

2014 _ I

polletno

Poročilo

o slovenskem
nepremičninskem
trgu za leto 2014





Vsebinsko kazalo

POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM

TRGU ZA I. POLLETJE 2014 _____ 3

Promet in cene stanovanjskih nepremičnin _____ 3

Povzetek dogajanja na nepremičninskem trgu _____ 7

Register najemnih poslov _____ 8

Priloga 1: Agregatni kazalniki nepremičninskega trga _____ 14

Evidentirani promet nepremičnin _____ 14

Statistični kazalniki po vrstah nepremičnin _____ 14



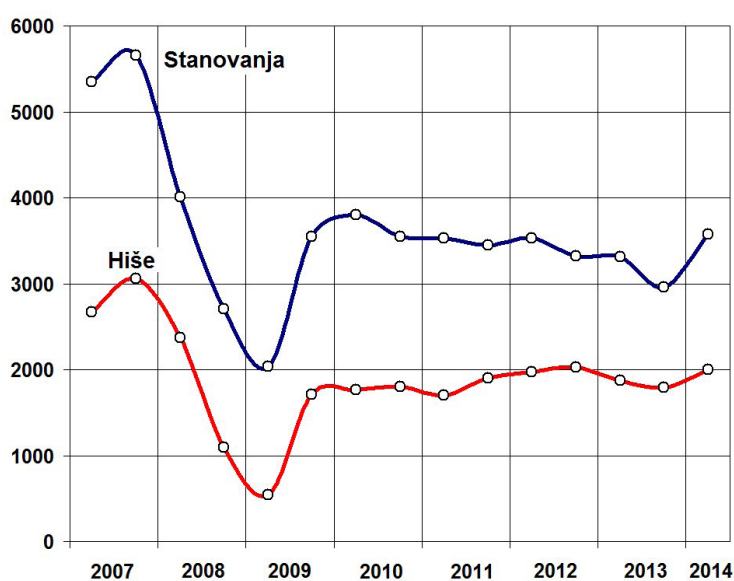


POROČILO O SLOVENSKEM NEPREMIČNINSKEM TRGU ZA I. POLLETJE 2014

PROMET IN CENE STANOVANJSKIH NEPREMIČNIN

Po tem, ko je evidentirani promet stanovanjskih nepremičnin v lanskem letu prvič od oživitve stanovanjskega trga v drugem polletju 2009 opazneje padel, se je v prvem polletju 2014 v primerjavi z drugim polletjem 2013 povečal za 17 odstotkov, kar je daleč največja polletna rast po drugem polletju 2009. Evidentirani promet s stanovanjskimi nepremičninami v drugem polletju 2013 je bil v primerjavi s prvim polletjem 2009, ko je bilo doseženo prvo dno krize slovenskega nepremičninskega trga, sicer še vedno kar 85 odstotkov večji.

Slika 1: Število evidentiranih kupoprodaj stanovanjskih nepremičnin, Slovenija, polletno 2007 – 2014





Po še začasnih podatkih je povprečna cena rabljenega stanovanja na ravni države v prvem polletju 2014 znašala 1.490 €/m². V primerjavi s prvim polletjem 2013 je bila nižja za tri odstotke, v primerjavi z drugim polletjem 2013, ko je prvič od začetka sistematičnega spremljanja cen nepremičnin leta 2007 padla pod mejo 1.500 €/m², pa je ostala nespremenjena.

Trend padanja povprečne cene za stanovanjske hiše je nekoliko izrazitejši kot za stanovanja. V prvem polletju letošnjega leta je bila povprečna cena stanovanjske hiše v primerjavi s prvim polletjem 2013 nižja za 10 odstotkov, z drugim polletjem pa 3 odstotke. Na ravni države je bila povprečna cena hiše s pripadajočim zemljiščem najnižja od začetka spremljanja cen. Znižala se je že četrto polletje zapored.

Preglednica 1: Povprečne cene in struktura prodanih rabljenih stanovanj, polletno 2011 – 2014

