. Kakor običajno so se v povprečju najdražje hiše prodajale na Obali, najcenejše pa v Pomurju.

Lani smo evidentirali le eno prodajo, pri kateri je pogodbeni cena hiše s pripadajočim zemljiščem presegla en milijon evrov. Prodana je bila v Ljubljani. Poleg te je bilo še enajst prodaj, pri katerih je bila pogodbeni cena pol milijona evrov ali več. Sedem takih hiš je bilo prodanih na Obali, dve v Ljubljani, po ena pa pod Pohorjem in v Savinjski dolini.

Za povprečno vzdrževano hišo, zgrajeno okoli leta 1966, s približno 170 m² površine in manj od 500 m² zemljišča je bilo v Ljubljani treba odšteti malo več od 200 tisoč evrov oziroma 15 odstotkov manj kakor leto prej. V okolici Ljubljane je bilo mogoče kupiti okoli 180 m² veliko hišo s pripadajočim zemljiščem v velikosti 650 m², zgrajeno okoli leta 1980, za nekaj več kakor 150 tisoč evrov oziroma za blizu 10 odstotkov manj od leta prej.



V Mariboru je bilo za povprečno vzdrževano hišo, zgrajeno okoli leta 1970, z okoli 160 m² površine in nad 500 m² zemljišča treba odšteti malo manj od 110 tisoč evrov, kar je bilo približno toliko kakor leto prej. V okolici Maribora pa je bilo treba v povprečju odšteti 90 tisoč evrov za 155 m² veliko hišo, staro okoli 35 let, s pripadajočim zemljiščem v velikosti 1250 m².

V Pomurju se je povprečno vzdrževana, okoli 40 let stara hiša velikosti okoli 140 m² s skoraj 2000 kvadratnimi metri pripadajočega zemljišča dala kupiti za nekaj več kot 45 tisoč evrov.

Zemljišča za gradnjo stavb

V letu 2014 smo evidentirali približno 1900 kupoprodaj zemljišč za gradnjo stanovanjskih in poslovnih stavb oziroma 11 odstotkov manj kakor v letu 2013.

Slika 9: Razporeditev evidentiranih prodaj zemljišč za gradnjo stavb po regionalnih analitičnih območjih, leto 2014

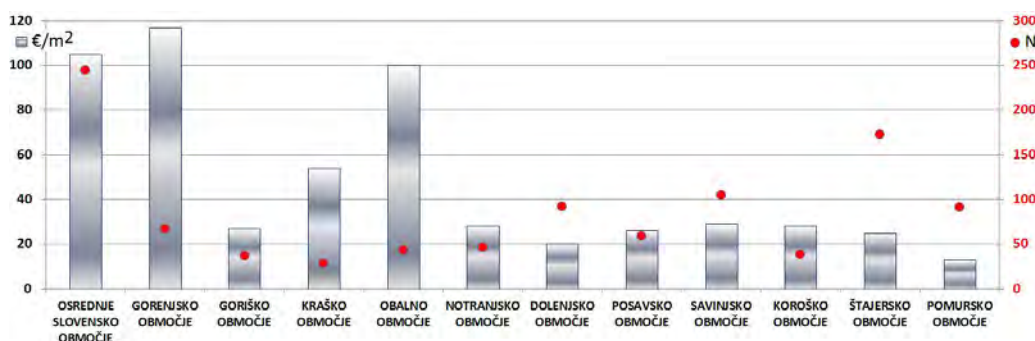


Povprečna pogodbeni cena prodanega zemljišča za gradnjo stavb je bila 49 €/m² in je v primerjavi z letom 2013 zrasla za 9 odstotkov. V primerjavi z letom 2008 je bila nižja za skoraj 30 odstotkov. Še večji padec cen zazidljivih zemljišč pa skromnemu prometu navkljub preprečuje dokaj omejena ponudba zazidljivih zemljišč v urbanih središčih.

Lani prodano zemljišče je imelo v povprečju 1000 m² površine, kar je 60 m² več kakor leto prej.



Slika 10: Povprečne cene zemljišč za gradnjo (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po regionalnih analitičnih območjih, leto 2014



Kakor že nekaj zadnjih let je bila prodaja zemljišč za gradnjo stavb v glavnem omejena na gradnjo družinskih hiš, saj je prodaja večjih zemljišč za gradnjo večstanovanjskih in poslovnih stavb prava redkost. Lani smo na primer evidentirali vsega 22 kupoprodaj zemljišč s površino nad 5 tisoč kvadratnih metrov.

Cene zemljišč za gradnjo stavb so bile tudi v preteklem letu najvišje v središčih mest in letoviških krajih, kjer so zaradi majhne ponudbe in razmeroma velikega povpraševanja še vedno razmeroma visoke. Med večjimi mesti je bila lani najvišja povprečna cena zemljišča za gradnjo v Ljubljani, kjer je presegla 200 €/m².

Med regionalnimi analitičnimi območji je bila povprečna cena zazidljivega zemljišča najvišja na Gorenjskem, kjer znašala 117 €/m². Tradicionalno pa so bila najcenejša zazidljiva zemljišča v Pomurju, kjer so se v povprečju prodajala za 13 €/m². Največje parcele, v povprečju velike blizu 1300 kvadratnih metrov, so se lani prav tako prodajale v Pomurju, najmanjše, v povprečju velike manj od 700 kvadratnih metrov, pa na Obali.

Poslovne nepremičnine

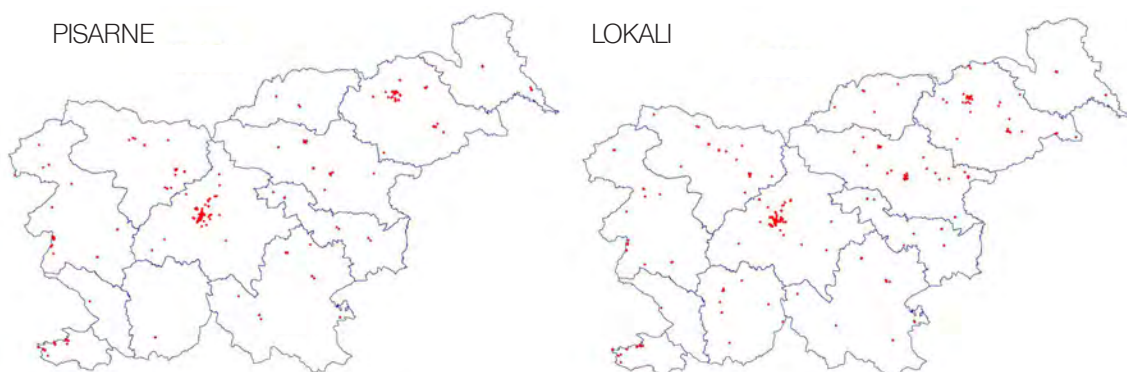
V Sloveniji je bilo konec leta 2014 evidentiranih več kakor 43 tisoč enot pisarniških prostorov in okoli 37 tisoč enot poslovnih prostorov, ki zajemajo lokale za opravljanje trgovske, gostinske ali druge storitvene dejavnosti.