Analitično območje	Kazalnik	2011_I	2011_II	2012_I	2012_II	2013_I	2013_II	2014_I *
SLOVENIJA	Velikost vzorca	2711	2746	2829	2499	2589	2313	2803
	Povprečna cena (€/m ²)	1.730	1.680	1.650	1.600	1.530	1.490	1.490
	Srednje leto izgradnje	1976	1975	1976	1975	1976	1976	1976
	Uporabna površina (m ²)	52	51	52	51	52	51	53
LJUBLJANA	Velikost vzorca	748	733	743	663	672	650	790
	Povprečna cena (€/m ²)	2.470	2.410	2.390	2.250	2.160	1.990	2.020
	Srednje leto izgradnje	1975	1975	1975	1972	1973	1973	1972
	Uporabna površina (m ²)	53	52	53	53	54	52	55
OKOLICA LJUBLJANE	Velikost vzorca	158	154	197	171	173	170	216
	Povprečna cena (€/m ²)	2.030	2.040	1.910	1.870	1.840	1.750	1.730
	Srednje leto izgradnje	1996	1990	1983	1990	1987	1986	1995
	Uporabna površina (m ²)	54	55	53	54	52	54	54
MARIBOR	Velikost vzorca	353	400	395	335	354	311	326
	Povprečna cena (€/m ²)	1.210	1.190	1.150	1.120	1.080	1.090	1.090
	Srednje leto izgradnje	1970	1973	1973	1968	1972	1973	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	51	54	51	52	51	53
CELJE	Velikost vzorca	122	127	120	96	97	100	112
	Povprečna cena (€/m ²)	1.240	1.240	1.220	1.160	1.220	1.160	1.030
	Srednje leto izgradnje	1970	1970	1975	1974	1974	1974	1976
	Uporabna površina (m ²)	50	50	50	50	52	51	52
KRANJ	Velikost vzorca	110	91	103	90	103	80	141
	Povprečna cena (€/m ²)	1.770	1.700	1.720	1.670	1.560	1.550	1.520
	Srednje leto izgradnje	1975	1975	1975	1975	1975	1976	1982
	Uporabna površina (m ²)	47	51	50	48	50	49	56
KOPER	Velikost vzorca	61	69	79	93	78	51	65
	Povprečna cena (€/m ²)	2.420	2.330	2.370	2.130	2.090	1.990	1.820
	Srednje leto izgradnje	1976	1975	1980	1974	1975	1976	1972
	Uporabna površina (m ²)	52	49	53	51	53	50	53
OBALA BREZ KOPRA	Velikost vzorca	100	100	96	102	87	113	135
	Povprečna cena (€/m ²)	2.630	2.540	2.560	2.460	2.290	2.230	2.230
	Srednje leto izgradnje	1978	1976	1982	1981	1975	1980	1984
	Uporabna površina (m ²)	49	45	48	51	50	49	51

* Podatki za prvo polletje 2014 so začasni.

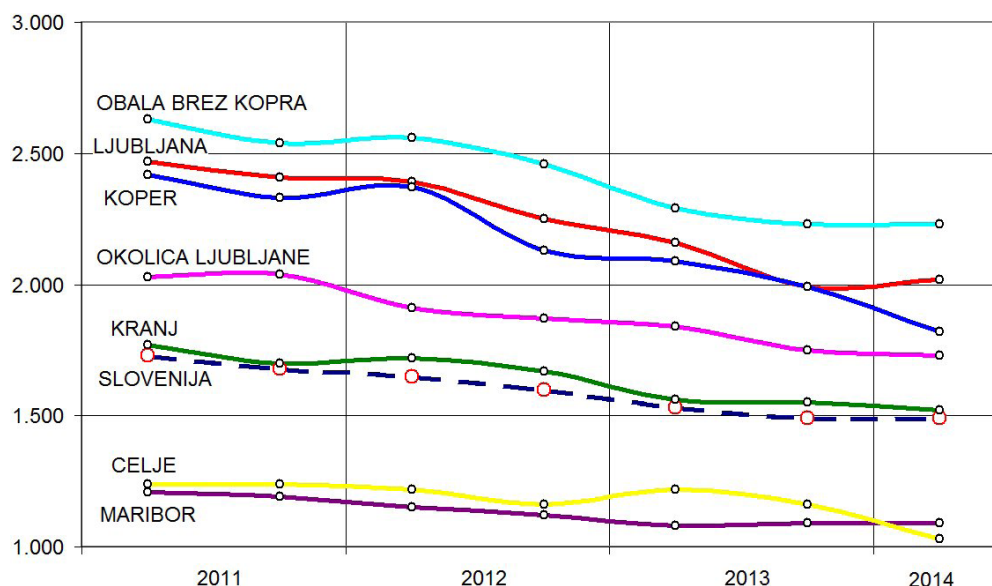
Najnižja vrednost kazalnika



Kot kažejo preliminarni izračuni, na večini večjih urbanih območij v prvem polletju letošnjega leta v primerjavi s polletjem prej, ni bistvenih razlik glede povprečnih cen rabljenih stanovanj. Praktično povsod so še vedno na najnižji ravni od začetka spremljanja cen.

Opaznejši padec povprečne cene stanovanj je bilo zaznati le v Celju in Kopru. V Celju je povprečna cena, prvič po letu 2009, padla pod tisto v Mariboru. V obeh mestih pa se zaenkrat še drži nad mejo 1.000 €/m². V Kopru se je, po občutnem upadu prometa s stanovanji v drugem polletju leta 2013, nadaljeval razmeroma močan trend padanja cen, ki se je začel že v drugi polovici leta 2012.

Slika 2: Povprečne cene rabljenih stanovanj (v €/m²), polletno 2011 – 2014



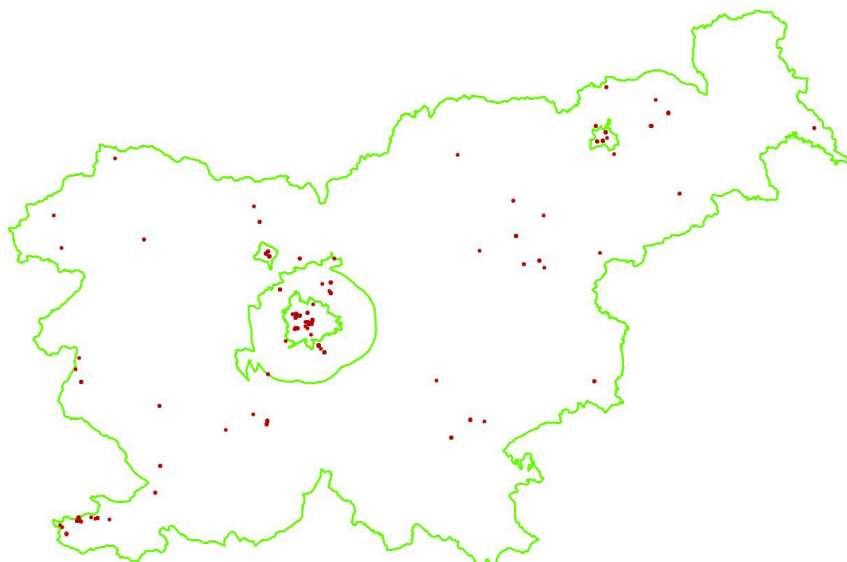
Primarni stanovanjski trg

Podatke o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, pri katerih je bil plačan davek na promet nepremičnin (DPN), je dolžna že od leta 2007 pošiljati v evidenco trga nepremičnin (ETN) davčna uprava. Od 1. julija 2013 pa so prodajalci v ETN dolžni poročati tudi o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, pri katerih je bil obračunan davek na dodano vrednost (DDV). Tako je omogočeno tudi sistematično spremljanje prodaj novih oziroma prvič vseljivih stanovanj, ki so obdavčene z DDV.

V obdobju od začetka julija 2013 do konca junija 2014 je bilo evidentiranih 450 prodaj prvič vseljivih stanovanj končnim uporabnikom. Več kot polovico stanovanj, ki so bila prodana v tem obdobju, je bilo zgrajenih leta 2010 ali prej. Manj kot petina stanovanj je bila prodana v roku enega leta od zgraditve.



Slika 3: Razporeditev evidentiranih prodaj novih stanovanj, Slovenija, julij 2013 – junij 2014



V obravnavnem obdobju je bilo največ prodaj evidentiranih v Ljubljani (30 %), v okolici Ljubljane (16 %), v Kranju (11 %) in Mariboru (7 %). Večina prodaj je bila realizirana na račun razprodaj stanovanj iz nasedlih projektov propadlih investorjev.

V Ljubljani je bilo takih prodaj več kot polovica. Za stanovanja iz nasedlih projektov iz preteklih let so se cene z DDV, z vključeno garažo ali parkirnim mestom, gibale med 1.000 €/m² in 2.500 €/m². Za novozgrajena stanovanja pa so segle tudi prek 4.000 €/m².

V Kranju je prodaja stanovanj iz nasedlih projektov predstavljala dve tretjini vseh prodaj prvič vseljivih stanovanj. Cene z DDV, z vključeno garažo ali parkirnim mestom, so bile od 1.300 €/m² za stanovanja iz nasedlih projektov do 3.000 €/m² za novozgrajena stanovanja.

V okolici Ljubljane je znašala prodaja stanovanj iz nasedlih projektov slabo petino vseh prodaj prvič vseljivih stanovanj. Cene za stanovanja iz nasedlih projektov z DDV, z vključeno garažo ali parkirnim mestom, so se gibale od 1.300 €/m², cene ostalih novogradenj pa so segle do 3.400 €/m².

Praktično vsa prvič vseljiva stanovanja, ki so bila prodana v Mariboru, so bila iz nasedlih projektov. Cene z DDV, z vključeno garažo ali parkirnim mestom, so bile med 1.500 €/m² in 1.900 €/m².



POVZETEK DOGAJANJA NA NEPREMIČNINSKEM TRGU

Po opaznem padcu prometa s stanovanjskimi nepremičninami v drugi polovici preteklega leta, se je ta v prvi polovici letošnjega leta občutno okrepil. Trend rasti, ki je sicer bistveno šibkejši kot za stanovanjske nepremičnine, je kazal tudi promet s poslovnimi nepremičninami. Nadaljeval se je negativen trend prometa z zemljišči za gradnjo stavb, kar je logična posledica še vedno majhnega povpraševanja po zemljiščih za gradnjo stanovanjskih in poslovnih nepremičnin za trg. Promet s kmetijskimi zemljišči se je v primerjavi z drugim polletjem 2013 rahlo povečal, medtem ko je ostal promet z gozdnimi zemljišči praktično nespremenjen.