V letu 2014 smo na ravni države evidentirali skupno skoraj 1200 kupoprodaj poslovnih prostorov, kar je daleč največ od začetka sistematičnega spremljanja nepremičninskega trga v letu 2007. Menimo, da je bila to delno tudi posledica izboljšanega zajema podatkov o kupoprodajnih poslih s poslovnimi nepremičninami, prodajanimi z DDV, ki ga je prinesla nova ureditev poročanja v evidenco trga nepremičnin, veljavna od 1. julija 2013. Dvanajst odstotkov v letu 2014 evidentiranih prodaj poslovnih nepremičnin je bilo predmet DDV, pred novo ureditvijo poročanja pa takih prodaj pravzaprav nismo zajeli.

Glede na kakovost evidentiranih podatkov smo lahko v izračunih statističnih kazalnikov upoštevali približno polovico evidentiranih kupoprodaj.



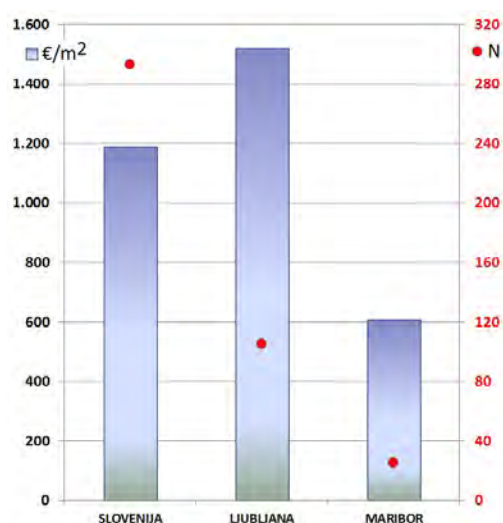
Slika 11: Razporeditev evidentiranih prodaj pisarniških prostorov in lokalov po regionalnih analitičnih območjih, leto 2013



Povprečna pogodbeni cena prodanih pisarniških prostorov in lokalov na ravni države je bila na okroglo 1.200 €/m² oziroma 1.100 €/m². Srednje leto zgraditve (mediana) je bilo za pisarniške prostore 1980, za lokale pa 1983. Povprečna prodajna površina pisarniških prostorov je bila 150 m², lokalov pa 175 m².

Zaradi majhnih in nereprezentativnih prodajnih vzorcev ter raznovrstnosti poslovnih nepremičnin, predvsem lokalov, povprečne cene poslovnih nepremičnin iz leta v leto zelo nihajo, tako da je težko oceniti kaj več od splošnih gibanj. V primerjavi z rekordnim letom 2008 so tudi cene poslovnih nepremičnin nižje, a ne toliko kakor cene stanovanj. Vse kaže, da se je v preteklem letu njihovo padanje še okrepilo. V primerjavi z letom 2013 so se cene poslovnih nepremičnin tako v povprečju znižale bolj od stanovanjskih. Večina kupoprodajnih poslov s poslovnimi prostori so bile javne prodaje nepremičnin iz stečajnih mas propadlih podjetij. Glede na rekordno število stečajev podjetij v preteklem letu je pričakovati, da se bo ta trend nadaljeval tudi v prihodnje.

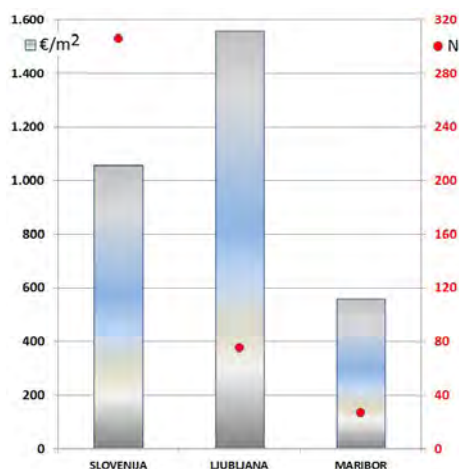
Slika 12: Povprečne cene pisarniških prostorov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj za največji mesti, leto 2014



Pisarniški prostori so se lani v Ljubljani v povprečju prodajali za na okroglo 1.500 €/m² (105 upoštevanih kupoprodaj, srednje leto zgraditve 1979, povprečna površina 155 m²), v Mariboru pa za 600 €/m² (25 upoštevanih prodaj, srednje leto zgraditve 1978, povprečna površina 135 m²).



Slika 13: Povprečne cene lokalov (v €/m²) in število upoštevanih prodaj za največji mesti, leto 2014



Lokali so se lani v Ljubljani v povprečju prodajali za približno 1.550 €/m² (75 upoštevanih kupoprodaj, srednje leto zgraditve 1990, povprečna površina 270 m²), v Mariboru pa za približno 550 €/m² (27 upoštevanih prodaj, srednje leto zgraditve 1964, povprečna površina 125 m²).

Primerjava med mestoma kaže, da je razlika v cenah poslovnih prostorov v korist Ljubljane še bistveno večja kakor za stanovanjske nepremičnine.

Kmetijska in gozdna zemljišča

V Sloveniji je bilo konec leta 2014 evidentiranih približno 7500 km² kmetijskih in 11000 km² gozdnih zemljišč. V letu 2014 smo evidentirali okoli 6500 kupoprodaj kmetijskih zemljišč oziroma približno 12 odstotkov manj kakor leto prej.

Slika 14: Razporeditev evidentiranih prodaj kmetijskih zemljišč po regionalnih analitičnih območjih, leto 2014



Kupoprodaj gozdnih zemljišč smo evidentirali nekaj več od dva tisoč oziroma približno en odstotek manj kakor leta 2013.

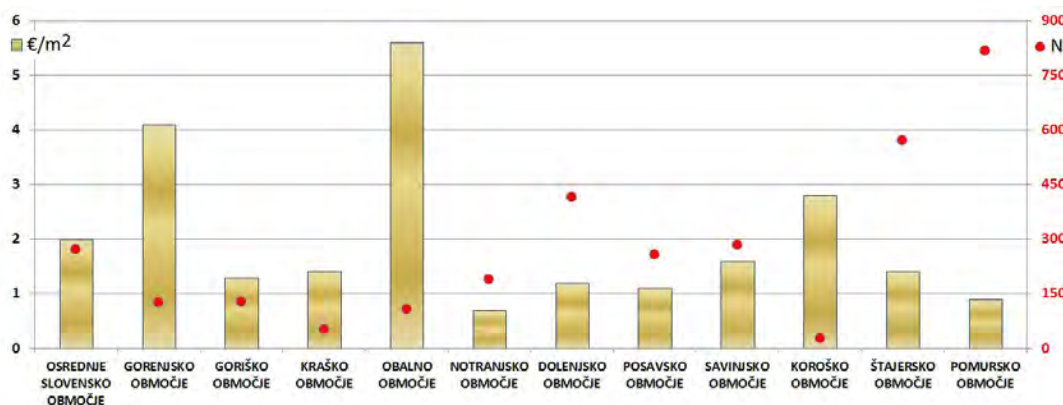


Slika 15: Razporeditev evidentiranih prodaj gozdnih zemljišč po regionalnih analitičnih območjih, leto 2014



Povprečna pogodbeni cena kmetijskega zemljišča je znašala 1,50 €/m². Prodano zemljišče je imelo v povprečju nekaj več od pol hektara površine oziroma nekaj manj kakor leta 2012. Cene kmetijskih zemljišč so tudi v letu 2014 kazale rahlo rast, ki je zaznavna že od leta 2010. Povprečna cena se je zvišala za okoli 5 odstotkov in dosegla najvišjo raven od nastopa krize nepremičninskega trga. Kakor po navadi so bile lani cene najvišje na obalnem območju, kjer jih vzdržuje razmeroma visoka raven cen preostalih vrst nepremičnin in špekulativni nakupi z upanjem na spremembo namembnosti v zazidljiva zemljišča v prihodnosti. Povprečna cena kmetijskega zemljišča na Obali je lani znašala 5,60 €/m². Kakor običajno pa je bila tam najmanjša povprečna prodana površina zemljišča – pod dva tisoč kvadratnih metrov.