Kot kažejo še vedno preliminarni podatki za prvo polletje 2014, se zauzavlja trend padanja cen rabljenih stanovanj, ki je bil značilen za zadnja tri leta, medtem ko se za stanovanjske hiše zaenkrat še nadaljuje. Zmeren trend padanja cen kažejo tudi poslovne nepremičnine, nihanja cen zazidljivih zemljišč pa so prevelika, da bi bilo mogoče njihov trend zanesljivo oceniti. Cene kmetijskih zemljišč že nekaj let kažejo trend rahlega naraščanja, ta trend pa se je potrdil tudi v prvi polovici letošnjega leta. Cene gozdnih zemljišč, če izvzamemo sezonski vpliv, v prvi polovici leta niso pokazale bistvenih sprememb. Vpliva posledic žledoloma, ki je februarja močno prizadel slovenske gozdove, tako na trgu gozdnih zemljišč še ni bilo zaznati. Pričakovati pa je, da bodo v bodoče, vsaj srednjeročno, vendarle vplivale na cene gozdnih zemljišč.

Tako kot je to stalnica že od nastopa krize slovenskega nepremičninskega trga leta 2008, smo bili tudi v prvi polovici letošnjega leta priča skromnemu prometu in dolgim prodajnim časom na primarnem stanovanjskem trgu. Pretežni delež prodaj prvič vseljivih stanovanj je sicer odpadel na prodaje stanovanj iz naseljenih projektov. Razmeroma nizke cene teh stanovanj pa še naprej ustvarjajo pritisk na cene novih stanovanj, kar vzdržuje razmeroma močan trend padanja cen stanovanjskih nepremičnin na primarnem trgu.

Zaustavljanje padanja cen in predvsem skok prometa na sekundarnem stanovanjskem trgu bi lahko pomenila, da je bilo že v drugi polovici leta 2013 doseženo drugo dno krize nepremičninskega trga. Možno pa je tudi, da gre v zadnjih dveh polletjih le za nekoliko večja nihanja prometa, kot smo jih bili vajeni v zadnjih letih. Če je bilo drugo dno krize res doseženo, je bilo to, v skladu s predvidevanji, precej višje od prvega dna v prvi polovici leta 2009. Promet s stanovanjskimi nepremičninami je bil namreč v drugi polovici leta 2013 še vedno kar za 85 odstotkov večji.



REGISTER NAJEMNIH POSLOV

Z novo zakonsko ureditvijo poročanja v evidenco trga nepremičnin (ETN), ki je začela veljati 1. julija 2013, morajo lastniki stavb in delov stavb, ki jih oddajajo v najem, geodetski upravi poročati o vseh na novo sklenjenih oziroma podaljšanih najemnih poslih. Do 15. marca 2014 pa so morali sporočiti tudi podatke o vseh aktivnih najemnih razmerjih za stavbe in dele stavb v njihovi lasti. Na ta način je bil marca 2014 praktično vzpostavljen register najemnih poslov s stavbami in deli stavb, ki bo na dolgi rok omogočil sistematično spremljanje in analitiko najemnin stanovanjskih in poslovnih nepremičnin na slovenskem trgu.

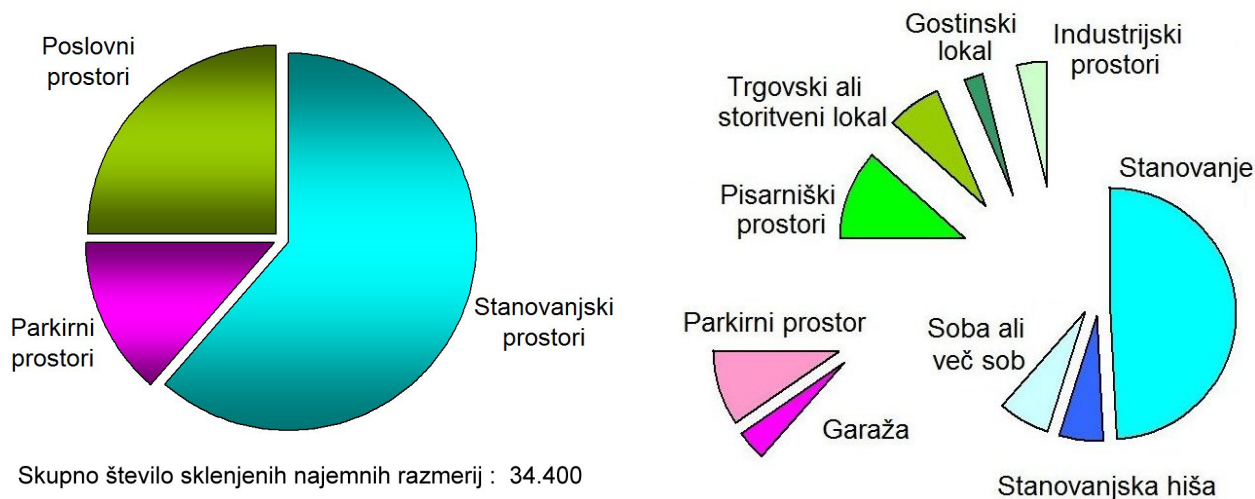
Vzpostavitev registra najemnih poslov je na žalost sovpadla z napovedjo uvedbe davka na nepremičnine, ki je predvidela uporabo ETN tudi za davčni namen. Med drugim tudi za ugotavljanje tako imenovane »rezidenčnosti« stanovanjskih nepremičnin, ki se dajejo v tržni najem, in ki bi bile v skladu z nesojenim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