Slika 16: Povprečne cene kmetijskih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po regionalnih analitičnih območjih, leto 2014

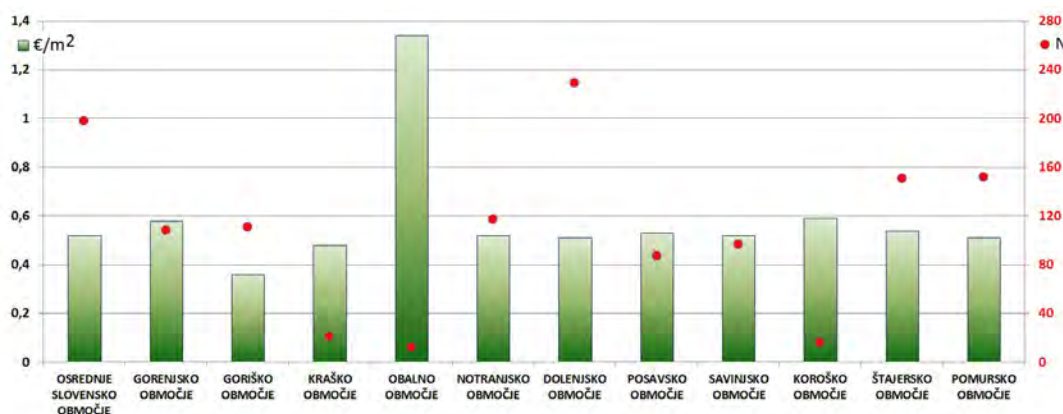




Najnižja povprečna cena kmetijskih zemljišč je bila lani na Notranjskem, znašala je 0,70 €/m². V Pomurju, kjer je ponudba kmetijskih zemljišč tradicionalno največja in smo tudi lani evidentirali največji promet, je povprečna cena znašala 0,90 €/m².

Če izvajamo Koroško, kjer je bilo med evidentiranimi osemindvajsetimi transakcijami nekaj velikih zemljišč, ki so močno dvignile povprečno prodano površino, so se v letu 2014 največja zemljišča prodajala na Štajerskem, kjer je bila povprečna prodana površina kmetijskega zemljišča približno 68 arov.

Slika 17: Povprečne cene gozdnih zemljišč (v €/m²) in število upoštevanih prodaj po regionalnih analitičnih območjih, leto 2014



Povprečna pogodbeni cena gozdnega zemljišča je bila lani 0,52 €/m². Lani prodano gozdno zemljišče je imelo v povprečju okoli 1,4 hektara površine oziroma okoli 8 odstotkov manj kakor leta 2013. Žledolom, ki je februarja lani močno prizadel slovenske gozdove, vsaj do zdaj ni bistveno vplival na trgovanje z gozdnimi zemljišči, saj sta na ravni države promet in povprečna cena gozdnih zemljišč v primerjavi z letom 2013 pravzaprav nespremenjena.

Če zanemarimo Obalo in Koroško, kjer je bilo evidentiranih le 12 oziroma 16 transakcij, je bila najvišja povprečna cena gozda, 0,58 €/m², lani ugotovljena na Gorenjskem, najnižja, 0,36 €/m², pa na Goriškem.





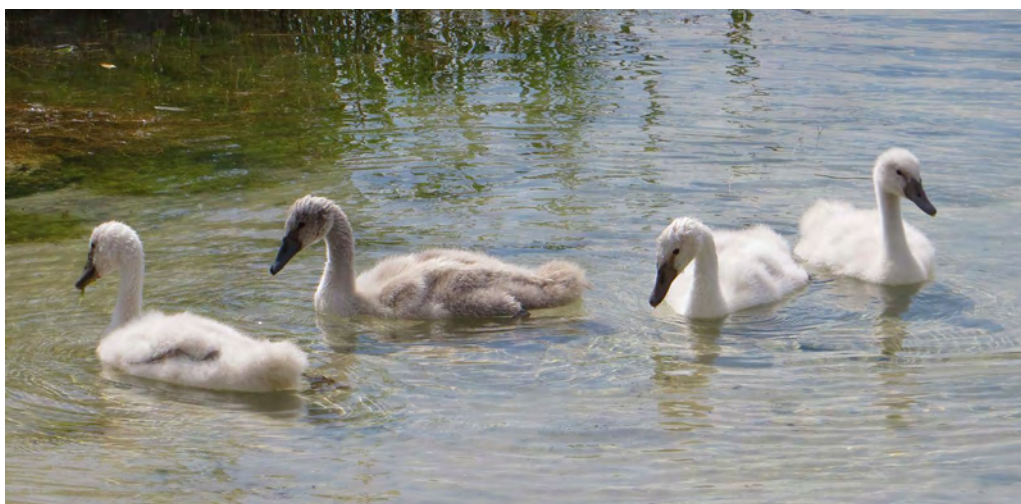
SKLEPNI KOMENTAR

Ko je po opaznejšem padcu prometa stanovanjskih nepremičnin v letu 2013 že kazalo, da bi bilo lahko v letu 2014 doseženo drugo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, se je trend v preteklem letu obrnil. Tako je bil promet lani celo največji od dna krize v letu 2009.

Razmeroma močno padanje cen stanovanjskih nepremičnin se je nadaljevalo tudi v letu 2014, predvsem zaradi pocenitve družinskih hiš in stanovanj na primarnem trgu, medtem ko so cene stanovanj na sekundarnem trgu kazale znake umirjanja.

Cene stanovanjskih nepremičnin so bile lani na najnižji ravni od začetka sistematičnega spremljanja leta 2007. Pri stanovanjih so dosegle najnižjo raven tretje leto zapored, pri stanovanjskih hišah pa jo dosega vsako leto že od kriznega leta 2009. Cene hiš so bile lani v primerjavi z letom 2008, ko so bile najvišje, že za skoraj tretjino nižje, medtem ko so bile cene stanovanj nižje za okoli četrtno. Pocenitev stanovanj je bila predvsem posledica zniževanja cen stanovanj iz nasedlih projektov.

Obrata cen ni pričakovati, dokler se primarni stanovanjski trg ne očisti zaloga neprodanih stanovanj, zgrajenih v letih po nastopu krize. Glede na tempo stečajnih postopkov in prodaj to lahko traja še nekaj let, v vmesnem času pa je pričakovati postopno umirjanje cen. Če se bo obseg trgovanja s stanovanjskimi nepremičninami v letu 2015, kljub zmanjšanju oglaševanja zaradi uvedbe energetskega izkaznika, obdržal na vsaj približno enaki ravni kakor preteklo leto, bomo končno lahko nehali govoriti tudi o krizi slovenskega nepremičninskega trga.