Ker je ETN v osnovi analitična evidenca in poročevalcem ni treba predlagati kakršnihkoli dokazil o sklenjenih najemnih poslih, predvsem pa zaradi zakonsko nedorečenih in nejasnih pravil za predvideno ugotavljanje »rezidenčnosti po najemu«, so najemodajalci stanovanjskih nepremičnin, hote ali nehoti, sporočali v ETN tudi zavajajoče podatke o vrsti najema, predmetu najema in višini najemnine ter času sklenitve in trajanja najema. Ker ni primerljivih podatkov o najemnih poslih pred vzpostavitvijo registra, še ni mogoče oceniti, koliko je to vplivalo na kakovost podatkov za analize tržnih najemnin stanovanjskih nepremičnin. To se bo pokazalo šele, ko bo vzpostavljena dovolj dolga časovna vrsta »nekontaminiranih« podatkov. Vse statistike najemnih poslov s stanovanjskimi nepremičninami v tem poročilu so zato preliminarne.

Preglednica 2: Število sklenjenih najemnih poslov na prostem trgu, po vrstah oddane površine, Slovenija, januar 2013 – junij 2014

Vrsta oddane površine	Število sklenjenih najemnih poslov
Stanovanje	16900
Stanovanjska hiša	1900
Soba ali več sob	2300
Stanovanjski prostori SKUPNO	21100
Pisarniški prostori	4000
Trgovski ali storitveni lokal	2400
Gostinski lokal	900
Industrijski prostori	1300
Poslovni prostori SKUPNO	8600
Garaža	1400
Parkirni prostor	3300
Parkirni prostori SKUPNO	4700

Opomba: Število sklenjenih poslov zaokroženo na 100.

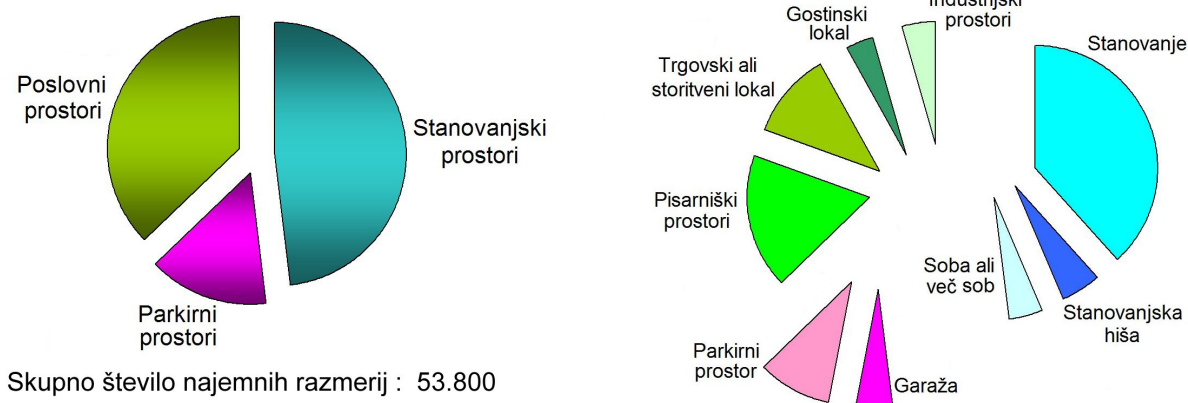


Po evidentiranih podatkih je bilo v letu 2013 in v prvem polletju 2014 na novo sklenjenih ali dopolnjenih, zaradi podaljšanja ali spremembe najemnine, okoli 16900 pogodb za tržni najem stanovanj, okoli 2300 za tržni najem stanovanjskih sob in okoli 1900 za tržni najem stanovanjskih hiš. Za tržni najem poslovnih nepremičnin je bilo v istem obdobju sklenjenih ali dopolnjenih približno 8600 najemnih pogodb, od tega 47 % za pisarniške prostore, 28 % za prostore za trgovsko ali drugo storitveno dejavnost, 15 % za industrijske prostore in 10 % za prostore za gostinsko dejavnost. Poleg tega je bilo evidentiranih še približno 1400 novih ali dopolnjenih pogodb za najem garaž in 3300 za parkirna mesta v stavbah.

Preglednica 3 : Število tržnih najemnih razmerij in skupna oddana površina po vrstah oddane površine, Slovenija na dan 30.6.2014

Vrsta oddane površine	Število najemnih razmerij	Oddana površina (m ²)
Stanovanje	20600	1.262.000
Stanovanjska hiša	2800	285.000
Soba ali več sob	2400	78.000
Stanovanjski prostori SKUPNO	25800	1.625.000
Pisarniški prostori	9700	1.336.000
Trgovski ali storitveni lokal	6000	1.481.000
Gostinski lokal	2000	308.000
Industrijski prostori	2400	1.229.000
Poslovni prostori SKUPNO	20100	4.354.000
Garaža	2700	89.000
Parkirni prostor	5200	257.000
Parkirni prostori SKUPNO	7900	346.000

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



Po evidentiranih podatkih je bilo konec junija letos v Sloveniji skupno v najemu več kot 50 tisoč stanovanj. Več kot 20 tisoč oziroma približno 40 % je bilo oddanih na prostem trgu za tržno najemnino. Nekaj več kot 16 tisoč stanovanj oziroma približno tretjino so oddajale občine ali država oziroma njihovi neprofitni stanovanjski skladi za najemnino, določeno v skladu s stanovanjskim zakonom. Poleg tega je bilo evidentiranih še približno 3 % stanovanj, ki so se oddajala povezanim fizičnim ali pravnim osebam, pri preostali četrtini aktivnih najemnih razmerij pa je šlo za razne druge oblike odplačnega oddajanja v najem.

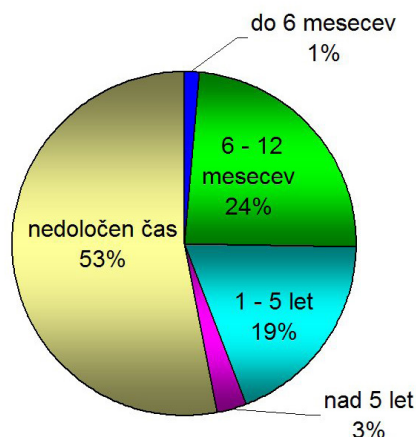
Evidentiranih tržnih najemnih razmerij za poslovne nepremičnine je bilo skupno nekaj nad 20 tisoč, od tega skoraj polovica za oddajo pisarniških prostorov. Skupna površina oddanih poslovnih površin je skoraj 2,7-krat presegala površino oddanih stanovanjskih površin.

Tržna oddaja stanovanj

Le pri približno 15 % tržnega oddajanja stanovanj so najemodajalci poslovni subjekti. To jasno kaže, da je tržno oddajanje stanovanj v Sloveniji v veliki meri domena lastnikov – fizičnih oseb, medtem ko je poslovno oddajanje stanovanj izredno slabo razvito. Pri tem je treba upoštevati še, da določeno število lastnikov, zaradi davčnih razlogov, oddaja prek svojega podjetja le eno ali dve stanovanji. Razmerje med individualno in poslovno tržno oddajo stanovanj pa je v resnici še neugodnejše, saj poleg evidentirane oddaje, obstaja še neznan obseg oddaje na črno. Taka struktura najemodajalcev neugodno vpliva na preglednost najemnega stanovanjskega trga in 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 alternative nakupu.



Slika 4: Tržna najemna razmerja za stanovanja, glede na trajanje najema, Slovenija na dan 30.6.2014



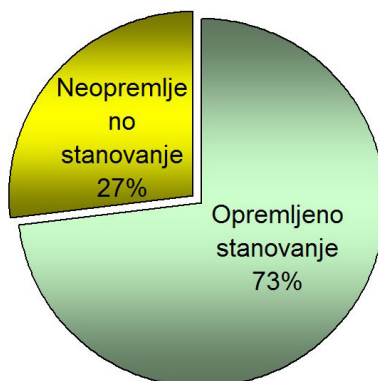
Glede na trajanje najemnega razmerja je bilo konec junija 2014 evidentiranih več kot polovica tržnih najemov, ki so bili sklejeni za nedoločen čas. Slaba četrtina jih je bila sklenjena za dobo, ki je daljša od pol leta do vključno enega leta, slaba petina pa za obdobje daljše od enega leta do vključno petih let.

Slika 5: Tržna najemna razmerja za stanovanja, glede na vključenost obratovalnih stroškov v najemnino, Slovenija na dan 30.6.2014



V tržnih najemninah stanovanj obratovalni stroški praviloma niso vključeni, tako da najemodajalci stroške za upravljanje, ogrevanje, elektriko, vodo in komunalo plačujejo neposredno dobaviteljem oziroma izvajalcem storitev. Konec junija 2014 je bilo evidentiranih le 17 % aktivnih najemnih razmerij, pri katerih so bili obratovalni stroški vključeni v najemnino stanovanja.