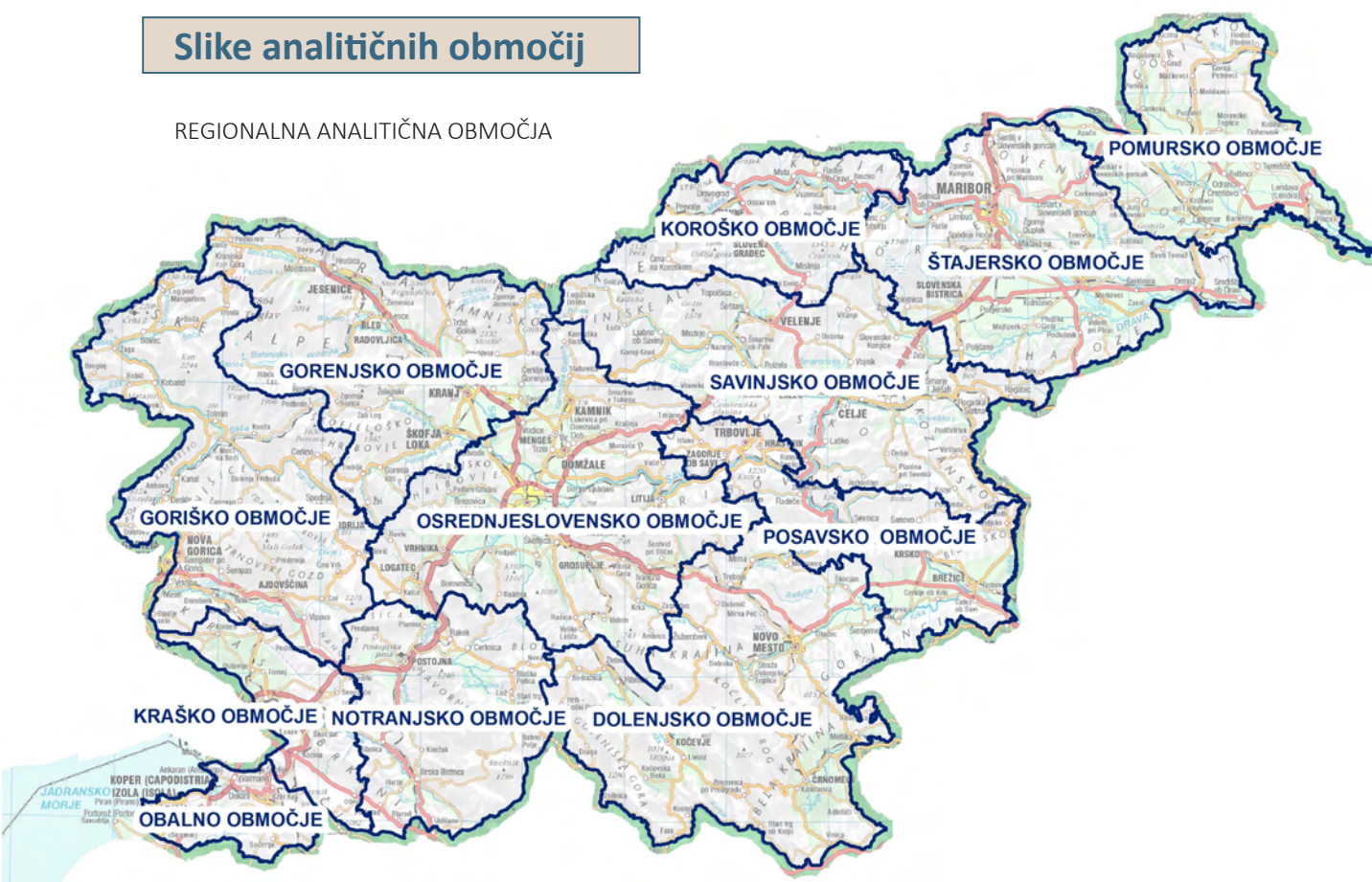




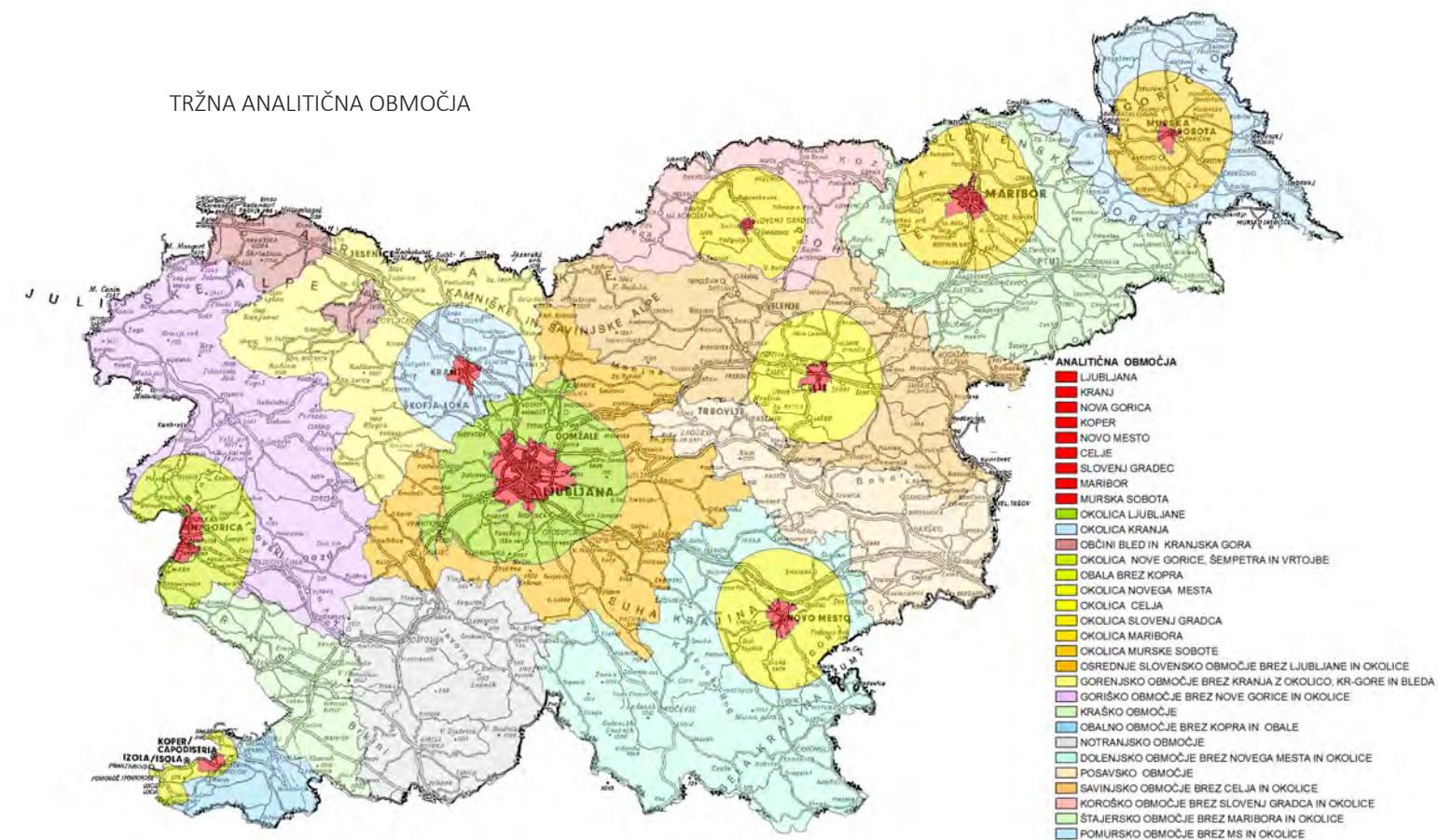
Priloga 1:

Slike analitičnih območij

REGIONALNA ANALITIČNA OBMOČJA



TRŽNA ANALITIČNA OBMOČJA





Priloga 2:

Statistični kazalniki nepremičninskega trga za leto 2014

Vzorec (N)	– število v izračunih upoštevanih prodaj
Izmera (m²)	– aritmetična sredina površin stavb ali delov stavb
Zemljišče (m²)	– aritmetična sredina površin zemljišč
Leto zgraditve	– srednje leto (mediana) zgraditve stavb ali delov stavb
Cena (€/m²)	– uravnoteženo povprečje cen v evrih na kvadratni meter
Cena (€)	– aritmetična sredina cen v evrih

 najvišja vrednost kazalnika
 najnižja vrednost kazalnika

Opombe in metodološka pojasnila

- S tem poročilom prehajamo na izračunavanje statističnih kazalnikov trga po regionalnih analitičnih območjih. Ta so določena kot območja tržnega vpliva večjih urbanih središč in območja med njimi. Njihove meje potekajo po mejah naselij, določenih v Registru prostorskih enot, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Regionalna analitična območja se naprej delijo na tržna analitična območja, ki jih predstavljajo večja urbana središča, okolica teh središč in preostanki regionalnih analitičnih območij.
- Pri izmeri hiš so upoštevane neto tlorisne, pri izmeri stanovanj, pisarniških prostorov in lokalov pa uporabne površine. Neto tlorisna površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki sestavljajo del stavbe oziroma stavbo. Uporabna površina dela stavbe oziroma stavbe je vsota površin prostorov, ki pripadajo delu stavbe oziroma stavbi in se uporabljajo za enak namen kakor del stavbe oziroma stavba. Na primer za stanovanje so to površine vseh bivalnih prostorov (brez balkonov, teras, kleti, garaž ipd.).
- Mediana leta zgraditve je srednja letnica zgraditve, od katere je polovica letnic prodanih delov stavb oziroma stavb manjša, polovica pa večja.
- Uravnoteženo povprečje cen je izračunano kot razmerje med vsoto vseh pogodbenih cen v evrih in vsoto vseh prodanih kvadratnih metrov ($\Sigma \text{€} / \Sigma \text{m}^2$).

Stanovanja, leto 2014

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Leto zgraditve	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	5.982	52	1976	1.460
OSREDNJE SLOVENSKO OBMOČJE	2.239	53	1976	1.910
GORENJSKO OBMOČJE	537	52	1977	1.470
GORIŠKO OBMOČJE	202	54	1975	1.270
KRAŠKO OBMOČJE	64	56	1980	1.310
OBALNO OBMOČJE	409	51	1978	2.070
NOTRANJSKO OBMOČJE	160	56	1987	1.060
DOLENJSKO OBMOČJE	205	51	1978	1.120
POSAVSKO OBMOČJE	276	49	1965	740
SAVINJSKO OBMOČJE	614	51	1976	1.020
KOROŠKO OBMOČJE	184	53	1973	850
ŠTAJERSKO OBMOČJE	953	52	1975	1.020
POMURSKO OBMOČJE	139	49	1976	800

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah rabljenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Cene so zaokrožene na 10 evrov.



Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, leto 2014

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Leto zgraditve	Zemljišče (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	2.150	150	1971	1.050	105.000
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	507	170	1973	640	159.000
GORENJSKO OBMOČJE	164	160	1974	670	129.000
GORIŠKO OBMOČJE	121	140	1921	650	73.000
KRAŠKO OBMOČJE	32	140	1941	830	85.000
OBALNO OBMOČJE	153	130	1970	490	178.000
NOTRANJSKO OBMOČJE	45	140	1962	1.010	67.000
DOLENJSKO OBMOČJE	133	150	1973	1.420	68.000
POSAVSKO OBMOČJE	102	140	1966	1.840	55.000
SAVINJSKO OBMOČJE	256	140	1972	1.370	78.000
KOROŠKO OBMOČJE	43	190	1975	860	88.000
ŠTAJERSKO OBMOČJE	401	150	1974	1.280	86.000
POMURSKO OBMOČJE	193	130	1970	1.640	51.000

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah dokončanih eno- in dvostanovanjskih hiš (samostojne hiše, dvojčki in vrstne hiše) s pripadajočim zemljiščem. Izmere hiš in površine pripadajočih zemljišč so zaokrožene na 10 m², cene na 1000 evrov.

Zemljišča za gradnjo stavb, leto 2014

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	1.024	1.000	49
OSREDNJSLOVENSKO OBMOČJE	245	960	105
GORENJSKO OBMOČJE	67	720	117
GORIŠKO OBMOČJE	37	1.180	27
KRAŠKO OBMOČJE	28	810	54
OBALNO OBMOČJE	43	660	100
NOTRANJSKO OBMOČJE	46	860	28
DOLENJSKO OBMOČJE	92	1.120	20
POSAVSKO OBMOČJE	59	1.000	26
SAVINJSKO OBMOČJE	105	1.010	29
KOROŠKO OBMOČJE	38	830	28
ŠTAJERSKO OBMOČJE	173	1.100	25
POMURSKO OBMOČJE	91	1.290	13

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb ne glede na upravno-pravni status zemljišča. Površine zemljišč so zaokrožene na 10 m².



Pisarne, leto 2014

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Leto zgraditve	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	293	150	1980	1.190
LJUBLJANA	105	155	1979	1.520
MARIBOR	25	135	1978	610

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah. Izmere prostorov so zaokrožene na 5 m² in cene na 10 evrov.

Lokali, leto 2014

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Leto zgraditve	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	306	175	1983	1.060
LJUBLJANA	75	270	1990	1.560
MARIBOR	27	125	1964	560

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah prostorov za opravljanje trgovske, gostinske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah. Izmere prostorov so zaokrožene na 5 m² in cene na 10 evrov.

Kmetijska zemljišča, leto 2014

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	3.251	5.200	1,5
OSREDNJEŠLOVENSKO OBMOČJE	272	6.000	2,0
GORENJSKO OBMOČJE	126	6.300	4,1
GORIŠKO OBMOČJE	129	5.700	1,3
KRAŠKO OBMOČJE	53	3.100	1,4
OBALNO OBMOČJE	108	1.900	5,6
NOTRANJSKO OBMOČJE	189	4.000	0,7
DOLENJSKO OBMOČJE	415	3.600	1,2
POSAVSKO OBMOČJE	257	5.300	1,1
SAVINJSKO OBMOČJE	285	4.800	1,6
KOROŠKO OBMOČJE	28	9.800	2,8
ŠTAJERSKO OBMOČJE	572	6.800	1,4
POMURSKO OBMOČJE	817	5.300	0,9

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah kmetijskih zemljišč. Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m² in cene na 10 centov.



Gozdna zemljišča, leto 2014

Območje	Vzorec (N)	Izmera (m ²)	Cena (€/m ²)
SLOVENIJA	1.299	14.200	0,52
OSREDNJESLOVENSKO OBMOČJE	198	15.200	0,52
GORENJSKO OBMOČJE	108	17.500	0,58
GORIŠKO OBMOČJE	111	17.500	0,36
KRAŠKO OBMOČJE	21	8.700	0,48
OBALNO OBMOČJE	12	5.000	1,34
NOTRANJSKO OBMOČJE	117	16.300	0,52
DOLENJSKO OBMOČJE	229	12.700	0,51
POSAVSKO OBMOČJE	87	14.600	0,53
SAVINJSKO OBMOČJE	97	14.500	0,52
KOROŠKO OBMOČJE	16	82.700	0,59
ŠTAJERSKO OBMOČJE	151	10.900	0,54
POMURSKO OBMOČJE	152	5.900	0,51

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah gozdnih zemljišč. Površine zemljišč so zaokrožene na 100 m².





Priloga 3:

Register najemnih poslov

V skladu z novo zakonsko ureditvijo poročanja v evidenco trga nepremičnin (ETN), ki je začela veljati 1. julija 2013, morajo lastniki geodetski upravi poročati o sklenjenih najemnih poslih s stavbami in deli stavb, ki jih oddajajo v najem. Do 15. marca 2014 je bilo treba poročati tudi o vseh najemnih pogodbah, ki so veljale na dan 1. 7. 2013. Na tej podlagi je bil marca 2014 praktično vzpostavljen register najemnih poslov s stavbami in deli stavb.

Vzpostavitev registra najemnih poslov je žal sovpadla z napovedjo uvedbe davka na nepremičnine, ki je predvidela uporabo ETN tudi za davčni namen, med drugim za ugotavljanje tako imenovane »rezidenčnosti« stanovanjskih nepremičnin, ki se dajejo v tržni najem in ki bi bile v skladu z nesojenim Zakonom o davku na nepremičnine obdavčene z nižjo davčno stopnjo.

Ker je ETN v bistvu analitična evidenca in poročevalcem ni treba predlagati nikakršnih dokazil o sklenjenih najemnih poslih, predvsem pa zaradi nejasnih in zakonsko nedodelanih pravil za predvideno ugotavljanje »rezidenčnosti po najemu«, so najemodajalci stanovanjskih nepremičnin hote ali nehote sporočali v ETN tudi zavajajoče podatke o vrsti najema, njegovem predmetu, času sklenitve in trajanju ter zlasti o višini najemnine. Ker je tržna oddaja stanovanj pri nas davčno zelo obremenjena in je pretežno v domeni lastnikov – fizičnih oseb, se je zavajajoče poročanje o višini najemnin nadaljevalo tudi po razveljavitvi Zakona o davku na nepremičnine. Analize evidentiranih podatkov o stanovanjskih najemninah so pokazale, da kakovost teh podatkov ne omogoča kakovostne statistike dejanskih tržnih najemnin.

Kar se tiče tržne oddaje poslovnih prostorov, ki jo pretežno opravljajo pravne osebe kot poslovno dejavnost in ki morajo drugače od fizičnih oseb poročati o sklenjenih najemnih poslih v ETN izključno v elektronski obliki, je kakovost evidentiranih podatkov bistveno boljša. Ko bo vzpostavljena zadostna časovna vrsta podatkov, bo omogočeno tudi sistematično spremljanje tržnih najemnin poslovnih prostorov, vsaj v največjih mestih.

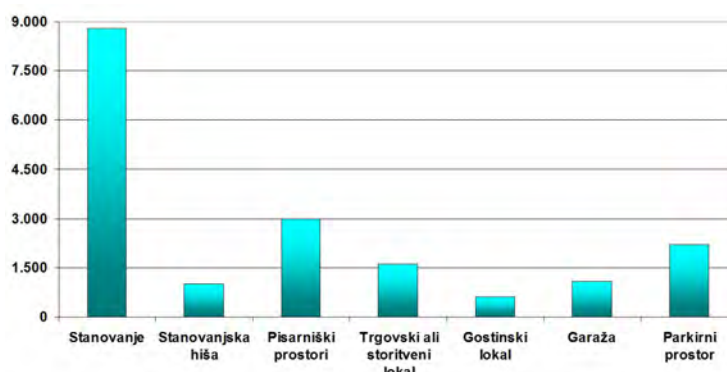


Preglednica 1: Število sklenjenih najemnih poslov na prostem trgu, po vrstah oddane površine, Slovenija, leto 2014

Vrsta oddane površine	Število sklenjenih najemnih poslov
Stanovanje	8.800
Stanovanjska hiša	1.000
Stanovanjski prostori SKUPNO	9.800
Pisarniški prostori	3.000
Trgovski ali storitveni lokal	1.600
Gostinski lokal	600
Poslovni prostori SKUPNO	5.200
Garaža	1.100
Parkirni prostor	2.200
Parkirni prostori SKUPNO	3.300

Opomba: Število sklenjenih poslov je zaokroženo na 100.

Slika 1: Število sklenjenih najemnih poslov na prostem trgu, po vrstah oddane površine, Slovenija, leto 2014



Skupno število sklenjenih najemnih poslov = 18.300

Najemodajalci so za leto 2014 poročali o na novo sklenjenih pogodbah in aneksih za tržni najem za okoli 8800 stanovanj in okoli 1000 stanovanjskih hiš. 44 odstotkov vseh pogodb in aneksov za tržni najem stanovanjskih nepremičnin je bilo sklenjenih v Ljubljani (36 %) in v Mariboru (8 %).

Na prostem trgu je bilo za najem poslovnih prostorov v istem obdobju sklenjenih ali obnovljenih približno 5200 najemnih pogodb, od tega 58 odstotkov za pisarniške prostore, 31 odstotkov za prostore za trgovsko ali drugo storitveno dejavnost in 12 odstotkov za prostore za gostinsko dejavnost. Poleg tega je bilo evidentiranih še približno 3300 novih pogodb in aneksov za najem garaž in parkirnih mest v stavbah.

Za stanovanjske nepremičnine je bilo sporočenih za več kakor tretjino manj najemnih poslov kakor za leto 2013. Ocenjujemo, da je to predvsem posledica manjšega poročanja zaradi razveljavitve Zakona o davku na nepremičnine in ne dejanskega zmanjšanja obsega novih najemnih poslov.



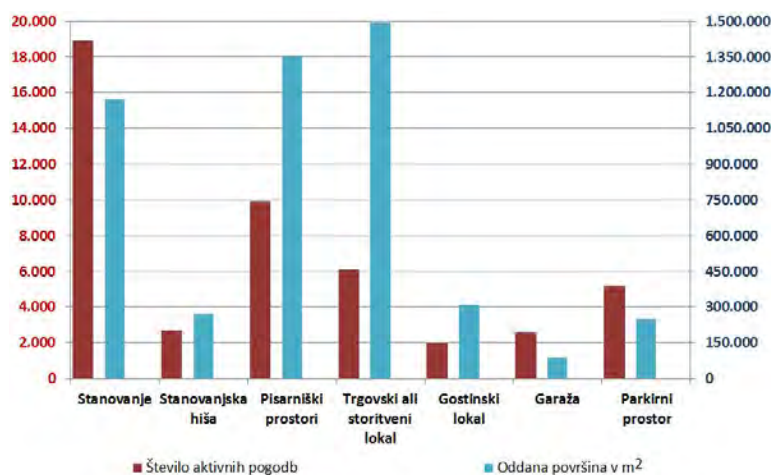
Za okoli 15 odstotkov je bilo v primerjavi z letom prej manjše tudi število sklenjenih najemnih poslov za poslovne prostore, predvsem pisarniške prostore, vendar še ni mogoče presoditi, ali gre dejansko za zmanjševanje na novo sklenjenih oziroma podaljšanih najemnih razmerij.