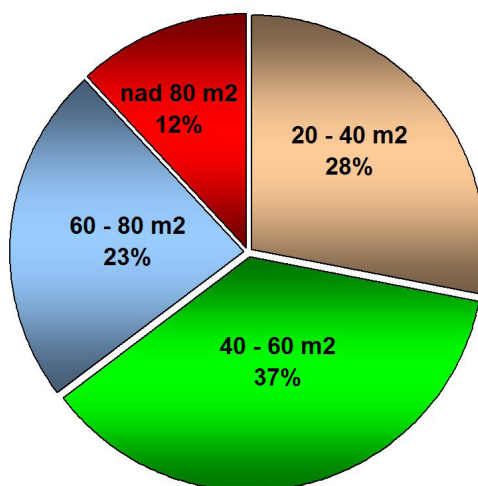
Slika 6: Tržna najemna razmerja za stanovanja, glede na opremljenost oddanega stanovanja, Slovenija na dan 30.6.2014





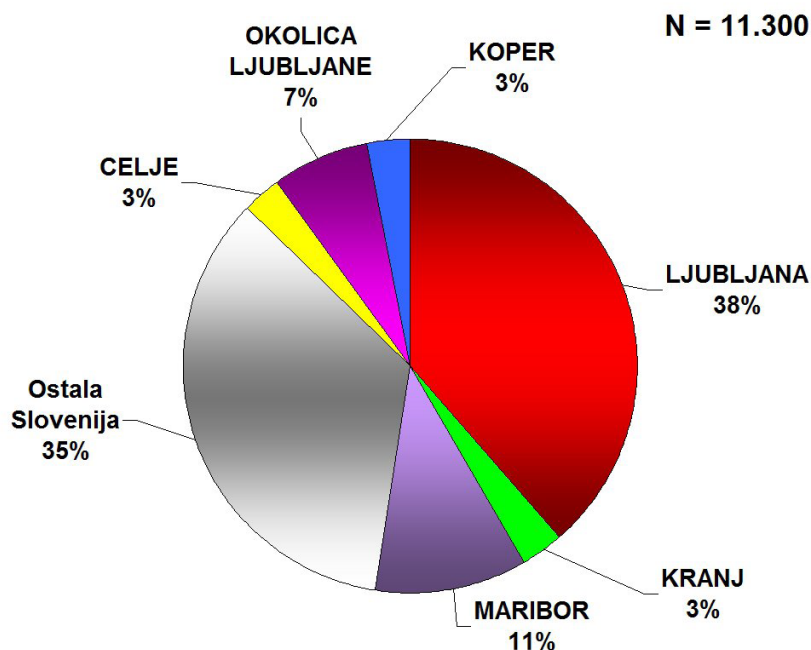
Stanovanja se na prostem trgu pretežno oddajajo opremljena oziroma delno opremljena tako, da omogočajo takojšnje prebivanje. Konec junija 2014 je bilo evidentiranih 27 % aktivnih najemnih razmerij za stanovanja, ki so bila ob sklenitvi razmerja neopremljena.

Slika 7: Tržna najemna razmerja za stanovanja, glede na velikost oddane površine, Slovenija na dan 30.6.2014



Konec letošnjega junija se je na prostem trgu oddajalo največ stanovanj, ki glede na oddano površino ustrezajo povprečnemu dvosobnemu stanovanju (37 %). Sledila so stanovanja, ki po oddani površini ustrezajo garsonjeri oziroma enosobnemu stanovanju (28%), nato tista, ki ustrezajo trisobnemu stanovanju (23 %) ter na koncu tista, ki ustrezajo povprečnemu štiri oziroma večsobnemu stanovanju.

Slika 8: Sklenjeni tržni najemni posli za stanovanja, Slovenija, julij 2013 – junij 2014





Od več kot 11 tisoč novih ali dopolnjenih najemnih pogodb za stanovanja, ki so bile na prostem trgu sklenjene v obdobju od začetka drugega polletja 2013 do konca prvega polletja 2014, jih je bila skoraj polovica sklenjenih v Ljubljani in Mariboru.

Po preliminarinih ocenah je v Ljubljani znašala povprečna mesečna najemnina za okoli 40 m² veliko stanovanje 250 evrov, za okoli 60 m² veliko pa 380 € na mesec, medtem ko je v Mariboru znašala 180 oziroma 270 evrov.

Preglednica 4: Primerjava povprečnih mesečnih najemnin stanovanj v Ljubljani in Mariboru, julij 2013 – junij 2014

Velikost stanovanja (v m ²)	Povprečna mesečna najemnina (v €)	
	Ljubljana	Maribor
od 20 do 40 (garsonjere in enosobna)	150 - 300	110 - 230
nad 40 do 60 (dvosobna)	250 - 380	180 - 270
nad 60 do 80 (triosobna)	360 - 480	240 - 320



Priloga 1:

Agregatni kazalniki nepremičninskega trga

V izračunih statističnih kazalnikov so upoštevani preverjeni in kakovostno nadgrajeni podatki o kupoprodajnih poslih z nepremičninami, ki so jih zakonsko predpisani posredovalci podatkov posredovali v evidenco trga nepremičnin do 31.8.2014.