Preglednica 2: Število aktivnih tržnih najemnih razmerij in najete površine, po vrstah oddane površine, Slovenija na dan 31.12.2014

Vrsta oddane površine	Število aktivnih pogodb	Oddana površina v m ²
Stanovanje	18.900	1.172.000
Stanovanjska hiša	2.700	271.000
Stanovanjski prostori SKUPNO	21.600	1.443.000
Pisarniški prostori	9.900	1.351.000
Trgovski ali storitveni lokal	6.100	1.494.000
Gostinski lokal	2.000	311.000
Poslovni prostori SKUPNO	18.000	3.156.000
Garaža	2.600	88.000
Parkirni prostor	5.200	249.000
Parkirni prostori SKUPNO	7.800	337.000

Opomba: Število aktivnih pogodb je zaokroženo na 100, površine so zaokrožene na 1000 m².

Slika 2: Število aktivnih tržnih najemnih razmerij in najete površine, po vrstah oddane površine, Slovenija na dan 31.12.2014



Skupno število aktivnih najemnih razmerij = 47.400

Po evidentiranih podatkih je bilo ob koncu leta 2014 v Sloveniji v najemu okoli 50 tisoč stanovanj, od tega okoli 19 tisoč, ki so bila oddana na prostem trgu oziroma za tržno najemnino, več kakor 16 tisoč stanovanj, ki jih občine ali država oziroma njihovi stanovanjski skladi oddajajo za najemnino, določeno v skladu s Stanovanjskim zakonom, nad tisoč stanovanj, ki so oddana povezanim fizičnim ali pravnim osebam, in več kakor 13 tisoč stanovanj, pri katerih gre za razne druge oblike odplačne oddaje v najem.



Poleg skoraj 10 tisoč aktivnih tržnih najemnih razmerij za pisarniške prostore ter okoli 8 tisoč za trgovske, storitvene in gostinske lokale je bilo še okoli 3 tisoč takih, ki so oddani povezanim fizičnim ali pravnim osebam.

Konec leta 2014 je bilo evidentiranih za okoli 10 odstotkov manj aktivnih tržnih najemnih razmerij za stanovanja in okoli 5 odstotke manj za hiše kakor leto prej. Menimo, da je zmanjšanje njihovega obsega predvsem posledica naknadnih prekinitev namišljenih najemnih razmerij, ki so bila sporočena v evidenco trga nepremičnin po napovedi uvedbe davka na nepremičnine.

Število aktivnih najemnih razmerij za trgovske ali storitvene lokale se je v primerjavi z letom prej povečalo za 9 odstotkov, za gostinske lokale za 6 odstotkov in za pisarniške prostore za 4 odstotke. Menimo, da je povečevanje obsega najemnih razmerij za poslovne prostore posledica že nekaj let trajajočega zniževanja najemnin. Rast števila najemnih razmerij za lokale je bila lani večja od tiste za pisarniške prostore predvsem zato, ker so se najemnine za pisarniške prostore bolj znižale že v preteklih letih.

Skupna površina poslovnih prostorov v najemu je bila na ravni države približno 2,2-krat večja od skupne površine stanovanjskih nepremičnin.

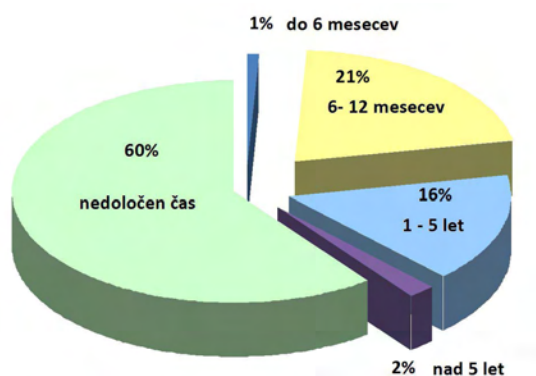
Tržna oddaja stanovanj

Po evidentiranih podatkih so le pri približno 15 odstotkih tržne oddaje stanovanj najemodajalci poslovni subjekti. Pri tem je treba upoštevati še, da nekaj lastnikov iz davčnih razlogov prek svojega podjetja oddaja le eno ali dve stanovanji. To kaže, da je pri nas oddaja stanovanj kot poslovna dejavnost izredno slabo razvita. Razmerje med individualno in poslovno tržno oddajo stanovanj pa je v resnici še neugodnejše, saj poleg evidentirane oddaje obstaja neznan obseg oddaje na sivem trgu. Taka sestava najemodajalcev neugodno vpliva na preglednost najemnega stanovanjskega trga ter na raven pravne zaščite najemjemalcev in najemodajalcev, predvsem pa nerazvita dejavnost poslovnega oddajanja stanovanj omejuje možnost reševanja stanovanjskih potreb prebivalstva z dolgoročnim najemom stanovanja kot alternativo nakupu.

Na zadnji dan preteklega leta je bila od skoraj 19 tisoč trajajočih tržnih najemnih razmerij za stanovanja v največjih petih mestih evidentirana dobra polovica razmerij: v Ljubljani 34 odstotkov, v Mariboru 10 odstotkov, po 3 odstotke pa še v Kranju, Kopru in Celju.



Slika 3: Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na trajanje najema, Slovenija na dan 31.12.2014



Konec leta 2014 je bilo glede na trajanje najemnega razmerja 60 odstotkov aktivnih najemnih razmerij za stanovanja sklenjenih za nedoločen čas. Dobra petina je bila sklenjenih za pol do enega leta, slaba petina pa za določen čas, daljši od enega leta. Zaradi novega predpisa, ki prepoveduje oddajo nepremičnin za eno leto ali dalj brez predložitve energetske izkaznice, je pričakovati, da se bo v prihodnje delež oddaje za obdobje do enega leta povečal na račun dolgoročnejših oddaj oziroma oddaje za nedoločen čas.

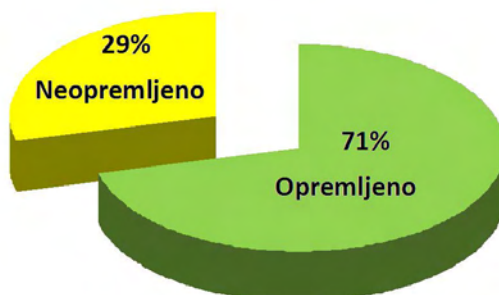
Slika 4: Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija na dan 31.12.2014



Konec leta 2014 je bilo evidentiranih le 16 odstotkov aktivnih najemnih razmerij, pri katerih so bili obratovalni stroški deloma ali v celoti vključeni v najemnino stanovanja. To kaže, da pri nas v tržnih najemninah obratovalni stroški stanovanja praviloma niso vključeni oziroma da najemnejalci stroške za upravljanje, ogrevanje, elektriko, vodo in komunalo plačujejo neposredno dobaviteljem oziroma izvajalcem storitev ali upravnikom večstanovanjskih stavb.

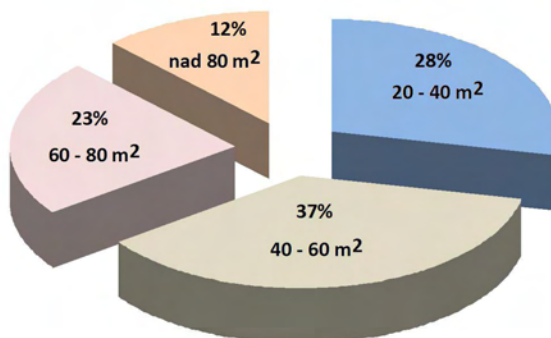


Slika 5: Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na opremljenost oddanega stanovanja, Slovenija na dan 31.12.2014



Konec leta 2014 je bilo evidentiranih 71 odstotkov aktivnih najemnih razmerij za stanovanja, ki so bila ob sklenitvi razmerja opremljena, kar kaže, da se pri nas stanovanja na prostem trgu pretežno oddajajo opremljena oziroma delno opremljena, tako da omogočajo takojšnje prebivanje.