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

Naslednja objava kazalnikov nepremičninskega trga bo v poročilu o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014, ki bo objavljeno 31. marca 2015.

Evidentirani promet nepremičnin

Število evidentiranih prodaj nepremičnin, Slovenija, I. polletje 2012 – I. polletje 2014

Vrsta nepremičnine	Polletje 2012–I	2012–II	2013–I	2013–II	2014–I*
Stanovanja	3528	3322	3309	2963	3571
Hiše	1973	2027	1871	1789	2003
Poslovne nepremičnine **	370	400	359	539	565
Zemljišča za gradnjo	1282	1229	1105	1109	901
Kmetijska zemljišča	4110	3444	4420	3117	3226
Gozdna zemljišča	1156	1014	1080	977	975

* Podatki za 1. polletje 2014 so začasni.

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

Statistični kazalniki po vrstah nepremičnin

Stanovanja, Slovenija, I. polletje 2012 – I. polletje 2014

Kazalnik	2012–I	2012–II	2013–I	2013–II	2014–I
Velikost vzorca (število)	2829	2499	2589	2313	2803
Povprečna cena (€/m ²)	1.650	1.600	1.550	1.500	1.500
Povprečna pogodbeni cena (€)	86.000	82.000	80.000	77.000	79.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1976	1975	1976	1976	1976
Povprečna uporabna površina (m ²)	52	51	52	51	53

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



Eno- in dvostanovanjske hiše z zemljiščem, Slovenija, I. polletje 2012 – I. polletje 2014

Kazalnik	2012-I	2012-II	2013-I	2013-II	2014-I
Velikost vzorca (število)	1086	1076	912	838	859
Povprečna pogodbeni cena (€)	119.000	119.000	118.000	109.000	106.000
Srednje leto izgradnje - mediana	1970	1970	1971	1971	1970
Povprečna površina hiše (m ²)	145	145	150	145	154
Povprečna površina zemljišča (m ²)	1150	1100	1050	1050	1000

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

Pisarne, Slovenija, I. polletje 2012 – I. polletje 2014

Kazalnik	2012-I	2012-II	2013-I	2013-II	2014-I
Velikost vzorca (število)	124	129	124	137	120
Povprečna cena (€/m ²)	1.200	1.150	1.130	1.500	1.080
Srednje leto izgradnje - mediana	1980	1979	1980	1984	1980
Povprečna uporabna površina (m ²)	90	110	80	190	90

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah pisarniških prostorov v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine pisarniških poslovnih prostorov in so zaokrožene na 50 evrov. Povprečne površine so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.

Lokali, Slovenija, I. polletje 2012 – I. polletje 2014

Kazalnik	2012-I	2012-II	2013-I	2013-II	2014-I
Velikost vzorca (število)	142	151	123	143	146
Povprečna cena (€/m ²)	1.100	1.090	1.310	1.120	1.070
Srednje leto izgradnje - mediana	1980	1980	1986	1989	1982
Povprečna uporabna površina (m ²)	90	130	110	150	160

Upoštevani so prečiščeni podatki o evidentiranih tržnih prodajah prostorov za opravljanje gostinske, trgovske in druge storitvene dejavnosti v poslovnih in poslovno-stanovanjskih zgradbah. Povprečne cene (€/m²) so izračunane na kvadratni meter uporabne površine poslovnih prostorov in so zaokrožene na 50 evrov. Povprečne površine so zaokrožene na 10 kvadratnih metrov.



Zemljišča za gradnjo stavb, Slovenija, I. polletje 2012 – I. polletje 2014

Kazalnik	2012-I	2012-II	2013-I	2013-II	2014-I
Velikost vzorca (število)	657	556	504	513	471
Povprečna cena (€/m ²)	45	45	50	45	45
Povprečna površina zemljišča (m ²)	950	950	950	950	1000

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

Kmetijska zemljišča, Slovenija, I. polletje 2012 – I. polletje 2014

Kazalnik	2012-I	2012-II	2013-I	2013-II	2014-I
Velikost vzorca (število)	1928	1497	1788	1583	1520
Povprečna cena (€/m ²)	1,30	1,30	1,40	1,45	1,50
Povprečna površina zemljišča (m ²)	5000	5200	5600	5000	5600

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

Gozdna zemljišča, Slovenija, I. polletje 2012 – I. polletje 2014

Kazalnik	2012-I	2012-II	2013-I	2013-II	2014-I
Velikost vzorca (število)	755	635	606	627	561
Povprečna cena (€/m ²)	0,55	0,50	0,55	0,50	0,55
Povprečna površina zemljišča (m ²)	16100	18400	13300	17300	14100

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



2014 _ I