Slika 6: Aktivna tržna razmerja za stanovanja glede na velikost oddane površine, Slovenija na dan 31.12.2014



Konec leta 2014 je bilo na prostem trgu oddanih 37 odstotkov stanovanj, ki so glede na velikost oddane površine ustrezala povprečnemu dvosobnemu stanovanju, 28 odstotkov takih, ki so ustrezala povprečni garsonjeri oziroma enosobnemu stanovanju, 23 odstotkov trisobnemu in 12 odstotkov štiri- oziroma večsobnemu stanovanju.

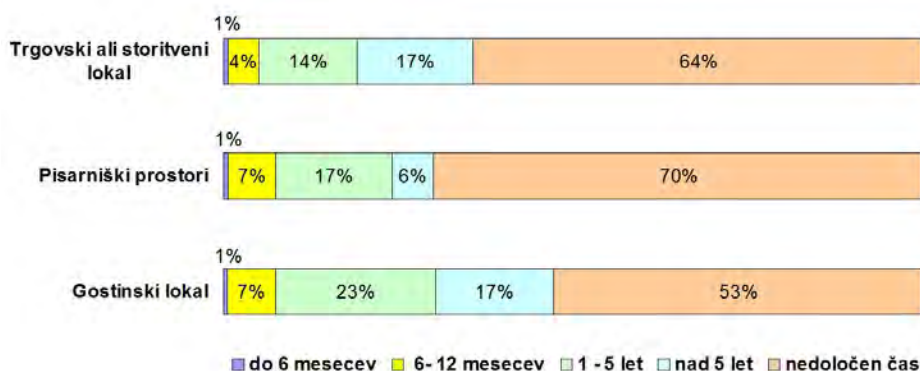
Tržna oddaja poslovnih prostorov

V večjih slovenskih mestih je najemni trg poslovnih prostorov razmeroma dobro razvit. Kakor je značilno za tržna gospodarstva, je tudi pri nas za gospodarske subjekte najem poslovnih prostorov alternativa nakupu in lastni gradnji. Prednost najema je, da gospodarski subjekt lahko kapital namesto za neproduktivne naložbe v lastno nepremičnino produktivno vloži v razvoj lastne dejavnosti. Hkrati mu najem omogoča večjo prilagodljivost, saj se v spremenjenih tržnih okoliščinah lahko razmeroma hitro preseli v ustrežnejše prostore. To je še posebno pomembno v zaostrenih gospodarskih razmerah, ki smo jim po nastopu krize zadnja leta priča tudi v Sloveniji. Zaradi propada ali zmanjšane obsega poslovanja velikega števila podjetij in hkrati majhnega povpraševanja po nakupu poslovnih prostorov je ponudba za njihov najem vse večja, najemnine pa iz leta v leto padajo.



Od 10 tisoč aktivnih najemnih razmerij za pisarniške prostore, ki so bila v Sloveniji evidentirana konec leta 2014, jih je bilo v Ljubljani 45 odstotkov, v Mariboru 7 odstotkov, v Kopru 4 odstotke, po 3 odstotke pa v Kranju in Celju. Od 8 tisoč aktivnih najemnih razmerij za trgovske, storitvene in gostinske lokale jih je bilo evidentiranih v Ljubljani 26 odstotkov, v Mariboru 9 odstotkov, po 4 odstotke v Kopru in Celju ter 3 odstotki v Kranju. Taka razmerja so seveda odvisna od velikosti mest oziroma njihovega fonda poslovnih nepremičnin, deloma pa tudi od ravni poslovne dejavnosti in stopnje zasedenosti razpoložljivih poslovnih prostorov.

Slika 7: Aktivna tržna razmerja za poslovne prostore glede na trajanje najema, Slovenija na dan 31.12.2014

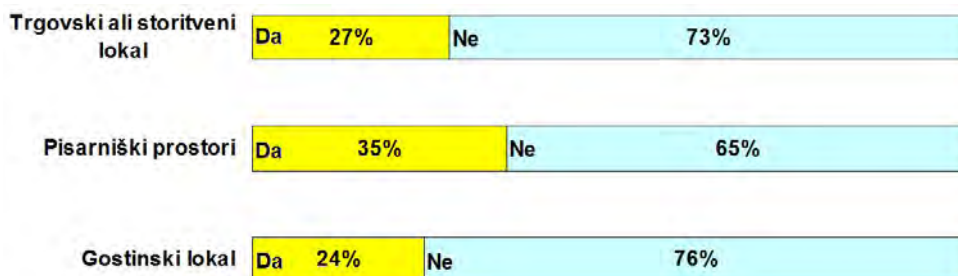


Konec leta 2014 je bilo, glede na trajanje najemnega razmerja, za nedoločen čas sklenjenih 70 odstotkov aktivnih razmerij za pisarniške prostore, 64 odstotkov za trgovske in storitvene lokale ter 53 odstotkov za gostinske lokale. Na splošno je za poslovne nepremičnine delež najemnih razmerij za nedoločen čas večji kakor za stanovanjske, predvsem pa je manjši delež kratkoročnih najemov do 1 leta. To je razumljivo, saj se najemodajalci zavzemajo za dolgoročen najem zaradi zagotavljanja nemotenega poslovanja, najemodajalci pa zaradi zagotavljanja zasedenosti prostorov in stabilnih prilivov iz oddajanja.





Slika 8: Aktivna tržna razmerja za poslovne prostore glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija na dan 31.12.2014



Konec leta 2014 je bilo za pisarniške lokale evidentiranih 35 odstotkov aktivnih najemnih razmerij, pri katerih so bili obratovalni stroški deloma ali v celoti vključeni v najemnino. Za trgovske ali storitvene lokale je bilo takih razmerij 27 odstotkov, za gostinske lokale pa 24 odstotkov. Pri oddaji poslovnih prostorov so obratovalni stroški pogostejše vključeni v najemnino kakor pri oddaji stanovanjskih nepremičnin. Predvsem je to značilno za velike najemodajalce, na primer lastnike poslovnih ali trgovskih zgradb, v katerih ni mogoče individualno obračunavanje stroškov po porabi.





Slika 9: Aktivna tržna razmerja za poslovne prostore glede na opremljenost oddanih prostorov, Slovenija na dan 31.12.2014

Trgovski ali storitveni lokal	Da	22%	Ne	78%
Pisarniški prostori	Da	42%	Ne	58%
Gostinski lokal	Da	51%	Ne	49%

Konec leta 2014 je bilo 42 odstotkov aktivnih najemnih razmerij za pisarniške prostore, ki so bili ob sklenitvi razmerja delno ali v celoti opremljeni. Za trgovske in storitvene lokale je bilo takih razmerij 22 odstotkov, za gostinske lokale pa 51 odstotkov. Odstotek pri trgovskih in storitvenih lokalih je tako nizek, ker je, zlasti v večjih trgovskih centrih, vložek za dokončanje oziroma preureditev prostorov navadno pogoj za sklenitev najema. Pri gostinskih lokalih pa je odstotek višji, ker manjši lastniki pogosto pogojujejo najem z odkupom gostinske opreme kot neločljivega dela lokala.



2014